

2013

Бизнес-план строительства таунхаусов



Оглавление

1.	Резюме.....	4
1.1.	Сущность предполагаемого проекта и место реализации.....	4
1.2.	Эффективность реализации проекта.....	5
1.3.	Предполагаемая форма и условия участия инвестора.....	6
2.	Инициатор проекта.....	6
3.	Анализ рынка и концепция маркетинга	7
3.1.	Определение основной идеи, целей и стратегии проекта.....	7
3.2.	Анализ рынка	7
3.2.1.	Основные характеристики рынка малоэтажного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	7
3.2.2.	Ценовой анализ	9
3.2.3.	Анализ объектов в городской черте Санкт-Петербурга.....	12
3.2.4.	Клиентская целевая группа	13
3.2.5.	Оценка существующего спроса.....	16
3.2.6.	Ожидаемая конкуренция	17
3.2.7.	Выводы по разделу	18
3.3.	Маркетинг	18
3.3.1.	Концепция маркетинга.....	18
3.3.2.	Маркетинговые цели.....	18
3.3.3.	План продаж	19
3.3.4.	Тактика маркетинга.....	20
4.	Материальные ресурсы.....	22
4.1.	Участок застройки.....	22
4.2.	Инвестиционная привлекательность участка застройки	28
4.3.	Подготовка участка	28
4.4.	Строительство и обустройство	28
4.5.	Коммерческие расходы	29
5.	Организация.....	30
5.1.	Организационная структура.....	30
5.2.	Штатное расписание.....	30
5.3.	Календарный план осуществления проекта.....	30
6.	Инвестиции.....	31
6.1.	Объем и структура инвестиций	31
6.2.	Календарный план осуществления инвестиций	31
6.3.	Источники финансирования инвестиций.....	31
6.4.	Возврат средств инвесторов.....	31
7.	Доходы проекта.....	31
8.	Текущие расходы проекта	32
9.	Налоговое окружение.....	33
10.	Финансовый план.....	33
10.1.	Отчет о движении денежных средств.....	33
10.2.	Отчет о прибылях и убытках	33
10.3.	Баланс.....	34
11.	Эффективность проекта	34
11.1.	Финансовые показатели	34
11.2.	Анализ безубыточности	34
11.3.	Показатели экономической эффективности.....	35
12.	Анализ рисков	36
12.1.	Технологические риски.....	36
12.2.	Организационные и управленческие риски.....	37
12.3.	Риски материально-технического обеспечения	37

12.4. Финансовые риски	37
12.5. Экономические риски	37
12.6. Экологические риски.....	38
12.7. Риски, требующие особого внимания	38
13. Приложение. Процедуры, связанные с приобретением, строительством и оформлением объектов недвижимости	39
14. Приложение. Порядок и специфика приобретения участка у государства.....	42
15. Приложение. Правила землепользования и застройки территорий и изменение категорий и видов разрешенного использования земельных участков.....	43
16. Приложение. Минимальная площадь участка. К вопросу выделения участков.....	44
17. Приложение. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта ..	45
18. Приложение. Выбор системы налогообложения и организационно-правовой формы	46
19. Приложение. Юридические тонкости оформления таунхауса и прилегающего земельного участка в собственность.....	47
20. Приложение. Кирпич или бетон? К вопросу выбора стенового материала	48
21. Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR. Планируемый эффект рекламы ..	50
22. Приложение. К вопросу о вступлении в СРО для получения допуска к выполнению функций заказчика строительных работ	52

1. Резюме

1.1. Сущность предполагаемого проекта и место реализации

Рассматриваемый в настоящей работе проект предполагает строительство во внутренних пределах Кольцевой автомобильной дороги (КАД) Санкт-Петербурга квартала блочных жилых домов (таунхаусов).

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

Основным маркетинговым преимуществом объектов недвижимости, создаваемых в рамках рассматриваемого проекта, является их расположение в городской черте (в XXXком районе Санкт-Петербурга), 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 настоящего документа анализ рынка показал, что в течение последних восьми лет на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области наблюдалась положительная динамика развития поселков малоэтажного строительства. За период ****-**** гг. объем предложения таких поселков вырос в *,* раз.

