

# 2013

## Бизнес-план строительства коттеджей



«Питер-Консалт»

**Оглавление**

1.	Резюме бизнес-плана строительства коттеджей .....	4
1.1.	Эффективность реализации проекта .....	6
1.2.	Предполагаемая форма и условия участия инвестора .....	6
2.	Инициатор проекта .....	7
3.	Анализ рынка и концепция маркетинга .....	7
3.1.	Определение основной идеи, целей и стратегии проекта .....	7
3.2.	Анализ рынка коттеджного строительства .....	7
3.2.1.	Основные характеристики рынка малоэтажного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области .....	7
3.2.2.	Ценовой анализ .....	10
3.2.3.	Анализ объектов в городской черте Санкт-Петербурга .....	12
3.2.4.	Клиентская целевая группа .....	13
3.2.5.	Оценка существующего спроса .....	15
3.2.6.	Ожидаемая конкуренция .....	16
3.2.7.	Выводы по разделу .....	17
3.3.	Маркетинг .....	17
3.3.1.	Концепция маркетинга .....	17
3.3.2.	Маркетинговые цели .....	17
3.3.3.	План продаж .....	17
3.3.4.	Тактика маркетинга .....	18
4.	Материальные ресурсы .....	20
4.1.	Участок застройки .....	20
4.2.	Инвестиционная привлекательность участка застройки .....	24
4.3.	Подготовка участка .....	24
4.4.	Строительство и обустройство .....	24
4.5.	Коммерческие расходы .....	25
5.	Организация .....	26
5.1.	Организационная структура .....	26
5.2.	Штатное расписание .....	26
5.3.	Календарный план осуществления проекта .....	26
6.	Инвестиции .....	28
6.1.	Объем и структура инвестиций .....	28
6.2.	Календарный план осуществления инвестиций .....	28
6.3.	Источники финансирования инвестиций .....	28
6.4.	Возврат средств инвесторов .....	28
7.	Доходы проекта .....	28
8.	Текущие расходы проекта .....	29
9.	Налоговое окружение .....	29
10.	Финансовый план .....	30
10.1.	Отчет о движении денежных средств .....	30
10.2.	Отчет о прибылях и убытках .....	30
10.3.	Баланс .....	30
11.	Эффективность проекта .....	31
11.1.	Финансовые показатели .....	31
11.2.	Анализ безубыточности .....	31
11.3.	Показатели экономической эффективности .....	31
12.	Анализ рисков .....	33
12.1.	Технологические риски .....	33
12.2.	Организационные и управленческие риски .....	33
12.3.	Риски материально-технического обеспечения .....	34
12.4.	Финансовые риски .....	34
12.5.	Экономические риски .....	34
12.6.	Экологические риски .....	34

13.	Приложение. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости .....	35
14.	Приложение. Порядок и специфика приобретения участка у государства .....	37
15.	Приложение. Правила землепользования и застройки территорий и изменение категорий и видов разрешенного использования земельных участков .....	37
16.	Приложение. Минимальная площадь участка. К вопросу выделения участков .....	37
17.	Приложение. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта ..	37
18.	Приложение. Выбор системы налогообложения и организационно-правовой формы .....	38
19.	Приложение. Кирпич или бетон? К вопросу выбора стенового материала.....	38
20.	Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR. Планируемый эффект рекламы ..	39
21.	Приложение. К вопросу о вступлении в СРО для получения допуска к выполнению функций заказчика строительных работ .....	40

## 1. Резюме

Рассматриваемый в разработанном бизнес-плане проект предполагает строительство во внутренних пределах Кольцевой автомобильной дороги (КАД) Санкт-Петербурга нового объекта - квартала коттеджей.

Для реализации бизнес-плана строительства коттеджей предполагается привлечение средств инвесторов.

По завершении строительства объекта построенные коттеджи будут реализованы на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Основным маркетинговым преимуществом объектов недвижимости, создаваемых в рамках рассматриваемого проекта, является их расположение в городской черте, вблизи основных коммуникаций и транспортных узлов и в то же время в районе с хорошими экологическими характеристиками и рекреационными возможностями.

Расположение планируемых к строительству жилых объектов в черте города, в районе с развитой инфраструктурой, в зеленом массиве определяет высокую конечную стоимость жилья при его реализации на рынке недвижимости.

Выполненный в рамках разработки бизнес-плана строительства коттеджей анализ рынка показал, что в течение последних восьми лет на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдалась положительная динамика строительства коттеджных объектов. За период \*\*\*\*-\*\*\*\* гг. объем предложения таких поселков вырос в \*,\* раз.

Развитие коттеджного строительства происходило на фоне развития всего регионального рынка недвижимости, в результате которого объем городских площадей, пригодных для жилищной застройки постепенно сокращался. Это привело к тому, что к настоящему моменту коттеджи в пределах КАД Санкт-Петербурга стали штучными и не рассчитанными для массового покупателя объектами, что позволяет отнести их к категории элитных.

В настоящее время по оценкам рыночных экспертов спрос на элитную недвижимость стабилизировался на высоком уровне, цены на элитные объекты растут с темпами роста, превышающими средние значения по рынку.

Сегмент элитных коттеджей в городской черте Санкт-Петербурга востребован уже на протяжении достаточно длительного времени. Удобное расположение в черте города, закрытая территория «только для своих», а также премиальный статус данной недвижимости привлекают обеспеченных покупателей.

Среди основных рыночных тенденций особое значение для рассматриваемого в разработанном бизнес-плане проекта строительства коттеджей представляют следующие тенденции:

- тенденция роста спроса на элитную недвижимость;
- тенденция повышения цен предложения на рынке;
- стремление девелоперов к сохранению социальной однородности при застройке территорий.

**Все перечисленные тенденции обеспечивают благоприятные перспективы рассматриваемому проекту.**

В настоящее время уровень конкуренции в среде коттеджей, расположенных в городской черте Санкт-Петербурга, можно оценить как умеренный. В то же

время высокой конкуренцией характеризуется рынок земельных участков в городской черте. Скудность предложения земельных участков в черте города, их малое количество и, в большинстве случаев, отсутствие требуемых качеств приводят к тому, что компания, владеющая участком с требуемыми характеристиками, находится в окружении конкурентов в выигрышном положении.

Для планируемого строительства частично приобретены участки в ФФФом районе Санкт-Петербурга, что создает предпосылки для успешной реализации рассматриваемого проекта.

Конкурентные преимущества выбранным участкам застройки создают следующие факторы:

- .....

В качестве потенциальных приобретателей жилой недвижимости, создаваемой в процессе реализации разработанного бизнес-плана, рассматриваются представители следующей целевой аудитории:

1. ....

Для реализации рассматриваемого проекта разработана рыночная стратегия, обеспечивающая сбыт создаваемых объектов недвижимости, и включающая в себя плановые мероприятия по их продвижению (рекламу и PR-акции).

Потребность в инвестициях в рамках реализуемого проекта представлена в следующей таблице.

Направление инвестиций	Сумма, руб.
Разработка проектной документации	* * * * *
Подключение к коммуникациям (ТУ и подключение)	* * * * *
Подготовка участка (снос существующих объектов)	* * * * *
Строительство	** * * * *
Приобретение недвижимости (участки земли под застройку)	** * * * *
Оборотные средства	* * * * *
<b>ИТОГО:</b>	<b>* * * * *</b>

**Таблица 1. Потребность в инвестициях**

Разработка проектной документации выполняется проектной организацией.

Подготовка участка, заключающаяся в сносе существующих объектов, а также строительство осуществляется строительной организацией по договору подряда, заключенного с организатором проекта.

Сумма оборотных средств, указанная в приведенной выше таблице, направляется на финансирование текущих расходов предприятия-организатора (расходы на офис, ФОТ и т.д.) в период, когда отсутствуют продажи построенных объектов недвижимости, т.е. в период строительства и в начальный отрезок рекламной кампании.

В качестве источника финансирования инвестиций предполагается использование средств инвесторов.

### 1.1. Эффективность реализации проекта

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его достаточной инвестиционной привлекательности, о чем свидетельствуют следующие показатели.

#### Показатели для проекта в целом:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее \*\* млн. руб.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – \*\*%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода, как без учета дисконта, так и с учетом дисконта.
- Индекс доходности за период прогноза равен \*,\*.

#### Показатели для инвесторов:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее \* млн. руб.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – \*\*%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода, как без учета дисконта, так и с учетом дисконта.
- Индекс доходности за период прогноза равен \*,\*.

