

Утверждаю
Директор

«_____» _____ 2018 г.

М.П.

«Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»



разработчик: «АлТИнвест»



2018 г.

Содержание

№ п/п	Наименование раздела	Номер страницы
1	Анкета предприятия	
2	Резюме проекта	
3	Анализ возможностей компании с учетом положения дел в отрасли	
4	Производственный план	
5	План маркетинга	
6	Организационный план	
7	Финансовый план	
8	Оценка эффективности проекта и рисков его реализации	
	Приложения	
1)	Инвестиции	
2)	Источники средств	
3)	Программа производства и реализации продукции	
4)	Численность работающих, расходы на оплату труда	
5)	Затраты на производство и сбыт продукции	
6)	Амортизационные отчисления	
7)	Финансовые результаты	
8)	План денежных поступлений и выплат	
9)	Общий бюджетный эффект от реализации проекта	
10)	Территориальный бюджетный эффект от реализации проекта	
11)	Графическое изображение жилого комплекса	

1. Анкета предприятия

1. Общество с ограниченной ответственностью «_____».
2. Дата, номер, место регистрации:.
3. Юридический адрес:
4. Почтовый адрес:
5. Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.
6. Форма собственности: частная.
7. Код ОКПО, код ОКТМО
8. Учредители: Размер уставного капитала: 20 000 руб.
9. Директор и ответственный за реализацию проекта:.
10. Срок начала проекта: июнь 2018 г.
11. Срок окончания расчёта бизнес-плана: декабрь 2024 г.
12. Реквизиты:
 - ИНН;
 - КПП;
 - ОГРН;
 - р/с;
 - к/с;
 - БИК.
13. Виды деятельности согласно ОКВЭД:
 - 45.2 – строительство зданий и сооружений (основной вид деятельности);
 - 51.6 – оптовая торговля машинами и оборудованием;
 - 63.4 – организация перевозок грузов;
 - 74.20.1 – деятельность в области архитектуры, инженерно-технического проектирования в промышленности и строительстве;
 - 71.3 – аренда прочих машин и оборудования;
 - 74.4 – рекламная деятельность;
 - 74.1 – деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита;
 - 71.2 – аренда прочих транспортных средств и оборудования;
 - 71.1 – аренда легковых автомобилей;
 - 70.3 – предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом;
 - 63.2 – прочая вспомогательная транспортная деятельность;
 - 63.1 – транспортная обработка грузов и хранение;
 - 60.2 – деятельность прочего сухопутного транспорта;
 - 70.2 – сдача в наем собственного недвижимого имущества;
 - 51.4 – оптовая торговля непродовольственными потребительскими товарами;
 - 51.3 – оптовая торговля пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия;
 - 45.1 – подготовка строительного участка;
 - 52.4 – прочая розничная торговля в специализированных магазинах;
 - 52.2 – розничная торговля пищевыми продуктами, включая напитки и табачные изделия в специализированных магазинах;
14. Суть проекта: строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов.
15. Стоимость проекта: _____,00 тыс. руб.
16. Финансирование проекта:
 - собственные финансовые ресурсы – _____ тыс. руб. (7,56% от стоимости проекта);
 - заемные средства – _____ тыс. руб. (20,17% от стоимости проекта);

- средства участников долевого строительства – _____ тыс. руб. (72,26% от стоимости проекта).
- 17. Простой срок окупаемости составляет 2 года и 2 месяца с мая 2018 г.
- 18. Дисконтированный срок окупаемости составляет 2 года и 3 месяца с мая 2018 г.
- 19. Срок окупаемости кредитных средств составляет 1 год и 4 месяца с мая 2018 г.
- 20. Вся информация, представленная в этом проекте, строго конфиденциальна, представляет собой коммерческую тайну _____ и не подлежит к использованию, распространению или разглашению ни в каком виде, ни полностью, ни частично.

2. Резюме проекта

В рамках реализуемого проекта планируется строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов.

Рисунок 1. Расположение участка проектирования

Доходная часть будущей деятельности жилого комплекса будет складываться из реализации жилой недвижимости. Общая площадь застройки зданий – _____ кв.м. Общая площадь жилых домов – _____ кв.м.

На участке предлагается разместить четыре малоэтажных многоквартирных жилых комплексов. Общее количество квартир составит _____ ед. Общая площадь квартир – _____ кв.м.

Согласно экспертной оценке потенциального подрядчика по выполнению строительно-монтажных работ рассчитана стоимость строительства рассматриваемого малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов.

