

ПРОЕКТ
по привлечению инвестиций
для строительства и реализации
малоэтажного жилья

Территория проекта
пос. Цыгановка Дивеевского района Нижегородской области
рядом г. Саров, технопарк, Серафимо-Дивеевская обитель

2019 год

Краткое резюме проекта

Предлагаем инвестору войти в проект строительства и реализации малоэтажного жилья в п. Цыгановка, Дивеевского района, Нижегородской области, рядом с городом Саров.

Для реализации проекта требуются инвестиции в размере 90 млн. рублей.

Суть проекта: продажа жилых домов под ключ от 90 кв.м. с земельными участками площадью от 9 соток, по цене квартиры в Сарове.

Что сделано: в собственности земельные участки под ИЖС в количестве 85 шт. площадью от 9 сот., получены разрешения на строительства домов, построена ЛЭП, готовы проекты на водоснабжение и газоснабжение.

Что требуется сделать: построить сети водоснабжения с ВНС и газоснабжения с ПГБ, автодорогу по общему участку, проект на съезды и дорогу, начать строительство и реализацию.

Срок реализации проекта 24 месяца, чистая прибыль проекта 252 млн. рублей.

Условия для инвестора: доля прибыли в проекте 50/50.

Ценность предложения

Цель: 1. Каждому, кто живёт в квартире или собирается её приобрести, предоставить возможность изменить условия проживания, переехав в свой дом с земельным участком по цене квартиры. 2. Житель Сарова имеет в собственности квартиру, гараж, дачу, все эти объекты находятся в разных местах. Мы предлагаем решение, иметь всё под рукой по доступной цене, дом, гараж, баню, беседку, сад, огород, и при этом не слышать соседей, не искать парковочное место возле дома, экономить на ЖКХ, и не встречаться с друзьями и родственниками на КПП.

ЗАТО Саров: Моногород с градообразующим институтом ядерной физики, город IT, инженеров, учёных со своим менталитетом и культурой. Население 100 тыс. чел., 44 тыс. чел. работающих, из них 19 тыс. чел. во ВНИИЭФ. Город закрытый, территория застройки в городе малоэтажным жильём ограничена.

Средний показатель (СберБанка РФ в Сарове) получивших одобрения ипотеки на покупку жилья и не воспользовавшихся ею, около 300 человек в год.

Показатели по поиску жилья в месяц (средний за месяц за 2018 год по данным анализа проведённого на wordstat.yandex.ru): Дома купить 400 чел., продать 20 чел.

Наша целевая аудитория – это жители Сарова в возрасте от 40 лет, те граждане, у которых дети выросли, закончили школу и начали самостоятельную жизнь.

Этапы проекта

1. Проектирование и согласование

- Съезды - 1 мес
- Дороги по территории застройки – 14 дней

2. Строительство инфраструктуры (инженерных коммуникаций)

- Планировка участка – 14 дней
- Строительство ВС + ВНС – 1,5 мес
- Строительство ГС + ПГБ – 2 мес
- Строительство автодороги с заездами к участкам - 3 мес

3. Строительство и продажа домов с земельными участками

Финансово-экономическую модель проекта можно посмотреть по ссылке:

на гугл

- clck.ru/Ga9SQ - ФМ
- clck.ru/Ga9Ua – Пояснительная записка к ФМ
- clck.ru/Gm8rU – Презентация
- clck.ru/KXv8h - План работ и график финансирования
- clck.ru/KFPkv - Договор инвестирования