**Совокупность приведенных показателей свидетельствует о положительных перспективах реализации данного проекта. Проект обеспечивает возврат средств инвесторам и доходность выполненных инвестиционных вложений.**

Сводные показатели эффективности проекта представлены в следующей таблице.

Показатели	Единица измерения	Значения
<b>Показатели проекта в целом</b>		
Чистый Доход (без учёта дисконта)	руб.	** *** **
ВНД, % в год.	%	**, *%
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		*,**
<b>Показатели для инвесторов</b>		
Чистый Доход (без учёта дисконта)	руб.	** *** **
ВНД, % в год.	%	**, *%
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	* *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		*,**

**Таблица 2. Показатели экономической эффективности проекта**

### 1.2. Предполагаемая форма и условия участия инвестора

.....

## 2. Инициатор проекта

.....

## 3. Анализ рынка и концепция маркетинга

### 3.1. Определение основной идеи, целей и стратегии проекта

Рассматриваемый в разработанном бизнес-плане объект предполагает строительство во внутренних пределах Кольцевой автомобильной дороги (КАД) Санкт-Петербурга квартала коттеджей.

Для реализации бизнес-плана строительства коттеджей предполагается привлечение средств инвесторов.

По завершении строительства построенные коттеджи будут реализованы на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Основным маркетинговым преимуществом объектов недвижимости, создаваемых в рамках рассматриваемого проекта, является их расположение в городской черте, вблизи основных коммуникаций и транспортных узлов и в то же время в районе с хорошими экологическими характеристиками и рекреационными возможностями.

Расположение планируемых к строительству жилых объектов в черте города, в районе с развитой инфраструктурой, в зеленом массиве определяет высокую конечную стоимость жилья при его реализации на рынке недвижимости.

### 3.2. Анализ рынка

#### 3.2.1. Основные характеристики рынка малоэтажного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

На следующей диаграмме представлена динамика численности коттеджных поселков, объекты которых представлены на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.<sup>1</sup>

.....

#### Диаграмма 1. Динамика объема предложения коттеджных поселков на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Как видно из представленной выше диаграммы, .....<sup>2</sup>

.....

#### Диаграмма 2. Структура предложений коттеджных поселков в регионе Санкт-Петербурга и Ленинградской области по районам

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

Среди районов Ленинградской области выделяются ZZZский и КККий районы, в которых процессы малоэтажного строительства идут наиболее интенсивно. По данным, приведенным в представленной выше диаграмме, на долю ZZZского района приходится около \*\*% предложения коттеджных поселков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, на долю КККого – \*\*%.

---

<sup>1</sup> .....

<sup>2</sup> .....

На следующей диаграмме приведена структура предложения по типам объектов в коттеджных поселках Санкт-Петербурга и Ленинградской области.<sup>3</sup>

.....

**Диаграмма 3. Структура предложения по типам объектов в коттеджных поселках Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

На втором месте – предложения коттеджей – \*\*%. Предложения таунхаусов на третьем месте, их доля составляет \*%.

Средние площади предлагаемых к продаже объектов в коттеджных поселках различного класса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области приведены на следующей диаграмме.<sup>4</sup>

Как видно из приведенной ниже диаграммы, .....

.....

**Диаграмма 4. Средние площади предлагаемых к продаже объектов в коттеджных поселках различного класса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области**

На следующей диаграмме представлена структура предложения коттеджей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.<sup>5</sup>

.....

**Диаграмма 5. Структура предложения коттеджей в Санкт-Петербурге и Ленинградской области**

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

На следующей диаграмме представлены средние цены \* кв. м в коттеджах в коттеджных поселках Санкт-Петербурга и Ленинградской области.<sup>6</sup>

.....

**Диаграмма 6. Средние цены \* кв. м в коттеджах в коттеджных поселках Санкт-Петербурга и Ленинградской области**

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

На следующей диаграмме предоставлена средняя стоимость коттеджей различного класса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.<sup>7</sup>

.....

**Диаграмма 7. Средняя стоимость коттеджей различного класса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области**

---

3 .....  
4 .....  
5 .....  
6 .....  
7 .....



Подробнее вопросы цен на участки и жилые объекты рассмотрены в следующем разделе.

### 3.2.2. Ценовой анализ

Для целей рассматриваемого в разработанном бизнес-плане строительного объекта проведен мониторинг действующих предложений рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на \*\*.\*\*.\*\*.\*\*\*\*. В рамках выполненного мониторинга исследованы текущие ценовые предложения на выставленные на продажу земельные участки, а также готовые объекты – коттеджи.

#### Земельные участки

Критерии отбора строительных объектов для анализа:

1. Предложения в городской черте Санкт-Петербурга в пределах КАД.
2. Предложения ЛО на удалении до \*\* км от КАД в сторону области.
3. Наличие водопровода, газа, электричества.
4. Обеспеченность общественным транспортом, удаленность от метро – не более \*\* мин. общественным транспортом.

В соответствии с указанными критериями для анализа были отобраны \*\* объектов.

Результат анализа представлен на следующей диаграмме. Через дефис представлены максимальные и минимальные цены за \* сотку, ниже – средняя цена по району.

Как видно из представленной ниже диаграммы, наиболее высокие цены на земельные участки характерны для КККого и FFFого районов Санкт-Петербурга, где одна сотка земли в среднем обходится около \*\*\* тыс. руб.

Близко к ценам указанных выше районов находятся цены на участки в Красносельском районе, где средняя цена составляет \*\*\* руб. за \* сотку.

К среднему ценовому сегменту можно отнести МММый, NNNовый, RRRский, ТТТий районы Санкт-Петербурга. В указанных районах средняя цена сотки земли фиксируется на уровне \*\*\*-\*\*\* тыс. руб.

Низкие средние цены на земельные участки отмечаются в VVVком и XXXком районах Санкт-Петербурга: от \*\*\* тыс. до \*\*\* тыс. руб. за \* сотку.

Отдельно представлены цены на земельные участки во ZZZском районе Ленинградской области, где средняя цена за сотку земли составляет \*\*\* тыс. руб.

.....

#### **Диаграмма 8. Максимальные, минимальные и средние цены на земельные участки в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, тыс. руб. за \* сот.**

#### Коттеджи

Для создания опорной точки целесообразно вначале рассмотреть цены на недвижимость в целом по рынку Санкт-Петербурга. Для этих целей на представленной ниже диаграмме приведена динамика средних цен на \* кв. м строящихся и пущенных в эксплуатацию жилых объектов в Санкт-Петербурге по данным компании «\*\*\*\*\*»,<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> .....

.....

### **Диаграмма 9. Динамика средних цен на \* кв. м строящихся и сданных жилых объектов в Санкт-Петербурге**

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

**Быстрый рост цен свидетельствует о продолжающемся повышении спроса на недвижимость в регионе, что является фактором, благоприятно влияющим на реализацию рассматриваемого в настоящей работе проекта.**

По состоянию на октябрь \*\*\*\* г. \* кв. м строящегося жилья оценивался рынком в \*\*\* тыс. руб., сданного жилья – \*\*\* тыс. руб.

Исследование цен на коттеджи в Ленинградской области и Санкт-Петербурге по состоянию на \* квартал \*\*\*\* г. было выполнено компанией «Итака Недвижимость». Его результаты приведены на следующих диаграммах.<sup>9</sup>

Как видно из приведенных ниже диаграмм, .....

Наиболее высокие цены демонстрируют ZZZский, КККий и Кировский районы Ленинградской области, где стоимость \* кв. м коттеджа составляет от \*\* до \*\* тыс. руб. за \* кв. м.

В городской черте Санкт-Петербурга наиболее высокие цены характерны для МММого района Санкт-Петербурга – \*\*\* тыс. руб. за \* кв. м, наиболее низкие – для NNNового района Санкт-Петербурга – \*\* тыс. руб.

.....

### **Диаграмма 10. Стоимость \* кв. м в коттеджах в Ленинградской области по данным исследования компании «.....»**

.....

### **Диаграмма 11. Стоимость \* кв. м в коттеджах в Санкт-Петербурге по данным исследования компании «.....»**

Исследование компании «.....» дает общее представление об уровне цен на коттеджи в Санкт-Петербурге и области.

Для целей рассматриваемого в разработанном бизнес-плане проекта проведено углубленное исследование цен на основе мониторинга действующих предложений рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на \*\*-\*\*-\*\*.\*\*\*\*.

