



Типовой бизнес-план строительства жилого многоэтажного дома с встроенными помещениями и подземным паркингом

Инициатор проекта: ООО «Застройщик»

Генеральный директор: ФИО

Санкт-Петербург, 2018 г.

Принятые при составлении бизнес-плана и финансовой модели допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий бизнес-план достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части не могут являться самостоятельными документами. Структура бизнес-плана соответствует международному стандарту UNIDO.
2. Используемые в бизнес-плане допущения и предположения формируют наиболее вероятный сценарий развития проекта при условии адекватной структуры управления проектом. Влияние отклонений значений заданных параметров на финансовый результат рассчитано в соответствующем разделе бизнес-плана в рамках анализа чувствительности проекта.
3. Использование бизнес-плана возможно исключительно для целей и задач, указанных в соответствующих его разделах. Бизнес-план не является финансовым обязательством или финансовой гарантией.
4. При проведении анализа и расчетов эксперт использовал, в том числе, исходную информацию, переданную Заказчиком.
5. К бизнес-плану прилагается финансовая модель с расчетами в виде электронных таблиц.
6. Конфиденциальность бизнес-плана устанавливается инициатором проекта. Бизнес-план не содержит сведений, составляющих гостайну.

Допущения при формировании финансовой модели проекта:

1. Мнение эксперта относительно рыночных цен и ситуации действительно на дату составления модели, указанную в данном электронном документе, без учета форс-мажорных рисков. Случаи ожидания изменения рыночных цен оговорены по тексту бизнес-плана отдельно.
2. Финансовая модель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку эффективности проекта.
3. Никакая часть финансовой модели не защищена, не заблокирована или иным образом недоступна для просмотра и внесения изменений.
4. Финансовая модель обладает понятной и логичной структурой. Финансовая модель обладает достаточной степенью детализации.
5. Финансовая модель допускает внесение изменений в первоначально заложенные допущения и автоматически корректирует финансовые прогнозы в случае внесения таких изменений.
6. Финансовая модель и оценка эффективности проекта в ценах соответствующего периода с учетом инфляции. Расчеты доходов и расходов в модели выполнены по начислению, а движения денежных средств – по оплате.
7. Финансовая модель представляет один из заданных сценариев тактики и стратегии реализации инвестиционного проекта. Отдельные базовые исходные данные и предпосылки расчетов отражены в соответствующих листах модели.
8. Финансовая модель и налоговое окружение проекта рассчитаны в правовом поле Российской Федерации, за исключением случаев (если таковые имеются), прямо оговоренных по тексту.
9. В финансовой модели движение отложенных налоговых активов и обязательств не учитывалось. Годовой бухгалтерский баланс в модели представляется справочно для отражения сумм по существенным статьям активов и обязательств.
10. Точность расчетов определяется разработчиком электронных таблиц и составляет 15 знаков после запятой. В текст бизнес-плана таблицы переносятся со значениями, округленными до целых по правилам математического округления. Суммы итогов таблиц в тексте бизнес-плана не подгонялись под округленные значения их составляющих, поскольку приоритет имеет финансовая модель.

Оглавление

Титульный лист.....	1
Принятые при составлении бизнес-плана и финансовой модели допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.....	2
Оглавление.....	3
1. Паспорт проекта (резюме проекта)	5
2. Описание компании и местоположения проекта	7
2.1. Описание компании-инициатора проекта	7
2.2. Основные сведения о регионе реализации проекта	8
3. Описание продуктов проекта	9
3.1. Наименование и основные характеристики продуктов	9
4. Маркетинговое окружение проекта	9
4.1. Описание и прогноз развития рынка продуктов проекта в регионе сбыта.	10
4.2. Описание конкуренции. Определение конкурентов и анализ их сильных и слабых сторон.....	10
4.3. SWOT-анализ проекта. Использование конкурентных преимуществ	10
4.4. Объемы продаж и цены.....	11
4.5. Выводы и рекомендации относительно позиционирования и ценообразования	14
4.6. Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижению проекта	14
5. Производственный план.....	14
5.1. Описание технологии строительства	15
5.2. Требования к кадровому обеспечению. Расчет штатного расписания	15
5.3. Требования по обеспечению экологичности проекта для окружающей среды и безопасности работающих.....	16
5.4. Требования к месторасположению объекта	16
6. Организационный план	17
6.1. Правовое обеспечение проекта, имеющиеся или возможные поддержка и льготы.....	17
6.2. График реализации проекта.....	17
7. Финансовый и инвестиционный план	17

7.1.	Расчет поступлений от проекта	18
7.2.	Расчет прямых и косвенных затрат	20
7.3.	Расчет потребности в финансировании. Затраты, связанные с обслуживанием кредита.....	23
7.4.	Налоговое окружение и расчет налоговых платежей. Бюджетная эффективность проекта.....	25
7.5.	Прогнозный отчет о движении денежных средств	26
7.6.	Прогнозный отчет о прибылях и убытках.....	29
7.7.	Прогнозный баланс	31
8.	Направленность и эффективность проекта	34
8.1.	Направленность и значимость проекта	34
8.2.	Показатели коммерческой эффективности реализации проекта	34
8.3.	Анализ чувствительности проекта	36
9.	Риски и гарантии.....	40
9.1.	Систематические риски.....	40
9.2.	Предпринимательские риски и возможные форс-мажорные обстоятельства	40
9.3.	Оценка вероятности реализации рисков. Меры по снижению рисков.....	40
9.4.	Гарантии возврата средств партнерам и инвесторам.....	40
Приложения к бизнес-плану		41

1. Паспорт проекта (резюме проекта)

Таблица 1. Паспорт проекта

1	Наименование проекта	Проект строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом																										
2	Местонахождение проекта	г. Санкт-Петербург , Российская Федерация																										
3	Инициатор проекта	ООО «Застройщик», ИНН _____, ОГРН _____																										
4	Контактное лицо инициатора проекта	____, тел. +7 _____, e-mail: _____																										
5	Разработчик проекта	Безручко Денис Сергеевич, кандидат экономических наук, сайт: www.dbezru.ru, e-mail: dbezru@mail.ru, контактный телефон: +7 (911) 294-00-82																										
6	Дата разработки проекта	01 февраля 2018 года																										
7	Краткое описание проекта	Целью проекта является строительство жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом																										
8	Продукты проекта	<table><tr><th>распределение площадей строящегося объекта</th><th>общая продаваемая площадь, кв.м.</th><th>номинальная цена с НДС на момент сдачи дома, тыс. руб. с НДС</th></tr><tr><td>студии</td><td></td><td></td></tr><tr><td>1-комнатные</td><td></td><td></td></tr><tr><td>2-комнатные</td><td></td><td></td></tr><tr><td>3-комнатные</td><td></td><td></td></tr><tr><td>коммерческие помещения</td><td></td><td></td></tr><tr><td>парковка (машиноместа)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ИТОГО</td><td>10 000,0</td><td></td></tr></table>			распределение площадей строящегося объекта	общая продаваемая площадь, кв.м.	номинальная цена с НДС на момент сдачи дома, тыс. руб. с НДС	студии			1-комнатные			2-комнатные			3-комнатные			коммерческие помещения			парковка (машиноместа)			ИТОГО	10 000,0	
распределение площадей строящегося объекта	общая продаваемая площадь, кв.м.	номинальная цена с НДС на момент сдачи дома, тыс. руб. с НДС																										
студии																												
1-комнатные																												
2-комнатные																												
3-комнатные																												
коммерческие помещения																												
парковка (машиноместа)																												
ИТОГО	10 000,0																											
9	Исполнитель проектной документации	ООО « _____ »																										
10	Наименование разработчика проектной документации																											
11	Выполненные работы по проекту	<ul style="list-style-type: none">Изучен рынок сбыта продукта проекта, определен спрос на продукцию,Осуществлен подбор земельного участка на строительство,Разработан бизнес-план проекта																										
12	Предстоящие этапы проекта	<ul style="list-style-type: none">Приобретение земельного участка,Разработка проекта,Получение разрешения на строительство,Строительство основного здания,																										

