

Идея

Строительство и реализация 200 домовладений (коттеджи и таунхаусы), а также строительство объектов социально-культурной инфраструктуры (детский сад и торговый центр) в Ростовской области.

Проблемы

- Замораживание объектов;
- Неразвитость инженерной, коммерческой и социальной инфраструктуры;
- Доверие покупателей к строящимся коттеджным поселкам в Ростовской области подорвано в связи с наличием многочисленных прецедентов по полной приостановке строительных работ на территории проектов, невыполнению различных обязательств перед жильцами (по подключению инженерных коммуникаций, прокладке внутрипоселковых дорог, строительству инфраструктуры и т.д.).
- На рынке преобладают неликвидные предложения. А именно: коттеджные поселки среднего класса, не отвечающие основным требованиям покупателей (по технологии строительства, площадям домовладений и т.д.) и/или имеющие завышенные цены реализации или дорогостоящие проекты бизнес- и элитного классов.
- В сегменте коттеджных поселков Ростовской области есть значительный объем неудовлетворенного спроса на коттеджи с приемлемым бюджетом покупки (не превышающим 3,5-4,0 млн. руб.).

Предлагаемое решение

При условии обеспечения финансирования проектом предусмотрено:

- Строительство объектов в минимальные сроки;
- Проектирование и воплощение в концепции поселка развитой инженерной, коммерческой и социальной инфраструктуры;
- Строительство ликвидных (обеспечивается выбором из 1500 проектов с разной площадью) и относительно не дорогих (цена – 35 тыс. руб. за кв. м.) домовладений с отделкой.

Задачи проекта

- Реализация потенциально выгодного инвестиционного проекта с рентабельностью по чистой прибыли 26% и чистой прибылью в 261 993 тыс. руб. на горизонте планирования 3 года;
- Окупить вложенные средства в срок до 2,5-х лет;
- Эффективная реализация имеющегося опыта в области строительства и реализации малоэтажной недвижимости

Статус

- Инициатор проекта имеет успешный опыт строительства и реализации аналогичных коттеджных поселков по технологии ЛСТК, что значительно снижает риски проекта;
- Подготовлены бизнес-план и финансовая модель;
- Имеются в наличии более 1 500 готовых проектов коттеджей и таунхаусов;
- Имеется договоренность о выделении земельного участка с администрацией города;
- Осуществляется поиск инвестора.

Необходимый объем инвестиций

Реализация данного проекта предполагается за счет привлеченных средств. Общая потребность в финансировании проекта составляет **363 500 тысяч рублей**.

Для реализации данного проекта планируется привлечение средств инвестора с 2-го месяца от начала реализации проекта (Февраль 2015 года). Настоящий проект позволяет привлечь средства инвестора на срок не менее 2,5 лет (Июль 2017 года). Данные средства будут использованы на строительные – монтажные работы, приобретение строительных материалов, оплату текущих расходов и продвижения, пополнение оборотного капитала.

Показатели эффективности

- Срок окупаемости проекта, рассчитанный путем определения чистой текущей стоимости нарастающим итогом, составляет **2,4 года**. Дисконтированный срок окупаемости составляет **2,45 года**.
- Номинальная годовая внутренняя норма доходности проекта (IRR) составит **44,5%**.
- Чистая прибыль за 36 месяцев реализации проекта составит **261 993 тысяч рублей**.
- Чистая текущая стоимость проекта (NPV) – современная стоимость будущих дисконтированных денежных поступлений за минусом современной оценки инвестиций составит **82 471 тыс. руб.**
- Ставка сравнения (реальная годовая) – **23 %** принималась в проекте с учетом альтернативной доходности потенциального инвестора и инициатора проекта, поправки на риски, связанные с реализацией проекта, за вычетом уровня инфляции (проект рассчитан в текущих ценах).