Критерии отбора объектов для анализа:

1. Предложения в МММом, FFFом, КККом районах Санкт-Петербурга, в городской черте в пределах КАД и на удалении до \*\* км за КАД в сторону области.
2. Наличие водопровода, газа, электричества.
3. Обеспеченность общественным транспортом, удаленность от метро – не более \*\* мин. общественным транспортом.

В соответствии с указанными критериями для анализа были отобраны \*\*\* объекта.

---

<sup>9</sup> .....

Результаты исследования представлены на следующих диаграммах.

.....

**Диаграмма 12. Средняя стоимость \* кв. м в коттеджах в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по исследованным объектам**

.....

**Диаграмма 13. Цены \* кв. м в коттеджах в Санкт-Петербурге по исследованным объектам**

Как видно из представленных выше диаграмм, .....

**В МММом, КККом и LLLком районах усредненная стоимость \* кв. м коттеджей превышает среднюю стоимость жилья по Санкт-Петербургу, составляющую \*\*\*-\*\*\* тыс. руб.**

**3.2.3. Анализ объектов в городской черте Санкт-Петербурга**

В \*\*\*\*-х годах существовали планы развития Санкт-Петербурга, согласно которым окраины города предполагалось застраивать жилыми малоэтажными объектами, т.е. коттеджами и таунхаусами.

Согласно утвержденному в \*\*\*\* г. постановлению Правительства Санкт-Петербурга «О комплексной схеме размещения зон малоэтажного жилищного строительства», помимо пригородных территорий (Пушкина, Павловска, Сестрорецка, NNNa и пр.), коттеджи и таунхаусы должны были появиться в городских районах, которые теперь входят в границы КАД. Так, в FFFом районе для этих целей предполагалось выделить \*\*\* га, в Красносельском — \*\*\* га, в RRRском — \*\*\* га, в Калининском — \*\* га, во Фрунзенском — \* га.

Город собирался подготовить землю для застройки и обеспечить малоэтажные территории всей необходимой инфраструктурой: дорогами, инженерией, социальными объектами.

В общей сложности к \*\*\*\* г. на петербургских окраинах и в ближайших пригородах должно было появиться около \*,\* млн. кв. м малоэтажной недвижимости.

Однако планы так и не были полностью реализованы. Основным районом реализации планов Правительства Санкт-Петербурга стал FFFий район — там стартовал ряд пилотных проектов, которые дали толчок к развитию малоэтажной застройки нескольких зон. Сегодня именно здесь сосредоточено основное предложение в сегменте городской малоэтажной застройки.

**Факторами, определяющими выбор коттеджей в городской черте,** которые в своем большинстве относятся к элитному классу и, соответственно, стоят гораздо больше аналогичных объектов в области, являются:

- .....

По оценкам экспертов,<sup>10</sup> дальнейшее развитие проектов, связанных со строительством малоэтажной недвижимости в черте города будет носить очень ограниченный характер по следующим причинам:

- .....

Малоэтажные дома в черте города имеют перспективы в рамках проектов редевелопмента больших промышленных территорий или застройки намывных участков. Например, прибрежные зоны микрорайона «Балтийская жемчужина»

---

<sup>10</sup> .....

будут осваиваться через несколько лет. Престижная локация позволяет разместить здесь дорогие коттеджи и таунхаусы.

**В любом случае проекты с коттеджами, в черте города будут .....**

### **3.2.4. Клиентская целевая группа**

#### **Факторы, побуждающие к приобретению**

Основными факторами, побуждающими покупателя к приобретению особняка, коттеджа, являются следующие:

- .....

#### **Возрастной, профессиональный, социальный состав**

Клиентская целевая группа покупателей коттеджей, расположенных в пределах КАД Санкт-Петербурга, пересекается по составу с клиентской целевой группой покупателей малоэтажной недвижимости, а также с клиентской целевой группой покупателей элитной недвижимости.

В \*\*\*\* г. Специалисты ..... провели исследование покупателей элитной недвижимости,<sup>11</sup> результаты которого представлены на следующих диаграммах. Как видно из приведенных ниже диаграмм, основными приобретателями элитной недвижимости являются семейные мужчины, работающие топ-менеджерами крупных компаний или собственниками высокодоходного бизнеса. Как показало исследование ....., основная доля обладателей элитного жилья - граждане не моложе \*\* лет. Состав семьи включает в себя \*-\* взрослых и \*-\* ребенка, т.е. совокупно \*-\* человек.

Подавляющая часть элитной недвижимости (\*\*%) приобретается для собственного проживания. При этом число проживающих составляет \*-\* человек (члены семьи), или до \* человек при наличии прислуги (для больших объектов).

Для финансирования приобретения элитной недвижимости заемные средства (ипотека) используются в незначительной мере: только \*\*% элитной недвижимости приобретается с использованием банковских кредитов. Для сравнения: в эконом-классе доля приобретения жилья с использованием ипотеки составляет \*\*-%. В то же время в элитном классе \*\*% приобретений совершается с использованием «иных источников средств», в качестве которых в большинстве случаев рассматриваются собственные средства приобретателей.

.....

#### **Диаграмма 14. Структура покупателей элитной недвижимости**

.....

#### **Диаграмма 15. Цели приобретения элитной недвижимости**

.....

---

<sup>11</sup> .....

## **Диаграмма 16. Источники средств при приобретении элитной недвижимости**

### **Потребительские предпочтения**

Изучение потребностей потенциальных домовладельцев затруднено по многим причинам, особенно сильно оно затруднено в секторе элитной недвижимости, т.к. преуспевающие люди не стремятся делиться мотивами, побуждающими их к приобретению того или иного объекта. Традиционные социологические методы в подобной ситуации себя не оправдывают.

Для решения этой сложной задачи специалисты-аналитики предлагают задавать интересующие вопросы не самим потенциальным клиентам, а тем, кто с ними работает.

Впервые подробный метод был опробован три года назад группой экспертов под руководством кандидата технических наук, главного аналитика Российской гильдии риэлторов Геннадия Стерника. Заказчик исследования, представитель крупной девелоперской компании, пожелал выяснить потребительские предпочтения состоятельных людей – потенциальных покупателей дорогих коттеджей.

Первым опытом исследователей стало анкетирование большой группы риэлтеров-практиков компании «Миэль-Недвижимость», впоследствии круг опрашиваемых значительно расширился за счет специалистов других компаний. Опрашиваемые риэлтеры за два года работы обслужили в общей сложности более \* тыс. клиентов и провели около \*\*\* сделок. Персональные данные экспертов говорят о высоком уровне образования, квалификации и большом опыте этих специалистов, поэтому их оценки решили рассматривать как достоверные. Анкетирование не было анонимным, поэтому полученные ответы заслуживают еще большего доверия.

Результаты данного исследования, приведенные в представленных ниже диаграммах, можно использовать для определения потребительских предпочтений покупателей дорогих коттеджей.

.....

## **Диаграмма 17. Потребительские предпочтения покупателей дорогой малоэтажной недвижимости**

Как видно из представленных выше диаграмм, .....

В процессе проведения исследования респонденты давали ответы на вопросы относительно рыночной стоимости объектов и возможностях ее увеличения. Данные ответы представлены на следующих диаграммах.

Как видно из представленных ниже диаграмм, .....

Среди внешних факторов абсолютное большинство респондентов отметили наличие леса или парка вблизи приобретаемого жилья, а также наличие ограждения, что является типичным для российской аудитории, представители которой чувствуют себя без ограды неуютно. По представлениям основной массы потребителей наличие ограды дарит находящимся за ней индивидуумам ощущение при-

надлежности к особой, элитарной группе людей. Для углубления данного ощущения ограду целесообразно делать двойной: заключая в огороженные пределы не только отдельные участки, но и весь поселок в целом. При этом особенно желательно наличие пропускного пункта при въезде на территорию поселка и охраны. Совокупно наличие ограды вокруг участка и вокруг всего поселка способно повысить стоимость недвижимости на \*\*%. Еще на \*\*% способно поднять стоимость жилья наличие поблизости лета или парка.

Кроме того, на \*\*% повышает стоимость жилья наличие водоема в поселке. Таким образом, только за счет рассмотренных трех факторов, стоимость объекта недвижимости может вырасти на \*\*%.

.....

### **Диаграмма 18. Факторы, влияющие на стоимость объектов**

#### **Портрет покупателя недвижимости в рамках рассматриваемого проекта**

1. ....

#### **Портрет объекта недвижимости в рамках рассматриваемого проекта**

1. ....