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

		<ul style="list-style-type: none">• Прокладка инженерных сетей и подключение к ним,• Запуск продаж																												
13	Срок инвестиционного этапа	... месяцев с момента покупки земельного участка до начала продаж																												
14	Дата начала производства и продаж	...																												
15	Бюджет проекта	...																												
16	Предполагаемые источники финансирования	<table><tr><td>Структура финансирования проекта, тыс. руб.</td><td>сумма</td><td>доля</td></tr><tr><td>Заемный капитал</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Собственный капитал</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Средства дольщиков - покупателей квартир (до момента сдачи дома)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>ИТОГО</td><td></td><td></td></tr></table>	Структура финансирования проекта, тыс. руб.	сумма	доля	Заемный капитал			Собственный капитал			Средства дольщиков - покупателей квартир (до момента сдачи дома)			ИТОГО															
Структура финансирования проекта, тыс. руб.	сумма	доля																												
Заемный капитал																														
Собственный капитал																														
Средства дольщиков - покупателей квартир (до момента сдачи дома)																														
ИТОГО																														
17	Сроки получения заемного финансирования	Не позднее ... 2018 г.																												
18	Условия получения заемного финансирования	<ul style="list-style-type: none">• Объем кредитования –... млн. руб.,• Срок кредитования – ... лет,• Валюта кредитования - рубли,• Отсрочка погашения основного долга – не менее 1 года,• График возврата основного долга – согласно расчета в бизнес-плане,• Процентная ставка - ...% годовых,• Периодичность уплаты процентов - ежемесячно,																												
19	Сводные показатели экономической эффективности проекта при ставке дисконтирования, равной ...%	<table><tr><td>Наименование показателя</td><td>единица измерения</td><td>Обозначение</td><td>Значение</td></tr><tr><td>Чистая приведенная стоимость</td><td>1000 р</td><td>NPV</td><td></td></tr><tr><td>Внутренняя норма доходности</td><td>%</td><td>IRR</td><td></td></tr><tr><td>Сумма основного кредита</td><td>1000 р</td><td>CA</td><td></td></tr><tr><td>Простой период окупаемости</td><td>лет</td><td>PBP</td><td></td></tr><tr><td>Дисконтированный период окупаемости</td><td>лет</td><td>DPBP</td><td></td></tr><tr><td>Срок основного кредита</td><td>лет</td><td>CT</td><td></td></tr></table>	Наименование показателя	единица измерения	Обозначение	Значение	Чистая приведенная стоимость	1000 р	NPV		Внутренняя норма доходности	%	IRR		Сумма основного кредита	1000 р	CA		Простой период окупаемости	лет	PBP		Дисконтированный период окупаемости	лет	DPBP		Срок основного кредита	лет	CT	
Наименование показателя	единица измерения	Обозначение	Значение																											
Чистая приведенная стоимость	1000 р	NPV																												
Внутренняя норма доходности	%	IRR																												
Сумма основного кредита	1000 р	CA																												
Простой период окупаемости	лет	PBP																												
Дисконтированный период окупаемости	лет	DPBP																												
Срок основного кредита	лет	CT																												
20	Наличие поддержки государственных	Да/нет																												

	органов власти	
21	Социальная эффективность проекта
22	Перспективы развития проекта	...
23	Выводы по проекту

2. Описание компании и местоположения проекта

2.1. Описание компании-инициатора проекта

Инициатором настоящего проекта выступает **ООО «»**

Таблица 2. Реквизиты и регистрационные данные ООО «»

Собственником ООО является __. ООО является / не является участником группы компаний__.

Полный перечень видов деятельности, осуществляемых Инициатором проекта представлен в таблице ниже.

Таблица 3. Виды деятельности инициатора проекта

2.2. Основные сведения о регионе реализации проекта

Местом реализации проекта выбран г. _____ Российской Федерации.

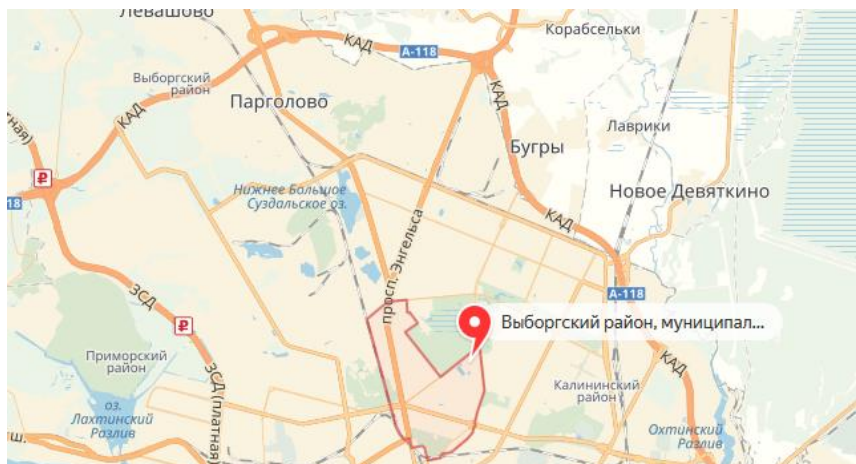


Рисунок 1. Местоположение проекта на карте

Строительный адрес объекта: г. _____, ул. _____ уч. _____



Рисунок 2. Границы земельного участка для строительства

Регион реализации проекта (_____ область) располагает развитой сырьевой базой по _____, здесь имеется достаточное количество квалифицированной рабочей силы. Экономическая и политическая ситуация в _____ области – стабильная.

Место реализации проекта удачно расположено относительно коммуникаций и транспортных связей. В регионе имеется большое количество потенциальных покупателей на продукцию проекта.

3. Описание продуктов проекта

3.1. Наименование и основные характеристики продуктов

Продуктами проекта являются следующие объекты недвижимости

Таблица 4. Продукты проекта

Наименование	общая продаваемая площадь, кв.м.	Количество помещений
студии		
1-комнатные		
2-комнатные		
3-комнатные		
коммерческие помещения		
парковка (машиноместа)		
ИТОГО (без паркинга)	10 000,0	

Квартиры и коммерческие помещения будут передаваться собственникам с предчистовой отделкой, с разводкой инженерных сетей, без установки сантехники, без финишной отделки.

Типовые парковочные места имеют размеры 2,5*5,5 метров и продаются как нежилая недвижимость.

Планировки и местоположение квартир приведены в составе проектной документации, которая может быть предоставлена инициатором проекта по запросу.