на яндекс

- yadi.sk/d/wWciv3gv5BNsAA

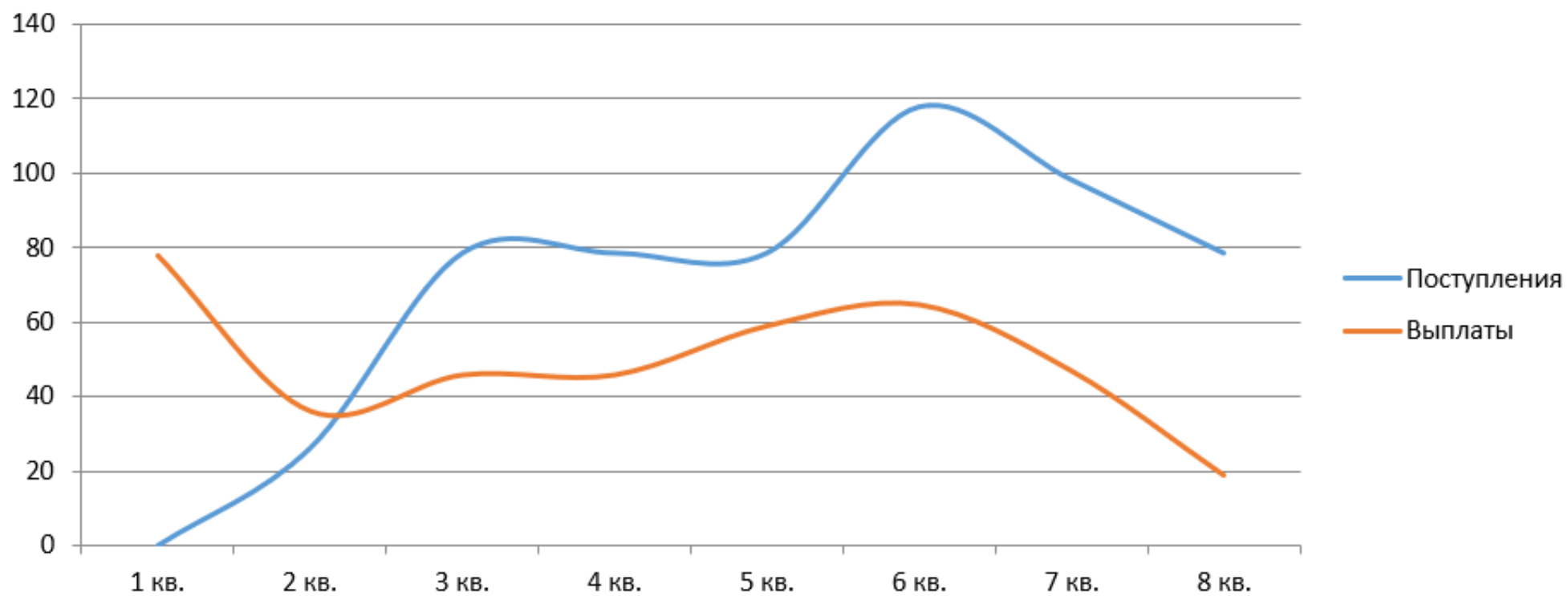
Экономические показатели проекта

Показатель \ период	0 период	1 год	2 год
Инвестиции (денежные средства)	90 000 000		
Инвестиции (земельные участки)	42 500 000		
CF проекта	-132 500 000	66 450 000	185 464 000
DCF проекта (15%)	-132 500 000	57 782 609	140 237 429
Прямой возврат инвестиций (ДС)	0	46 515 000	43 485 000
CF инвестора	-90 000 000	46 515 000	105 156 286
DCF инвестора (15%)	-90 000 000	40 447 826	79 513 260
CF инициатора	-42 500 000	19 935 000	80 307 714
DCF инициатора (15%)	-42 500 000	17 334 783	60 724 170
NPV проекта (15%)	65 520 038		
NPV инвестора (15%)	29 961 086		
NPV инициатора (15%)	35 558 952		
IRR проекта	46%		
IRR инвестора	37%		
IRR инициатора	63%		
ROI проекта	190%		
ROI инвестора	169%		
ROI инициатора	236%		
Период окупаемости	14 месяцев		