### **3.2.5. Оценка существующего спроса**

В настоящее время рынок элитной недвижимости Санкт-Петербурга является рынком покупателя. При выборе жилья приобретателем движет рациональность и прагматизм: инвестировать средства в качественный и ликвидный объект, рационально использовать пространство. Покупатель обращает внимание не только на локацию и окружение дома, но и на качество внутреннего наполнения строящихся объектов. Рациональность выражается в подходе к выбору жилого объекта: как правило, покупатель оценивает удобство и эргономичность планировочных решений, обращает внимание на соотношение жилой и общей площади квартиры.

По данным руководителя отдела продаж элитной жилой недвижимости компании ASTERA ....., в \*\*\*\* г. **«Спрос на элитную недвижимость стабилизировался на высоком уровне, равно как и требования к качественным характеристикам объектов. Помимо локации, до недавнего времени являвшейся единственным решающим для покупателей недвижимости премиум-класса фактором, в числе обязательных параметров появились наличие вида, хорошей планировки, отделки, достаточного количества парковочных мест и многое другое. Как следствие, сроки экспозиции элитных объектов увеличились»**.<sup>12</sup>

Среди основных тенденций на рынке элитной недвижимости в \*\*\*\* г. отмечены следующие:

- .....

---

<sup>12</sup> .....

Среди представленных выше тенденций особое значение для рассматриваемого в настоящей работе проекта являются следующие тенденции: тенденция роста спроса на элитную недвижимость; стремление девелоперов к сохранению социальной однородности при застройке территорий. Все перечисленные тенденции обеспечивают благоприятные перспективы рассматриваемому проекту.

Сегмент коттеджей в городской черте Санкт-Петербурга востребован уже на протяжении достаточно длительного времени. Удобное расположение в черте города, закрытая территория «только для своих», а также премиальный статус данной недвижимости привлекают весьма обеспеченных покупателей. По данным аналитики компании Knight Frank,<sup>13</sup> в \*\*\*\* г. темпы продаж коттеджей класса А выросли по сравнению с \*\*\*\* г. на \*\*%, а коттеджей класса В – на \*\*%. Все это говорит о росте интереса покупателей недвижимости к сегменту малоэтажного жилья и динамичном его развитии.

**На основании представленной выше информации можно сделать следующий вывод: .....**

### **3.2.6. Ожидаемая конкуренция**

В целом рынок недвижимости Санкт-Петербурга в настоящее время характеризуется высоким уровнем конкуренции: за первое полугодие \*\*\*\* г. на продажу было выставлено около \*,\* млн. кв. м жилья, что превышает показатели \*\*\*\* г. почти вдвое. Это привело к увеличению сроков реализации объектов. Объем предложения вырос во всех категориях: от эконом-класса и до элитного жилья.<sup>14</sup>

О росте конкуренции на рынке недвижимости Санкт-Петербурга также свидетельствует увеличение затрат девелоперов на рекламу и маркетинг. По данным участников рекламного рынка за прошлый год расходы на рекламу девелоперов Санкт-Петербурга выросли на \*\*%.<sup>15</sup>

Для целей рассматриваемого в разработанном бизнес-плане проекта проведено углубленное исследование цен на основе мониторинга действующих предложений рынка недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на \*\*.\*\*.\*\*.\*\*\*\*.

Критерии отбора объектов для анализа:

1. Предложения в МММом, FFFом, КККом районах Санкт-Петербурга, в городской черте в пределах КАД и на удалении до \*\* км за КАД в сторону области.
2. Наличие водопровода, газа, электричества.
3. Обеспеченность общественным транспортом, удаленность от метро – не более \*\* мин. общественным транспортом.

В соответствии с указанными критериями для анализа были отобраны \*\*\* объекта.

На следующей диаграмме приведено распределение предложения коттеджей согласно данным проведенного в рамках настоящей работы исследования, по состоянию на декабрь \*\*\*\* г.

.....

---

<sup>13</sup> .....

<sup>14</sup> .....

<sup>15</sup> .....



### **Диаграмма 19. Предложение коттеджей, согласно проведенного исследования**

Сравнительно небольшой объем предложения во ZZZском и МММом районах объясняется тем, что для анализа использовались только объекты, расположенные на удалении не более \*\* км за КАД.

В целом в городской черте и в пределах десятикилометровой зоны за КАД объем предложения коттеджей невелик, что обусловлено многими факторами, которые были подробно рассмотрены в предыдущих разделах настоящей работы.

В то же время спрос на объекты в черте города существует и он стабильно высок. Подробнее о спросе см. раздел *Оценка существующего спроса*.

Таким образом, в целом уровень конкуренции на рынке коттеджей в городской черте можно оценить как умеренный.

Вместе с тем, необходимо отметить, что основное конкурентное противостояние в черте города происходит не на рынке готовых объектов, а на рынке земельных участков, пригодных для застройки, которых в пределах КАД Санкт-Петербурга осталось очень мало и которые крайне редко появляются на открытом рынке. В данном сегменте уровень конкуренции можно оценить как высокий.

Таким образом, на основании приведенной выше информации можно сделать следующий вывод. ....

#### **3.2.7. Выводы по разделу**

.....

### **3.3. Маркетинг**

#### **3.3.1. Концепция маркетинга**

Миссией рассматриваемого проекта является обеспечение материального благополучия инициаторов проекта посредством организации взаимовыгодного товарно-денежного обмена с представителями населения Российской Федерации.

Основная цель рассматриваемого проекта заключается в строительстве в Санкт-Петербурге квартала коттеджей.

Реализация проекта должна обеспечивать заданные параметры экономической эффективности и генерировать свободные денежные потоки, достаточные для обеспечения доходности вложений инвесторов.

Основные задачи рассматриваемого проекта:

- .....

Концепция маркетинга рассматриваемого проекта исходит из следующих положений:

- .....

#### **3.3.2. Маркетинговые цели**

.....

#### **3.3.3. План продаж**

Продажи коттеджей начинаются после завершения строительства и всех процедур, связанных с оформлением недвижимости.<sup>16</sup>

По оценкам экспертов рынка,<sup>17</sup> дорогие объекты, стоимость которых исчисляется миллионами долларов, реализуются, как правило, за \*-\*\* мес.

В рамках разработанного бизнес-плана принято допущение, что общий срок реализации всех коттеджей составит \*\* мес. Вместе с тем, продажа первого коттеджа состоится в течение первых \* мес. с момента начала продаж.

Полный план продаж представлен на следующей диаграмме. Названия месяцев на временной шкале – условные.

.....

## **Диаграмма 20. План продаж**

### **3.3.4. Тактика маркетинга**

#### **Позиционирование**

.....

#### **Конкурентные преимущества**

- .....

#### **Развитие продукта**

.....

#### **Каналы сбыта**

.....

#### **Ценообразование**

.....

#### **Программа продвижения**

Маркетинговая деятельность по продвижению товара на рынке продукции преследует несколько целей, в числе которых:

- .....

Эти цели достигаются с помощью средств маркетинговых коммуникаций – рекламы и других видов деятельности по продвижению продукта. При выборе канала маркетинговых коммуникаций принимается во внимание два аспекта:

- .....

Основная задача рекламы при продвижении товара – сделать продукцию узнаваемой среди целевой аудитории. Для этого требуется насытить целевую аудиторию информацией о производителе и его продукции, т.е. продемонстрировать производимые продукты максимальному числу людей максимальное число

---

<sup>16</sup> Подробнее о процедурах см. Приложение. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости

<sup>17</sup> .....

раз. Необходимо также отметить, что даже неосознанная информация обрабатывается мозгом и сохраняется в памяти, впоследствии становясь базой для узнавания производителя и его торговой марки. В этой связи целесообразно задействовать все возможные каналы передачи информации от предпринимателя к потенциальным потребителям.

Каждый канал маркетинговой коммуникации имеет свои характеристики и свою стоимость. Рекламное послание может быть доставлено потребителю различными способами: посредством рассылки писем, раздачи листовок, презентационных материалов, через телевидение, Интернет, прессу и т.д.

В следующей таблице приведены характеристики основных каналов маркетинговых коммуникаций применительно к рассматриваемому проекту.

Канал маркетинговых коммуникаций	Положительные аспекты	Отрицательные аспекты
Реклама на радио, телевидении		
Реклама в печатных изданиях		
Наружная реклама		
Создание сайта, реклама в Интернет		
Тематические каталоги, справочники		
Телефонный маркетинг		
Участие в специализированных выставках		
Информационные офисы в постоянно действующих выставочных комплексах		

**Таблица 3. Характеристики основных каналов маркетинговых коммуникаций**

Анализ каналов маркетинговых коммуникаций, используемых продавцами элитного жилья,<sup>18</sup> показал, что в основном используются следующие каналы:

- .....