На рынке жилой недвижимости России принята следующая классификация жилья:

-

В рамках настоящего бизнес-плана покупателю предлагаются квартиры в многоквартирном жилом доме комфорт класса, а также нежилые (коммерческие) помещения и паркинг.

4. Маркетинговое окружение проекта

4.1. Описание и прогноз развития рынка продуктов проекта в регионе сбыта.

Особенности рынка жилья в Санкт-Петербурге

Основная часть выручки от продаж настоящего проекта – выручка от квартир. Ниже приведен анализ рыночной ситуации на рынке жилья в Санкт-Петербурге.

...

Состояние отрасли жилищного строительства

В 2017 году в Российской Федерации было введено в эксплуатацию ... тыс. кв. м. жилья, из которых ...

Тенденции на рынке недвижимости

Наиболее быстрореализуемыми являются...

4.2. Описание конкуренции. Определение конкурентов и анализ их сильных и слабых сторон.

...

4.3. SWOT-анализ проекта. Использование конкурентных преимуществ

Ниже приведен анализ сильных и слабых сторон проекта.

Таблица 5. SWOT-анализ проекта

Сильные стороны	Слабые стороны

Возможности	Угрозы

В целом, сильные стороны проекта перевешивают слабые. Проект имеет хорошие предпосылки для успешной реализации.

4.4. Объемы продаж и цены

Исходя из сложившихся рыночных условий получаем данные для расчета выручки.

Таблица 6. Объем продаж в натуральном выражении (тонн в месяц) и цены на продукцию (тыс. руб. за шт.)

распределение площадей строящегося объекта	общая продаваемая площадь	номинальная цена с НДС на момент сдачи дома
студии		
1-комнатные		
2-комнатные		
3-комнатные		
коммерческие помещения		
парковка (машиноместа)		
ИТОГО	10 000,0	

Ниже представлен график продаж в натуральном выражении (в квадратных метрах для помещений и в штуках для паркингов). График продаж учитывает сезонность и степень готовности объекта.

Таблица 7. График продаж в натуральном выражении

Наименование	январь 2018	февраль 2018	март 2018	апрель 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	август 2018	сентябрь 2018	октябрь 2018	ноябрь 2018	декабрь 2018
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2019	февраль 2019	март 2019	апрель 2019	май 2019	июнь 2019	июль 2019	август 2019	сентябрь 2019	октябрь 2019	ноябрь 2019	декабрь 2019
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2020	февраль 2020	март 2020	апрель 2020	май 2020	июнь 2020	июль 2020	август 2020	сентябрь 2020	октябрь 2020	ноябрь 2020	декабрь 2020
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2021	февраль 2021	март 2021	апрель 2021	май 2021	июнь 2021	июль 2021	август 2021	сентябрь 2021	октябрь 2021	ноябрь 2021	декабрь 2021
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

парковка (машиноместа)												
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Примечание:

Цены на продукты проекта учитывают инфляцию и степень готовности объекта.

Таблица 8. Цены на продукты проекта (недвижимость), тыс. руб. с НДС

Наименование	январь 2018	февраль 2018	март 2018	апрель 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	август 2018	сентябрь 2018	октябрь 2018	ноябрь 2018	декабрь 2018
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2019	февраль 2019	март 2019	апрель 2019	май 2019	июнь 2019	июль 2019	август 2019	сентябрь 2019	октябрь 2019	ноябрь 2019	декабрь 2019
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2020	февраль 2020	март 2020	апрель 2020	май 2020	июнь 2020	июль 2020	август 2020	сентябрь 2020	октябрь 2020	ноябрь 2020	декабрь 2020
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Наименование	январь 2021	февраль 2021	март 2021	апрель 2021	май 2021	июнь 2021	июль 2021	август 2021	сентябрь 2021	октябрь 2021	ноябрь 2021	декабрь 2021
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												

Оплата квартир производится путем внесения 100% предоплаты, либо с использованием ипотечных программ банков-партнеров. Рассрочки не предусматриваются.

4.5. Выводы и рекомендации относительно позиционирования и ценообразования

На основании проведенного анализа рекомендуется позиционировать продукты проекта в сегменте комфорт-класса. Такое решение позволит занять относительно свободную рыночную нишу и обеспечить стабильный сбыт по заданным ценам.

4.6. Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижению проекта

Текущий маркетинговый бюджет (лимит расходов на продажу) запланирован в размере ...% от выручки. Предусмотрена индексация маркетингового бюджета в соответствии с инфляцией. Основные каналы продвижения продукции:

- Реклама в,
-

Совокупность указанных выше мероприятий обеспечит узнаваемость продукции компании среди потенциальных покупателей, а также их лояльность к бренду компании.

5. Производственный план

5.1. Описание технологии строительства

Строительство жилого дома будет осуществляться по традиционной технологии монолитного строительства.



Более подробно описание дома приведено в проектной документации.

5.2. Требования к кадровому обеспечению. Расчет штатного расписания

Штатное расписание и затраты на персонал представлены в таблице ниже.

Таблица 9. Затраты на персонал

	численность	месячный оклад	ежемесячный ФОТ
директор			
....			
ИТОГО			

Заработные платы, указанные в таблице, включают все надбавки, премии, а также налог на доходы физических лиц (НДФЛ). Реальный доход работников будет за вычетом НДФЛ.

Затраты на содержание службы заказчика учтены в составе накладных расходов.

5.3. Требования по обеспечению экологичности проекта для окружающей среды и безопасности работающих

Безопасность работающих

Нормы и правила по безопасности труда распространяются на все организации независимо от их ведомственной подчиненности. Перечень нормативных требований установлен соответствующими СНиПами.

....

Экологические характеристики объекта

Возводимый объект не представляет опасности для окружающей среды.

....

Охрана земель

В целях охраны земель в период строительства проектно-технологической документацией (ПОС и ППР) предусматривается выполнение следующих мероприятий:

-

В целях охраны земель при эксплуатации проектируемого объекта предусматривается:

- ...

Выполнение этих мероприятий позволит свести к минимуму воздействие, оказываемое на территориальные и земельные ресурсы в процессе строительства объектов проекта.

Сокращение выбросов в атмосферу

.....

Охрана подземных и поверхностных вод

В целях предотвращения загрязнения

Охрана растительного и животного мира

.....

5.4. Требования к месторасположению объекта

.....

В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удачное.

6. Организационный план

6.1. Правовое обеспечение проекта, имеющиеся или возможные поддержка и льготы

Для реализации проекта планируется создать новое юридическое лицо в форме общества с ограниченной ответственностью (ООО). Правовой статус ООО регулируется Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 №14-ФЗ.

Деятельность предприятия не попадает в перечень лицензируемых видов деятельности.

Для получения разрешения на строительство представляются следующие документы:

....

6.2. График реализации проекта

Реализация проекта планируется в соответствии со следующим графиком:

Таблица 10. График реализации проекта

...

7. Финансовый и инвестиционный план

Суть финансового плана состоит в формировании положительных и отрицательных денежных потоков по проекту на различных стадиях его реализации для получения итогового, чистого денежного потока, отражающего финансовые итоги каждого выбранного периода и проекта в целом. Неотъемлемой частью бизнес-плана является финансовая модель, в которой произведен расчет всех натуральных и денежных показателей.

