

«УТВЕРЖДАЮ»
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «СТРОЙЖИЛСЕРВИС»

Д.Л. Пихельсон

«17» ноября 2017 г.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ
ОБОСНОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА ПО
УЛ. КОЛЛЕКТИВНАЯ, 11, В
Г. КИСЛОВОДСК

г. Кисловодск
2017 г.

Содержание

1. Идея проекта

2. Финансовый план проекта

3. Расчёт показателей эффективности проекта

Общая площадь земельного участка, кв. м.	16 401,70 кв. м.
Количество квартир	230
Площадь жилой недвижимости, кв. м.	12 514,3
Количество парковочных мест	41

2. Финансовый план проекта

Инвестиционные затраты в данном проекте строительства жилого дома состоят из следующих групп:

- затраты на приобретение земельного участка;
- затраты на разработку проектно-сметной документации;
- затраты на строительство.

Все инвестиционные затраты сведены в таблицу необходимых инвестиций

Таблица 1

Сводная таблица инвестиционных затрат

Статья затрат	Сумма (руб.)
Стоимость земли	48 238 020,00
Затраты на подготовку проектно-сметной документации	1 200 000,00
Затраты на строительство	3 12 857 500,00

Предполагается, что строительство жилого дома займёт около трёх лет, соответственно инвестиционные затраты будут осуществляться в несколько этапов.

Доход в данном инвестиционном проекте будет формироваться за счёт получения денежных средств от продажи недвижимости. При этом предполагается, что жилая недвижимость будет реализовываться по цене 40 000

1. Идея проекта

Идея инвестиционного проекта — строительство многоквартирного жилого дома.

Технико-экономические показатели проекта

Этажность	9
Общая площадь, кв.м.	16 401,70 кв.м.
Количество квартир	230
Площадь жилой недвижимости, кв.м.	12 514,3
Количество парковочных мест	41

2. Финансовый план проекта

Инвестиционные затраты в данном проекте строительства жилого дома состоят из нескольких групп:

- затраты на приобретение земельного участка;
- затраты на разработку проектно-сметной документации;
- затраты на строительство.

Все инвестиционные затраты сведены в таблицу необходимых инвестиций

Таблица 1

Сводная таблица инвестиционных затрат

Статья затрат	Сумма (руб.)
Стоимость земли	48 238 020,00
Затраты на подготовку проектно-сметной документации	1 200 000,00
Затраты на строительство	312 857 500,00

Предполагается, что строительство жилого дома займет около трёх лет, соответственно инвестиционные затраты будут осуществляться в несколько этапов.

Доход в данном инвестиционном проекте будет формироваться за счёт получения денежных средств от продажи недвижимости. При этом предполагается, что жилая недвижимость будет реализовываться по цене 40 000

рублей за кв.м., а коммерческая недвижимость по цене 40 000 рублей за кв.м.
Реализовать недвижимость предполагается на протяжении 5 лет.

План продаж по годам

	1	2	3	4	5	Всего
Жилая недвижимость	100112000	100112000	100112000	100112000	100112000	500560000
Парковочные места	3280000	3280000	3280000	3280000	3280000	16400000

Прогноз чистого дохода от продаж объектов недвижимости

	0	1	2	3	4	5
Валовой доход	-	103392000	103392000	103392000	103392000	103392000
Продажа жилой недвижимости	-	100112000	100112000	100112000	100112000	100112000
Продажа парковочных мест	-	3280000	3280000	3280000	3280000	3280000
Финансирование проекта	49438020	104285833	104285833	104285833	-	-
Чистый денежный поток	-49438020	-893833	-893833	-893833	103392000	103392000

3. Расчёт показателей эффективности проекта

Международная практика оценки эффективности инвестиций существенно базируется на концепции временной стоимости денег.

Инвестиции признаются эффективными, если этот поток достаточен для:

- возврата исходной суммы капитальных вложений и обеспечения требуемой отдачи на вложенный капитал.

Наиболее распространены следующие показатели эффективности капитальных вложений:

- дисконтированный срок окупаемости (DPB).
- чистое современное значение инвестиционного проекта (NPV).
- Внутренняя норма прибыльности (доходности, рентабельности) (IRR).

Учитывая сложившиеся рыночные условия и особенности данного инвестиционного проекта, ставку дисконтирования примем на уровне 10%.

Расчет показателей эффективности проекта

Период	Входной денежный поток	Коэффициент дисконтирования	Современное значение денег
0	-49438020	1	-49438020
1	-893833	0,909	-812494,20
2	-893833	0,826	-738306,06
3	-893833	0,751	-671268,58
4	103392000	0,683	70616736
5	103392000	0,621	64206432
		NPV	83155574р.
		IRR	36,91%
		Срок окупаемости	3

Полученные показатели эффективности проекта свидетельствуют об инвестиционной привлекательности данного проекта.

ПРОШТО И
ПРОНУМЕРОВАНО

ООО «СТРОЙЖИЛСЕРВИС»
Д. Д. ПИХЕЛЬСОН

5 (Пять) листов

