

Приложение  
к постановлению Совета  
министров Республики Крым  
от 27 августа 2021 года №498

Приложение 4  
к Порядку формирования и  
ведения реестра  
инвестиционных предложений  
Республики Крым

## ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**Заявитель: Фёдоров Вячеслав Глебович**

1. Наименование инвестиционного предложения – «Создание комплекса коттеджей для сдачи в аренду».

2. Муниципальное образование Республики Крым, на территории которого предполагается реализовать инвестиционное предложение – Республика Крым, г. Ялта, пгт Гурзуф.

3. Цель и краткое описание инвестиционного предложения:

Цель инвестиционного предложения – создание всесезонного комплекса коттеджей для сдачи в аренду.

Всесезонный коттеджный комплекс курортного назначения на территории г. Ялта, пгт Гурзуф.

Планируемая этажность комплекса – 1-2 этажа. Количество коттеджей - 8.

4. Планируемый к использованию в рамках инвестиционного предложения земельный участок (объект капитального строительства) с указанием месторасположения, площади, кадастрового номера (при наличии), права пользования.

Земельный участок находится по адресу: Республика Крым, г. Ялта, пгт Гурзуф, шоссе Гурзуфское, район дома № 17-А.

Площадь – 901 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка: 90:25:030104:720.

Право пользования земельного участка: Выписка из ЕГРН, Государственный акт на право собственности на земельный участок от 09.02.2010 серия ЯЕ №077745.

**Земельный участок 90:25:030104:720**  
 Республика Крым, г. Ялта, пгт Гурзуф, шоссе Гурзуфское, район дома № 17-А  
 для индивидуального жилищного строительства  
 План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	90:25:030104:720
Кадастровый квартал:	90:25:030104
Адрес:	Республика Крым, г. Ялта, пгт Гурзуф, шоссе Гурзуфское, район дома № 17-А
Площадь уточненная:	901 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 486 779,9 руб.
дата определения:	01.09.2016
дата утверждения:	21.11.2019
дата внесения сведений:	08.12.2019



## 5. Основные инвестиционные показатели инвестиционного предложения

Инвестиционные показатели	Значение показателя
Объем инвестиций, тыс. рублей	20000
Внутренняя норма доходности (IRR), %	10,5
Чистый дисконтированный доход (NPV)	2577,90
Срок окупаемости, лет	8
Индекс доходности по проекту (PI), %	1,08
Инвестиционный период, мес.	36

## 6. Потребность в финансировании инвестиционного предложения (планируемые источники финансирования)

Источники финансирования	Объем финансирования, тыс. руб.	Объем финансирования, %
Собственные средства	x	x
Привлеченные средства	20000	100
Заемные средства	x	x
Лизинг	x	x
Итого	20000	100

## 7. Планируемые этапы реализации инвестиционного предложения

№ п/п	Наименование этапа	Начало реализации этапа	Окончание реализации этапа
<b>Прединвестиционный этап</b>			
1.1	Разработка ПСД, получение ТУ,	3 кв. 2022	4 кв. 2022

	Получение разрешений, Изыскательские работы		
<b>Инвестиционный этап</b>			
<b>2.1</b>	Подготовка территории	1 кв. 2023	2 кв. 2022
<b>2.2</b>	Строительно-монтажные работы, монтаж здания	1 кв. 2023	4 кв. 2024
<b>Эксплуатационный этап</b>			
<b>3.1</b>	Эксплуатация комплекса	1 кв. 2025	4 кв. 2031

8. Количество персонала, необходимого для реализации инвестиционного предложения

Наименование должности	Зароботная плата, тыс. руб.	Количество штатных единиц
Руководитель	40	1
Администратор	40	1
Итого	80	2

9. Структура инвестиционных затрат в рамках инвестиционного предложения

Инвестиции, тыс. руб.	Период	Период	Период	Период	Период	Период	Итого
	1-2 кв. 2022	3-4 кв. 2022	1-2 кв. 2023	3-4 кв. 2023	1-2 кв. 2024	3-4 кв. 2024	
Строительно-монтажные работы			10000	10000			20000
Итого			10000	10000			20000

10. Затраты на сырье, материалы и комплектующие изделия в рамках инвестиционного предложения