Развитие малоэтажного 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 таунхаусы в пределах КАД Санкт-Петербурга стали штучными и не рассчитанными для массового покупателя объектами.

Сегмент таунхаусов в городской черте Санкт-Петербурга востребован уже на протяжении достаточно длительного времени. Удобное расположение в черте города, закрытая территория, а также премиальный статус данной недвижимости привлекают обеспеченных покупателей. По прогнозам экспертов рынка, в ближайшие *-** лет спрос на такие объекты останется высоким.

В настоящее время уровень конкуренции в среде таунхаусов, 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 XXXком 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 рассматриваемого проекта, 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)	** *** **
Чрезвычайные и непредвиденные расходы	* *** **
Оборотные средства	* *** **
ИТОГО:	*** *** **

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 (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.

1.2. Эффективность реализации проекта

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

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

Таблица 2. Показатели экономической эффективности проекта

1.3. 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 настоящей работе проект предполагает строительство во внутренних пределах Кольцевой автомобильной дороги (КАД) Санкт-Петербурга квартала блочных жилых домов (таунхаусов).

Для реализации проекта предполагается привлечение средств инвесторов.

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

Основным маркетинговым преимуществом объекта недвижимости, создаваемого в рамках рассматриваемого проекта, является его 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 планируемого к строительству блочного жилого объекта 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

Долгое время таунхаусы в регионе Санкт-Петербурга в массовом порядке были представлены только в двух коттеджных поселках (поселках малоэтажной застройки) – в Гатчинском и УУУком районе Ленинградской области. В этой связи конкуренции на рынке таунхаусов в регионе не наблюдалось.

Ситуация изменилась в ****_**** г., когда застройщики обратили внимание на данный сегмент рынка, и началось активное строительство новых таунхаусов.

В настоящее время предложение таунхаусов присутствует во многих развиваемых коттеджных поселках наряду с предложением земельных участков (с подрядом и без подряда), а также коттеджей.

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

Как видно из представленной ниже диаграммы,

.....

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

На следующей диаграмме представлена структура предложений коттеджных поселков в регионе Санкт-Петербурга и Ленинградской области по районам.²

.....

¹

²

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 Всеволожский и УУУкий районы, в которых процессы малоэтажного строительства идут наиболее интенсивно. По данным, приведенным в представленной выше диаграмме, на долю Всеволожского района приходится около **% предложения коттеджных поселков в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, на долю УУУкого – **%.

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

.....

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.⁴

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

Необходимо отметить, что площадь ** кв. м не является предельно малой, на рынке представлены объекты и меньшей площадью – от ** кв. м. Также следует отметить, что площадь ** кв. м является для таунхауса предельно малой, т.к. данные объекты обычно имеют *-* этажа и существенный объем помещений скрадывается лестничными пролетами. Для приемлемого качества жизни семьи из *-* человек необходим таунхаус площадью от ** кв. м.

.....

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 таунхаусов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.⁵

.....

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

Как видно из представленной выше диаграммы,

На следующей диаграмме представлены средние цены * кв. м в таунхаусах в коттеджных поселках Санкт-Петербурга и Ленинградской области.⁶

3

4

5

.....

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

Как видно из представленной выше диаграммы,

На следующей диаграмме предоставлена средняя стоимость таунхаусов различного класса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.⁷

.....

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

Как видно из представленной выше диаграммы,

3.2.2. Ценовой анализ

Для целей рассматриваемого в настоящей работе проекта 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 – таунхаусы.

Земельные участки

Критерии отбора 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,

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

К среднему ценовому сегменту можно отнести ТТТый, ZZZвый, Красногвардейский, Невский районы Санкт-Петербурга. В указанных районах средняя цена сотки земли фиксируется на уровне ***_*** тыс. руб.

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

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

6
7

.....

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

Таунхаусы

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 «НДВ СПб».⁸

.....

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 таунхаусы в Ленинградской области и Санкт-Петербурге по состоянию на * квартал **** г. было выполнено компанией «Итака Недвижимость». Его результаты приведены на следующих диаграммах.⁹

Как видно из приведенных ниже диаграмм,

Наиболее высокие цены демонстрируют Всеволожский, УУУкий и Кировский районы Ленинградской области, где стоимость * кв. м таунхауса составляет от ** до ** тыс. руб. за * кв. м.