Телевидение и радио используется .....

**Наружная реклама.** .....

**Реклама в печатных изданиях.** .....

**Тематические каталоги.** .....

**Реклама в Интернет.** .....

Кроме рекламы для продвижения элитных объектов активно используются также различные **PR-акции**, в числе которых:

- .....

В самом начале перед стартом кампании по продвижению товара, как правило, выбирается объект, идея, которые впоследствии будут использованы в каче-

<sup>18</sup> .....

стве «противника». Это нужно для противопоставления товара, реализуемого в рамках проекта, и остальных товаров на рынке, выявления уникальных черт реализуемого товара.

На следующей диаграмме представлен план продвижения коттеджей в рамках рассматриваемого проекта. Названия месяцев на временной шкале – условные.

.....

### Диаграмма 21. План продвижения

## 4. Материальные ресурсы

### 4.1. Участок застройки

Для реализации проекта планируется приобретение пяти участков, расположенных в FFFом районе Санкт-Петербурга, на улице \*\*\*ская \*\*-\*\*.

На следующей диаграмме представлена карта расположения участков со спутниковой фотографией.

Как видно из приведенной выше карты, **участок застройки расположен в зеленом массиве, что существенно повышает цену построенного на нем объекта недвижимости.**<sup>19</sup>

Другим фактором, существенно повышающим стоимость построенного жилья, является большое количество водоемов в непосредственной близости от участка застройки, в частности на удалении \*\*\* м (слева по карте) от участка расположен затопленный карьер, превращенный в искусственное озеро, а на расстоянии \*\*\* м (справа по карте) находятся Суздальские озера.

**Участок расположен на небольшом удалении от станций метро:**

- .....

На последующих картах представлено расположение школ, детских садов, бассейнов, спортивных клубов, торговых центров и ресторанов по отношению к участку планируемой застройки.

Как видно из приведенных ниже карт, **участок находится в окружении хорошо развитой городской инфраструктуры.**

.....

### Диаграмма 22. Расположение планируемого участка застройки

.....

### Диаграмма 23. Расположение школ к планируемому участку застройки

---

<sup>19</sup> См. 3.2.4 Клиентская целевая группа

.....

**Диаграмма 24. Расположение детских садов к планируемому участку застройки**

.....

**Диаграмма 25. Расположение бассейнов к планируемому участку застройки**

.....

**Диаграмма 26. Расположение спортивных клубов к планируемому участку застройки**

.....

**Диаграмма 27. Расположение торговых центров к планируемому участку застройки**

.....

**Диаграмма 28. Расположение ресторанов к планируемому участку застройки**

Схема приобретаемых для застройки участков представлена на следующей диаграмме.

.....

**Диаграмма 29. Схема приобретаемых для застройки участков**

Из приведенной выше схемы видно, что:

- .....

**Суммарная площадь пяти участков составляет около \*\* соток.**

Для целей определения стоимости земли невыкупленных участков в рамках настоящей работы выполнен анализ цен предложений земельных участков в непосредственной близости к предполагаемому району застройки, представленный в следующей таблице.

Все представленные в выборке участки находятся на удалении не более \* км от предполагаемого места застройки, имеют возможность подключения к городским коммуникациям (электричество, вода, канализация, газ) на границе участка.

.....

**Таблица 4. Цены участков в непосредственной близости к району застройки**

На основании данных, приведенных в представленной выше таблице, определены следующие цены:

- минимальная стоимость сотки земли в районе застройки составляет \*\*\* тыс. руб.;
- максимальная стоимость – \* \*\*\* тыс. руб. за \* сотку;
- средневзвешенная стоимость – \*\*\* тыс. руб. за \* сотку.

Участок, приобретаемый у государства, представляет собой необработанный участок земли без строений. Его приобретение возможно по средней стоимости. Таким образом, **полная стоимость участка, приобретаемого у государства, составит: \* соток \* \*\*\* тыс. руб. = \* \*\*\* тыс. руб.**

На участке площадью \*\*, \*\* сотки, который планируется приобрести у частного лица, расположен жилой деревянный дом, общей площадью около \*\*\* кв. м.

Стоимость приобретаемого участка по средней цене составит:

\*\*, \*\* сотки \*\*\*\* руб. = \*\* \*\*\* тыс. руб.

Компенсация за дом из расчета \*\* тыс. руб. за \* кв. м составит:

\*\*\* кв. м \* \*\* тыс. руб. = \* \*\*\* руб.

Общая стоимость участка с домом:

\*\* \*\*\* тыс. руб. + \* \*\*\* тыс. руб., = \*\* \*\*\* тыс. руб.

Таким образом, выкупная **цена \* сотки частного участка суммарно составит \* \*\*\* тыс. руб.**

В следующей таблице приведены планируемые совокупные расходы на приобретение земельных участков.

.....

#### **Таблица 5. Планируемые совокупные расходы на приобретение земельных участков**

Для целей **анализа перспектив развития района** участка планируемой застройки использованы данные Закона Санкт-Петербурга от \*\*. \*\*. \*\*\*\* № \*\*\*\* - \*\* «О генеральном плане Санкт-Петербурга» в редакции, введенной в действие с \*\*. \*\*. \*\*\*\* Законом Санкт-Петербурга от \*\*. \*\*. \*\*\*\* № \*\*\*\* - \*\*.

В соответствии с Положением о территориальном планировании Санкт-Петербурга, являющимся составной частью Генерального плана, в составе Генерального плана Санкт-Петербурга выделены следующие временные сроки его реализации:

- .....

На следующей диаграмме приведена карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон для района участка планируемой застройки.

Как видно из приведенной ниже карты, .....

В непосредственной близости к участку застройки располагается зона зеленых насаждений (Р\*), а также зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений (Р\*).

**В перспективе такое зонирование сохранится, что определяет благоприятные перспективы для развития проектов, связанных с жилой недвижимостью в данном районе.**

На последующей диаграмме приведена схема границ зон планируемого размещения и развития на расчетный срок реализации Генерального плана Санкт-Петербурга и прогнозируемый период территорий и основных объектов жилищного строительства федерального, регионального и местного значения.

Как видно из приведенной схемы, .....

В перспективе в микрорайоне расположения участка предполагается развивать малоэтажное строительство: на схеме указаны зоны индивидуальной застройки, формируемые на вновь осваиваемых территориях.

.....

**Диаграмма 30. Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон для района участка планируемой застройки**

.....

**Диаграмма 31. Схема границ зон планируемого размещения и развития на расчетный срок реализации Генерального плана Санкт-Петербурга и прогнозируемый период территорий и основных объектов жилищного строительства федерального, регионального и местного значения**

.....

**Диаграмма 32. Схема границ зон планируемого размещения и развития на расчетный срок реализации Генерального плана Санкт-Петербурга и прогнозируемый период территорий и основных объектов капитального строительства рекреационного назначения федерального, регионального и местного значения**

На приведенной выше диаграмме представлена схема границ зон планируемого размещения и развития на расчетный срок реализации Генерального плана Санкт-Петербурга и прогнозируемый период территорий и основных объектов капитального строительства рекреационного назначения федерального, регионального и местного значения.

Как видно из указанной схемы, .....

На следующей диаграмме приведена карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Как видно из приведенной ниже карты, .....

На основании всех приведенных факторов можно сделать **вывод о**  
.....

.....

**Диаграмма 33. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

## и воздействия их последствий

### 4.2. Инвестиционная привлекательность участка застройки

В следующей таблице приведен анализ факторов, влияющих на инвестиционную привлекательность участка застройки.

.....

#### Таблица 6. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность участка застройки

На основании анализа приведенных в таблице факторов можно сделать вывод о том, что, .....

Вместе с тем, **особого внимания требует** .....

### 4.3. Подготовка участка

В настоящее время на участках расположены одноэтажные и двухэтажные постройки. Общая площадь построек составляет \*\*\* кв. м.

Перед строительством нового жилого объекта данные постройки предполагается снести. Стоимость сноса оценивается исходя из расценок на механический снос зданий с утилизацией строительных отходов, согласно которым снос и утилизация \* куб. м здания стоит \*\*\* руб.<sup>20</sup>

При суммарной площади построек \*\*\* кв. м и высоте потолков \* м объем демонтируемых строений составляет \*\*\*\*\*=\* \*\*\* куб. м.

