

Бизнес – план
строительства жилого
микрорайона
в пос. Жуковка
Солнечногорского района
Московской области
ЖК «Солнечный город»

Инвестиционный проект

2015

Содержание

Резюме проекта	3
Инициатор проекта	6
Этапы реализации проекта	7
Анализ рынка жилья в регионе	8
Технико – экономическое обоснование проекта	10
Финансовая модель	14
Оценка рисков	15

Резюме проекта

- ❖ Бизнес - план разработан для оценки экономической эффективности реализации инвестиционного проекта строительства многофункционального жилого микрорайона с собственной инфраструктурой, расположенного в поселке Жуковка Солнечногорского района Московской области
- ❖ Удобная транспортная доступность – 36 км от МКАД по Ленинградскому и Пятницкому шоссе – обеспечена железнодорожной станцией «Березки» Октябрьской железной дороги в 5 км от МЖК, а также наземным транспортом от метро «Пятницкое шоссе»
- ❖ На земельном участке площадью 3 770 соток планируются построить:
 - Многоквартирные жилые дома;
 - Таун – хаусы;
 - Охраняемая парковка;
 - Торгово – офисный центр;
 - Детский садик;
 - Школа;
 - Центр детского творчества;
 - Детский городок с аттракционами;
 - Спортивные площадки;
 - Медицинский центр;



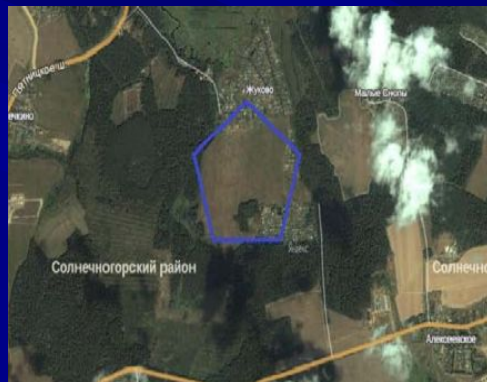
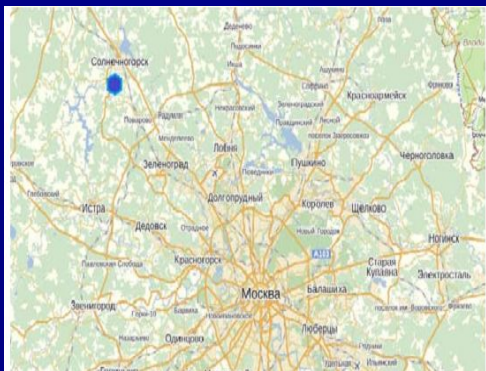
Рынок малоэтажного строительства в Северо-Западном направлении Московской области

Начиная с 2010 г., начал стремительно развиваться сектор малоэтажного строительства в Московской области.

В 2012г. Малоэтажное строительство стал одним из наиболее выгодных сегментов для инвестирования.

В 2013г. количество предложений увеличилось в 5 раз.

Эксперты рынка прогнозируют в ближайшие годы повышение стоимости квартир в данном регионе на 20% - 25%.



ЖК «Солнечный город» - это мультиформатный жилой комплекс, сочетающий в себе различные виды недвижимости:

- малоэтажную застройку;



- таун-хаусы;



широкий спектр объектов социальной инфраструктуры



- ❖ **Цель проекта** – создание в индустриально развитом и перспективном районе Северо-Западной части Московской области доступного жилья для последующей его реализации на рынке по конкурентоспособным ценам, обеспечение рентабельной деятельности, а также решения актуальной социальной проблемы улучшения жилищных условий и качества жизни населения ближайшего Подмосковья.



Инициатор проекта

- Инициатором проекта является молодая динамично развивающаяся строительная компания – ООО «КБ-ИНЖСТРОЙ», имеющая в своем штате когорту высококлассных и эффективных специалистов, имеющих опыт строительства жилья, сумевших добиться высокой рентабельности возведения многоквартирных высотных домов с максимальным комфортом для их обитателей.