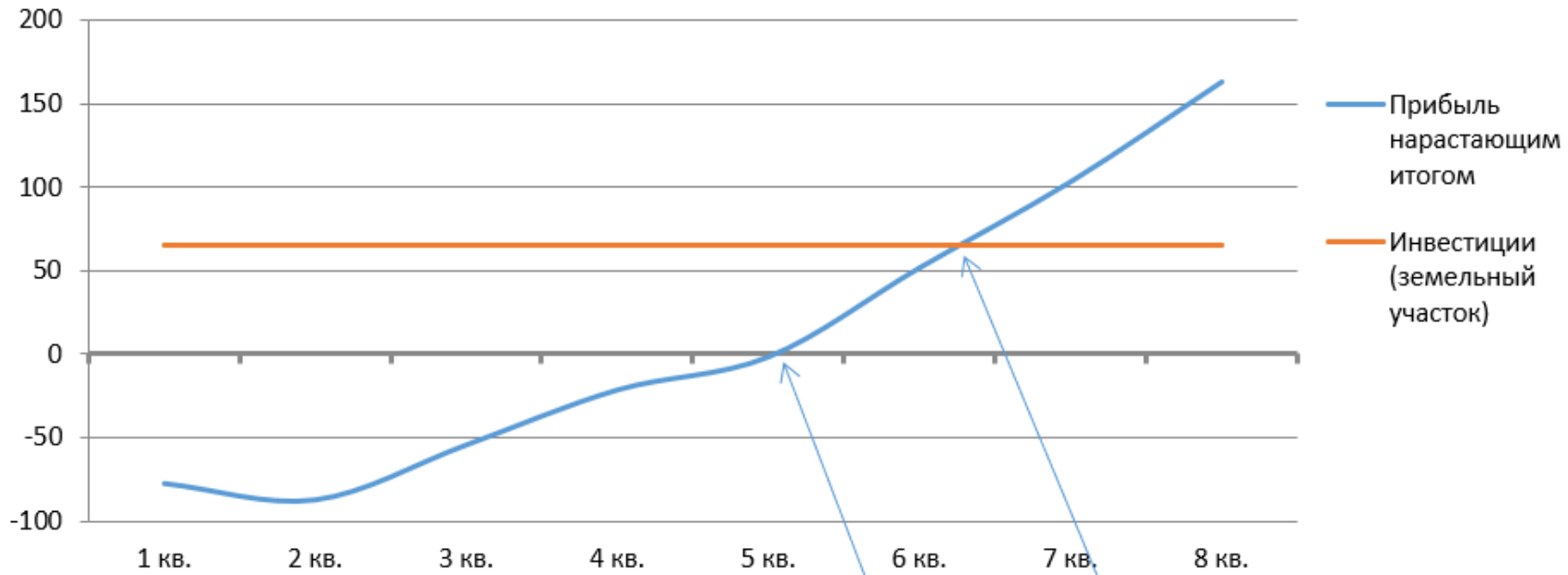
Статья	Значение (руб.)	Сумма за весь период
Количество проданных домов (шт.)	---	85
Продажи 1 этажных домов (120 кв. м.)	---	43
Продажи 2 этажных домов (120 кв. м.)	---	42
Цена продажи домов	---	
Цена 1 этажного дома (120 кв. м.)	6 600 000	
Цена 2 этажного дома (120 кв. м.)	6 500 000	
Количество построенных домов (шт.)	---	85
Построено 1 этажных домов (120 кв. м.)	---	43
Построено 2 этажных домов (120 кв. м.)	---	42
Себестоимость строительства домов	---	
Себестоимость 1 этажного дома (120 кв. м.)	3 360 000	
Себестоимость 2 этажного дома (120 кв. м.)	3 240 000	
Структура затрат на создание объекта	1 этажный	2 этажный
Прямые затраты	3 410 000	3 290 000
Непосредственное строительство дома	2 760 000	2 640 000
Инфраструктура участка	600 000	600 000
Прочая себестоимость	50 000	50 000
Косвенные затраты	1 524 706	1 524 706
Инфраструктура всего поселка	760 000	760 000
Цена земельного участка	764 706	764 706
Прочие затраты	526 000	520 000
Налог (6% от дохода)	396 000	390 000
Прочие затраты	130 000	130 000
ИТОГО:	5 460 706	5 334 706
Прибыль	1 139 294	1 165 294
Цена продажи	6 600 000	6 500 000

ДЕТАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИЙ		
Инвестиции для проекта (целевые средства)		
1	Расходы на инфраструктуру (инженерные коммуникации)	61 105 000,0
	Планировка участка	1 500 000,0
	Строительство ГС+ПГБ	10 000 000,0
	Строительство ВС+ВНС	9 000 000,0
	Строительство автодороги с заездами к участкам	40 000 000,0
	Строительство забора по периметру	0,0
	Строительство шлагбаумов на 4 въезда	0,0
	Проект на съезды и дорогу	500 000,0
	Проект на газ	105 000,0
	2	Строительство домов (оборотные средства)
Строительство домов		20 000 000,0
3	CashOut	7 500 000,0
	Налоги за 2017 и 2018 года	2 200 000,0
	Долг по аренде офиса в Технопарке	600 000,0
	Долги ФЛ (займы по распискам)	1 800 000,0
	Расходы - ДЛХ, ЗВ, другие.	2 900 000,0
Итого:		88 605 000,0

Движение денежных средств (млн. руб. поквартально)



Окупаемость (млн. руб. поквартально)



Окупаемость инвестиций (земельные участки)

Окупаемость инвестиций (денежные средства)