Условия и допущения финансовых расчетов:

- Период планирования составляет 4 года: с января 2018 г. по декабрь 2021 г.;
- Шаг планирования и финансовых расчетов – 1 месяц. Для удобства пользователей выходные формы отчетов приведены также в поквартальной и годовой разбивке;
- Все расчеты по проекту выполнялись в номинальных ценах соответствующего периода. В денежных потоках учтена инфляционная составляющая. Базовым периодом для цен являются цены декабря 2017 года;

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

- Цены на готовую продукцию и покупные ресурсы при расчете плана доходов и расходов приведены без учета НДС, а плана движения денежных средств включают НДС; Переплата НДС зачитывается в счет будущих платежей.
- Остаточная стоимость активов проекта на конец расчетного периода не включается в доходную часть проекта;
- Ставка дисконтирования была определена, исходя из субъективного представления инициатора проекта об уровне инфляции, надбавки за риск и доходности альтернативных вложений, и составила ____ % годовых при расчете в рублях. Получение других сценариев эффективности проекта при альтернативных ставках дисконтирования достигается путем изменения текущей ставки дисконтирования;
- Все затраты разбиваются на инвестиционные и текущие, которые детализированы в расходной части итоговых расчетов;
- Все полученные доходы и осуществленные расходы признаются в равной степени, как для бухгалтерского учета, так и для налогового учета. Таким образом, налогооблагаемая база по налогу на прибыль принята равной налогооблагаемой базе, формирующейся по данным бухгалтерского учета. Осуществляется единый учет для целей бухгалтерского учета и налогового учета, временные разницы не образуются;
- В расчетах реализован принцип переноса убытков, полученных в отчетном периоде, на следующий период с целью сокращения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль в будущих периодах. В соответствии со ст. 283 гл. 25 НК РФ налогоплательщики, понесшие убыток (убытки) в предыдущих налоговых периодах, вправе уменьшить налоговую базу текущего налогового периода на всю сумму полученного ими убытка или на часть этой суммы;
- Фонд оплаты труда приведен в расчетах без учета налога на доходы физических лиц, т.е. в брутто выражении. Таким образом, следует иметь в виду, что реальный доход сотрудников компании будет ниже указанного на 13%;
- Все расчетные показатели, характеризующие эффективность данного проекта, рассчитываются без учета структуры финансирования, т.е. доли собственных и заемных средств.

7.1. Расчет поступлений от проекта

Начало поступления выручки от продаж запланировано на 2018 года. Объем выручки соответствует данным, представленным в таблицах ниже.

Таблица 11. Выручка за 2018-2021 год, тыс. руб. с НДС

Наименование	январь 2018	февраль 2018	март 2018	апрель 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	август 2018	сентябрь 2018	октябрь 2018	ноябрь 2018	декабрь 2018
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												
ИТОГО жилой недвижимости												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

ИТОГО нежилой недвижимости												
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Наименование	январь 2019	февраль 2019	март 2019	апрель 2019	май 2019	июнь 2019	июль 2019	август 2019	сентябрь 2019	октябрь 2019	ноябрь 2019	декабрь 2019
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												
ИТОГО жилой недвижимости												
ИТОГО нежилой недвижимости												

Наименование	январь 2020	февраль 2020	март 2020	апрель 2020	май 2020	июнь 2020	июль 2020	август 2020	сентябрь 2020	октябрь 2020	ноябрь 2020	декабрь 2020
студии												
1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												
ИТОГО жилой недвижимости												
ИТОГО нежилой недвижимости												

Наименование	январь 2021	февраль 2021	март 2021	апрель 2021	май 2021	июнь 2021	июль 2021	август 2021	сентябрь 2021	октябрь 2021	ноябрь 2021	декабрь 2021
студии												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

1-комнатные												
2-комнатные												
3-комнатные												
коммерческие помещения												
парковка (машиноместа)												
ИТОГО жилой недвижимости												
ИТОГО нежилой недвижимости												

Ниже приведено значение выручки в годичной разбивке.

Таблица 12. Выручка в годичной разбивке, тыс. руб. с НДС.

	2017	2018	2019	2020	2021
	0	1	2	3	4
Доходы от реализации					
реализация жилой недвижимости					
реализация нежилой недвижимости					

Других поступлений, кроме выручки, не предполагается.

7.2. Расчет прямых и косвенных затрат

В состав прямых затрат проекта входят следующие статьи затрат: покупка участка, разработка проектной документации, строительно-монтажные работы, прокладка и подключение сетей, затраты на продвижение и продажу недвижимости.

Все материалы, комплектующие, а также работы и услуги приобретаются на свободном рынке. В качестве закупочных цен в рамках проекта применяются рыночные цены.

Таблица 13. Расчет прямых материальных затрат по проекту в н денежном выражении, тыс. руб. без НДС

	январь 2018	февраль 2018	март 2018	апрель 2018	май 2018	июнь 2018	июль 2018	август 2018	сентябрь 2018	октябрь 2018	ноябрь 2018	декабрь 2018
проектные работы и авторский надзор												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

подготовительные работы												
строительно-монтажные работы												
инженерные сети												
благоустройство и озеленение												
приобретение земельного участка												
расходы на продажу												
ИТОГО прямых затрат												

	январь 2019	февраль 2019	март 2019	апрель 2019	май 2019	июнь 2019	июль 2019	август 2019	сентябрь 2019	октябрь 2019	ноябрь 2019	декабрь 2019
проектные работы и авторский надзор												
подготовительные работы												
строительно-монтажные работы												
инженерные сети												
благоустройство и озеленение												
приобретение земельного участка												
расходы на продажу												
ИТОГО прямых затрат												

	январь 2020	февраль 2020	март 2020	апрель 2020	май 2020	июнь 2020	июль 2020	август 2020	сентябрь 2020	октябрь 2020	ноябрь 2020	декабрь 2020
проектные работы и авторский надзор												
подготовительные работы												
строительно-монтажные работы												
инженерные сети												
благоустройство и озеленение												
приобретение земельного участка												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

расходы на продажу												
ИТОГО прямых затрат												

	январь 2021	февраль 2021	март 2021	апрель 2021	май 2021	июнь 2021	июль 2021	август 2021	сентябрь 2021	октябрь 2021	ноябрь 2021	декабрь 2021
проектные работы и авторский надзор												
подготовительные работы												
строительно-монтажные работы												
инженерные сети												
благоустройство и озеленение												
приобретение земельного участка												
расходы на продажу												
ИТОГО прямых затрат												

Накладные расходы суммой в месяц в базовых ценах по проекту представлены в следующей таблице:

Таблица 14. Сводка накладных расходов проекта, без НДС

Наименование	Сумма в месяц, тыс. руб.
Общехозяйственные затраты	
содержание службы заказчика	
аренда офиса	
содержание офиса	
почтовые расходы и связь	
командировочные расходы	
представительские расходы	
юридические, судебные расходы	
обучение и подготовка кадров	
сбыт и продвижение продукции	
охрана и безопасность	
прочие общехозяйственные расходы	
зарплата административного персонала	
начисления на з/п административного персонала	
Внебюджетные расходы	

банковские комиссии	
прочие внереализационные расходы	
ИТОГО	

7.3. Расчет потребности в финансировании. Затраты, связанные с обслуживанием кредита

Финансирование проекта предполагается из следующих источников:

Таблица 15. Источники финансирования проекта

Структура финансирования проекта	сумма	доля
Заемный капитал		
Собственный капитал		
Средства дольщиков - покупателей квартир (до момента сдачи дома)		
ИТОГО		

Для осуществления инвестиционного проекта потребуется кредит (кредитная линия) с лимитом задолженности ... тыс. руб. Процентная ставка за кредит составляет ...% годовых. Ниже рассчитаны графики получения, возврата кредита и уплаты процентов.

