

**Технико-экономическое обоснование проекта****«Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Брянская, 18А в г. Владивостоке Корректировка»****1. Наименование проекта**

Строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по ул. Брянская, 18А в г. Владивостоке Корректировка.

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

**2. Цель проекта**

Данный проект направлен на удовлетворение спроса в капитальном строительстве жилого и административного фондов в ДВФО. Проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями с подземной парковкой.

**3. Основная информация о проекте**

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

| <b>ОК ВЭД</b> | <b>Наименование</b>   |
|---------------|---|
| 71.12.2       | Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика                 |
| 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:

**Жилое здание**

| <b>Показатели</b>                             | <b>Единица измерения</b> | <b>Всего</b> |
|---|--------------------------|--------------|
| Общая площадь здания                          | м <sup>2</sup>           | 16 964,63    |
| Площадь квартир                               | м <sup>2</sup>           | 10 190,08    |
| Количество квартир                            | шт.                      | 266          |
| Этажей  | этаж                     | 25           |
| в том числе:                                  |                          |              |
| Жилые   | этаж                     | 19           |
| Коммерческие                                  | этаж                     | 1            |
| Подземная парковка                            | этаж                     | 3            |
| Технический                                   | этаж                     | 1            |
| Эксплуатируемая кровля                        | этаж                     | 1            |
| Полезная площадь коммерческой недвижимости    | м <sup>2</sup>           | 521,5        |
| Количество машиномест (подземная автостоянка) | шт.                      | 100          |

#### 4. Экономическое обоснование

##### 4.1. Стоимость реализации проекта

Стоимость реализации проекта по строительству объекта представлена в таблице ниже:

| Наименование работ и затрат                                       | Стоимость<br>(тыс. руб.) |
|---|--------------------------|
| <b>Стоимость прав реализации проекта</b>                          | <b>2 000</b>             |
| Приобретение/аренда земельного участка                            | 2 000                    |
| Прочие  |                          |
| <b>Проектные и изыскательские работы</b>                          | <b>6 475</b>             |
| изыскательские работы   | 575                      |
| стадия "П"  | 3 900                    |
| стадия "РД"   | 1 900                    |
| экспертиза проекта  | 100                      |
| авторский надзор  |                          |
| прочие  |                          |
| <b>Стоимость строительства</b>                                    | <b>561 225</b>           |
| Подготовка территории строительства                               | 12 660                   |
| вынос сетей из пятна застройки                                    | 6 330                    |
| подготовка площадки строительства                                 | 1 899                    |
| снос строений   | 1 266                    |
| вырубка и пересадка деревьев, компенсационная стоимость           | 633                      |
| прочие  | 2 532                    |
| <b>Основные объекты строительства</b>                             | <b>371 470</b>           |
| устройство котлована  | 5 000                    |
| фундаментные работы   | 15 000                   |
| конструктив ниже 0.00   | 45 000                   |
| конструктив выше 0.00   | 128 000                  |
| наружные стены  | 6 897                    |
| внутренние стены и перегородки                                    | 7 596                    |
| фасады  | 10 805                   |
| окна и двери  | 11 394                   |
| кровля  | 7 596                    |
| внутренние отделочные работы                                      | 11 394                   |
| внутренние инженерные системы                                     | 100 000                  |
| вертикальный транспорт  | 22 788                   |
| <b>Наружные сети и сооружения</b>                                 | <b>126 600</b>           |
| водоснабжение   | 22 788                   |
| канализация   | 21 522                   |
| теплоснабжение  | 31 650                   |
| электроснабжение (технологическое присоединение)                  | 25 320                   |
| ливнестоки  | 18 990                   |
| слабые токи   | 6 330                    |
| прочие сооружения   |                          |
| <b>Объекты транспортного хозяйства, связь и благоустройство</b>   | <b>36 495</b>            |
| благоустройство, озеленение, малые формы, вертикальная планировка | 25 000                   |
| внешние сети связи  | 2 000                    |