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

.....

Диаграмма 10. Стоимость * кв. м в таунхаусах в Ленинградской области по данным исследования компании «Итака Недвижимость»

.....

Диаграмма 11. Стоимость * кв. м в таунхаусах в Санкт-Петербурге по данным исследования компании «Итака Недвижимость»

⁸

⁹

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, Петродворца и пр.) коттеджи и таунхаусы должны были появиться в городских районах, которые теперь входят в границы КАД. Так, в ХХХком районе для этих целей предполагалось выделить *** га, в VVVком — *** га, в Красногвардейском — *** 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, преимущественно таунхаусов. Средняя площадь квартиры в таком сблокированном доме должна была составлять *** кв. м, придомовой участок — *-* сотки.

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

Внутри КАД на территории, входящей в административное подчинение Санкт-Петербурга, существуют ** жилых комплексов, в которых продаются таунхаусы. Почти все — в ХХХком и YYYком районах. В основном застройку ведут компании, которым удалось заполучить участки в те годы, когда Правительство Санкт-Петербурга продвигало малоэтажную застройку в городской черте. Это «Коломяги-Ретро», «Северо-Западная строительная корпорация» (СЗСК), «Элита-Девелопмент».

Наибольшее распространение в черте города получили трехэтажные таунхаусы, хотя встречаются и двух- и четырехэтажные. Одни застройщики включают в состав комплексов таунхаусы и дома с традиционными (не имеющими отдельного входа с улицы) квартирами («Новая Скандинавия», «Константиновское»). В других ЖК представлены только таунхаусы («Орловский-*», «Тбилисская», «Щербаковский», «Никитинский двор», «Новые Коломяги»).

В настоящее время объем предложений таунхаусов в пределах границ Санкт-Петербурга составляет около *** секций. Для сравнения в отдельных районах Ленинградской области, например, во Всеволожском, объем предложения составляет более * **** секций.

Как отмечают риелторы, покупателей таунхаусов за пределами КАД и «внутри» кольцевой отличают разные требования к приобретаемой недвижимости.

Пригородные таунхаусы воспринимаются клиентами как альтернатива городскому жилью в многоквартирных домах. Здесь приобретают таунхаусы те, ко-

му не по карману большие квартиры в городе. В ближайших пригородах земля дешевле, чем в Санкт-Петербурге, что позволяет возводить здесь таунхаусы эконом-класса и комфорт-класса с ценой * кв. м существенно меньше, чем в обжитых городских районах.

Таунхаусы черте города являются, как правило, объектами не ниже категории бизнес. Такие квартиры покупают довольно состоятельные клиенты, которых не устраивает жилые комплексы с большим количеством соседей. Им требуется изолированное жилье с собственным входом и участком возле дома, где можно припарковать машину, а в выходные поставить мангал. Площади премиальных таунхаусов значительно больше, чем у объектов массового рынка. Как правило, они начинаются со *** кв. м. Для состоятельных покупателей цены в **, * млн. руб. за секцию в таунхаусе площадью от *** кв. м (столько стоят квартиры в ЖК «Щербаковский») или **, * млн. руб. за *** кв. м (ЖК «Портофино») являются вполне приемлемыми.

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

-

По оценкам экспертов,¹⁰ дальнейшее развитие проектов, связанных со строительством таунхаусов в черте города будет носить очень ограниченный характер по следующим причинам:

-

В последние несколько лет новых проектов таунхаусов в городской черте почти не появлялось. Более того, некоторые, вышедшие в продажу, сейчас остановлены. Например, таунхаусы в «Нормандии», которую обещала построить в Коломнягах компания Normann, стали продавать в **** г. Сейчас продажи не ведутся, и в компании не сообщают, когда они возобновятся, и произойдет ли это вообще. В том же году вышел на рынок элитный проект «Балтийской жемчужины» — Duderhof Club. Но в нем было предусмотрено всего четыре квартиры в заблокированных коттеджах, и все они очень быстро были проданы.

