

БИЗНЕС-ПЛАН «СТРОИТЕЛЬСТВО КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА»

Заказчик: ...

Разработчики: Ярославская областная торгово-промышленная палата

Дата разработки инвестиционного проекта: 2013 год

Суть проекта: строительство дачно-коттеджного поселка на 2-х земельных участках общей площадью _____ м², расположенных по адресу:

Финансирование проекта: заемные средства:
... млн. руб. или ... млн. евро

Срок строительства: ... мес.

Срок окупаемости проекта: ... мес.

г. Ярославль, 2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. РЕЗЮМЕ	3
1.1. Суть Проекта	3
1.2. Общие сведения о компаниях, участвующих в Проекте	3
1.3 Основные параметры Проекта	4
1.4 Социальная значимость Проекта	4
1.5. Инвестиционная привлекательность Проекта	4
РАЗДЕЛ 2. ПЛАН МАРКЕТИНГА	5
2.1. Краткая характеристика Ярославской области	5
2.2 Тенденции рынка загородной недвижимости	5
2.3. Маркетинговая стратегия проекта	8
2.4. Рекламная политика	8
2.5. Ценообразование и план продаж	8
РАЗДЕЛ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	9
3.1. Программа строительства коттеджного поселка	9
3.2. Обеспечение экологической и технологической безопасности	9
РАЗДЕЛ 4. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	10
4.1. Расчет ставки дисконтирования	10
4.2. Анализ рисков проекта	10
4.3. Данные для финансового прогнозирования инвестиционного проекта	11
4.4. Результаты финансового плана	13
4.5. Оценка устойчивости и реализуемости проекта	13
4.6. Оценка эффективности инвестиционного проекта	14

РАЗДЕЛ 1. РЕЗЮМЕ

1.1. Суть Проекта

Рассматриваемый Инвестиционный проект предусматривает строительство коттеджного поселка эконом-класса на 2-х земельных участках общей площадью _____м², расположенных по адресу: _____.

Цель проекта: удовлетворение спроса жителей города Ярославля в комфортном доступном загородном жилье.

Концепция проекта: проектируемый поселок будет относиться с категории объектов, предназначенных для постоянного проживания.

...

Расположение

...

Инфраструктура

...

Рыночная привлекательность проекта

Проект предполагается выполнить в самом привлекательном на сегодняшний день сегменте рынка загородной недвижимости – сегменте эконом-класса.

...

Проект является привлекательным для потенциальных покупателей по нескольким причинам:

...

Продажа коттеджей поселка будет осуществляться

1.2. Общие сведения о компаниях, участвующих в Проекте

Основными участниками в рамках реализации инвестиционного Проекта строительства коттеджного поселка являются следующие компании:

Инициатор проекта (заемщик денежных средств)

...

Генеральный подрядчик

...

Генеральный проектировщик

...

Собственники земельных участков:

...

Управление коттеджным поселком будет осуществляться ...

Все участники Проекта заинтересованы в его успешной реализации по следующим причинам:

...

1.3 Основные параметры Проекта

Характеристика района застройки

...

Рис. 1.1. Местоположение объекта

Правовые основания строительства коттеджного поселка

...

Описание планируемого к строительству коттеджного поселка

...

Инвестиционные затраты и сроки реализации Проекта

...

Текущее состояние Проекта

...

1.4 Социальная значимость Проекта

Реализация Проекта имеет высокую социальную значимость по следующим причинам:

...

1.5. Инвестиционная привлекательность Проекта

Выводы о целесообразности осуществления Проекта объединены в SWOT – анализ, представленный ниже.

В результате проведенного анализа Исполнителем был сделан вывод, что

...

Таблица 1.1. - Основные показатели эффективности Проекта

...

РАЗДЕЛ 2. ПЛАН МАРКЕТИНГА

2.1. Краткая характеристика Ярославской области

Ярославская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр — г. Ярославль. Граничит с Тверской, Московской, Ивановской, Владимирской, Костромской и Вологодской областями.

...

Рис. 2.1. - Карта Ярославской области

...

2.2 Тенденции рынка загородной недвижимости

В посткризисный период рынок загородной недвижимости почти полностью переместился в сегмент «эконом-класса»...

Таблица 2.1. - Сравнительный анализ стоимости земельных участков муниципальных районов Ярославской области за 2011-2013 гг. (руб. за 1 сотку)

Муниципальный район	2011 г.	2013 г.
Ярославский МР		
Некрасовский МР		
...		
Угличский МР		
Любимский МР		

...

Потребительские предпочтения

Для выяснения потребительских предпочтений в 2012 г. экспертная группа _____ провела опрос среди жителей города Ярославля о малоэтажной застройке. Было опрошено _____ человек.

...

Рис. 2.2. - Какого размера коттедж Вы хотели бы иметь?

...

Рис. 2.3. - Какого размера приусадебный участок Вы хотели бы иметь?

...

Рис. 2.4. - Из какого строительного материала Вы хотели бы строить коттедж?

...

Классификация коттеджных поселков Ярославской области.

...

Конкурентный анализ

Ниже представлена карта, отражающая местоположение потенциальных конкурентов _____ и таблица 2.2. в которой приведена краткая информация об объектах-конкурентах.

