

2012

# Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт- Петербург»



Сергей  
Питер-Консалт  
21.5.2012

**1. Краткая характеристика организации, реализующей проект:**

**1.1. Дата образования: ...**

**1.2. История развития и структура управления<sup>1</sup>: ...**

**1.3. Отрасль производства, вид деятельности, продукция (услуги), выпускаемая (предоставляемые) организацией в настоящее время: ...**

**1.4. Соблюдение экологических норм охраны окружающей среды**

...

**1.5. Уставный фонд ... тыс. руб., в т.ч. оплаченный ...тыс. руб., структура активов организации (количество акций, количество акционеров, период выплаты дивидендов...**

**1.6. Участники/акционеры\*** (на дату составления бизнес-плана).

Участники/акционеры	Количество акций	Доля %
Работники организации:		
Юридические лица:		
_____		
_____		
_____		
_____		
Физические лица:		
_____		
_____		
_____		

\*- акционеры/ участники, владеющие пакетом акций/долей, составляющем(ей) более 5% от их общего числа, д.б. перечислены поименно.

**1.7. Состав лиц, распределяющих прибыль и активы:**

Совет директоров в количестве ...человек.

Собрание акционеров в количестве ... человек.

Управляющая компания ....

**1.8. Характеристика руководителей организации, лиц, отвечающих за результаты работы организации и реализацию проекта:**

Должность	Ф.И.О.	Образование	Стаж работы в отрасли	Стаж работы в организации	Участие в уставном капитале
Генеральный директор					
Главный бухгалтер					
Финансовый директор					
Исполнительный директор					
Председатель					

<sup>1</sup> В случае если организация входит в холдинг, в обязательном порядке подлежат заполнению приложения №№ 3.0 – 3.5. к настоящему бизнес- плану.

Совета Директоров (Наблюдательного совета)					
--	--	--	--	--	--

Смена руководства (причина) ....

**1.9. Кадры (количество работающих, в т.ч. ИТР...**

текучесть кадров за последние 3 года ...

1.10. Взаимосвязанные структуры организации (наименование, дата образования, основной род деятельности, обслуживающий банк):

Сторонние организации, в которых контролируется более 50% голосов(в том числе через дочерние структуры):...

Сторонние организации, с которыми имеется общая собственность и/или взаимные гарантии и/или обязательства (указать, что именно...

Сторонние предприятия, в которых руководители организации занимают руководящие должности (указать, какие)...

**1.11. Фирма, осуществляющая аудит (наименование, местонахождение, дата и результат последней аудиторской проверки):**

...

**2. План кредитуемого проекта (для кредитов на строительство жилья):**

**2.1. Цель кредита ...**

**Заказчик**

...

**Генподрядчик**

...

**2.2. Дата начала строительства объекта : ...**

**Дата окончания строительства объекта :**

...

**Адрес строительства объекта :**

...

**2.3. Краткая характеристика строящегося объекта**

Коттеджный поселок «Малинки» располагается во Всеволожском районе, в 5 км от города и в 4км от развязки КАД, в поселке Капитолово (между Кузьмолово и Энкелово). В «Малинках» предлагаются к продаже панельные дома, которые будут построены по SIP технологии. Всего планируется построить 43 дома из них:

- 33 дома площадью 80м<sup>2</sup> по цене 1600 тыс. руб. (себестоимостью 15 тыс. руб. за 1м<sup>2</sup>) и
- 10 домов площадью 120м<sup>2</sup> по цене 3600 тыс. руб. ( себестоимостью 20 тыс. руб. за 1м<sup>2</sup>)

Нереализованная жилая площадь, на которую на момент подачи кредитной заявки отсутствуют заключенные договоры на реализацию		Жилая площадь по которой не получены денежные средства	
общий метраж	общая стоимость	общий	общая стоимость

**Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт-Петербург» ©Питер-Консалт**

нереализованной жилой площади (кв. м)	нереализованной жилой площади (тыс. руб.)	метраж (кв. м)	(тыс. руб.)
1	2	3	4
3840	76800	3840	76800

Поселок находится в живописном месте на берегу реки. Недалеко от поселка сосновый лес, конный клуб, известный горнолыжный курорт, торгово-развлекательный комплекс Мега. Планируется организация профессиональной охраны (въезд через КПП), устройство детской площадки, дорог, освещения поселка. Дома предназначены для комфортного круглогодичного проживания и соответствуют современным представлениям о загородной жизни.