Таким образом, **стоимость подготовки участка с вывозом строительных отходов составит: \* \*\*\* куб. м \* \*\*\* руб. = \*\*\* \*\*\* руб.**

Приобретенные участки будут объединены и после застройки снова разделены на \* одинаковых участков площадью по \*\* соток каждый.

На следующей диаграмме представлена планируемая схема расположения коттеджей.

.....

#### Диаграмма 34. Схема расположения коттеджей

### 4.4. Строительство и обустройство

Строительство осуществляется подрядчиком в соответствии с разработанной проектной документацией, действующим в рамках договора с заказчиком строительства.

В качестве основы для расчетов в рамках рассматриваемого проекта принят строительный проект AS-\*\*\*\*<sup>21</sup> от компании «Хорошие дома».

Внешний вид коттеджа представлен на следующей диаграмме.

.....

#### Диаграмма 35. Внешний вид коттеджа

---

<sup>20</sup> .....

<sup>21</sup> .....



Технические характеристики коттеджа приведены в следующей таблице.

Показатели	Значения
Общая площадь, кв. м	***
Число жилых комнат	*
Всего помещений	**
Число уровней	*
Минимальные габариты, м	**,* X **,*
Высота цокольного этажа, м	*,*
Высота первого этажа, м	*,*
Высота второго этажа, м	*,*
Высота мансардного этажа, м	*,*

**Таблица 7. Технические характеристики коттеджа**

Применяемые материалы:

- .....

На следующей диаграмме представлены поэтажные планы коттеджа.

.....

.....

**Диаграмма 36. Поэтажные планы коттеджа**

От разработчика проекта получена смета строительства, представленная в следующей таблице.

.....

**Таблица 8. Смета строительства**

Расчет общей стоимости приведен в следующей таблице.

Статья расходов	На * коттедж	На * коттеджей
Строительство здания	* *** ***,**	** *** ***,**
Отделка	* *** ***,**	* *** ***,**
Инженерные коммуникации	*** ***,**	* *** ***,**
<b>ИТОГО</b>	* *** ***,**	** *** ***,**

**Таблица 9. Расходы на строительство**

Строительство жилого объекта сопряжено с оформлением необходимой разрешительной документации, регистрацией имущественных прав, а также с разработкой проектной документации. Оценка временных и денежных затрат на процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости приведена в приложении к настоящему документу.<sup>22</sup>

**Общая сумма расходов на оформление разрешительной документации и регистрацию имущественных прав составляет (для юридического лица) \* \*\*\* \*\*\*,\*\* руб.**

#### **4.5. Коммерческие расходы**

<sup>22</sup> См. 13 Приложение. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости

Расчет статей коммерческих расходов представлен в разделе 20 Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR. Планируемый эффект рекламы.

В следующей таблице представлены укрупненные данные.

.....

### **Таблица 10. Коммерческие расходы**

## **5. Организация**

### **5.1. Организационная структура**

Организационная структура приведена на следующей диаграмме.

.....

### **Диаграмма 37. Организационная структура**

Организационная структура предприятия разработана для юридического лица, основным направлением деятельности которого является выполнение функций заказчика-подрядчика на строительстве коттеджей в рамках рассматриваемого проекта.

### **5.2. Штатное расписание**

Штатное расписание, представленное в следующей таблице, разработано для планируемой организационной структуры, приведенной на предыдущей диаграмме, см. 5.1 *Организационная структура*.

Предполагается, то часть персонала будет работать на половину ставки.

.....

### **Таблица 11. Штатное расписание**

Ставки должностных окладов определены на основании мониторинга рынка трудовых ресурсов в Санкт-Петербурге, путем изучения предложений об открытых вакансиях в сфере строительства в ноябре \*\*\*\* г.

Информация о вакансиях предоставлена профильными порталами: .....

В следующей таблице приведена планируемая численность персонала по месяцам и сумма фонда оплаты труда.

.....

### **Таблица 12. Численность персонала и ФОТ по месяцам**

### **5.3. Календарный план осуществления проекта**

Календарный план осуществления проекта представлен на следующей диаграмме. Названия месяцев на временной шкале – условные. Как видно из представленной ниже диаграммы, период строительства объекта, кроме самого строительства включающий в себя и получение разрешительной документации, регистрацию сделок и недвижимого имущества, а также разработку проектной документации занимает \*\* месяца, после чего наступает период продаж длительностью \*\* месяцев. Таким образом, общая продолжительность осуществления проекта составляет \*\* месяцев.

.....

**Диаграмма 38. Календарный план осуществления проекта**

## 6. Инвестиции

### 6.1. Объем и структура инвестиций

Объем инвестиций по направлениям приведен в следующей таблице.

.....

#### Таблица 13. Объем инвестиций по направлениям

Разработка проектной документации выполняется специально выбранной проектной организацией.

Подготовка участка, заключающаяся в сносе существующего объекта, а также строительство осуществляется подрядной организацией.

Сумма оборотных средств, указанная в приведенной выше таблице, направляется на финансирование текущих расходов предприятия (расходы на офис, ФОТ и т.д.) в период, когда отсутствуют продажи построенных объектов недвижимости, т.е. в период строительства и в начальный отрезок рекламной кампании.

На следующей диаграмме представлена структура инвестиционных вложений в рамках рассматриваемого проекта.

.....

#### Диаграмма 39. Структура инвестиций

Как видно из приведенной выше диаграммы, .....

### 6.2. Календарный план осуществления инвестиций

.....

#### Таблица 14. Календарный план осуществления инвестиций

Как видно из приведенной выше таблицы, .....

### 6.3. Источники финансирования инвестиций

.....

### 6.4. Возврат средств инвесторов

.....

## 7. Доходы проекта

В качестве доходов проекта рассматриваются средства, полученные в результате продажи создаваемых объектов недвижимости – коттеджей.

Планируемая цена реализации \* кв. м площади построенного коттеджа составляет \*\*\* тыс. руб. Согласно данным проведенного исследования, стоимость \* кв. м в коттеджах в ФФФом районе Санкт-Петербурга в декабре \*\*\*\* г. составляет \*\*-\*\*\* тыс. руб.<sup>23</sup> Таким образом, принятое ценовое допущение находится в пределах рыночного разброса цен.

Площадь одного коттеджа составляет \*\*\* кв. м.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> См. 3.2.2 Ценовой анализ

<sup>24</sup> См. 4.4 Строительство и обустройство

Исходя из приведенных выше данных, стоимость одного коттеджа равна \*\*, \* млн. руб., а стоимость всех коттеджей – \*\*\*, \* млн. руб.

График доходов приведен на следующей диаграмме.

.....

#### **Диаграмма 40. График доходов**

Как видно из приведенной выше диаграммы, .....

.....<sup>25</sup>

### **8. Текущие расходы проекта**

Текущие расходы проекта делятся на переменные расходы и постоянные расходы.

К переменным расходам относятся издержки, которые можно отнести на каждую единицу производимой продукции. В рассматриваемом проекте производится только одна единица продукции – квартал коттеджей, по этой причине переменных расходов в рассматриваемом проекте нет. Все расходы рассматриваются как постоянные.

В следующей таблице приведены ставки текущих расходов в рамках рассматриваемого проекта.

.....

#### **Таблица 15. Ставки текущих расходов**

График расходов приведен на следующей диаграмме.

.....

#### **Диаграмма 41. График расходов**

Как видно из приведенной выше диаграммы, наибольший объем текущих расходов характерен для третьего года реализации проекта. Это связано с крупными издержками на проведение рекламной кампании. В четвертый прогнозный год рекламная кампания продолжается только на протяжении первого месяца, после чего закрывается, т.к. все построенные объекты к концу первого месяца четвертого прогнозного года реализованы. По этой причине расходы в четвертом прогнозном году минимальны.

В следующей таблице приведены текущие расходы проекта по месяцам. **Затраты на оплату труда персонала (зарплата штата сотрудников) отражены в строке «ФОТ».**<sup>26</sup>

.....

#### **Таблица 16. Текущие расходы**

### **9. Налоговое окружение**

В рамках проекта планируется применение общей системы налогообложения (ОСН).<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> См. 5.3 Календарный план осуществления проекта

<sup>26</sup> ФОТ – фонд оплаты труда.

Ставки налогов приведены в следующей таблице.

