**Инвестиционное предложение**

**«Строительство доходного дома**

**для сдачи помещений в аренду»**



**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| Суть проекта | 3 |
|  |  |
| Предпроектные предложения. Оценка объема инвестиций | 3 |
| Производственная программа | 4 |
| Ежемесячные затраты | 5 |
| Оценка эффективности проекта | 5 |
| Требования к площадке для размещения доходного дома | 7 |

**Суть проекта**

Суть проекта – строительство и эксплуатация, путем сдачи в аренду жилых помещений и оказания сопутствующих услуг доходного дома в Алтайском крае.

Целью проекта является получение дохода от сдачи в аренду жилых помещений под долгосрочное проживание.

На сегодняшний день, на рынок недвижимости строительство доходных домов – незанятая ниша, и для инвесторов такие проекты являются весьма успешным вложением денег. Перспективность развития данного направления бизнеса объясняется постоянным спросом на аренду жилой недвижимости. В ближайшие годы с учетом высокой стоимости приобретения жилья и удорожанием коммунальных платежей спрос на аренду жилой недвижимости сохранится. Реализация данного инвестиционного предложения предполагается на территории г. Барнаула.

**Предпроектные предложения. Оценка объема инвестиций**

В рамках проекта планируется строительство трехэтажного здания, общей площадью 1800 м² - по 600 м² каждый этаж. Здание – кирпичное, перекрытия деревянные; перегородки гипсобетонные; полы дощатые покрытые линолеумом, внутренняя отделка «стандарт».

В здании планируется центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, телевидение, телефон, интернет.

По функциональному использованию доходный дом будет включать в себя следующие помещения:

- 28 однокомнатных квартир площадью 25 м², для долгосрочного проживания – так называемая «кухня-студия». Интерьер включает наличие кровати, шкафа, санузла, а также зону приготовления пищи;

- 6 двухкомнатных номеров площадью 40 м², для долгосрочного проживания. Интерьер включает наличие кровати, шкафа, санузла, а также зону приготовления пищи;

- 30 номеров гостиницы на 1 этаже с посуточной арендой площадью   
12 м². Интерьер включает наличие кровати, шкафа, номер оборудован индивидуальным санузлом;

*Примечание. В целях сокращения срока окупаемости в проект включены 30 гостиничных номеров.*

- административное помещение;

- технические помещения;

- прачечная.

Необходимая сумма инвестиций – 68,15 млн. руб.

Расчет общей суммы необходимых инвестиций представлен в таблице № 1.

Численность сотрудников – 9 человек.

Налоговая система проекта: используется упрощенная система налогообложения УСН 15% (доходы – расходы).

Финансовая модель смоделирована на наличие 100% собственных средств.

Таблица №1 – Расчет общей суммы инвестиций

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект | Площадь, м² | Стоимость,  тыс. руб. |
| Кирпичное трехэтажное здание\* | 1 800 | 60 244,2 |
| Покупка земли\*\* | 1 200 | 6 000,0 |
| Затраты на мебель, оборудование | - | 1 802,0 |
| Прочее | - | 100,0 |
| **Итого, тыс. руб.** | **х** | **68 146,2** |

\* По данным Росстата средняя стоимость строительства 1 м2 в городах и поселках городского типа в Алтайском крае во 2 квартале 2016 года составляет 33 469 рублей.

\*\* Рыночная стоимость земли зависит от местоположения участка и от факторов внешней среды. Кроме этого, на стоимость влияет спрос и предложение на рынке земельных участков. Также при оценивании земельного участка учитывают наличие коммуникаций, инфраструктуру и возможность подсоединения к общим сетям в случае строительства жилой недвижимости. Рыночная стоимость земли в г. Барнауле значительно отличается от места расположения участка, обеспечения инфраструктурой и др. Стоимость 1 м2 варьируется от 1000 до 15000 рублей. В расчетах учитывается стоимость 5000 рублей за 1 м2.

**Производственная программа**

В здании планируется размещение 30 номеров гостиничного типа «стандарт» с посуточной арендой, 28 однокомнатных квартир и 6 двухкомнатных квартир для долгосрочной аренды (от месяца и до 3-х лет).

Также будут предоставляться дополнительные платные услуги: пользование прачечной.

В стоимость аренды помещений входят все коммунальные затраты.

Для расчета планируемой выручки применялся коэффициент загрузки помещений для краткосрочной аренды равный 70 %, для долгосрочной аренды – 90 %.

Таблица №2 – Производственная программа.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категория помещений | Кол-во | Стоимость  в месяц/ в сутки, в руб. | Планируемая выручка в год, тыс. руб. |
| Квартиры под  долгосрочную аренду, в т.ч.:  2-х комнатные  1 комнатные | 6  28 | 12 000  8 000 | 777,6  2 419,2 |
| Гостиничные номера | 30 | 1 500 | 11 340,0 |
| Прочие услуги (прачечная) | 2 304 | 150 | 1 382,4 |
| **ИТОГО, тыс. руб.** |  |  | **15 919,2** |

**Ежемесячные затраты**

Основные статьи ежемесячных затрат на производство и сбыт представлены в таблице № 3.