Этапы реализации проекта

- ❖ Инвестиционный проект планируется реализовать в период 2016-2026 гг. в пять этапов.
- ❖ Предполагаемые сроки реализации проекта:
 - ❖ покупка земельного участка – 1 кв. 2016 года;
 - ❖ проектирование и согласование проекта – 2 кв. 2016 года;
 - ❖ перевод земельного участка – 3 кв. 2016 года;
 - ❖ начало строительства – 4 кв. 2016 года;
 - ❖ окончание строительства – 4 кв. 2026 года;
 - ❖ эксплуатация жилого фонда

Анализ рынка жилья в регионе

В настоящий момент Подмосковье представляет собой активно строящийся регион.

Привлекательность региона обусловлена следующими факторами:

- ✓ близость к столице;
- ✓ удобная транспортная доступность;
- ✓ расположение вблизи планируемого пятна застройки лесного массива и зоны отдыха жителей;
- ✓ собственная инфраструктура;
- ✓ создание дополнительных рабочих мест внутри территории;
- ✓ экономичное жилье в экологически чистом регионе.

- По оценкам специалистов в ближайшее время ожидается высокий уровень роста цен на жилье в данном регионе.
- Средняя стоимость квартир за последние 3 года в Солнечногорском районе Московской области выросла более чем на 50%
- За последний год в среднем рост составил около 5%
- За последний месяц более чем на 1%
- Минимальная стоимость квартиры на данный момент на этапе начала строительства составляет более 2 100 000 руб.
- Средняя стоимость квартиры составляет порядка 3 000 000 руб. и более
- При текущем росте цен на недвижимость на момент начала реализации проекта минимальная стоимость квартиры составит 2 200 000 руб.
- Минимальная рыночная стоимость квадратного метра в 2017г. составит 45 000 руб./кв.м.
- Среднерыночная – 50 000 руб./кв.м.
- Себестоимость квадратного метра – от 37 000 руб./кв.м. до 43 000 руб./кв.м.
- Минимальная площадь одной квартиры – 35 кв.м.
- Максимальная площадь одной квартиры – 94 кв.м.
- Таким образом рентабельность проекта уже в III квартале 2017г. составит от 280 000 руб. до 1 222 000 руб. с одной квартиры

Технико – экономическое обоснование проекта

- Необходимый объем инвестиций – **200 000 000 \$**
- Срок инвестирования – **10 лет**
- Ставка финансирования – **2% годовых**
- Уровень инфляции – **10 %**
- Налог на прибыль – **20 %**
- Налог на добавленную стоимость – **18 %**
- Реализационная выручка - **400 000 000 \$**
- Прибыль – **200 000 000 \$**
- Окупаемость – **100%**
- Срок окупаемости - **5 лет**
- Индекс рентабельности – **1,04**
- ❖ Чистый дисконтированный доход (NPV) превышает **200 000 000 \$**
(при ставке дисконтирования 2 %.)
- ❖ Внутренняя норма доходности (IRR) проекта – **200 %.**

Финансовая модель

- ❖ Общий необходимый объем инвестиций составляет – **200** млн. евро
- ❖ В качестве источника финансирования проекта инициатором рассматривается получение кредита на срок до **10** лет под **2 %** годовых с отсрочкой выплат минимум до 2-х лет (начало выплат по основному долгу и процентов по кредиту – с 2018 г.)
- ❖ В качестве обеспечения кредита подразумевается банковская гарантия, выпущенная сроком ПАО «ВТБ» сроком на 1 год с последующей пролонгацией на протяжении всего периода кредитования.
- ❖ Выплаты процентов и возврат кредита будут осуществляться за счет доходов от реализации проекта.

Оценка рисков

- ❖ Рентабельность проекта – 200 %
- ❖ Еженедельный рост цен на жилье в Солнечногорском районе МО – + 1,4 %
- ❖ Место в рейтинге районов Подмосковья – 6 (+5 позиций)
- ❖ Ежегодный рост цен на недвижимость – 5 %
- ❖ Уровень цены за 1 кв.м. за последние 3 года вырос на 50 %
- ❖ Индекс доходности приближен к 0 и стремиться вверх (к августу прогнозируется приближение к отметке + 2)
- ❖ Вывод: проект оценивается как успешный