Таблица 16. Получение кредита

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2018												
2019												
2020												
2021												
2022												

Таблица 17. Возврат кредита

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2018												
2019												
2020												

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

2021												
2022												

Таблица 18. Уплата процентов

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
2018												
2019												
2020												
2021												
2022												

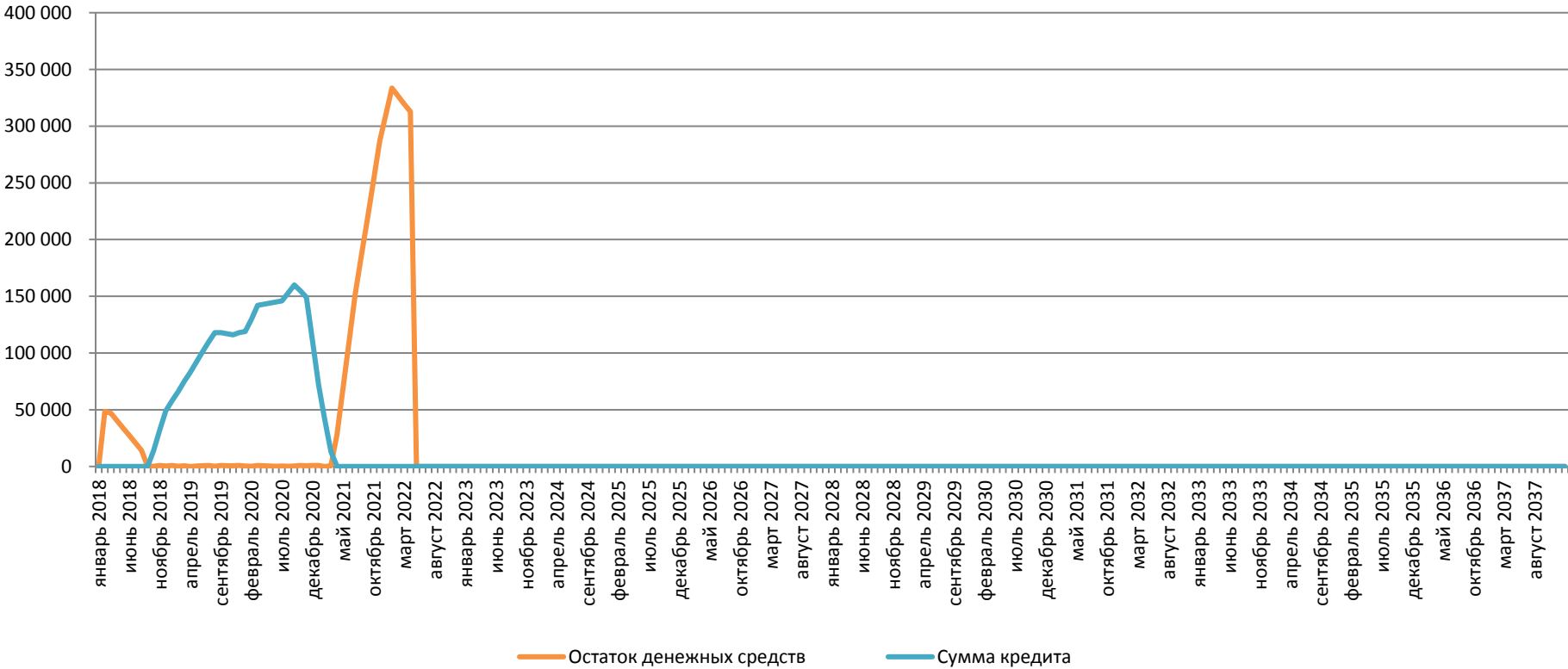


Рисунок 3. График суммы кредита и остатка денежных средств

Собственные средства в проект планируется привлечь в сумме ... тыс. руб. в течение 2018 года. Целевое использование собственных средств – приобретение земельного участка, разработка проектной документации, подготовительные работы.

Целевое расходование заемных средств – осуществление строительных работ.

7.4. Налоговое окружение и расчет налоговых платежей. Бюджетная эффективность проекта

При формировании ежегодных финансовых результатов и при расчете эффективности инвестиций в расчете учитывались налоги и сборы в соответствии с налоговым законодательством (Налоговый Кодекс Российской Федерации).

В расчетах принято допущение, что ставка и методики расчетов налогов и сборов на протяжении срока жизни проекта останутся неизменными. Выбранная система налогообложения – общая.

Таблица 19. Налоговое окружение проекта.

Наименование	Ставка	Основание	Налогооблагаемая база	Период уплаты
Налог на добавленную стоимость на готовую продукцию	18%	ст.164 НК РФ	Согласно главы 21 НК РФ.	30 дней
Налог на имущество	2,2%	ст. 380 НК РФ	Среднегодовая стоимость имущества	90 дней
Налог на прибыль	20%	ст. 284 НК РФ	Доходы, уменьшенные на величину расходов	30 дней
НДФЛ	13%	ст. 224 НК РФ	Доходы физических лиц	Календарный год
Страховые взносы на обязательное пенсионное страхование	22%	ст. 426 НК РФ	Фонд оплаты труда	30 дней
Страховые взносы на обязательное социальное страхование	2,9%		Фонд оплаты труда	30 дней
Страховые взносы на обязательное медицинское страхование	5,1%		Фонд оплаты труда	30 дней

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

Страхование взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний	0,2%	№125-ФЗ от 24.07.1998, №179-ФЗ от 22.12.2005 в ред. №331-ФЗ от 08.12.2010, Приказ Минздравсоцразвития РФ №857 от 18.12.2006	Фонд оплаты труда	30 дней
--	------	---	-------------------	---------

Ниже представлен расчет налоговых платежей в годичной разбивке, а также расчет бюджетного эффекта.

Таблица 20. Расчет бюджетного эффекта

Наименование показателя	доля	2018	2019	2020	2021	2022	ИТОГО
ДОХОДЫ БЮДЖЕТОВ							
Федеральный бюджет							
- НДС	100%						
- Налог на прибыль	10%						
Бюджет субъекта федерации							
- Налог на имущество	100%						
- Налог на прибыль	90%						
- НДФЛ	80%						
Местный бюджет							
- НДФЛ	20%						
- прочие налоги							
РАСХОДЫ БЮДЖЕТОВ							
- субсидии и компенсация % ставки	100%						
ИТОГОВЫЙ ЭФФЕКТ							
Дисконтированный бюджетный эффект							

Поскольку бюджетный эффект положителен и составляет значительную величину, можно сделать вывод, что реализация проекта экономически выгодна для государства.

7.5. Прогнозный отчет о движении денежных средств

В данном разделе представлен прогнозный отчет о движении денежных средств проекта в квартальной разбивке за расчетный период.