Таблица № 3 – Годовые затраты

|  |  |
| --- | --- |
| Статья затрат | Стоимость затрат, тыс.руб. в год |
| Коммунальные затраты:  в т.ч.  - электроэнергия  - отопление  - вода | 1 585,0 |
| Оплата труда + страховые взносы:  в т.ч.  Директор  Бухгалтер  Администратор  Уборщик | 2 281,0 |
| Общехозяйственные расходы | 480,0 |
| **ИТОГО, тыс. руб.** | **4 346,0** |

**Оценка эффективности проекта**

Расчет срока окупаемости проекта представлен в таблицах № 4 и № 5.

Таблица № 4 - Расчет простого срока окупаемости инвестиционного проекта (PBP)

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателей | 1 год | 2 год | 3 год | 4 год | 5 год | 6 год | 7 год | 8 год | 9 год |
| 1. | Объем инвестиций (таблица 1) | 68 244 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений (таблицы 7-8) | 2 308 | 8 835 | 8 849 | 8 864 | 8 878 | 8 892 | 8 906 | 8 894 | 8 852 |
| 3. | Сальдо (стр. 2-стр.1) | -65 935 | 8 835 | 8 849 | 8 864 | 8 878 | 8 892 | 8 906 | 8 894 | 8 852 |
| 4. | Сальдо нарастающим итогом | -65 935 | -57 101 | -48 252 | -39 388 | -30 510 | -21 618 | -12 712 | -3 818 | 5 034 |

Таблица № 5 - Расчет дисконтированного срока окупаемости инвестиционного проекта (DPP)

тыс. руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование показателей** | **1 год** | **2 год** | **3 год** | **4 год** | **5 год** | **6 год** | **7 год** | **8 год** | **9 год** | **10 год** | **11 год** | **12 год** | **13 год** | **14 год** | **15 год** | **16 год** | **17 год** | **18 год** | **19 год** |
| 1. | Темп инфляции, % | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% | 6,5% |
| 2. | Ключевая ставка ЦБ РФ, % | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% |
| 3. | Величина риска, % | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 4. | Коэффициент дисконтирования | 1,00 | 0,90 | 0,81 | 0,73 | 0,65 | 0,59 | 0,53 | 0,47 | 0,43 | 0,38 | 0,34 | 0,31 | 0,28 | 0,25 | 0,22 | 0,20 | 0,18 | 0,16 | 0,15 |
| 5. | Объем инвестиций с учетом дисконтирования | 68 244 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. | Сумма чистой прибыли и амортизационных отчислений с учетом дисконтирования | 2 308 | 7 939 | 7 145 | 6 432 | 5 788 | 5 209 | 4 688 | 4 207 | 3 763 | 3 380 | 3 037 | 2 729 | 2 452 | 2 204 | 1 980 | 1 779 | 1 599 | 1 437 | 1 291 |
| 7. | Сальдо (стр. 6-стр.5) | -65 935 | 7 939 | 7 145 | 6 432 | 5 788 | 5 209 | 4 688 | 4 207 | 3 763 | 3 380 | 3 037 | 2 729 | 2 452 | 2 204 | 1 980 | 1 779 | 1 599 | 1 437 | 1 291 |
| 8. | Сальдо нарастающим итогом | -65 935 | -57 997 | -50 852 | -44 420 | -38 632 | -33 423 | -28 734 | -24 527 | -20 764 | -17 384 | -14 347 | -11 618 | -9 165 | -6 961 | -4 981 | -3 202 | -1 603 | -166 | 1 125 |

На основании выполненных расчетов определены основные показатели эффективности проекта, которые представлены в таблице № 6.

Таблица № 6 – Основные показатели эффективности проекта.

|  |  |
| --- | --- |
| Простой срок окупаемости проекта (PBP) | **8,4 лет** |
| Дисконтированный срок окупаемости проекта (DPP) | **18,1 лет** |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс.руб. | **1 125** |
| Внутренняя норма доходности (IRR),% | **11,6%** |

**Требования к площадке для размещения доходного дома**

Наиболее оптимальным для размещения доходного дома является территория в пределах города с численностью населения не менее 200 тыс.чел., либо расположенного вблизи крупного города.

Для размещения доходного дома предусматривается наличие земельного участка, отвечающего следующим требованиям:

- площадь земельного участка необходимого для размещения должна составить не менее 1200 кв. м;

- инфраструктура:

электроснабжение – напряжение линии электропередач не менее 10кВ;

возможность подключения к водообеспечению или бурение скважины для обеспечения водой – мощность не менее 1,2 м³/час;

наличие канализации, центрального отопления и (или) газоснабжения, либо возможность их подключения.