**2.4. Финансирование деятельности:**

Для осуществления проекта необходимо 114233 тыс. руб., в том числе:

Этап строительства	Вид выполняемых работ	Срок реализации	Сметная стоимость (тыс. руб.)	Объем необходимого финансирования для завершения стр-ва (тыс. руб.)
1	Подготовительные работы	1 мес	60000	60000
2	Строительство домов	12 мес	54233	54233
Итого			114233	114233

Себестоимость 1 кв. м. строящегося жилья: 15 тыс. руб. для домов площадью 80 м<sup>2</sup> и 20 тыс. руб. для домов площадью 120 м<sup>2</sup>

Для осуществления строительства объекта необходимо привлечь 66 083,50 тыс. руб., в виде кредита ОАО «Банк «Санкт-Петербург».

**2.5. План доходов и расходов организации на период кредитования от всей финансово- хозяйственной деятельности организации.**

См. Приложение №1.

**2.6. Прогноз движения денежных средств ( платежный календарь).**

См. Приложение №2.

**2.7. График выдачи и погашения кредита:**

Выдача кредита, тыс. руб.		Погашение кредита, тыс. руб.	
Месяц	Сумма	Месяц	Сумма
04.2012	66 083		
		07.2012	27 338

Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт-Петербург» ©Питер-Консалт

		08.2012	16 355
		09.2012	13 971
		10.2012	8 419
	66 083		66 083

**2.8. Испрашиваемая процентная ставка за кредит:** 12% годовых.

**2.9. Срок окупаемости кредитуемого проекта:** 7 месяцев.

**2.10. Совокупная налоговая нагрузка:**

15333 тыс. руб., подлежащих уплате в период кредитования.

**2.11. Чистая прибыль,** получение которой ожидается за срок, на который испрашивается кредит - 3049 тыс. руб.

**2.12. Описание планируемой продукции:**

Коттеджные дома возводимые по технологии SIP.

Технология SIP на данный момент является лучшей в своем роде и отвечает всем современным требованиям, предъявляемым к жилым постройкам во всем мире. Дома, произведенные по технологии SIP, не уступают по качеству и удобству деревянным и каменным, а по ряду показателей даже превосходят (например, по качеству тепло-, энергоизоляции и пр.). Кроме того, технология возведения коттеджных домов SIP предполагает значительное снижение общей себестоимости за счет сокращения общего строительного цикла, снижения затрат на внутреннюю и внешнюю косметическую отделку и использования недорогих типов фундамента, что никак не отражается на общем качестве и надежности постройки.

Панельные дома, построенные по SIP технологии, совмещают в себе высочайшее архитектурное качество, невысокую себестоимость, долговечность и экономичность в эксплуатации. Именно это уникальное сочетание цены, качества и эстетики обеспечивает неизменно повышенный спрос на дома, построенные по технологии SIP.

Назначение и области применения

В настоящее время в различных регионах стран СНГ возводятся дома по канадской технологии. Эти дома вызывают повышенный спрос благодаря их высокому архитектурному качеству, низкой себестоимости и экономичности в эксплуатации. Являясь принципиально новым подходом к малоэтажному строительству и обладая неоспоримыми преимуществами, эта технология позволяет быстро и эффективно решить проблему доступного и комфортного жилья.

Основные особенности проекта, которые могут обеспечить его коммерческий, технико-экономический и социальный эффект

Красивый и надёжный загородный дом — это мечта многих людей, желающих круглый год наслаждаться пением птиц, свежим воздухом и красотой окружающей природы. Строительство коттеджного посёлка решает социальную задачу обеспечения населения местом загородного отдыха и экологичным жильём.

Преимущества коттеджного посёлка «Малинки», позволяющие прогнозировать коммерческий эффект:

- земельные участки под строительство с коммуникациями
- дом с участком в новом коттеджном поселке
- у каждого дома свой почтовый адрес
- имеется возможность прописки
- собственный пляж для жителей «Малинок» на берегу реки Охта
- близость к городу с возможностью круглогодичного проживания (5 км)
- собственная управляющая компания - УК "Респект"
- невысокая цена

Технико-экономический эффект гарантирован большим опытом и добросовестностью застройщика. Застройщик работает только с гарантированно качественными, экологически безопасными для здоровья будущих жильцов материалами. За строительством всех домов будет вестись постоянное наблюдение и контроль качества услуг, предоставляемых подрядными организациями.

### **2.13. Состояние работ по проекту и возможности производства :**

Правовое обеспечение проекта (наличие разрешений, патентов, лицензий...)

Степень освоения рынка по производству продукции (товара, работ, услуг) по кредитуемому проекту:...

Выполненные работы по проекту (объем выполненных работ, объем средств, уже вложенных в проект, наличие контракта с консалтинговой фирмой на разработку проекта и т.д.) ...

Производственные площади и оборудование, необходимые для технологического процесса проекта ...

Недвижимость и оборудование, требующиеся дополнительно для осуществления целей проекта ...

Инфраструктура производства (источники энергии, воды...)

Транспорт (автохозяйство) ...