Малоэтажные дома в черте города имеют перспективы в рамках проектов редевелопмента больших промышленных территорий или застройки намывных участков. Например, прибрежные зоны микрорайона «Балтийская жемчужина» будут осваиваться через несколько лет. Престижная локация позволяет разместить здесь дорогие коттеджи и таунхаусы.

В любом случае проекты с таунхаусами, как и с коттеджами, в черте города будут

3.2.4. Клиентская целевая группа

Факторы, побуждающие к приобретению

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

-

Возрастной, профессиональный, социальный состав

¹⁰

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

В **** г. Специалисты Penny Lane Realty провели исследование покупателей элитной недвижимости,¹¹ 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 Penny Lane Realty, 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

.....

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.

¹¹

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 не только покупателей дорогих коттеджей, но и покупателей элитных таунхаусов.

.....

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

.....

Кроме того, на **% повышает стоимость жилья

.....

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 альянсе с BNP Paribas Real Estate Анны Калининой, 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»**.¹²

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

•

Среди представленных выше тенденций особое значение для рассматриваемого в настоящей работе проекта являются следующие тенденции: тенденция роста спроса на элитную недвижимость; тенденция повышения цен предложения на рынке; появление на рынке жилья сегмента клубных домов с небольшим количеством квартир и их востребованность (планируемый к строительству объект можно отнести к данному сегменту), стремление девелоперов к сохранению социальной однородности при застройке территорий. Все перечисленные тенденции обеспечивают благоприятные перспективы рассматриваемому проекту.

Сегмент элитных таунхаусов 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 прогнозам экспертов рынка,¹³ в ближайшие *-** лет спрос на такие объекты останется высоким.

Высокий спрос на таунхаусы в черте города подтверждается уже реализованными проектами. В частности, в **** г. был полностью введен в эксплуатацию

¹²

¹³

ЖК «Ориенталь» от «ЮИТ Лентек» на Барочной улице с видом на реку Карповку в WWWом районе Санкт-Петербурга. В состав комплекса вошло пять таунхаусов.

Это необычное для тех лет решение для центра Петербурга оказалось весьма востребованным — таунхаусы были реализованы почти сразу с момента открытия продаж, причем по высокой цене, порядка **-* млн. руб. Площадь семикомнатного таунхауса составила около *** кв. м (** тыс. за * кв. м)

Неподалеку, на Глухой Зелениной улице достраивается ЖК «Классика» (первая очередь сдана в эксплуатацию в **** г.). В составе комплекса семь таунхаусов, причем панорамные окна выходят на малопривлекательную промышленную застройку. Стоимость * кв. м в таунхаусах в этом комплекса составляет *** тыс. руб. за * кв. м.

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.¹⁴

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 **%.¹⁵

В то же время объем предложений таунхаусов в пределах границ Санкт-Петербурга составляет около *** секций. Для сравнения в отдельных районах Ленинградской области, например, во Всеволожском, объем предложения составляет более * *** секций. Таким образом, объем существующего предложения сравнительно невелик.

Согласно данным проведенного в рамках настоящей работы исследования, по состоянию на ноябрь **** г. на рынке таунхаусов, расположенных во внутренних пределах КАД Санкт-Петербурга, осуществляется продажа таунхаусов в жилых комплексах, представленных в приведенной ниже таблице (без учета продаж отдельных объектов на вторичном рынке).

Как видно из представленной ниже таблицы,

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 таунхаусов в городской черте можно оценить как умеренный.

Вместе с тем, необходимо отметить, что

¹⁴

¹⁵

.....

Таблица 3. Жилые комплексы, расположенные во внутренних пределах КАД, в которых предлагаются к продаже на первичном рынке таунхаусы, характеристики предлагаемых к продаже таунхаусов

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 блочных жилых домов (таунхаусов).

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

Целью маркетинга является продажа на рынке недвижимости Санкт-Петербурга квартир в квартале таунхаусов, который будет построен в процессе реализации рассматриваемого проекта.