Рис. 2.5. – Местоположение потенциальных конкурентов

Таблица 2.2 - Характеристика потенциальных конкурентов

Название коттеджного посёлка, его месторасположение	Площадь земельного участка и застройки (коттеджа)	Материал, технологии, примененные при строительстве	Наличие инфраструктуры	Цена объекта, руб. за 1 кв. м	Состояние объекта

В результате сравнительного анализа конкурентов _____ можно сделать вывод, что
...

2.3. Маркетинговая стратегия проекта

План продвижения объекта

Позиционирование

- ...

Потенциальные покупатели

...

Политика продаж

- ...

2.4. Рекламная политика

Рекламируемый продукт:

...

Цель рекламной кампании:

...

Описание целевой аудитории:

...

Основные маркетинговые коммуникации:

...

Сроки:

...

Средства продвижения:

...

2.5. Ценообразование и план продаж

Согласно проведенному выше конкурентному анализу, наиболее привлекательной будет являться рыночная цена за коттедж под чистовую отделку с участком земли до 25 соток - _____ руб. за 1 м² (средняя цена продажи 1 м² коттеджа).

...

Таблица 2.3. - Планируемый объем продаж в натуральном и стоимостном выражении

РАЗДЕЛ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

Планируемый к строительству коттеджный поселок будет предназначен для проживания. Система жизнеобеспечения поселка рассчитана на все сезоны.

...

Инфраструктура

➤ ...

3.1. Программа строительства коттеджного поселка

Коттеджи будут строиться поточным методом – поэтапно. График строительства – в таблице ниже:

...

Таблица 3.1. – График строительства и требуемые средства (с НДС)

№ п/п	Наименование этапа	Стоимость этапа (рубли)	Дата начала этапа	Дата окончания этапа
1	Строительство инфраструктуры			
1.1	<i>Этап 1</i>			
1.1.1	Строительство дороги и подъездных путей			
1.1.2	Электроснабжение поселка			
1.2	<i>Этап 2</i>			
1.2.1	Строительство административного здания ДНП			
1.2.2	Водоснабжение, водоотведение поселка			
2	Строительство ___ коттеджей			
	Всего:			

Рис. 3.1. – Инвестиционный план

3.2. Обеспечение экологической и технологической безопасности

Предусмотренное бизнес-планом строительство коттеджного поселка не приведет к ухудшению состояния окружающей среды.

...

РАЗДЕЛ 4. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

4.1. Расчет ставки дисконтирования

Коэффициент дисконтирования:

...

Поправка на риск проекта в соответствии с Положением об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов Бюджета развития РФ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 22.11.1997 г. № 1470 определяется по данным следующей таблицы 4.1.

Таблица 4.1. - Поправка на риск проекта

Величина риска	P, процент
Низкий	
Средний	
Высокий	
Очень высокий	

Ставка дисконтирования с учетом риска проекта:

...

4.2. Анализ рисков проекта

Расчет и анализ рисков проекта проводился по методике

_____.

...

Таблица 4.2. - Анализ рисков проекта

Таблица 4.3. - Риски проекта

Таблица 4.4. - Снижение опасности рисков

4.3. Данные для финансового прогнозирования инвестиционного проекта

Исходные данные для финансового прогнозирования:

- ✓ дата начала инвестиционного проекта - _____
- ✓ расчетная продолжительность проекта – _____
- ✓ вся информация по проекту основана на плановых показателях работы _____ и приведена в таблицах.

...

Расчеты по проекту проведены с использованием программы _____.

...

Таблица 4.5. - Налоги по проекту

Название налога	База	Период	Ставка
Налог на прибыль			
НДС			
Налог на имущество			

...

Таблица 4.6. - Налоговые выплаты (руб.)

Строка	1 кв. 2013г.	2 кв. 2013г.	3 кв. 2013г.	4 кв. 2013г.	1 кв. 2014г.	2 кв. 2014г.	3 кв. 2014г.	4 кв. 2014г.	1 кв. 2015г.	2 кв. 2015г.	3 кв. 2015г.	4 кв. 2015г.
Налог на прибыль												
НДС												
Налог на имущество												
ИТОГО												

Для финансирования инвестиционной деятельности и покрытия затрат в первые месяцы работы

...

Таблица 4.7. – Планируемые заемные средства

Таблица 4.8. - Выплаты на погашение займа (руб.)

Таблица 4.9. – Схема поступления заемных средств по проекту (руб.)

Таблица 4.10. - Выплаты процентов на обслуживание займа (руб.)

...

Таблица 4.11. - Начисление амортизации по проекту

Наименование основного средства	Стоимость, руб.	Полезный срок эксплуатации, лет	Норма амортизации в год, %	Сумма амортизации в м-ц, руб.	Начало начисления амортизации
Дорога к коттеджному поселку					
...					
...					
Водоснабжение (сети, оборудование)					

...

4.4. Результаты финансового плана

...

Далее представлены отчетные таблицы по проекту «Прибыль и убытки», «Кэш-фло».

Таблица 4.12. - Прибыли-убытки

Таблица 4.13. - Кэш-фло

4.5. Оценка устойчивости и реализуемости проекта

Устойчивость проекта

...

Анализ чувствительности

...

Таблица 4.14. - Анализ чувствительности (руб.)

Рис. 4.1. - Анализ чувствительности проекта (чистый приведенный доход – NPV, руб.)

...

4.6. Оценка эффективности инвестиционного проекта

Показатели эффективности проекта рассчитаны в соответствии с Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике 21.06.1999 г. № ВК 477.

...

Таблица 4.15. - Эффективность инвестиций по проекту

...

Выводы по проекту:
