



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА – 2014



МОСКВА 2014

ОПИСАНИЕ

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

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:

- месторасположение - от 50 до 70 км от МКАД;
- предполагается, что поселок будет расположен вблизи от населенных пунктов либо объектов подмосковной инфраструктуры;
- себестоимость строительства 1 кв. м коттеджа составит *** тыс. руб.
- стоимость реализации 1 кв. м составит *** тыс. руб.
- стандартная система налогообложения.
- общая площадь **15 Га**

Строительство и реализация *** коттеджей:

- *** коттеджей площадью 180 кв. м;
- *** коттеджей площадью 220 кв. м;
- *** коттеджей площадью 250 кв. м.

Налоги:

- НДС – 18%;
- Налог на прибыль – 20% от прибыли;
- Страховые взносы – 30%;
- Налог на имущество – 2,2%.
- Земельный налог.

Таблица. Затраты на строительство коттеджей

Расчет общей стоимости строительство коттеджного поселка				
Тип коттеджа по площади, кв.м.	Количество коттеджей данного типа, шт.	Общая площадь возводимых коттеджей данного типа, кв.м.	Себестоимость возведения 1 кв.м, тыс. руб.	Общая стоимость строительства, тыс. руб.
Возведение здания				
180				
220				
250				
Итого:				
Внутренняя чистовая отделка				
180				
220				
250				
Итого:				
Общая стоимость строительства и отделки коттеджей:				

Таблица. Инвестиционные затраты по проекту

инвестиции	Стоимость, тыс. руб.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	6 кв.
Покупка земельного участка							
Строительство коттеджей							
Получение разрешительных документов							
Подведение коммуникаций (электричество, водо - и газоснабжение, канализация, устройство дорог, озеленение, ограждение)							
Здание администрации							
Мебель, оргтехника для офиса продаж							
Оборотные средства							
Инвестиции							

продолжение

инвестиции	Стоимость, тыс. руб.	7 кв.	8 кв.	9 кв.	10 кв.	11 кв.	12 кв.
Покупка земельного участка							
Строительство коттеджей							
Получение разрешительных документов							
Подведение коммуникаций (электричество, водо - и газоснабжение, канализация, устройство дорог, озеленение, ограждение)							
Здание администрации							
Мебель, оргтехника для офиса							

инвестиции	Стоимость, тыс. руб.	7 кв.	8 кв.	9 кв.	10 кв.	11 кв.	12 кв.
продаж							
Оборотные средства							
Инвестиции							

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений – **955,443 млн. руб.**

Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.

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

Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **3,10 года**

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

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

Выдержки из исследования:

В первом полугодии 2013 года на подмосковном рынке загородной недвижимости построено *** коттеджных поселка с газом и электричеством. За последние три с половиной года это рекордное число поступивших в продажу поселков. При этом с продажи ушло *** поселков.

Стоит отметить сезонность продаж домов в коттеджных поселках ... Весной продается около ***% всех выставленных участков. Это связано с тем, что покупатель, совершив сделку, хочет как можно скорее приступить к строительству дома, поэтому ориентируется на теплое время года. Затишье начинается с августа. Осенью и зимой покупатели обращают внимание преимущественно на участки с интересным ценовым предложением. В холодное время года ...

Новые коттеджные поселки, вышедшие на рынок загородной недвижимости Подмосковья в 3 квартале 2013 года, располагались в большей степени в трех диапазонах удаленности от МКАД – 51-80 км (***% новых проектов), 16-30 км и 31-50 км (по ***%).

В 2013 году в структуре распределения коттеджных поселков по классу от общего числа первичных продаж наибольшую долю занимали поселки эконом-класса. Это связано с ростом ... Треть коттежных поселков от общего числа первичных продаж составляют объекты бизнес-класса. Лишь ***% занимают элитные поселки, спрос на которые в последние годы снижался.

Участки размером до 15 соток по результатам запросов в 3 квартале 2013 года пользовались наибольшей популярностью. Доля таких участков в структуре спроса по площади участков составляла ***%. На втором месте находились участки от 15 до 20 соток (***%) и от 21 до 30 соток (***%).