3.3.3. План продаж

Продажи квартир в создаваемом в процессе реализации рассматриваемого проекта квартале таунхаусов начинаются после завершения строительства и всех процедур, связанных с оформлением недвижимости.¹⁶

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

В рамках настоящего проекта принято допущение, что общий срок реализации всех квартир в квартале таунхаусов составит ** мес. Вместе с тем, объект будет продаваться поквартирно и продажа первой квартиры состоится в течение первых * мес. с момента начала продаж.

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

.....

Диаграмма 19. План продаж

¹⁶

¹⁷

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 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		

Канал маркетинговых коммуникаций	Положительные аспекты	Отрицательные аспекты
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 4. Характеристики основных каналов маркетинговых коммуникаций

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

-

.....

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 качестве «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 квартир в таунхаусах в рамках рассматриваемого проекта. Названия месяцев на временной шкале – условные.

.....

Диаграмма 20. План продвижения

¹⁸

4. Материальные ресурсы

4.1. Участок застройки

Для реализации проекта планируется приобретение пяти участков, расположенных в XXXком районе Санкт-Петербурга, на улице РРРая **-**.

На следующей диаграмме представлена карта расположения участков со спутниковой фотографией.

Как видно из приведенной выше карты,¹⁹

Другим фактором, существенно повышающим стоимость построенного жилья, является

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 21. Расположение планируемого участка застройки

.....

Диаграмма 22. Расположение школ к планируемому участку застройки

.....

Диаграмма 23. Расположение детских садов к планируемому участку застройки

.....

Диаграмма 24. Расположение бассейнов к планируемому участку застройки

.....

Диаграмма 25. Расположение спортивных клубов к планируемому участку застройки

¹⁹

.....

Диаграмма 26. Расположение торговых центров к планируемому участку застройки

.....

Диаграмма 27. Расположение ресторанов к планируемому участку застройки

Схема приобретаемых для застройки участков представлена на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 28. 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 5. Цены участков в непосредственной близости к району застройки

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

-

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. = * **** тыс. 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 6. 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 **.**.**.**.* Законном 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 29. Карта границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития указанных зон для района участка планируемой застройки

.....

.....

Диаграмма 30. 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 31. 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 32. Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайного и техногенного характера и воздействия их последствий

4.2. Инвестиционная привлекательность участка застройки

В следующей таблице приведены факторы, позитивно и негативно влияющие на инвестиционную привлекательность участка застройки.

.....

Таблица 7. Факторы, позитивно и негативно влияющие на инвестиционную привлекательность участка застройки

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

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.²⁰

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.**

На следующей диаграмме представлена планируемая схема расположения жилых объектов (таунхаусов) на участке застройки.

.....

Диаграмма 33. Схема расположения жилых объектов (таунхаусов) на участке застройки

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-****-*²¹ от компании «Хорошие дома». От указанной компании получена смета строительства, представленная в следующей таблице.

.....

Таблица 8. Смета строительства

Приведенная выше смета составлена для применения в качестве строительного материала газобетонных блоков, в случае использования крупноформатного поризованного кирпича ***** мм при толщине стены *** мм, стоимость строительства возрастет на *** *** руб.

²⁰

²¹

Таким образом затраты на строительство без учета отделки и инженерных систем составит * *** *** руб.

Стоимость комбинированных вариантов строительства (газобетон и кирпич) лежит в промежутке * * *** - * *** *** руб.**

Расчет показателей рассматриваемого проекта выполнен для варианта использования в качестве строительного материала газобетонных блоков.²²

Приведенные в смете строительства данные рассчитаны на одну секцию, состоящую из двух квартир, в рамках проекта предполагается построить ** таких секции, таким образом, общая стоимость сооружаемого жилого объекта будет в ** раз больше.

Расчет общей стоимости приведен в следующей таблице.

Статья расходов	На * секцию	На весь объект
Строительство	* *** ***	** *** ***
Отделка	* *** ***	** *** ***
Инженерные коммуникации	* *** ***	** *** ***
ИТОГО		** *** ***

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.²³

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

4.5. Коммерческие расходы

Расчет статей коммерческих расходов представлен в разделе 21 Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR. Планируемый эффект рекламы.

В следующей таблице представлены укрупненные данные.

