

Пояснительная записка к Расчету-обоснованию начального предложения Претендентов об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте

Расчет начального предложения Претендентов об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте.

В целях отбора победителя Фонд определил минимальный (начальный) размер предложения об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте (приведенной стоимости денежных потоков) по Заявке Претендента (Участника).

Расчет-обоснование начального предложения об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте произведен с учетом следующих оценок, расчетов и допущений.

Фонд привлекает Инвестора для освоения земельных участков КН 39:15:131913:536 и 39:15:131913:537 (далее - ЗУ№2) площадью 3,0255 Га.

Инвестор осуществляет застройку предоставленного Фондом ЗУ№2 многоквартирными домами общей площадью квартир не менее 45 382,5 кв.м., исходя из допущения об оптимальной жилой площади домов при средней этажности 10 этажей с учетом действующих градостроительных правил 15 000 кв.м. на 1 Га.

В качестве базовой модели взаиморасчетов между Фондом и Инвестором принимается механизм передачи Инвестором Фонду не менее 10% квартир в многоквартирных жилых домах, построенных Инвестором на предоставленном Фондом ЗУ №2, что составляет 4 538,3 кв.м.

Для ускорения расчетов с Фондом Инвестор выделяет условную первую очередь (этап) строительства, на которой обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (этапа) этажностью 10 этажей, без встроенных коммерческих помещений, площадью не менее передаваемой Фонду.

В соответствии со СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений», раздел «Жилые здания», продолжительность строительства здания площадью до 7000 кв.м., кирпичного из мелких блоков составляет 9,5 месяцев, здания площадью до 3500 кв.м., кирпичного из мелких блоков – 8 месяцев. Значит, за продолжительность строительства здания площадью не менее передаваемой Фонду можно принять 9 месяцев. На проектно-изыскательные работы, строительство внутриквартальных сетей и ввод объекта в эксплуатацию, регистрацию прав, ориентировочно, потребуется не более 6 месяцев.

Таким образом, Инвестор в течение 15 месяцев должен обеспечить строительство, ввод в эксплуатацию и готовность передачи Фонду квартир в построенном доме. При плановом сроке предоставления Инвестору ЗУ№2 Октябрь 2020 срок начала передачи Фонду квартир Январь 2022 года.

После передачи Инвестором Фонд осуществляет реализацию (продажу) переданных квартир, начиная с месяца Февраль 2022 года (1 месяц на регистрацию перехода прав и предпродажную подготовку). Исходя из сложившейся практики, темп реализации квартир по рыночным ценам в одном доме принимается Фондом не более 500 кв.м., таким образом, срок реализации всех переданных Инвестором квартир составит 10 месяцев (по Ноябрь 2022 года включительно).

Средняя цена продажи квартир в построенном доме на ЗУ№2 в период реализации (2022 г) прогнозируется Фондом на уровне 66 641 руб. за 1 кв.м., таким образом, ожидаемый доход Фонда составляет 301,707 млн.руб. или 30,171 млн.руб. в месяц.

Для оценки рыночной стоимости будущих доходов Фонда в текущих условиях Фондом рассчитан дисконтированный график поступлений, т.е. денежных потоков, приведенных к настоящему моменту времени за счет их уменьшения на ставку дисконтирования, включающую в себя стоимость кредитных ресурсов и принимаемых рисков на Инвестора. В целях расчетов, ставка дисконтирования согласно пункту

5.15.12 Положения об отборе Инвестора составляет на 2020 г. – 8,50%, 2021 г. – 11,00%, на последующие годы – 13,50% годовых.

Таким образом, приведенная (дисконтированная) стоимость доходов Фонда от передачи прав на ЗУ№2 Инвестору составляет 240,0 млн.руб. или эквивалент 79,325 млн.руб. в пересчете на 1 Га.

Соответственно, минимальный (начальный) размер предложения об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте (приведенная стоимость денежных потоков) по Заявке Претендента (Участника) составляет 240,0 млн.руб.

Оценка привлекательности для Инвестора проекта строительства жилья на ЗУ№2.

В целях оценки привлекательности для Инвестора проекта строительства жилья на ЗУ№2 Фондом составлена Базовая финансовая модель реализации проектов строительства Инвестором. В расчетах финансовой модели использованы следующие допущения.

Проект условно разбит на 4 основных этапа строительства: этап 1 – строительство жилья для расчетов с Фондом площадью 4 538 кв.м., затем три этапа – проекты Инвестора по 13 615 кв.м. жилья каждый.

Период строительства – 2021-2023 годы. Период реализации жилья – 2021-2024 годы.

Средняя стоимость строительства «под ключ» (СМР и коммерческие расходы) без учета банковских процентов – 38,0-41,52 тыс. руб. за кв.м., средняя цена реализации квартир – 61-71 тыс. руб. за кв.м.

Первый этап полностью строится за счет средств Инвестора без привлечения банковского финансирования. В последующие этапы доля собственных вложений застройщиков (Инвестора) до выхода банковское проектное финансирование – 5%; значение получено на основе предложений банков, предоставленных Фонду на реализацию собственного первого этапа строительства.

Процентные ставки проектного финансирования, депозитные, банковские комиссии – оценка на основе предложений банков, предоставленных Фонду на реализацию собственного первого этапа строительства. Процентные ставки по кредитам Инвестору, дочерним застройщикам Инвестора – условные на уровне кредитной ставки Фонда.

Финансирование Инвестором начальных вложений до выхода на банковское проектное финансирование – 50% займами, остальное – взносы в уставный капитал.

Система налогообложения доходов Инвестора, застройщиков – общая, нежилых коммерческих помещений нет, уплата НДС не возникает.

Финансовая модель составлена отдельно по этапам (застройщики) и сводом (Инвестор и застройщики).

Согласно расчетам, рассчитавшись с Фондом квартирами в первом этапе и реализовав затем проекты на следующих этапах, доходность вложений Инвестора в проект в целом составит 40,9% годовых, а чистая прибыль 474 714 тыс. руб.

Дополнительно сделан второй (альтернативный) вариант расчета, по которому оплата Инвестором прав на участие в проекте строительства жилья на ЗУ№2 отражена единым платежом денежными средствами в четвертом квартале 2020 года в размере не менее начального предложения об условиях исполнения Договора участия в инвестиционном проекте.

По данному варианту Инвестор может раньше начать и закончить собственные проекты, поскольку сразу рассчитался с Фондом. Согласно расчетам в данном варианте доходность вложений Инвестора в проект чуть ниже по сравнению с первым вариантом: IRR – 33,9% годовых, но чистая прибыль больше - 502 199 тыс. руб.