### **2.14. Поставщики и Подрядчики :**

Сырье, материалы, товары, необходимые для реализации проекта...

Основные поставщики товара, сырья, материалов (названия фирм с указанием их адресов, телефонов). Порядок расчетов, условия поставки:

...

Основные подрядчики, которых планируется привлечь для реализации проекта и на каком этапе<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### **2.15. Оценка рынка и конкурентоспособности продукции (товара, работ, услуг) :**

Наиболее вероятными приобретателями коттеджей для рассматриваемого проекта являются семьи из двух-четырех человек, в составе которых двое взрослых и может быть (или планироваться) 1-2 ребенка разного возраста.

<sup>2</sup> Заполняется только в случае получения кредита на строительство жилья или реализацию инвестиционного проекта.

### Основные показатели загородного рынка в динамике

Показатель	Ед. изм.							Изменение по отношению к 2008г.
		2008	2009	2010	1 кв. 2011	2 кв. 2011	3 кв. 2011	
Кол-во коттеджных поселков	шт.	144	170	235	234	255	270	↑ 87,5%
Объем рынка	тыс. домов/участков	8,2	8,8	15	17,3	19,4	22,1	↑ 169,5%

Рынок характеризуется положительной динамикой в ценовой политике. Растет количество объектов загородной недвижимости, что обусловлено повышением спроса населения на жилье эконом-класса в благоприятных районах Ленинградской области с развитой инфраструктурой. На текущий период специалисты прогнозируют увеличение спроса на загородные объекты. По оценкам специалистов в 2012 году объем рынка сбыта загородной недвижимости увеличится на 15 % и составит 22,5 тыс. домов/участков.

Согласно проведенному маркетинговому исследованию лидерами спроса являются коттеджные поселки эконом-класса. По всей видимости, это связано с тем, что вполне комфортное жилье в таком поселке дешевле трехкомнатной квартиры в панельном доме на территории города. Конкурентные цены в этом сегменте составляют от 20 до 30 тыс. руб. за кв. м. жилья без отделки. Оптимальная цена участка – до 1500 тыс. руб., дома – до 2000 тыс. руб.

Конкуренция (наличие и краткая характеристика основных конкурентов):

Объект	Застройщик	Минимальная стоимость	Количество объектов	Площадь объектов	Материалы	Удаленность
Малинки ★	ПетроСтройИнвест	3100т.р.	48	83-250 м2	Каркасная технология	4 км от КАД
Петровские сады	Петромар Девелопмент	5 780т.р.	280	101-206,74	Каркасная технология	16 км от КАД
Тихая Ладога	Тихая Ладога	3900т.р.	133	88-195 м2	Каркасная технология	35 км от КАД
Новая Проба	КераМакс Девелопмент	3000т.р.-11500т.р.	99(50 домов)	100-300 м2	Каркасная технология	20 км от КАД
Вартемяги комфорт	ЛВ-Девелопмент	3500т.р.	46(уч.)	100-200 м2	Каркасная технология	10 км от КАД
Киссолово	Весна Spring Development	6500т.р.	29 (остаток)	100-165 м2	Газобетон	14 км от КАД
Дружное	1-я Академия недвижимости и ООО	2600 т.р.	219	76-400	каркасно-щитовые, газобетон,	15 км от КАД

Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт-Петербург» © Питер-Консалт

					МОНОЛИТ	
ДНП Солнечное	1-я Академия недвижимост и ООО	3300 т.р.	150	80-400	газобетон или каркас	17 км от КАД
Пять холмов	ООО Развитие	3500 т.р.		83-160		25 км от КАД
Традиция	Константа Инвестицион но-Строительная Компания	3500 т.р.	252	94-130	газобетон	16 км от КАД
Новое Минулово (7 очередь)	Константа Инвестицион но-Строительная Компания	4000 т.р.	133	90-250	газобетон	16 км от КАД
Оранжерейк а	БизнесСтрой Групп	4200 т.р.	157	120-191	газобетон	16 км от КАД

Анализ предложений объектов на рынке недвижимости показывает, что жилых комплексов с каркасными домами не так и много и их нельзя в точности назвать конкурентами комплекса «Малинки» по ряду причин:

- Проекты тех застройщиков, которые предлагают такой же диапазон цен располагаются дальше от города.
- Проекты тех застройщиков, которые располагаются на том же расстоянии от города, что и ЖК «Малинки» имеют более высокую стоимость.

В отличие от многих проектов небольшая площадь комплекса может стать конкурентным преимуществом для определенного круга покупателей, ориентированных на тихий загородный отдых.

Таким образом, коттеджный посёлок «Малинки» является вполне конкурентоспособным объектом.