К строительству жилого комплекса планируется приступить в июне 2018 г. В связи с тем, что дома будут сдаваться поэтапно окончание строительства намечено на май 2024 г.

Направления инвестирования в различные статьи затрат, связанных со строительством жилого комплекса представлены ниже:

Таблица 1

Инвестиционные затраты по проекту

Наименование	Кол-во, ед.	Цена за ед., тыс. руб. с НДС	Сумма, тыс. руб. с НДС
Проектирование			
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов			
в т.ч.			
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Строительно-монтажные работы			
Строительно-монтажные работы по всем объектам			
в т.ч.			
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Оборотные средства и непредвиденные расходы			
в т.ч.			

Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Всего по всем инвестициям:			

Источники финансирования проекта

В качестве источников финансирования планируется привлечь собственные средства Инициатора проекта, а также кредитные средства банка.

Доля кредитных средств в объёме инвестиций составит 20,17% (_____ тыс. руб.), собственные средства – 7,56% (_____ тыс. руб.). Оставшаяся сумма необходимых капитальных затрат будет профинансирована за счёт средств участников долевого строительства.

Таблица 2

Распределение источников финансирования проекта

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
Собственные средства	_____	7,56%
Кредит	_____	20,17%
Средства дольщиков	_____	72,26%
Итого:	_____	100,00%

Параметры кредитования

- сумма кредита – _____ тыс. руб.;
- кредит выдается траншами согласно графику капитальных вложений;
- начало выдачи первого транша – июнь 2018 г.;
- предлагаемая процентная ставка по договору кредиту составляет 18,00%;
- срок полного погашения кредита по договору – 6 лет с правом досрочного погашения кредита;
- отсрочка от погашения тела кредита – 12 месяцев.

Показатели эффективности

Показатели эффективности, рассчитанные на базе денежного потока на инвестированный капитал:

- чистая приведенная стоимость (NPV) – _____ тыс. руб.;
- внутренняя норма доходности (IRR) – _____ %;
- индекс рентабельности (PI) – _____;
- простой период окупаемости (PBP) – 2 года и 2 месяца;
- дисконтированный период окупаемости (OPP) – 2 года и 3 месяца;
- срок окупаемости кредитных средств - 1 год и 4 месяца;
- рентабельность чистой прибыли (NPM), после выхода на проектную мощность 24,38%.

Расчёт бюджетного эффекта

Общий бюджетный эффект (сумма всех налоговых отчислений) от осуществления проекта нарастающим итогом за весь период планирования составляет:

- не дисконтированный бюджетный эффект – _____ тыс. руб.;

- дисконтированный бюджетный эффект по безрисковой ставке – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект с учётом риска – _____ тыс. руб.

Территориальный бюджетный эффект от осуществления проекта нарастающим итогом за весь период планирования составляет:

- не дисконтированный бюджетный эффект - _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект по безрисковой ставке – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект с учётом риска – _____ тыс. руб.

Заключение

На основе составленного финансового плана, в котором были сформированы основные количественные характеристики объема продаж, выручки от реализации, совокупных прямых и общих затрат, прибыли от финансово-хозяйственной деятельности, денежного потока, а также проанализированы показатели экономической эффективности инвестиций и их чувствительность, можно сделать вывод о том, что данный проект является финансово состоятельным, рентабельным, прибыльным, а Инициатор проекта на протяжении всего срока реализации проекта способен погашать свои обязательства перед поставщиками, подрядчиками, персоналом, государством и кредитором.

3. Анализ возможностей организации с учётом положения дел в отрасли

3.1. Анализ рынка жилой недвижимости

Итоги 2017 года

2017 год был богат на значимые события на рынке жилой недвижимости. Немалую роль в этом сыграли кризисные явления, которые привели к ажиотажному спросу на жилье и попыткам застройщиков его удовлетворить.

Одной из главных тенденций стал рост спроса и объема продаж, который существенно превысил показатели предыдущих лет, отмечают аналитики.

По данным Росреестра, количество зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) с января по сентябрь выросло на 42% относительно аналогичного периода прошлого года.

Наибольшую активность на рынке жилой недвижимости в отношении возросшего спроса мы увидели в конце февраля-марте, когда доллар начал существенно расти по отношению к рублю. Доля инвестиционных покупок тогда увеличилась с традиционных 10–15 до 30%.

Недвижимость считается наиболее надежным активом, поэтому при возникновении неопределенности в экономике многие инвестируют именно в нее с целью хотя бы сохранить капитал. К тому же «лишнюю» квартиру можно сдавать в аренду, чтобы получить дополнительный доход.

