1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Предпосылки создания проекта: развитие действующего бизнеса, расширение построенного жилого комплекса.

Цель проекта: покупка земельного участка 1,6 га для строительства многоквартирных жилых домов средней этажности, все необходимые коммуникации к участку подведены.

Месторасположение проекта: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, в географическом центре города.

Описание бизнес-проекта, почему проект прибыльный: строительство жилого комплекса планируется в географическом центре города, там, где сосредоточен основной спрос населения, что является ключевым условием обеспечения востребованности жилья. На данный момент потребитель ищет альтернативу массовым многоэтажным микрорайонным застройкам.

Уникальность проекта: преимущество нашего проекта заключается в том, что подобного предложения в нашем городе нет, наш бизнес первый занял нишу между комфортом и бизнес-классом. В нашем лице потребитель нашел альтернативы высотным многоэтажным микрорайонам.

Земельный участок: жилой комплекс возведенный и планируемый находится в окружении 40 га зеленой рощи в центре города. Земельный участок соответствует виду разрешенного использования, а именно для строительства многоквартирных жилых домов, публичные слушания для застройки данного участка не требуются. Риск запрета на осуществление застройки данного земельного участка властями минимален, практически отсутствует.

Производственный процесс: Застройщик выступает в лице Заказчика и Подрядчика. Подрядные работы ведутся с привлечением субподрядных организаций. В состав Группы компаний входит архитектурно-проектная организация.

2. ФИНАНСЫ

Реализованные и действующие проекты по годам:

Первый дом (146 квартир) построен и сдан в эксплуатацию в июле 2016 года Продан на 100 %.

Второй дом (104 квартиры) построен, сдача в эксплуатацию в феврале 2018 года Продан на 98 %.

Третий дом (117 квартир) начало строительства 1 квартал 2018 года Продан на 40 %.

Таблица 1. Финансовые показатели

Выручка по годам	**Выручка за дом**
За 2014 г. - 130 млн руб.	Первый дом – 400 млн руб.
За 2015 г. - 205 млн руб.	Второй дом – 282 млн руб[1].
За 2016 г. - 177 млн руб.	Третий дом — 450 млн руб.
За 2017 г. - 170 млн руб.	Продано на – 106 млн руб.

Требуемые инвестиции: заемные средства в виде инвестиционного банковского кредита в размере 170 000 000,00 руб., площадь земельного участка в 1,6 га позволяет свободно и комфортно построить три дома, стоимость каждого дома составит в районе 500 000 000,00 руб.

Обеспечение инвестиций: в залог купленный земельный участок, коммерческая недвижимость.

Источники финансирования проекта: собственные средства, кредиты коммерческих банков.
В связи с изменением законодательства Российской Федерации, деятельность Застройщиков на территории Российской Федерации будет осуществляться только с использованием проектного финансирования уполномоченным банком (выбранного Застройщиком) в размере 80 % от стоимости проекта.

Формирование прибыли: за счет продаж квартир, аренды/продаж коммерческих помещений, аренда/продажа парковок.

Основные финансовые показатели по проекту:

Показатель	**Значение**
Общие затраты, руб.	1 990 000 000,00
Потребность в заемном капитале, евро	170 000 000,00
Валовая выручка, руб.	1 530 000 000,00
Валовый доход, руб.	480 000 000,00
Ставка дисконтирования, %	6
Рентабельность проекта, %	24
Срок окупаемости, лет	4
Примечание:	При сроке окупаемости 4 года необходим льготный период в течение 2-х лет

[1] Пояснение: разница в выручке меньше, так как площадь дома меньше чем у первого и второго дома.

<u>Структура расходов и основные этапы реализации проекта:</u>

Структура расходов предстроительного периода:

Наименование	Стоимость
Приобретение земельного участка, руб.	170 000 000,00
Изыскательские работы, руб.	5 000 0000,00
Проектные работы, руб.	12 500 000,00
Исходно-разрешительная документация, руб.	14 400 000,00
Коммуникации, руб.	21 300 000,00
Итого:	223 200 000,00
Итого (без стоимости земельного участка):	53 200 000,00*

*Данные затраты Застройщик осуществляет в период, предшествующий началу строительства (до получения разрешения на строительство) и они относятся ко всему проекту, т.к. экономически целесообразно получить разрешение на строительство сразу 3-х домов и вести непрерывное строительство пересекающимися этапами.

Срок	Этап
09.2018 – 09.2019	Проектирование, подготовительные работы, экспертиза проекта, получение разрешения на строительство
09.2019 – 09.2020	строительство дома 1-й очереди
09.2020 – 09.2021	строительство дома 2-й очереди
09.2021 – 09.2022	строительство дома 3-й очереди

<u>Данный проект является вторым шагом для последующей реализации проекта на земельном участке в 25 га.</u>

В рамках реализации данного проекта и последующего будут реализованы такие социально значимые объекты как строительство торговых галерей, детский центр дополнительного образования, библиотека, бассейн, точки общественного питания, общеобразовательная школа, детский сад, медицинский центр.

3. ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

Застройщиком выступает общество с ограниченной ответственностью. На рынке компания с 1992 года. Деятельность по строительству многоэтажных жилых домов ведет с 2014 года и имеет успешный опыт возведения и реализации 3-х домов. Проект будет осуществляться действующей компанией.

На период реализации данного проекта Застройщик располагает всеми необходимыми трудовыми ресурсами.

4. РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ

В первую очередь данный проект направлен на решение потребительской проблемы в виде предоставления альтернативы микрорайонным многоэтажным застройкам.
Для анализа рентабельности строительства компанией проведен анализ и мониторинг потребительского спроса на жилье. В результате, которого выявлены главные проблемы потребителей, связанные с приобретением жилья:

- потребитель готов заплатить за кв. м дороже, но получить качественную среду жизни. Здесь рассматривались такие проблемы многих жилых комплексов как затрудненный выезд с территории из-за большого количества выезжающих машин в результате чего создаются пробки, отсутствие достаточной обеспеченности общественным транспортом, удаленность жилых комплексов от остановок.

Большинство потребителей задумываются над сменой недавно приобретенной квартиры из-за отсутствия комфортной окружающей среды.