**Реклама:**

Для продвижения объектов загородной недвижимости наиболее эффективными будут следующие инструменты рекламной политики:

- Реклама в печатных СМИ. Размещение рекламы в журналах о строящейся недвижимости позволяет донести информацию о новом строительном объекте до потенциальных покупателей, находящихся в поисках подходящих вариантов для покупки.

Достаточную интенсивность рекламы обеспечит бюджет в 15 тыс. руб. в месяц.

- Контекстная реклама в Интернете. Эффективность контекстной рекламы во многом зависит от того, насколько удачно подобраны ключевые слова, при запросе которых будет показана реклама. Для нашего проекта были выбраны наиболее часто запрашиваемые в поисковых системах фразы, соответствующие теме.

Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт-Петербург» ©Питер-Консалт

По предварительному прогнозу бюджет контекстной рекламы составит 25000 руб. в месяц

Таким образом, приблизительная стоимость рекламного бюджета проекта будет составлять 40 тыс. руб. в месяц или 480 000 руб. в год.

**Краткая характеристика имеющихся ресурсов организации :**

Здания и сооружения (стоимость, назначение, адрес, площадь, дата постройки, собственник (арендатор), правоустанавливающие документы) ...

Земельные ресурсы (стоимость, назначение, адрес, площадь, собственник (арендатор), правоустанавливающие документы) ...

Оборудование и автотранспортные средства (стоимость, назначение, адрес, площадь, собственник (арендатор), правоустанавливающие документы) ...

Доля экспорта в объеме доходов от основной деятельности <sup>6</sup>(%)...

**3. Дополнительная информация:**

Наличие судебных исков, в которые вовлечена организация...

Суть и дата предъявления иска ...

Вероятность открытия или фактическое начало процедуры банкротства и/или ликвидации организации ...

Руководитель организации: /

/

Главный бухгалтер: /

/

МП

Приложение №1. Бюджет доходов и расходов организации на период кредитования

Строка	2кв. 2012г.	3кв. 2012г.	4кв. 2012г.	1кв. 2013г.	4-5.2013
Валовый объем продаж	17 839	60 810	21 749	31 046	24 567
Чистый объем продаж	17 839	60 810	21 749	31 046	24 567
Суммарные прямые издержки	6 168	20 850	7 428	10 919	8 868
Валовая прибыль	11 671	39 961	14 320	20 127	15 699
Административные издержки	51	52	53	55	37
Производственные издержки	141	144	147	150	102
Маркетинговые издержки	102	105	107	109	74
Зарплата административного персонала	359	367	375	383	260
Зарплата производственного персонала	718	734	750	766	520
Зарплата маркетингового персонала	359	367	375	383	260
Суммарные постоянные издержки	1 730	1 768	1 807	1 846	1 253
Проценты по кредитам	1 934	696	0		
Суммарные непроизводственные издержки	1 934	696	0		
Другие издержки	50 847				

Бизнес-план строительства коттеджного посёлка в формате Банка «Санкт-Петербург» © Питер-Консалт

Прибыль до выплаты налога	-42 840	37 497	12 514	18 281	14 446
Налогооблагаемая прибыль			7 171	18 281	14 446
Налог на прибыль			1 434	3 656	2 889
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-42 840</b>	<b>37 497</b>	<b>11 080</b>	<b>14 625</b>	<b>11 557</b>

Приложение №2 к бизнес- плану. Бюджет движения денежных средств

Строка	2кв. 2012г.	3кв. 2012г.	4кв. 2012г.	1кв. 2013г.	4-5.2013
Поступления от продаж	21 050	71 756	25 664	36 634	28 989
Затраты на материалы и комплектующие	11 539	23 452	6 291	14 846	7 867
Суммарные прямые издержки	11 539	23 452	6 291	14 846	7 867
Общие издержки	347	355	363	371	252
Затраты на персонал	1 088	1 111	1 136	1 160	788
Суммарные постоянные издержки	1 435	1 467	1 498	1 531	1 039
Налоги	348	356	3 526	4 232	6 871
Кэш-фло от операционной деятельности	7 728	46 482	14 347	16 025	13 212
Другие издержки подготовительного периода	60 000				
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-60 000				
Займы	66 083				
Выплаты в погашение займов		57 665	8 419		
Выплаты процентов по займам	1 934	696	0		
Кэш-фло от финансовой деятельности	64 150	-58 360	-8 419		
Баланс наличности на начало периода		11 878	0	5 929	21 954
<b>Баланс наличности на конец периода</b>	<b>11 878</b>	<b>0</b>	<b>5 929</b>	<b>21 954</b>	<b>35 166</b>

Приложение № 3. к бизнес- плану

**4. Краткая характеристика холдинга:**

...

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост ["Стоимость разработки бизнес-плана"](#) на нашем канале Youtube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывающее возможности такой оптимизации.