Таблица 21. Сводный бюджет движения денежных средств, тыс. руб. с НДС

	1 / 2018	2 / 2018	3 / 2018	4 / 2018	1 / 2019	2 / 2019	3 / 2019	4 / 2019	1 / 2020	2 / 2020	3 / 2020	4 / 2020	1 / 2021	2 / 2021	3 / 2021	4 / 2021	1 / 2022	2 / 2022
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
входящее сальдо																		

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

Доходы																		
Доходы от реализации																		
реализация жилой недвижимости																		
реализация нежилой недвижимости																		
Расходы																		
Прямые затраты на строительство																		
проектные работы и авторский надзор																		
подготовительные работы																		
строительно-монтажные работы																		
инженерные сети																		
благоустройство и озеленение																		
приобретение земельного участка																		
расходы на продажу																		
Общехозяйственные затраты																		
содержание службы заказчика																		
аренда офиса																		
содержание офиса																		
почтовые расходы и связь																		
командировочные расходы																		
представительские расходы																		
юридические, судебные расходы																		
охрана и безопасность																		
прочие общехозяйственные расходы																		
зарплата административного																		

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

персонала																		
начисления на з/п административного персонала																		
Внереализационные расходы																		
банковские комиссии																		
прочие внереализационные расходы																		
Фин. результат от текущей деятельности																		
% по основному кредиту																		
% по прочим кредитам и займам																		
Финансовый результат до налогообложения																		
Налог на прибыль																		
Прибыль после налогообложения																		
Инвестиционные затраты																		
приобретение и кап. ремонт основных средств																		
реализация основных средств																		
Движение средств по фин. операциям																		
Получение средств от финансовых операций																		
получение кредитов																		
получение займов																		
получение целевого финансирования																		
вложение собственных средств																		
Уплата средств по финансовым																		

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

операциям																	
возврат кредитов																	
возврат займов																	
возврат целевого финансирования																	
возврат собственных средств																	
Итого движение денежных средств																	
Остаток денежных средств																	



Рисунок 4. Движение денежных потоков проекта, по годам

7.6. Прогнозный отчет о прибылях и убытках

В текущем разделе представлен прогнозный отчет о прибылях и убытках проекта в квартальной разбивке за расчетный период
Таблица 22. Сводный бюджет доходов и расходов проекта в тыс. руб. без НДС.

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

	1 / 2018	2 / 2018	3 / 2018	4 / 2018	1 / 2019	2 / 2019	3 / 2019	4 / 2019	1 / 2020	2 / 2020	3 / 2020	4 / 2020	1 / 2021	2 / 2021	3 / 2021	4 / 2021	1 / 2022	2 / 2022
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Доходы																		
Доходы от реализации																		
реализация жилой недвижимости																		
реализация нежилой недвижимости																		
Изменение незавершенного производства																		
Расходы																		
Прямые затраты на строительство																		
проектные работы и авторский надзор																		
подготовительные работы																		
строительно-монтажные работы																		
инженерные сети																		
благоустройство и озеленение																		
приобретение земельного участка																		
расходы на продажу																		
Общехозяйственные затраты																		
содержание службы заказчика																		
аренда офиса																		
содержание офиса																		
почтовые расходы и связь																		
командировочные расходы																		
представительские расходы																		
юридические, судебные расходы																		
охрана и безопасность																		

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

прочие общехозяйственные расходы																	
зарплата административного персонала																	
начисления на з/п административного персонала																	
Внереализационны е расходы																	
банковские комиссии																	
прочие внереализационные расходы																	
Фин. результат от текущей деятельности																	
Амортизация																	
% по основному кредиту																	
% по прочим кредитам и займам																	
Финансовый результат до налогообложения																	
Налог на прибыль																	
Прибыль после налогообложения																	

7.7. Прогнозный баланс

В текущем разделе представлен прогнозный баланс проекта в квартальной разбивке за расчетный период

Таблица 23. Прогноз баланса, тыс. руб.

	1 / 2018	2 / 2018	3 / 2018	4 / 2018	1 / 2019	2 / 2019	3 / 2019	4 / 2019	1 / 2020	2 / 2020	3 / 2020	4 / 2020	1 / 2021	2 / 2021	3 / 2021	4 / 2021	1 / 2022	2 / 2022
АКТИВ																		
Внеоборотные активы																		

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

- основные средства и кап. вложения																		
- прочие внеоборотные активы																		
Оборотные активы																		
- запасы сырья																		
- незавершенное производство																		
- переплата по налогам																		
- готовая продукция на складе																		
- расчеты с покупателями (+долг/-аванс)																		
- денежные средства																		
- финансовые вложения																		
- прочие оборотные активы																		
ПАССИВ																		
Собственные средства																		
- уставный и добавочный капитал																		
- нераспределенная прибыль																		
- целевое финансирование																		
Заемные средства																		
- основной кредит																		
- прочие заемные средства																		
- расчеты с поставщиками (+долг/-аванс)																		
- задолженность по процентам																		
- задолженность по налогам																		
- прочие обязательства																		

На основании планового баланса можно рассчитать значения коэффициентов платежеспособности и финансовой устойчивости на весь прогнозный период

Таблица 24. Расчет финансовых коэффициентов и показателей, тыс. руб.

Показатель	Международное обозначение	2018	2019	2020	2021	2022
Показатели рентабельности						
Выручка без НДС	Revenue					
Валовая прибыль (сумма покрытия)	Amount of coverage					
Валовая рентабельность	Gross margin					
Операционная прибыль до вычета амортизации, % и налогов	EBITDA					
Операционная прибыль до вычета % и налогов	EBIT					
Чистая прибыль	NP					
Чистая рентабельность	NM					
Рентабельность активов	ROA					
Рентабельность продаж	ROS					
Рентабельность собственного капитала	ROE					
Рентабельность инвестиций	ROCE					
Показатели денежного потока						
Свободный денежный поток до обслуживания долга	CFADS					
Денежный поток проекта	CF					
Инвестиционный поток	IF					
Чистый денежный поток проекта	NCF					
Чистый денежный поток нарастающим итогом	CNCF					
Дисконтированный денежный поток проекта	DCF					
Дисконтированный инвестиционный поток	DIF					
Дисконтированный денежный поток	DNCF					
Дисконтированный денежный поток нарастающим итогом	CDNCF					
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дн.	DT					
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дн.	CT					
Финансовые коэффициенты						
Коэффициент покрытия процентных выплат	ICR					

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

Коэффициент покрытия выплат по обслуживанию долга операционными денежными потоками	DSCR					
Коэффициент покрытия долга денежными потоками, доступными для погашения долга	LLCR					
Долг/собственный капитал						
Долг/EBITDA						
Долг/CFADS						
Коэффициент текущей ликвидности	CR					
Коэффициент быстрой ликвидности	QR					

Прогноз основных финансовых показателей дает основание характеризовать проект как экономически привлекательный (высокий показатель прибыльности), финансово состоятельный (даже при нестабильных продажах заемные средства будут возвращены), платежеспособный (положительный остаток денежных средств на всем горизонте планирования), эффективный (стабильно растущие показатели рентабельности активов).

8. Направленность и эффективность проекта

8.1. Направленность и значимость проекта

Реализация настоящего проекта способствует достижению следующих целей, значимых для участников проекта.

Для инвестора:

- Получение чистого денежного дохода от реализации проекта в сумме ... тыс. руб.,
- Выход на рынок жилищной застройки комфорт класса , что позволит в дальнейшем стать узнаваемым застройщиком в регионе.