Вид расходов	Сумма, руб.	Комментарий
Единовременные расходы	*** ***	.
Расходы на рекламу, ежемесячные	* *** ***	.
PR	*** ***	Указанная сумма делится на * выплаты, которые производятся в соответствии с графиком PR-акций. ²⁴ PR-акции проводятся в течение срока продажи объектов (** мес.)

Таблица 10. Коммерческие расходы

²²

²³

²⁴ См. 3.3.4 Тактика маркетинга

5. Организация

5.1. Организационная структура

Организационная структура приведена на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 34. Организационная структура

Организационная структура предприятия разработана для юридического лица, основным направлением деятельности которого является выполнение функций заказчика-подрядчика на строительстве жилого объекта (квартала таунхаусов) 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-декабре **** 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 ** месяц, после чего наступает период продаж длительностью ** месяцев. Таким образом, общая продолжительность осуществления проекта составляет ** месяцев.

.....

.....

Диаграмма 35. 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 36. 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, инвестиционный период проекта составляет ** мес. После окончания инвестиционного периода дополнительные вложения проекту не требуются, он финансирует себя сам.

6.3. Источники финансирования инвестиций

.....

6.4. Возврат средств инвесторов

По завершении проекта полученная ООО прибыль распределяется между инвесторами в соответствии со структурой финансирования проекта.

Возврат средств инвесторов осуществляется в конце реализации проекта путем выплаты дивидендов в размере полной суммы денежных средств на счетах предприятия за исключением сумм, направляемых на выплату обязательных платежей: задолженности по зарплате, налогов, страховых выплат.

7. Доходы проекта

В качестве доходов проекта рассматриваются средства, полученные в результате продажи создаваемых объектов недвижимости (квартир в квартале таунхаусов).

Цена реализации создаваемых объектов рассчитывается, исходя из средней стоимости * кв. м в таунхаусе в ХХХком районе Санкт-Петербурга и площади реализуемых квартир.

Согласно данным проведенного исследования, средняя стоимость * кв. м в таунхаусах в ХХХком районе Санкт-Петербурга в ноябре **** г. составляет около ** тыс. руб.²⁵

Площадь одной квартиры в таунхаусе составляет *** кв. м.²⁶

Исходя из приведенных выше данных, стоимость одной квартиры в таунхаусе составляет ** млн. руб., а стоимость всех квартир – *** млн. руб.

График доходов приведен на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 37. График доходов

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Все построенные квартиры реализуются в течение третьего прогнозного года.²⁷

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 таунхаусов с квартирами, 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 38. 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 следующей таблице приведены текущие расходы проекта по месяцам.

Затраты на оплату труда персонала (зарплата штата сотрудников) отражены в строке «ФОТ».²⁸

.....

²⁵

²⁶

²⁷

²⁸

Таблица 16. Текущие расходы

Структура расходов приведена на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 39. Структура расходов

Как видно из приведенной выше диаграммы, доля расходов на оплату труда персонала составляет **% в структуре текущих расходов.

9. Налоговое окружение

В рамках проекта планируется применение общей системы налогообложения (ОСН).²⁹

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/Ежемесячно
Налог на имущество	*,*%	Имущество на балансе/Ежеквартально

Таблица 17. Ставка 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».³⁰

Как видно из представленной выше таблицы,

После завершения проекта все свободные денежные средства переходят к инвесторам (выплачиваются дивиденды), после чего проект завершается.

10.2. Отчет о прибылях и убытках

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

Таблица 19. Отчет о прибылях и убытках, руб.

²⁹

³⁰

Как видно из представленной выше таблицы,

10.3. Баланс

Статьи	* год	* год	* год
На дату:	**.**	**.**	**.**
Денежные средства	*	*	*** **
Незавершенное строительство ³¹	** **	*** **	*
Дебиторская задолженность	*	*	*
Остаточная стоимость основных средств	*	*	*
Накопленная амортизация	*	*	*
СУММАРНЫЙ АКТИВ	** **	*** **	*** **
Займы, кредиторская задолженность	*	*	*
Собственный капитал	** **	*** **	*** **
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	** **	*** **	*** **

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 прогнозный год, коэффициенты рентабельности можно вычислить только для третьего прогнозного года, они приведены в следующей таблице.