|   |   |                |
|---|---|----------------|
|   | прочие  | 9 495          |
|   | Затраты Заказчика-застройщика   | 14 000         |
|   | содержание Службы Заказчика, технический надзор и техническое сопровождение | 9 000          |
|   | затраты Заказчика по сдаче объекта в эксплуатацию                           | 5 000          |
|   | услуги Генподрядчика  | -              |
| <b>Резерв средств на непредвиденные затраты</b> |   | <b>63 300</b>  |
| <b>ИТОГО:</b>                                   |   | <b>633 000</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>                   |             | <b>74 487</b> | <b>506 886</b> | <b>410 288</b> | <b>25 459</b> |
| <b>Себестоимость продукции</b>             |             | <b>47 712</b> | <b>305 778</b> | <b>264 597</b> | <b>9 583</b>  |
| <i>материалы, комплектующие, товары</i>    |             | <i>47 712</i> | <i>305 778</i> | <i>264 597</i> | <i>9 583</i>  |
| <b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>                     |             | <b>26 775</b> | <b>201 107</b> | <b>145 691</b> | <b>15 876</b> |
| <i>Налог на имущество</i>                  |             |               |                |                |               |
| <b>Зарплата</b>                            |             | <b>1 655</b>  | <b>3 124</b>   | <b>3 124</b>   | <b>1 866</b>  |
| <i>производственный персонал</i>           |             | <i>714</i>    | <i>1 428</i>   | <i>1 428</i>   | <i>665</i>    |
| <i>административный персонал</i>           |             | <i>824</i>    | <i>1 475</i>   | <i>1 475</i>   | <i>1 069</i>  |
| <i>соц. начисления</i>                     |             | <i>117</i>    | <i>221</i>     | <i>221</i>     | <i>132</i>    |
| <b>Общие издержки:</b>                     | <b>992</b>  | <b>11 579</b> | <b>26 656</b>  | <b>21 990</b>  | <b>949</b>    |
| <i>производственные издержки</i>           |             | <i>2 764</i>  | <i>7 452</i>   | <i>7 452</i>   | <i>268</i>    |
| <i>административные и офисные издержки</i> | <i>938</i>  | <i>8 099</i>  | <i>17 772</i>  | <i>13 105</i>  | <i>546</i>    |
| <i>маркетинговые издержки</i>              |             | <i>651</i>    | <i>1 302</i>   | <i>1 302</i>   | <i>101</i>    |
| <i>прочие расходы</i>                      | <i>54</i>   | <i>65</i>     | <i>130</i>     | <i>130</i>     | <i>34</i>     |
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ</b>                | <b>-992</b> | <b>13 541</b> | <b>171 328</b> | <b>120 578</b> | <b>13 061</b> |
| <b>Амортизация</b>                         |             |               |                |                | <b>602</b>    |
| <i>здания и сооружения</i>                 |             |               |                |                | <i>602</i>    |
| Проценты по кредитам                       |             | <i>1 698</i>  | <i>4 193</i>   |                |               |
| <b>ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>          | <b>-992</b> | <b>11 844</b> | <b>167 135</b> | <b>120 578</b> | <b>12 460</b> |
| <i>Налог на прибыль</i>                    |             |               |                |                |               |
| <b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ</b>                      | <b>-992</b> | <b>11 844</b> | <b>167 135</b> | <b>120 578</b> | <b>12 460</b> |

#### 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                       |               | 74 487          | 505 314        | 417 510        | 26 556        |
| Затраты на материалы и комплектующие        | 1 330         | 187 256         | 348 499        | 67 521         |               |
| Постоянные издержки                         | 1 171         | 13 663          | 31 454         | 25 948         | 1 119         |
| Зарплата и социальные взносы                |               | 1 655           | 3 124          | 3 124          | 1 866         |
| Баланс по НДС                               |               |                 |                |                |               |
| Расходы по процентам                        |               | 1 698           | 4 193          |                |               |
| Налоги                                      |               |                 |                |                |               |
| <b>Кэш-фло от операционной деятельности</b> | <b>-2 500</b> | <b>-129 784</b> | <b>118 045</b> | <b>320 917</b> | <b>23 571</b> |
| Приобретение основных средств               |               |                 |                |                |               |
| Строительство                               |               | 8 167           | 20 227         |                |               |
| Прочие капиталовложения                     |               |                 |                |                |               |

|  |               |                |                |                |               |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Кэш-фло от инвестиционной деятельности             |               | -8 167         | -20 227        |                |               |
| Акционерный капитал                                | 10            |                |                |                |               |
| Поступление собственного финансирования            | 13 790        | 57 990         |                |                |               |
| Заемные средства                                   |               | 55 900         |                |                |               |
| Собственные средства на нехватку оборотных средств |               |                |                |                |               |
| Возврат займов                                     |               |                | 55 900         |                |               |
| Лизинговые платежи                                 |               |                |                |                |               |
| Выплата дивидендов                                 |               |                |                |                |               |
| <b>Кэш-фло от финансовой деятельности</b>          | <b>13 800</b> | <b>113 890</b> | <b>-55 900</b> |                |               |
| <b>СУММАРНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>                    | <b>11 300</b> | <b>-24 061</b> | <b>41 919</b>  | <b>320 917</b> | <b>23 571</b> |
| Денежные средства на начало периода                |               | 11 300         | -12 762        | 29 157         | 350 074       |
| Денежные средства на конец периода                 | 11 300        | -12 762        | 29 157         | 350 074        | 373 645       |

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

| Наименование                               | Название                                | Значение          |
|--|---|-------------------|
| Сумма инвестиций, тыс. руб.                |   | 633 000 тыс. руб. |
| Ставка дисконтирования, %                  | D                                       | 36,34%            |
| Внутренняя норма доходности, %             | IRR                                     | 93,98%            |
| Индекс рентабельности                      | PI                                      | 1,10              |
| Период окупаемости, лет                    | Payback Period (none discounted), years | 2,11              |
| Период окупаемости (дисконтированный), лет | Payback Period (discounted), years      | 2,38              |
| Текущая стоимость, тыс. руб.               | PV                                      | 696 010 тыс. руб. |
| Чистая текущая стоимость, тыс. руб.        | NPV                                     | 63 010 тыс. руб.  |

С экономической точки зрения проект генерирует привлекательные инвестиционные показатели. Так, простой срок окупаемости составляет 2,11 года, дисконтированный 2,38 года. Индекс рентабельности больше единицы, 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.