Средняя цена загородного объекта — *** млн. руб. В диапазоне до 30 км от МКАД средние цены коттеджей по базам агентств — *** млн. руб. По оценке экспертов области, на элитные объекты по цене от *** млн. руб. покупатель есть, и он достаточно быстро оформляет сделку.

По итогам 2013г. недорогие дачи и дачные участки эконом-класса в Московской области потеряли в цене до ***%.

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
- 4.6. Характеристики и предпочтения клиентов
- 4.7. Государственное регулирование
- 4.8. Тенденции и прогноз на рынке загородной недвижимости Подмосковья

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ
ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Распределение количество поселков в Подмосковье в 2010-1 полугодие 2013 гг., шт.

График 2. Рейтинг основных направлений по уровню спроса на загородное высокобюджетное жилье в 3 квартале 2013 года, % от общего числа запросов

График 3. Динамика количества реализуемых коттеджей, ед.

График 4. Динамика инвестиционных вложений в проект, тыс. руб.

График 5. Динамика выручки при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 6. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 7. Динамика чистой прибыли при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 8. Движение денежных потоков при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 9. Остаток денежных средств на счету при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

График 10. Чистый доход (NCF) проекта, тыс. руб.

График 11. Чистый дисконтированный доход (NPV) проекта, тыс. руб.

График 12. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 13. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 14. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен

График 15. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен за 1 кв. м

График 16. Влияние уровня цен PI, % от уровня цен

График 17. Влияние уровня цен IRR, % от уровня цен

График 18. Точка безубыточности при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура новых проектов, вышедших на рынок в 3 квартале 2013 года, по удаленности от МКАД, %

Диаграмма 2. Структура распределения коттеджных поселков по классу от общего числа первичных продаж в 2013 году, %

Диаграмма 3. Структура спроса по площади участков в 3 квартале 2013 года, % от общего числа запросов

Диаграмма 4. Структура спроса по площади коттеджей в 3 квартале 2013 года, % от общего числа запросов

Диаграмма 5. Предпочтения клиентов по удаленности от МКАД в 3 квартале 2013 года, % от общего числа запросов

Диаграмма 6. Структура спроса в сегменте дешевой загородной недвижимости Московской области на ноябрь 2013 года, %

Диаграмма 7. Структура новых проектов, вышедших на рынок в 3 квартале 2013 года, по направлениям, %

Диаграмма 8. Цель покупки загородного дома, % от общего числа респондентов

Диаграмма 9. Объекты в загородном поселке/рядом, наличие которых потребители считают обязательным, % от общего числа респондентов

Диаграмма 10. Структура ФОТ по видам персонала, %

Диаграмма 11. Структура коттеджей по видам, %

Диаграмма 12. Структура инвестиционных вложений в проект, %

Диаграмма 13. Структура выручки по проекту, %

Диаграмма 14. Структура текущих расходов при строительстве коттеджного поселка, %

Диаграмма 15. Структура себестоимости услуг при строительстве коттеджного поселка, %

Диаграмма 16. 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 Подмоскowie, млн. руб.

Таблица 2. Влияние реконструкции трасс на стоимость загородной недвижимости

Таблица 3. Штатное расписание по проекту

Таблица 4. Затраты на строительство коттеджей

Таблица 5. Распределение коттеджей по типам, ед.

Таблица 6. Инвестиционные затраты по проекту

Таблица 7. Параметры поступлений по проекту

Таблица 8. Динамика поступлений при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

Таблица 9. Параметры текущих затрат

Таблица 10. Налоговые выплаты при строительстве коттеджного поселка, тыс. руб.

Таблица 11. Отчет о прибылях и убытках, тыс.руб.

Таблица 12. Отчет о движении денежных средств, тыс.руб.

Таблица 13. Бухгалтерский баланс, тыс.руб.

Таблица 14. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 15. Показатели эффективности проекта

Таблица 16. Качественный анализ рисков

Таблица 17. 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, РЭУ 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», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ



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

Е-mail: info@i-plan.ru

Сайт: www.i-plan.ru

Тел.: +7 (495) 645-97-22