Показатели	* 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, коэффициенты рентабельности принимают достаточно высокие значения.

11.2. Анализ безубыточности

Расчет уровня безубыточности представлен в следующей таблице.

Показатели	Среднее значение за период расчета	%	%
Средняя выручка, руб. в мес.	** **	*** **	*** **
Средние расходы, руб. в мес.:	*** **	*** **	*** **
Средние постоянные расходы, руб. в мес.	*** **	*** **	*** **
Средние переменные расходы, руб. в мес.	*	*	*
Средняя прибыль до налогов, руб. в мес.	* **	_* **	** **

Таблица 22. Расчет уровня безубыточности, руб.

³¹

Как видно из приведенной выше таблицы, точка безубыточности лежит в промежутке между показателями, равными *-**% ежемесячных объемов продаж. Величина операционного рычага при этом составляет ***%.

.....

Диаграмма 40. 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.

Показатели	Значения	Источники
Стоимость собственного капитала		
Безрисковая ставка (номинальная)	*, **%	
Рыночная премия	*, **%	
Бездолговой коэффициент Бета	*, **	
Скорректированный коэффициент Бета	*, **	
Предварительная стоимость собственного капитала	*, **%	
Премия за размер	*, **%	
Специфический риск оцениваемой Компании	*, **%	
Страновой риск	*, **%	
Окончательная стоимость собственного капитала USD	** , **%	
Доходность долларовых долгосрочных еврооблигаций	*, **%	
Доходность рублевых долгосрочных еврооблигаций	*, **%	
Окончательная стоимость собственного капитала RUR	** , **%	
Стоимость заемного капитала		
Среднерыночная стоимость заемного капитала RUR	** , **%	
Ставка налога на прибыль	** , **%	
Стоимость заемных средств после налогов RUR	*, **%	
Структура капитала		
Соотношение долга к собственному капиталу	*, **%	
Собственный капитал	*** , **%	
Заемный капитал	*, **%	

Показатели	Значения	Источники
Ставка дисконта	** , %	

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
Показатели проекта в целом		
ВНД, % в год.	%	** , %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		* , **
Показатели для инвесторов		
ВНД, % в год.	%	** , %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** *** **
Чистый Доход (без учёта дисконта)		
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 выбора земельного участка/участков для застройки.
- Риск ошибок на стадии проектирования.
- Риск ошибок на стадии строительства.

Риск выбора земельного участка/участков для застройки

.....

Меры по снижению (исключению) риска:³²

Вероятность возникновения данного риска

Степень влияния

³²

Возможность управления риском

Риск ошибок на стадии проектирования

.....

Риск ошибок на стадии строительства

.....

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 срыва сроков проведения проектных или строительных работ

.....

Риск ошибок в подборе персонала

.....

Риск высоких цен на построенные жилые объекты

.....

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

-

Риск неплатежей

.....

Риск недостатка финансирования проекта

.....

12.5. Экономические риски

Риск существенного изменения в системе налогообложения

.....

12.6. Экологические риски

.....

12.7. Риски, требующие особого внимания

.....

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

.....

Диаграмма 41. 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 таунхаусов.

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

Заявления о постановке на кадастровый учёт земельных участков подаются только в отношении:

.....

Кадастровый паспорт земельного участка – это

Не являются препятствием для совершения сделок фразы в строке ** раздела В.* кадастрового паспорта (ранее – кадастрового плана) земельного участка:

.....

Совершение сделок в простой письменной форме

1.

Совершение сделок в нотариальной форме

.....

Кадастровый паспорт земельного участка

.....

Этап *. Объединение земельных участков

Для получения градостроительного плана и последующей разработки проекта требуется объединение приобретенных участков в один земельный участок.

Государственная регистрация земельных участков, образующихся при объединении более мелких земельных участков, осуществляется

Этап *. Получение градостроительного плана земельного участка

1.

Документы, необходимые для получения ГПЗУ на основании заявления:

.....

Этап *. Получение ТУ и разрешений на присоединение к коммуникациям

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

Газоснабжение

Подключение к газоснабжению осуществляется в следующем порядке:

.....³³

Энергоснабжение

.....