Риски проекта и их снижения

№	Этап работы	Риск	Вероятность наступления	Мероприятия по снижению риска	В случае наступления риска
1	Подрядчик строительство ВС	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
2	Подрядчик строительство ГС	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
3	Подрядчик строительство фундаментов под дома (железобетонный)	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
4	Подрядчик строительство домов	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
5	Подрядчик строительство забора, ворот, калитки, септика	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
6	Подрядчик строительство автодороги, съездов, планировка участка	Не успевает в срок	низкий	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
7	Подрядчик внутренняя отделка	Качество	средний	Договор, неустойка, контроль	Помощь или замена подрядчика
8	Подрядчик на проектирование съездов и дороги	нет	очень низкий	Договор, неустойка, контроль	Замена подрядчика, подам заявку сам
9	Общие риски	Увеличение срока окупаемости	средний	Реклама, работа с риэлторами, с ВНИИЭФ	Пересмотр проектов, цены и доп. услуг

Спрос

Были протестированы каналы продаж (таргет) в ВК.
По результатам **30 дневного теста**:
57 клиентов оставили заявки, по результатам телефонных переговоров с каждым, **42 клиента** настроены на покупку.

Готовы группы в ОК и ВК.

Сейчас формируется группа в facebook.

Сайт в режиме теста.

Следующим шагом сделаем размещения рекламы на сайтах sarov.info.ru; avito.ru; direct.yandex.ru.

Запуск тизерной рекламы.

Распределение по возрасту

до 18	0.1%
от 27 до 30	2.7%
от 30 до 35	31.7%
от 35 до 45	47.8%
от 45	17.7%



Общий охват записей в кампании

12 219

11 403 / 0 / 816

не подписчиков / подписчиков / бесп

342 перехода в группу
31 вступление в группу
796 переходов по ссылке

Распределение по полу и возрасту

Мужчины	
от 27 до 30	1.3%
от 30 до 35	14.4%
от 35 до 45	15.6%
от 45	4.9%

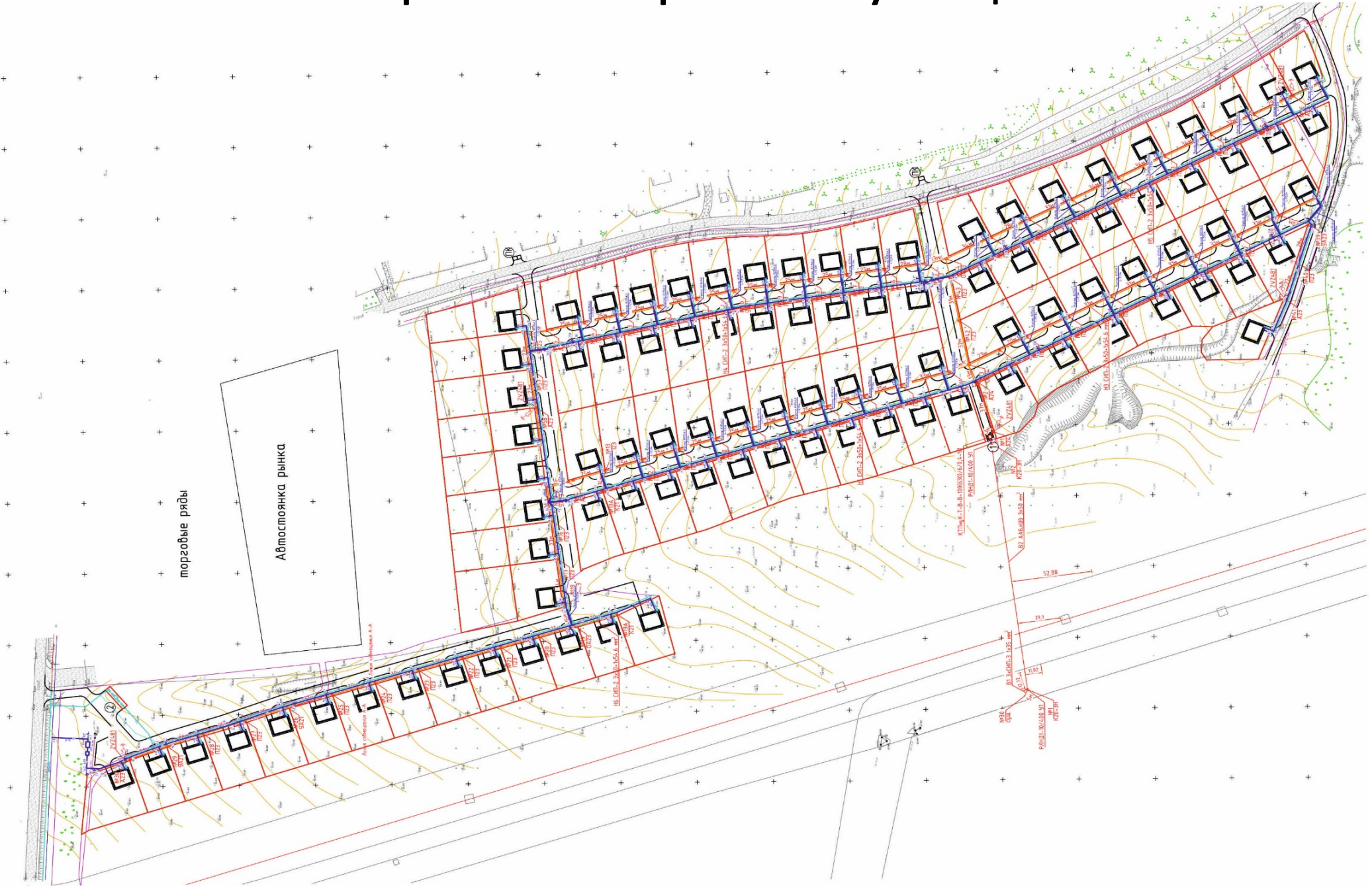
Женщины	
от 27 до 30	1.4%
от 30 до 35	17.3%
от 35 до 45	32.2%
от 45	12.8%