В большинстве случаев во время экономической нестабильности инвестируют в жилую недвижимость, так как этот рынок ближе и понятнее непрофессионалу.

Эксперты подчеркивают, что ажиотаж наблюдается не только со стороны покупателей, но и со стороны девелоперов.

По данным «Метриум Групп», за январь — октябрь 2017 года в старых границах Москвы продажи открылись в 27 жилых комплексах (без учета апарт-комплексов), что на 23% больше относительно всего 2016 года. Также анонсирован старт продаж еще в нескольких проектах, которые, вполне возможно, успеют выйти до конца года, увеличив разрыв еще больше.

Рост объема предложения на первичном рынке объясняется как выходом новых проектов, так и выводом на продажу дополнительного пула квартир и новых корпусов в составе уже реализуемых комплексов.

В эконом-классе объем предложения с начала года вырос почти на 8%, в бизнес-классе — на 11%, подсчитали эксперты.

По данным Росреестра, количество зарегистрированных прав на жилые помещения, приобретенные с использованием кредитных средств, в январе — сентябре 2017 года выросло на 16,8% по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

Эксперты называют ипотеку основным драйвером спроса в 2017 году. По данным «Опин», около 50% сделок в проектах эконом- и комфорт-класса совершается с использованием кредитных средств, а в отдельные месяцы года этот показатель доходил до 75%.

«Если в первом квартале спросом пользовались объекты на высокой стадии строительной готовности, люди хотели сохранить имеющиеся накопления, то к концу года покупатели стали вкладывать в недвижимость, пытаясь зафиксировать свой ипотечный кредит в старых ставках, которые еще существуют. В 2018 году ставки по ипотеке будут расти», — рассказывает руководитель аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet Владимир Богданюк.

На ипотеке начали даже зарабатывать, о чем «Газета.Ru» рассказывала ранее. Квартира берется в ипотеку на стадии котлована, через год-полтора продается. Часть денег от покупателя идет на погашение кредита, остальное переводится продавцу. Заработать позволяет разница в цене на начальном и конечном этапах строительства. В среднем доход

сопоставим с размещением вклада на депозит со ставкой 19–20% годовых. Кроме этого, как ранее писала «Газета.Ru», ипотека становится одним из ключевых драйверов роста российской экономики в условиях санкций.

3.2. Информация по рынку жилой недвижимости из официальных источников

Источником информации является Доклад Министра строительства и ЖКХ Российской Федерации Михаила Меня на итоговом заседании коллегии министерства.

В 2017 году было построено 81 миллион квадратных метров жилья. Это почти на 15 % выше уровня прошлого года и на 10,5 миллионов квадратных метров превышает плановый показатель.

Наилучшие темпы роста жилищного строительства показали Свердловская область, Краснодарский край, город Санкт-Петербург, Республика Башкортостан, Чеченская республика, Калининградская область. Как всегда, не подвели, и за это особое спасибо, Московская область, Москва, Республика Татарстан, Ростовская и Челябинская области.

Достигнутый показатель стал результатом проводимой Министерством государственной жилищной политики и позволил преодолеть рекордный рубеж советского периода по объему жилищного строительства, который составил 73 миллиона квадратных метров в 1987 году.

В существующей экономической ситуации перед Минстроем стоит сложная задача не только сохранить запланированные темпы строительства жилья, но и обеспечить до 2020 года дополнительное строительство 25 миллионов квадратных метров жилья эконом-класса.

Основным инструментом решения задачи является набирающая обороты программа «Жилье для российской семьи», предусматривающая строительство жилья эконом-класса по цене не более 35 тысяч рублей за квадратный метр.

На сегодняшний день уже 63 региона включились в реализацию программы с общим объемом ввода жилья более 19 миллионов квадратных метров. Из них в отношении 10 миллионов квадратных метров проведены все необходимые процедуры отбора земельных участков и инвесторов и запущен строительный процесс. В качестве наиболее активных хочу отметить Краснодарский край, Республика Татарстан, Пермский край, Тульская область.

По итогам 2017 года за счет ипотечного кредитования свои жилищные условия улучшили более одного миллиона семей, что на 23 % больше показателя 2016 года. Общая сумма ипотечных кредитов составила более 1 триллион 750 миллиардов рублей.

Уровень ставок по ипотечным кредитам за 2017 года в среднем по стране составил 12,45 %, что сопоставимо с уровнем процентных ставок 2016 года.