Виды налогов	Ставка	База/Частота начисления
НДС	**%	Облагаемая НДС выручка/ежемесячно
Налог на прибыль	*%	Прибыль/Ежемесячно
Страховые отчисления	**%	ФОТ <sup>28</sup> /Ежемесячно
Налог на имущество	*, *%	Имущество на балансе/Ежеквартально
НДС	**%	Облагаемая НДС выручка/ежемесячно

Таблица 17. Ставки налогов

## 10. Финансовый план

### 10.1. Отчет о движении денежных средств

.....

Таблица 18. Отчет о движении денежных средств, руб.

**Затраты на оплату труда персонала (зарплата штата сотрудников) отражены в строке «Справочно: в том числе ФОТ».**<sup>29</sup>

Как видно из представленной выше таблицы, .....

### 10.2. Отчет о прибылях и убытках

Статьи	ИТОГО	* год	* год	* год	* год
Выручка	*** ** *	*	*	*** ** *	** ** *
Расходы	** ** *	* ** ** *	* ** ** *	* ** ** *	** ** *
Страховые отчисления с зарплаты	* ** ** *	** ** ** *	** ** ** *	** ** ** *	** ** ** *
Налог на имущество	*	*	*	*	*
Прибыль	*** ** ** *	_* ** ** ** *	_* ** ** ** *	*** ** ** ** *	** ** ** ** *
Налог на прибыль	** ** ** ** *	*	*	** ** ** ** *	* ** ** ** ** *
<b>Чистая прибыль</b>	*** ** ** ** *	_* ** ** ** ** *	_* ** ** ** ** *	*** ** ** ** ** *	** ** ** ** ** *
<b>Чистая прибыль с накоплением итога</b>		_* ** ** ** ** *	_* ** ** ** *	*** ** ** ** *	*** ** ** ** *

Таблица 19. Отчет о прибылях и убытках, руб.

Как видно из представленной выше таблицы, .....

### 10.3. Баланс

Статьи	* год	* год	* год	* год
<b>На дату:</b>	** . **	** . **	** . **	** . **
Денежные средства	*	*	*** ** ** *	*
Незавершенное строительство <sup>30</sup>	** ** ** ** *	** ** ** ** *	** ** ** ** *	*
Дебиторская задолженность	*	*	*	*
Остаточная стоимость основных средств	*	*	*	*
Накопленная амортизация	*	*	*	*
<b>СУММАРНЫЙ АКТИВ</b>	** ** ** ** *	** ** ** ** *	*** ** ** ** *	*
Займы, кредиторская задолженность	*	*	*	*

<sup>27</sup> О выборе системы налогообложения см. 18 Приложение. Выбор системы налогообложения и организационно-правовой формы

<sup>28</sup> ФОТ – фонд оплаты труда.

<sup>29</sup> ФОТ – фонд оплаты труда.

<sup>30</sup> .....

Собственный капитал	** *** **	** *** **	*** *** **	*
<b>СУММАРНЫЙ ПАССИВ</b>	<b>** *** **</b>	<b>** *** **</b>	<b>*** *** **</b>	<b>*</b>

**Таблица 20. Баланс, руб.**

Как видно из представленной выше таблицы, .....

## 11. Эффективность проекта

### 11.1. Финансовые показатели

В связи с тем, что выручка по проекту запланирована только на третий и четвертый прогнозный год, коэффициенты рентабельности можно вычислить только для третьего и четвертого прогнозного года, они приведены в следующей таблице.

Показатели	*год	* год
Коэффициент рентабельности валовой прибыли	**%	**%
Коэффициент рентабельности операционной прибыли	**%	**%
Коэффициент рентабельности чистой прибыли	**%	**%
Коэффициент рентабельности оборотных активов	***%	***%

**Таблица 21. Показатели рентабельности**

Как видно из приведенной выше таблицы, .....

### 11.2. Анализ безубыточности

Расчет уровня безубыточности представлен в следующей таблице.

Показатели	Среднее значение за период расчета	%	%
Средняя выручка, руб. в мес.	* *** **	*** **	*** **
<b>Средние расходы, руб. в мес.:</b>	<b>*** **</b>	<b>*** **</b>	<b>*** **</b>
Средние постоянные расходы, руб. в мес.	*** **	*** **	*** **
Средние переменные расходы, руб. в мес.	*	*	*
<b>Средняя прибыль до налогов, руб. в мес.</b>	<b>* *** **</b>	<b>-* ***</b>	<b>** **</b>

**Таблица 22. Расчет уровня безубыточности, руб.**

Как видно из приведенной выше таблицы, .....

.....

## Диаграмма 42. График расходов

### 11.3. Показатели экономической эффективности

Основные параметры расчета параметров экономической эффективности проекта представлены в следующей таблице.

Показатели	Значения
Прогнозный период, мес.	**
Прогнозный период, лет	*, *
Условия расчета	Постоянные цены
Ставка дисконта, %	** , %

**Таблица 23. Параметры расчета экономической эффективности**

Расчет ставки дисконта представлен в следующей таблице.

.....

**Таблица 24. Расчет ставки дисконта**

Расчет денежных потоков по проекту приведен в следующих таблицах.

.....

**Таблица 25. Движения денежных средств для проекта в целом**

.....

**Таблица 26. Движения денежных средств для инвестора**

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Показатели	Единица измерения	Значения
<b>Показатели проекта в целом</b>		
Чистый Доход (без учёта дисконта)	руб.	** *** **
ВНД, % в год.	%	**, %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		*, **
<b>Показатели для инвесторов</b>		
Чистый Доход (без учёта дисконта)	руб.	** *** **
ВНД, % в год.	%	**, %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	* *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		*, **

**Таблица 27. Показатели эффективности проекта**

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о .....

.....



## 12. Анализ рисков

### 12.1. Технологические риски

К заслуживающим внимания технологическим рискам относятся:

- Риск ошибок на стадии проектирования.
- Риск ошибок на стадии строительства.

#### *Риск ошибок на стадии проектирования*

.....

**Меры по снижению (исключению) риска:** .....

**Вероятность возникновения** .....

**Степень влияния** .....

**Возможность управления риском** – .....

#### *Риск ошибок на стадии строительства*

.....

**Меры по снижению (исключению) риска:** .....

**Вероятность возникновения** .....

**Степень влияния** .....

**Возможность управления риском** .....

### 12.2. Организационные и управленческие риски

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ.
- Риск ошибок в подборе персонала.
- Риск высоких цен на построенные жилые объекты.
- Риск ошибок, связанных с регистрацией построенного объекта.

#### *Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ*

.....

**Меры по снижению (исключению) риска:** .....

**Вероятность возникновения** .....

**Степень влияния** .....

**Возможность управления риском** .....

#### *Риск ошибок в подборе персонала*

.....

**Меры по снижению (исключению) риска:** .....

**Вероятность возникновения** ....

**Степень влияния** .....

**Возможность управления риском** .....

#### *Риск высоких цен на построенные жилые объекты*

.....

**Меры по снижению (исключению) риска:** .....

**Вероятность возникновения .....**

**Степень влияния .....**

**Возможность управления риском .....**

Количественная оценка рассматриваемого риска приведена в следующей таблице.

Показатели	**%	**%	**%	***%
ЧДД, руб.	_ * *** **	*** **	* *** **	** *** **
Срок окупаемости без учета дисконта, мес.	**	**	**	**

**Таблица 28. Однопараметрический анализ чувствительности, уровень цен**

Как видно из приведенной выше таблицы .....

### **12.3. Риски материально-технического обеспечения**

.....

### **12.4. Финансовые риски**

К финансовым рискам проекта относятся следующие риски:

- Риск неплатежей.
- Риск недостатка финансирования проекта.

#### ***Риск неплатежей***

....

**Меры по снижению (исключению) риска: .....**

**Вероятность возникновения ....**

#### ***Риск недостатка финансирования проекта***

.....

**Меры по снижению (исключению) риска: .....**

**Вероятность возникновения .....**

**Возможность управления риском .....**

### **12.5. Экономические риски**

#### ***Риск существенного изменения в системе налогообложения***

.....

**Меры по снижению (исключению) риска: .....**

**Вероятность возникновения .....**

**Степень влияния .....**

**Возможность управления риском .....**

### **12.6. Экологические риски**

.....

### **13. Приложение. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости**

.....

#### **Диаграмма 43. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости**

##### **Этап \*. Приобретение земельных участков**

При реализации рассматриваемого проекта планируется приобретение нескольких участков для последующего строительства на них квартала коттеджей.

К сделкам с земельными участками и находящимися на них объектами, далее «сделки с земельными участками», относятся такие процедуры, как .....