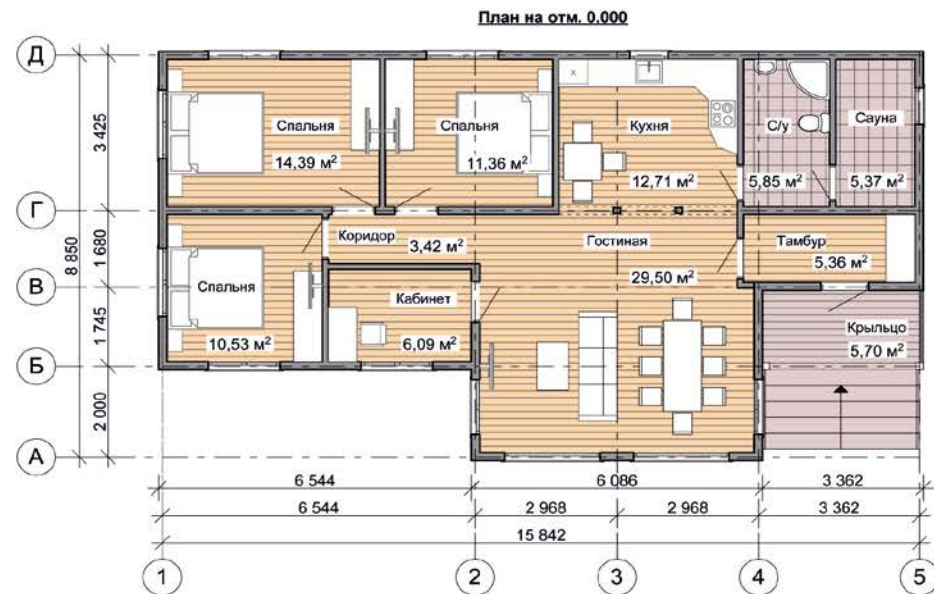
Проект планировки и межевания территории застройки



Проект инженерных коммуникаций



Проекты одноэтажного дома



Проект 2 этажного дома



Контакты

8 9200591000

glukhov76@yandex.ru

домсаров.рф

vk.com/glukhov76

vk.com/domsarov

ok.ru/domsarov



Жильё под ключ | Дома с участками |
для Саровчан

✦ Вам нужен качественный и уютный дом по цене
квартиры? Жмите подробнее

Перейти

Вы подписаны ▾

Информация

☑ Готовые благоустроенные дома вместо квартиры!
👉 Теперь это реально и доступно!

Вы получаете не только комфортное и уютное жильё со всеми удобствами, но и все преимущества частного жилья на своём земельном участке.

[Показать полностью...](#)

👤 Автор: Владимир Глухов

🌐 домсаров.рф

☎ +7 (920) 059-10-00

📍 ул. Центральная, 1, Цыгановка

[Подробнее](#)

Меню

[Настроить](#)

💬 Написать сообщение

⚙️ Управление

💬 Сообщения

📊 Статистика

💬 Комментарии

@ Упоминания

📅 События

📣 Реклама сообщества

🔔 Увед. включены

➡️ Рассказать друзьям