В этом году в связи со сложными экономическими условиями, повлиявших на рост ключевой ставки Банка России, Минстроем по решению Правительства начинается реализация программы субсидирования процентной ставки по ипотечным кредитам, выданным на приобретение жилья в новостройках. В настоящее время завершается формирование необходимой нормативной базы, обеспечивающей возмещение выпадающих доходов банков по выданным ипотечным кредитам, которые выдаются гражданам по ставке 12% годовых. На реализацию данных мер проектом бюджета предусматривается направить 20 миллиардов рублей, что позволит выдать 230 тысяч ипотечных кредитов со сниженной ставкой. Дополнительная господдержка в объеме 4,5 миллиарда рублей будет направлена на оказание помощи гражданам, взявшим ипотеку и оказавшимся в трудной жизненной ситуации в связи с непростой экономической ситуацией.

Вместе с тем, Минстроем России совместно с ОАО «АИЖК» разработаны и внедрены дополнительные инструменты поддержки сегмента ипотеки жилья эконом-класса, в том числе:

- реализация программы «Стимул», направленная на финансирование проектов по строительству жилья экономического класса с ограничением маржи банка в размере не

более 3,5 % годовых;

- для всех граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса на условиях программы «Жилье для российской семьи» будет предоставлена возможность воспользоваться льготным ипотечным продуктом ОАО «АИЖК» «Социальная ипотека».

В рамках выполнения федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» и Федерального закона «О ветеранах» Минстроем России реализованы мероприятия по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета ветеранов и инвалидов боевых действий, инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов.

В 2017 году на обеспечение жильем указанных категорий граждан направлены средства в объеме почти 4,5 миллиарда рублей. Это позволило обеспечить жильем 4 874 семей данной категории граждан.

Активно продолжается работа по поддержке и улучшению жилищных условий многодетных семей.

В настоящее время в Российской Федерации проживает более 1,2 млн. семей, имеющих трех и более детей, из них на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 149 тыс. семей, на бесплатное получение земельных участков – 436 тыс. семей.

В 2017 году органами местного самоуправления предоставлены жилые помещения по договору социального найма 7,6 тыс. семей, имеющих трех и более детей, регионами и муниципальными властями бесплатно предоставлены земельные участки 113 тысячам семей, имеющих трех и более детей.

В рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» из федерального бюджета на обеспечение жильем молодых семей в 2017 году направлены средства в размере 3,5 миллиарда рублей. Свои жилищные условия улучшили почти 20 тысяч семей.

Реализация инструмента государственных жилищных сертификатов позволила выполнить поставленные задачи по обеспечению жильем 7,12 тыс. семей военнослужащих, уволенных или увольняемых с военной службы; 1,74 тыс. семей, выезжающих из районов Крайнего Севера, 1,38 тыс. граждан, пострадавших в результате радиационных аварий и катастроф, 0,43 тыс. граждан, признанных вынужденными переселенцами, граждан на общую сумму почти 22,5 миллиардов рублей.

Во исполнение Указа Президента от 7 мая 2015 г. № 600 и в целях реализации поставленных Правительством задач в сфере правового регулирования строительной деятельности и улучшения предпринимательского климата в строительстве Минстроем разработан и введен Правительством в действие в ноябре 2017 года Исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства.

Принятие указанного решения запрещает органам власти, всех без исключения уровней, требовать от застройщиков прохождения процедур, не включенных в Перечень, а их нормативные акты подлежат приведению в соответствие.

В ходе работы по формированию Перечня Минстроем выявлено 220 процедур, необходимых для прохождения застройщиком, теперь их 142, в том числе 132 процедуры, установленные федеральными нормативными актами и 10 процедур, установленные региональными и муниципальными актами.

Для каждого конкретного объекта это индивидуальный набор необходимых процедур, зависящий от механизма приобретения застройщиком прав на земельный участок (торги, аренда, договор развития застроенных территорий, изменение вида разрешенного использования земельного участка), а также от видов ресурсов, к которым подключается объект строительства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение).

К примеру, для строительства многоквартирного дома от получения разрешения на строительство до регистрации прав на объект построенной недвижимости количество процедур достигало 130, теперь не более 65 процедур. Сводный реестр разрешительных процедур с исчерпывающим описанием каждой процедуры, конкретным сроком её

прохождения и стоимостью процедуры разработан и опубликован на сайте Минстроя.

В настоящее время Министерством готовятся предложения по исключению из Перечня еще порядка 40 процедур, а также разработка исчерпывающих перечней административных процедур в других сегментах строительства.

