



**Intesco  
Research  
Group**

**БИЗНЕС-ПЛАН  
СТРОИТЕЛЬСТВА КОТТЕДЖНОГО  
ПОСЕЛКА  
(с финансовой моделью)**



**МОСКВА 2011**

## ОПИСАНИЕ

**Разработка бизнес-плана строительства коттеджного поселка проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.**

**К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.**

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

**Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.**

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

**Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.**

**Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского рынка коттеджных поселков в последующие годы.**

### **Цели проекта:**

привлечение инвестиционных средств для строительства коттеджного поселка;  
обоснование экономической эффективности строительства коттеджного поселка;  
разработка поэтапного плана создания и развития коттеджного поселка.

### **Описание проекта:**

поселок будет располагаться на значительном расстоянии от МКАД – от \*\*\* до \*\*\* км;

поселок будет расположен вблизи от населенных пунктов либо объектов подмосковной инфраструктуры (это объясняет минимальный набор инфраструктурной составляющей);

себестоимость строительства 1 кв. м коттеджа составит \*\*\* тыс. руб. Стоимость реализации 1 кв. м составит \*\*\* тыс. руб;

строительство коттеджного поселка будет осуществляться \*\*\* года (\*\*\*) кварталов);

строительство и реализация коттеджей на земельном участке общей площадью \*\*\* Га.

**За данный срок предполагается строительство:**

\*\*\* коттеджей площадью \*\*\* кв. м,

\*\*\* коттеджей площадью \*\*\* кв. м,

\*\*\* коттеджей площадью \*\*\* кв. м.

**Финансовые показатели проекта:**

Объем первоначальных вложений - \*\*\* млн.руб.

Чистый доход (NCF) - \*\*\* млн.руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - \*\*\* млн.руб.

Простой срок окупаемости (PB) - \*\*\* кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - \*\*\* кварталов

Индекс прибыльности (PI) - \*\*\* ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - \*\*\* %

Точка безубыточности (BEP) - \*\*\* млн.руб. / квартал

**Выдержки из исследования:**

В 2010 году рост рынка коттеджных и дачных поселков в Московской области составил \*\*%, среди новых поселков, рекордное количество – \*\* из \*\* проектов за год - это \*\*. На конец 2010 года на загородном рынке Подмоскovie насчитывалось \*\* охраняемых коттеджных и дачных поселка на стадиях проектирования, строительства, продаж и эксплуатации.

По прогнозам специалистов Intesco Research Group, в 2011 году объем предложения коттеджного жилья будет \*\*, это связано с \*\* и \*\*. В 2011 году на рынок выйдет \*\* новых проектов. Из них \*\*% составят \*\* в сегментах \*\* и \*\*.

\*\*% всех новых проектов, появившихся на рынке в I квартале 2011 года, можно отнести к \*\*-классу. Отличительные черты таких проектов – \*\*.

С 2008 по 2011 гг., структура спроса по бюджету покупки существенных изменений не претерпела. По-прежнему наиболее востребованы объекты стоимостью до \*\* тысяч долл. Стоит, однако, отметить что уже \*\*, а \*\* проекта является определяющим при

принятии решения о покупке загородного дома. Кроме того, в 1 квартале 2011 года активизировались \*\*\* покупатели со спросом на объекты стоимостью \*\*\* млн. долл.

Спрос на загородную недвижимость все \*\*\* зависит от направления. Несомненно, лидером запросов остается \*\*\* направление (\*\*\*% от общего числа обращений в I квартале 2011 года), однако почти столь же велик спрос на \*\*\* шоссе (\*\*\*%), Калужское шоссе (\*\*\*%). Возросла также доля желающих купить недвижимость на \*\*\* направлении (в 1,5 раза по сравнению с показателями за I квартал 2008 года). А вот \*\*\* направление за 3 года несколько потеряла вес в структуре спроса.

Общая стоимость строительства 150 коттеджей в проекте составит \*\*\* млн. руб. Непосредственно на возведение самих зданий уйдет \*\*\* млн. руб., на внутреннюю чистовую отделку потребуется \*\*\* млн. руб.

Стоимость реализации 1 кв. м коттеджа составит \*\*\* тыс. руб. Средняя стоимость эксплуатационного обслуживания 1-го коттеджа составит \*\*\* тыс. руб.