Для общества и государства:

- Создание ... рабочих мест, начиная с 2018 года,
- Уплата налогов в бюджет в сумме ... млн. руб.,
- Обеспечить население комфортными квартирами.

Вывод: реализация инвестиционного проекта выгодна и инвестору и государству.

8.2. Показатели коммерческой эффективности реализации проекта

Параметры инвестиционного проекта, основные показатели финансовой эффективности проекта и их оценка представлены в следующей таблице:

Таблица 25. Параметры инвестиционного проекта и основные показатели финансовой эффективности проекта

Наименование показателя	единица измерения	Обозначение	Значение
Чистая приведенная стоимость	1000 р	NPV	
Внутренняя норма доходности	%	IRR	
Сумма основного кредита	1000 р	CA	
Простой период окупаемости	лет	PBP	
Дисконтированный период окупаемости	лет	DPBP	
Срок основного кредита	лет	CT	

Срок окупаемости (PP)

Сроком окупаемости ("простым") называется продолжительность периода от начала расчета до наиболее раннего интервала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным.

Дисконтированный срок окупаемости (DPP)

Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично «простому», но на основе чистого дисконтированного дохода и, соответственно, дисконтированного денежного потока проекта.

При этом значения денежного потока приводятся к начальному интервалу планирования (дисконтируются) путем умножения на соответствующий коэффициент дисконтирования.

$d_t = 1 / (1 + D_t)^{t-1}$, где:

t - номер интервала планирования ($t = 1, 2, \dots$);

D_t – зависит от длительности t -го интервала планирования и равна: $\sqrt[12]{D}$ для месяца; $\sqrt[4]{D}$ для квартала; $\sqrt[2]{D}$ для полугодия; D для годового интервала;

D – принятая ставка дисконтирования проекта.

Чистая приведенная стоимость (NPV)

Чистая приведенная стоимость характеризует превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта с учетом в составе ставки дисконтирования: темпа инфляции, минимальной нормы прибыли кредитора и поправки на риск проекта.

Внутренняя норма доходности (IRR)

Внутренней нормой доходности называется ставка дисконтирования, при котором чистая приведенная стоимость проекта обращается в ноль.

8.3. Анализ чувствительности проекта

В качестве наиболее критических факторов, которые могут оказать влияние на эффективность проекта, выбраны:

- изменение цен на продукты проекта с шагом 10%,
- изменение запланированной сметной стоимости капитальных затрат проекта, которая изменяется с шагом 10%,
- изменение ставки по кредиту с шагом 10% от установленной.

Ниже представлены результаты расчета анализа чувствительности.

Таблица 26. Результаты анализа чувствительности проекта

изменение цен на продукт	80%	90%	100%	110%	120%
NPV					
IRR					
PBP					

изменение стоимости инвестиционных затрат	80%	90%	100%	110%	120%
NPV					
IRR					
PBP					

изменение процентной ставки по кредиту	80%	90%	100%	110%	120%
NPV					
IRR					
PBP					

Типовой бизнес-план строительства жилого дома с встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом

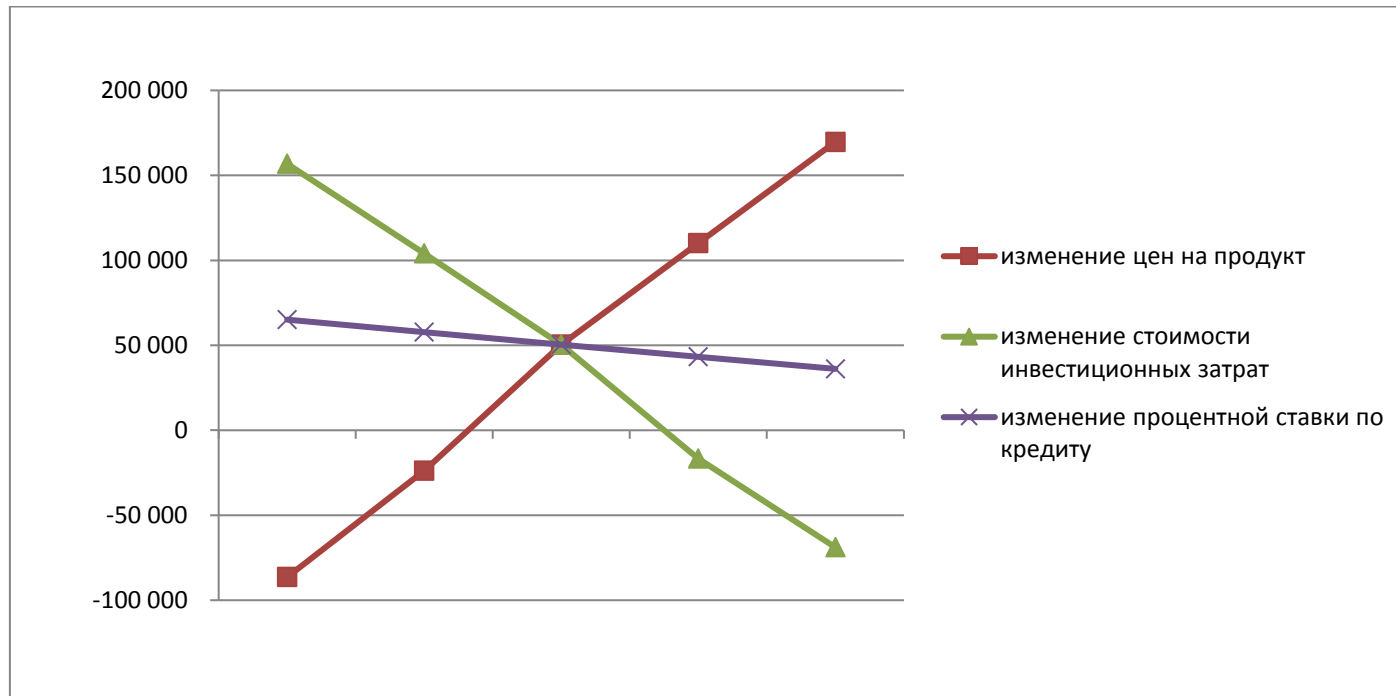


Рисунок 5. Анализ чувствительности показателя NPV к изменению параметров проекта

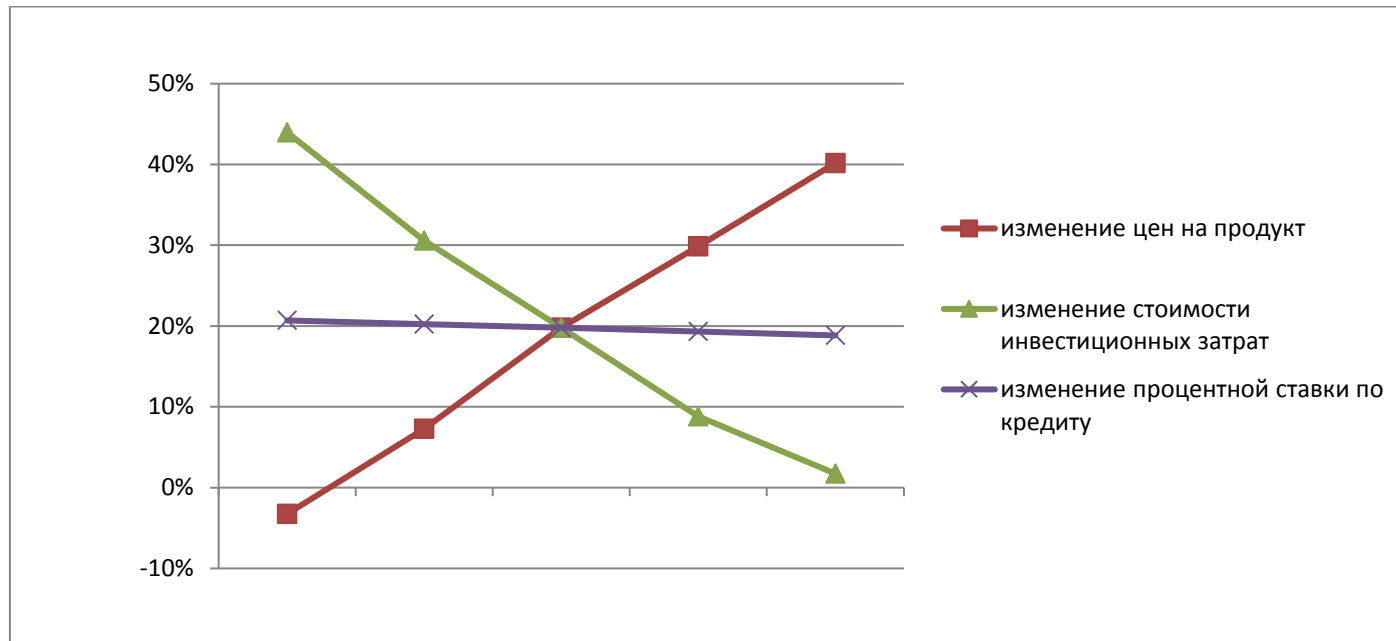


Рисунок 6. Анализ чувствительности показателя IRR к изменению параметров проекта

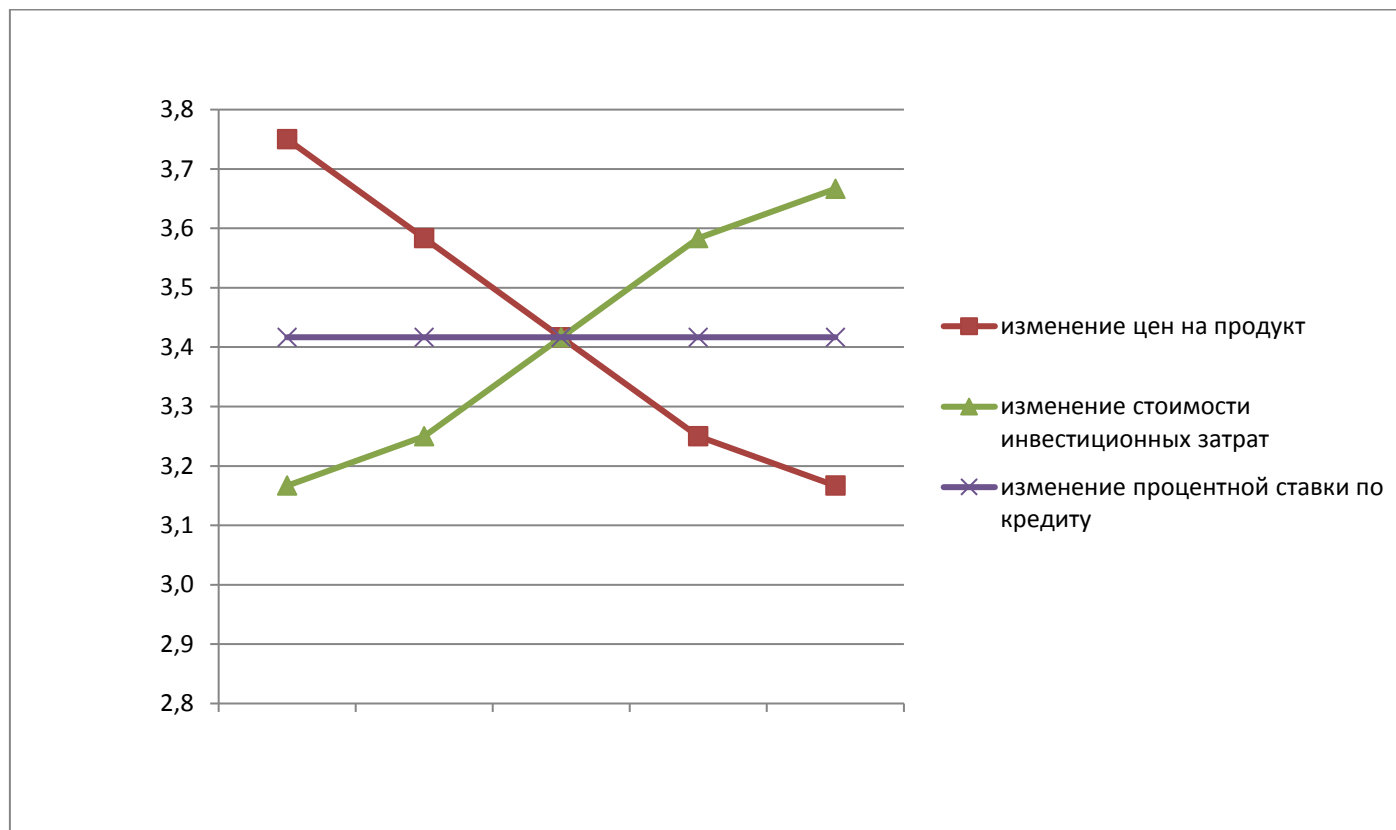


Рисунок 7. Анализ чувствительности показателя срока окупаемости к изменению параметров проекта

Вывод по анализу чувствительности: Проект наиболее чувствителен к изменению

Анализ показал, что проект

Проведенный факторный анализ чувствительности проекта показал, что проект обладает достаточным уровнем устойчивости к вероятным изменениям условий его реализации.

9. Риски и гарантии

9.1. Систематические риски

К данной категории можно отнести следующие риски:

1. Риск, связанный с нестабильностью экономического законодательства и текущей экономической ситуации, выражающийся в

9.2. Предпринимательские риски и возможные форс-мажорные обстоятельства

Наиболее общие несистематические риски, с которыми может столкнуться проект, определяются следующими факторами:

1.

9.3. Оценка вероятности реализации рисков. Меры по снижению рисков

В таблице ниже представлена информация о вероятности возникновения основных проектных рисков и степени их влияния на результат.

Таблица 27. Основные риски проекта

№ п\п	Наименование	Вероятность возникновения риска	Степень влияния на результат
1.	Риск недостаточного спроса на продукт		
2.	Риск		
3.			
4.			
5.			
6.			

В целом, влияние основных рисков на результат проекта прогнозируемо. Инициатор проекта имеет возможности для минимизации последствий реализации рисков.....

9.4. Гарантии возврата средств партнерам и инвесторам

.....

Приложения к бизнес-плану

1. Договор купли-продажи земельного участка
2. План планировки земельного участка
3. Проектная документация: пояснительная записка, план 1-го этажа, план типового этажа,
4. Разрешение на строительство
5. Договор на техническое присоединение к электросетям
6. Договор на присоединение к сетям водоснабжение и водоотведения