Затраты на сырье, материалы и комплектующие изделия, тыс. руб.	Период	Период	Период	Период	Период	Итого
	2022	2023	2024	2025	2026	
Затраты на коммунальные услуги (газ, вода, электроэнергия)	0,00	0,00	0,00	120,00	120,00	240,00
Затраты на оплату труда	0,00	0,00	0,00	1249,92	1249,92	2499,84
Затраты на сырье и материалы	0,00	0,00	0,00	280,00	280,00	560,00
Прочие затраты	50,00	0,00	0,00	200,00	200,00	450,00
Аренда	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого	50,00	0,00	0,00	1849,92	1849,92	3749,84

11. Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг) в рамках инвестиционного предложения

Выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Период	Период	Период	Период	Период	Итого
	2022	2023	2024	2025	2026	
Проживание	0	0	0	7300	7300	14600

12. Ожидаемая налоговая нагрузка (в соответствии с применяемой системой налогообложения) в рамках инвестиционного предложения

Налог на прибыль (УСН, ЕСХН) с указанием ставки.

Система налогообложения – УСН (объект – доходы минус расходы).

Год реализации проекта	Календарный год	Выручка от реализации без НДС, руб.	Расходы инвестиционного предложения, руб.	Операционная прибыль (убыток), руб.	Объект налогообложения, руб.*	Налог на прибыль	Сумма, тыс. руб.
						ставка	
1 год	2022	0,00	50,00	-50,00	0	15,00%	0
2 год	2023	0,00	20000,00	-20000,00	0	15,00%	0
3 год	2024	0,00	0,00	0,00	0	15,00%	0
4 год	2025	7300,00	1849,92	5450,08	5450,08	15,00%	817,512
5 год	2026	7300,00	1849,92	5450,08	5450,08	15,00%	817,512
Итого за 5 лет		14600,00	23749,84	-9149,84	10900,16	x	1635,024

Налог на доходы физических лиц (далее – НДФЛ)

Год реализации	Календарный год	Фонд оплаты труда	НДФЛ	
			Ставка, %	Сумма, тыс. руб.
1	2022	0,00	13	0,00
2	2023	0,00	13	0,00
3	2024	0,00	13	0,00
4	2025	960,00	13	124,80
5	2026	960,00	13	124,80
<b>Итого:</b>	-	1920,00	x	249,60

Взносы на социальное и пенсионное обязательное страхование работников

Год реализации проекта	Фонд оплаты труда, тыс. руб.	Страховые взносы					Сумма, тыс. руб.
		Тарифы					
		в Пенсионный фонд	в ФФОМС	в ФСС	в ФСС НС	совокупный тариф	
<b>2022</b>	0,00	22%	0,1%	2,9%	0,2%	30,2%	0

<b>2023</b>	0,00	22%	0,1%	2,9%	0,2%	30,2%	0
<b>2024</b>	0,00	22%	0,1%	2,9%	0,2%	30,2%	0
<b>2025</b>	960,00	22%	0,1%	2,9%	0,2%	30,2%	289,92
<b>2026</b>	960,00	22%	0,1%	2,9%	0,2%	30,2%	289,92
Итого за 5 лет	1 920,00	x	x	x	x	x	579,84

Налог на имущество организаций (не заполняется в связи с применением УСН)

Год реализации	Календарный период	Балансовая стоимость имущества, подлежащего налогообложению по налогу на имущество на начало периода, тыс. руб.	Балансовая стоимость имущества, подлежащего налогообложению по налогу на имущество на конец периода, тыс. руб.	Налог на имущество организаций	
				Ставка	Сумма, тыс. руб.
1 год	x	x	x	x	x
2 год	x	x	x	x	x
3 год	x	x	x	x	x
4 год	x	x	x	x	x
5 год	x	x	x	x	x
Итого за 5 лет	x	x	x	x	x

Налог на добавленную стоимость (не заполняется в связи с применением УСН)

Год реализации	Календарный период	Выручка от реализации без НДС, руб.	НДС		Налоговые вычеты по НДС	НДС к уплате (возмещению)
			Ставка, %	Сумма, руб.		
1 год	x	x	x	x	x	x
2 год	x	x	x	x	x	x
3 год	x	x	x	x	x	x
4 год	x	x	x	x	x	x
5 год	x	x	x	x	x	x
Итого за 5 лет			x	x	x	x

13. Дополнительная информация по инвестиционному предложению (графические материалы, технология производства и пр.). Дополнительная информация будет представлена по требованию заинтересованных лиц.