##### ***Совершение сделок в простой письменной форме***

1. Правоустанавливающий документ:
2. ....

##### ***Совершение сделок в нотариальной форме***

.....

##### **Кадастровый паспорт земельного участка**

Кадастровый паспорт земельного участка (КПЗУ) – документ, в котором отражаются .....

##### **Этап \*. Объединение земельных участков**

Для получения градостроительного плана и последующей разработки проекта требуется .....

##### **Этап \*. Получение градостроительного плана земельного участка**

До начала проектирования объекта капитального строительства или его реконструкции собственники или арендаторы земельных участков обязаны .....

##### ***Документы, необходимые для получения КПЗУ на основании заявления:***

При обращении за предоставлением государственной услуги заявитель представляет:

.....

##### **Этап \*. Получение ТУ и разрешений на присоединение к коммуникациям**

В составе проектной документации, разрабатываемой для строительства любых зданий, имеется раздел «.....»

##### **Газоснабжение**

.....<sup>31</sup>

### **Энергоснабжение**

.....

### **Водоснабжение и водоотведение**

.....<sup>32</sup>

#### **Этап \*. Разработка проектной документации**

Проектная документация – это архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения по обеспечению строительства или реконструкции объекта капитального строительства.

Не требуется подготовка проектной документации при .....

#### **Этап \*. Получение разрешения на строительство**

Порядок получения разрешения на строительство в Санкт-Петербурге регулируется .....

#### **Этап \*. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию**

Порядок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Санкт-Петербурге регулируется .....

#### **Этап \*. Регистрация прав на объект**

Регистрация прав на созданный объект недвижимости осуществляется .....

.....

**Таблица 29. Калькуляция временных и денежных затрат на процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости**

---

<sup>31</sup> .....

<sup>32</sup> .....

**14. Приложение. Порядок и специфика приобретения участка у государства**

В настоящее время существует возможность приобретения участков для строительства дома или коммерческой недвижимости

.....

**Диаграмма 44. Обобщенные процедуры приобретения участка у государства**

.....

**15. Приложение. Правила землепользования и застройки территорий и изменение категорий и видов разрешенного использования земельных участков**

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий сельских и городских поселений определяют .....

**16. Приложение. Минимальная площадь участка. К вопросу выделения участков**

В настоящее время в Санкт-Петербурге действует Закон Санкт-Петербурга от \*\*.\*.\*.\*\*\*\* №\*\*\*\_\*\* .....

**17. Приложение. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта**

.....

**Диаграмма 45. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта**

.....

**Схема \*. Инвестиционный договор**

.....

**Схема \*. Заказчик-инвестор**

.....

**Схема \*. Долевое строительство**

.....

**Сравнение схем**

В следующей таблице приведено сравнение возможных схем взаимодействия основных участников проекта.

.....

**Таблица 30. Сравнение возможных схем взаимодействия основных участников проекта**

Как видно из представленной выше таблицы, .....

**На основании приведенного выше анализа можно сделать вывод о целесообразности реализации рассматриваемого в настоящей работе проекта по схеме .....**

**18. Приложение. Выбор системы налогообложения и организационно-правовой формы**

Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе выбирать между двумя режимами налогообложения: общей системой налогообложения (ОСН) и упрощенной системой налогообложения (УСН).

Упрощенная система налогообложения является самым распространенным налоговым режимом, применяемым предприятиями малого бизнеса. УСН завоевала популярность по многим причинам, среди которых можно выделить значительно меньшую по сравнению с общей системой налогообложения налоговую нагрузку, простоту ведения учета и добровольность выбора данной налоговой системы.

Оценка перспектив применения упрощенной системы налогообложения при реализации рассматриваемого в настоящей работе проекта приведена в следующей таблице.

.....

**Таблица 31. Оценка перспектив применения упрощенной системы налогообложения при реализации рассматриваемого проекта**

Как видно из приведенной выше таблицы, .....

**Оптимальной для реализации рассматриваемого проекта организационно-правовой формой .....**

**19. Приложение. Кирпич или бетон? К вопросу выбора стенового материала**

Для целей рассматриваемого в настоящей работе проекта проведен мониторинг действующих предложений коттеджей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на декабрь \*\*\*\* г. Критерии отбора объектов для анализа:

Критерии отбора объектов для анализа:

1. Предложения в МММом, FFFом, КККом районах Санкт-Петербурга, в городской черте в пределах КАД и на удалении до \*\* км за КАД в сторону области.
2. Наличие водопровода, газа, электричества.
3. Обеспеченность общественным транспортом, удаленность от метро – не более \*\* мин. общественным транспортом.

В соответствии с указанными критериями для анализа были отобраны \*\*\* объекта.

Результаты исследования представлены на следующих диаграммах.

.....

#### **Диаграмма 46. Структура применяемых стеновых материалов**

Как видно из представленной выше диаграммы, .....

.....

#### **Таблица 32. Сравнение потребительских характеристик кирпича и бетонных блоков**

.....

#### **Таблица 33. Сравнение основных затрат на \* куб. м кладки**

### **20. Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR. Планируемый эффект рекламы**

#### **Расходы на рекламу**

В следующих таблицах приведены расценки на размещение рекламы в рамках рассматриваемого проекта. Источники данных:

- Наружная реклама .....

.....

#### **Таблица 34. Расценки на наружную рекламу**

.....

#### **Таблица 35. Расценки на рекламу в печатных изданиях**

.....

#### **Таблица 36. Расценки на баннерную рекламу в Интернет**

В следующей таблице приведен расчет величины ежемесячных расходов на рекламу в течение всего срока продажи коттеджей, составляющего \*\* мес.<sup>33</sup>

<b>Вид рекламы</b>	<b>Число демонстраций в мес.</b>	<b>Цена * демонстрации, руб.</b>	<b>Стоимость, руб. в мес.</b>
Наружная реклама	** **	*, *	*** **
Реклама в печатных СМИ	** **	*, *	*** **
Реклама в Интернет	*** **	*, **	** **
<b>ИТОГО</b>	<b>*** **</b>		<b>*** **</b>

#### **Таблица 37. Расчет величины ежемесячных расходов на рекламу**

#### **Расходы на PR**

В следующей таблице приведены расценки на проведение PR-акций в рамках рассматриваемого проекта.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> См. 3.3.3 План продаж

<sup>34</sup> .....

Наименование	Число персонала	Время, час	Ставка оплаты	Всего, руб.
Промоутер-консультант	*	*	***	* ***
Супервайзер с авто	*	*	***	* ***
Накладные расходы (доставка, реквизит, аренда)				** ***
<b>ИТОГО</b>				<b>** ***</b>

**Таблица 38. Оценочная стоимость проведения одной промо-акции**

Стоимость размещения заказной публикации на портале Деловой Петербург/dp.ru составляет \*\*, \* тыс. руб. Публикация включает в себя статью, фото и видеоматериалы.

В течение планируемого срока реализации всех коттеджей, составляющего \*\* мес., запланировано проведение двух промо-акций и размещение двух заказных материалов, таким образом, **общие расходы на PR на протяжении всего срока реализации проекта составят \*\*\*, \*\* тыс. руб.**

#### **Единовременные расходы на рекламу и PR**

В следующей таблице единовременные расходы на рекламу и PR.

.....

**Таблица 39. Единовременные расходы на рекламу и PR**

#### **Планируемый эффект рекламы**

В следующей таблице представлен расчет планируемого эффекта рекламы.

Вид рекламы	Число демонстраций в мес.	Конверсия, демонстрация рекламы/просмотр квартиры	Число просмотров коттеджей в мес.
Наружная реклама	** ***	*, ****%	*, *
Реклама в печатных СМИ	** ***	*, ****%	*, *
Реклама в Интернет	*** ***	*, ****%	*, *
<b>ИТОГО</b>	<b>*** ***</b>		<b>**</b>

**Таблица 40. Расчет планируемого эффекта рекламы**

Как видно из приведенной выше таблицы, в месяц число просмотров коттеджей составит \*\* просмотров.

**Всего за период продажи (\*\* мес.) коттеджи будут просмотрены \*\*\* раз, т.е. на каждый из них придется по \*\* просмотру, что с большой вероятностью обеспечит реализацию созданной недвижимости.**

## **21. Приложение. К вопросу о вступлении в СРО для получения допуска к выполнению функций заказчика строительных работ**

В соответствии со ст. \*\* Градостроительного кодекса РФ строительный контроль проводится лицом, .....