³³

Водоснабжение и водоотведение

.....³⁴

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 объекты недвижимости

В рамках рассматриваемого проекта приобретатели недвижимости (квартир в таунхаусах) получают в индивидуальную собственность

Госпошлина за получение кадастрового паспорта – * руб. для физических лиц, *** руб. – для юридических лиц.**

* га в Санкт-Петербурге составляет **-** тыс. руб. за каждый участок.

.....

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

14. Приложение. Порядок и специфика приобретения участка у государства

В настоящее время существует возможность приобретения участков для строительства дома или коммерческой недвижимости не только на вторичном рынке у физического или юридического лица, но и на первичном рынке – у государства.

Порядок приобретения участков у государства регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

-

Диаграмма 42. 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

17. Приложение. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта

.....

Диаграмма 43. Возможные схемы взаимодействия основных участников проекта

Как видно из представленной выше диаграммы,

Схема *. Инвестиционный договор

Согласно ст. * Федерального закона от **.**.**** №**-ФЗ

Схема *. Заказчик-инвестор

В соответствии со Схемой * функции заказчика и инвестора строительства сосредоточены

Схема *. Долевое строительство

Реализации Схемы * позволяет привлекать средства граждан (физических лиц) для финансирования строительства.

В соответствии с положениями Федерального закона от **.**.**** №***-ФЗ

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,

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 юридического лица является

19. Приложение. Юридические тонкости оформления таунхауса и прилегающего земельного участка в собственность

Отличие таунхауса от квартиры заключается в том,

20. Приложение. Кирпич или бетон? К вопросу выбора стенового материала

Для целей рассматриваемого в настоящей работе проекта проведен мониторинг действующих предложений таунхаусов на рынке недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на **-**-**.****. Критерии отбора 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. Результаты исследования представлены на следующих диаграммах.

.....

Диаграмма 44. Структура материалов, применяемых при строительстве таунхаусов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Как видно из представленной выше диаграммы,

.....

Диаграмма 45. Структура материалов, применяемых при строительстве таунхаусов в Санкт-Петербурге

На основании изложенного выше, можно сделать вывод, что

Характеристики	Кирпич рядовой	Блок бетонный
Размер, мм		
Вес, кг		
Марка по прочности		
Марка по морозостойкости		
Теплопроводность, Вт/м*С		
Водопоглощение по массе		
Соотношение между бетонным блоком и кирпичом по объему		
По цене		

Таблица 32. Сравнение потребительских характеристик кирпича и бетонных блоков

Характеристики	Единица измерения	Количество на * куб. м кладки, ед.	Цена за * ед., руб.	Итого, руб.
Бетонные блоки				
Блок бетонный				
Раствор				
Зарплата каменщиков				
ИТОГО:				
Кирпичи строитель-				

Характеристики	Единица измерения	Количество на * куб. м кладки, ед.	Цена за * ед., руб.	Итого, руб.
ные				
Кирпич строительный				
Раствор				
Зарплата каменщиков				
ИТОГО:				

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

21. 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:

-

.....

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 квартир в квартале таунхаусов, составляющего ** мес.³⁵

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

Таблица 37. Расчет величины ежемесячных расходов на рекламу

Расходы на PR

В следующей таблице приведены расценки на проведение PR-акций в рамках рассматриваемого проекта.³⁶

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

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 квартир, составляющего ** мес., запланировано проведение двух промо-акций и размещение двух заказ-

³⁵

³⁶

ных 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 квартир в мес.
Наружная реклама	** **	*,***%	*,*
Реклама в печатных СМИ	** **	*,***%	*,*
Реклама в Интернет	** **	*,***%	*,*
ИТОГО	** **		**

Таблица 40. Расчет планируемого эффекта рекламы

Как видно из приведенной выше таблицы, в месяц число просмотров квартир в квартале таунхаусов составит ** просмотров.

Всего за период продажи (мес.) квартиры в квартале таунхаусов будут просмотрены *** раз, т.е. на каждую из них придется по * просмотров, по мнению организаторов проекта это обеспечит реализацию созданной недвижимости.**

22. 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