

## Бизнес-план коттеджного поселка - 2014 (с финансовой моделью)

URL: <https://marketpublishers.ru/r/B9BCBD1B498RU.html>

Дата: Март, 2014

Страниц: 87

Цена: 34 900 руб.

Артикул: B9BCBD1B498RU

### 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.

### 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 больше 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 наиболее 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 \*\*\*%.

## Содержание

### 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**

## **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 РВ, % 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 Подмосковье, 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, %

## Оформление заказа:

**Название:** Бизнес-план коттеджного поселка - 2014 (с финансовой моделью)  
**Ссылка:** <http://marketpublishers.ru/r/B9BCBD1B498RU.html>  
**Артикул:** B9BCBD1B498RU  
**Цена:** 34 900 руб. (Single User License / Electronic Delivery)

В случае приобретения Corporate License или печатной версии, пожалуйста, обратитесь в службу поддержки покупателей по электронному адресу [office@marketpublishers.ru](mailto:office@marketpublishers.ru)

## Оплата

Для оплаты по кредитной карте (Visa, MasterCard, American Express, PayPal) используйте кнопку "BUY NOW" на странице <http://marketpublishers.ru/r/B9BCBD1B498RU.html>

Для осуществления денежного перевода (Wire Transfer), пожалуйста, внесите Ваши контактные данные в форму:

Имя:  
Фамилия:  
E-mail:  
Компания:  
Адрес:  
Город:  
Индекс:  
Страна:  
Телефон:  
Факс:  
Комментарии:

\* Все поля обязательны к заполнению

ПОДПИСЬ \_\_\_\_\_

При оформлении заказа на сайте MarketPublishers.ru, Вы соглашаетесь с условиями публичного договора оферты, размещенного на [http://marketpublishers.ru/docs/terms\\_conditions.html](http://marketpublishers.ru/docs/terms_conditions.html)

Для размещения заказа по факсу, пожалуйста, распечатайте форму, внесите необходимые данные и отправьте по факсу **+44 20 7900 3970**