В структуре текущих затрат \*\*\* % занимают коммерческие расходы, \*\*\* % - производственные расходы, \*\*\* % - затраты на оплату труда (вместе с ЕСН и страхованием), \*\*\* % приходится на административные расходы, \*\*\* % - доля земельного налога.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

### 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция проекта
- 3.2. Разрешительная документация

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Основные параметры рынка коттеджных поселков Подмосковья
- 4.2. Предложение на рынке коттеджных поселков Подмосковья
- 4.3. Спрос на рынке коттеджных поселков Подмосковья
- 4.4. Динамика цен на рынке коттеджных поселков Подмосковья
- 4.5. География расположения коттеджных поселков Подмосковья
- 4.7. Тенденции и прогноз на рынке загородной недвижимости

### 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

### 6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Ценовая политика
- 6.2. Рекламная стратегия
- 6.3. Клиенты компании

### 7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1. Расположение коттеджного поселка
- 7.2. Строительство зданий и сооружений

7.3. Структура использования площадей

7.4. Необходимое оборудование

7.5. Количество реализуемых коттеджей

7.6. График реализации проекта

## **8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН**

8.1. Первоначальные вложения в проект

*Динамика инвестиционных вложений*

*Направления инвестиционных вложений*

8.2. Доходы по проекту

8.3. Расходы по проекту

8.4. Система налогообложения

8.5. Отчет о прибылях и убытках

8.6. Отчет о движении денежных средств

8.7. Бухгалтерский баланс

## **9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА**

9.1. Методика оценки эффективности проекта

9.2. Чистый доход (NCF)

9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

9.4. Срок окупаемости (PB)

9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

9.6. Индекс прибыльности (PI)

9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

## **10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ**

10.1. Качественный анализ рисков

10.2. Анализ чувствительности проекта

10.3. Точка безубыточности проекта

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика общего числа коттеджных и дачных поселков в Московской обл. в 2006-2011\* гг., шт.

График 2. Структура спроса на рынке коттеджных поселков по классам в 1 кв. 2008 и 2011 гг., %

График 3. Структура спроса на коттеджи и дома по бюджету покупки в 1 кв. 2008 и 2011 гг., долл.

График 4. Структура спроса на рынке коттеджных поселков в 1 кв. 2008 и 2011 гг., %

График 5. Распределение коттеджных поселков по направлениям в 1 кв. 2008 и 2011 гг., %

График 6. Динамика количества реализуемых коттеджей, ед.

График 7. Динамика инвестиционных вложений в проект, тыс. руб.

График 8. Динамика выручки при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 9. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 10. Динамика чистой прибыли при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 11. Движение денежных потоков при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 12. Остаток денежных средств на счету при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 13. Чистый доход (NCF) проекта, тыс. руб.

График 14. Чистый дисконтированный доход (NPV) проекта, тыс. руб.

График 15. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 16. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 17. Влияние уровня цен на PV, % от уровня цен

График 18. Влияние уровня цен на DPV, % от уровня цен за 1 кв. м

График 19. Влияние уровня цен PI, % от уровня цен

График 20. Влияние уровня цен IRR, % от уровня цен

График 21. Точка безубыточности при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

### Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура рынка коттеджных и дачных поселков по удаленности от МКАД в 1 кв. 2011 г.

Диаграмма 2. Структура коттеджных поселков в 1 кв. 2011 г., %

Диаграмма 3. Структура новых коттеджных поселков с подрядом в 1 кв. 2011 г., %

Диаграмма 4. Структура спроса на загородное жилье бизнес и элит классов по степени готовности 1 кв. 2011 г., %

Диаграмма 5. Темп роста среднерыночной стоимости загородной недвижимости в коттеджных поселках по классу за 1 кв. 2011 г., %

Диаграмма 6. Структура ФОТ по видам персонала, %

Диаграмма 7. Структура коттеджей по видам, %

Диаграмма 8. Структура инвестиционных вложений в проект, %

Диаграмма 9. Структура выручки по проекту, %

Диаграмма 10. Структура текущих расходов при строительстве коттеджного поселка, %

Диаграмма 11. Структура себестоимости услуг при строительстве коттеджного поселка, %

Диаграмма 12. Структура налоговых выплат при строительстве коттеджного поселка, %

### **Список таблиц:**

Таблица 1. Средний уровень цен на дома и участки в коттеджных поселках по классу домовладений в Подмосковье, млн. руб.

Таблица 2. Средний уровень цен на дома и участки без подряда в организованных коттеджных поселках Подмосковья

Таблица 3. Сравнительная загруженность основных подмосковных магистралей (данные на конец 2010 г.)

Таблица 4. Распределение количества поселков по направлениям (шоссе) в 2009-2010 гг.

Таблица 5. Штатное расписание по проекту

Таблица 6. Затраты на строительство коттеджей

Таблица 7. Распределение коттеджей по типам, ед.

Таблица 8. Инвестиционные затраты по проекту

Таблица 9. Параметры поступлений по проекту

Таблица 10. Динамика поступлений при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

Таблица 11. Параметры текущих затрат

Таблица 12. Налоговые выплаты при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

Таблица 13. Отчет о прибылях и убытках, тыс.руб.

Таблица 14. Отчет о движении денежных средств, тыс.руб.

Таблица 15. Бухгалтерский баланс, тыс.руб.

Таблица 16. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 17. Показатели эффективности проекта

Таблица 18. Качественный анализ рисков

Таблица 19. Расчет точки безубыточности коттеджного поселка, %

## ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

**INTESCO RESEARCH GROUP** – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «FoodService», «МАХИМ», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопеченье», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие организации как:





**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ  
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**