3.3. Обзор рынка жилой недвижимости

За последние три месяца ситуация на рынке недвижимости стабилизировалась. От ажиотажного спроса конца 2017 года не осталось и следа.

Снижение доходов и сложность получения ипотеки до сих пор сказываются на покупательской активности населения и уж тем более не позволяют формироваться новому платежеспособному спросу.

На сегодняшний день Центральный Банк снизил ключевую ставку до 14%. Однако проценты по ипотечным кредитам остаются слишком высокими. В связи с этим Правительство РФ реализовало программу субсидирования ставок по ипотечным кредитам на уровне 12%. Получить ипотеку по льготной ставке можно будет только при покупке жилья в новостройке с первоначальным взносом не менее 20%, а также есть ограничение по цене приобретаемой недвижимости: в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге она должна не превышать 8 млн. руб., а в регионах - 3 млн. руб.

Резонно предположить, что за год объем ипотечного кредитования в среднем в стране уменьшится вдвое. Учитывая степень зависимости рынка от ипотечных сделок, можно сделать вывод, что спад на рынке недвижимости продлится как минимум до декабря.

Кризис вызвал снижение объемов строительства. Из-за невысокого спроса у застройщика нет возможности включить в стоимость предлагаемых к продаже квартир затраты, связанные с удорожанием материалов, строительной техники, а также с увеличением ставки по кредитам. Разумным решением было бы уменьшить предложение в настоящий момент, но отличительной особенностью строительной отрасли является длительность реализации запланированных задач. Именно поэтому нет возможности сегодня резко сократить предложение, а после того, как ситуация на рынке нормализуется, быстро его увеличить.

Уже сейчас некоторые девелоперские компании сообщают о возможной приостановке своих будущих проектов и о том, что запланированная на год-два вперед площадь вводимого в эксплуатацию жилья будет сокращена. Таким образом, результаты сегодняшних решений по уменьшению предложения мы сможем наблюдать только к 2020-2021 г.г.

Министр строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень на итоговом заседании коллегии Министерства 27 марта в своем докладе сообщил: «В существующей экономической ситуации перед нами стоит сложная задача не только сохранить запланированные темпы строительства жилья, но и обеспечить до 2020 года дополнительное строительство 25 миллионов квадратных метров жилья эконом-класса». Решением этой задачи Министерство видит реализацию программы «Жилье для российской семьи», которая предусматривает строительство эконом жилья по цене не более 35 тыс. руб./кв. м. В осуществлении программы уже участвуют 63 региона, наиболее активными из которых являются Краснодарский край, Республика Татарстан, Пермский край и Тульская область.

С начала года динамика изменения цены в регионах носит разнонаправленный характер. Если проанализировать данные нижеприведенной таблицы можно сделать вывод, что, несмотря на небольшой прирост с начала года, цены в регионах в марте 2018г. начали снижаться. Это обусловлено резким ростом цен в феврале. Например, в Москве в первую неделю января стоимость квадратного метра составляла чуть больше 194 тыс. руб. Однако после новогодних каникул цена стремительно возросла до 210 тыс. руб., а затем также быстро начала снижаться.

Таблица 3

Город	Стоимость кв. м за март, руб.	Изменение цены за месяц, %	Изменение цены с начала года, %
Екатеринбург	76 458	-0,3	0,2
Санкт-Петербург	107 374	0,0	0,5
Омск	49 368	-0,4	0,9
Москва	183 037	-6,2	-7,5
Казань	70 990	1,1	2,4

Источник: <http://srgroup.ru>

На рынке новостроек заметное уменьшение стоимости можем наблюдать в Санкт-Петербурге, где с начала года стоимость квадратного метра снизилась на 5% и составила 98 443 руб. В Омске и Казани динамика изменения цен положительная. Цена квартир на первичном рынке Омска изменилась на 2,5% и остановилась на отметке 42 823 руб./кв. м., а в Казани - 58 700 руб./кв.м. (+4,9%).

Зачастую покупатель приобретает квартиру в новостройке за счет продажи вторичного жилья. На сегодняшний день существует вариант покупки новой площади в зачет старой. Фактически, это своего рода «trade-in», когда девелопер берет на себя обязательства по реализации старой квартиры. Однако сейчас такая «чистая» схема мало кем из застройщиков применяется. На деле лицо, желающее приобрести квартиру в новостройке, совершает цепочку из нескольких сделок. Клиент договаривается со строительной компанией о предварительном бронировании. Затем обращается в агентство, сотрудничающее с этим застройщиком, для составления заключения о стоимости продаваемого жилья. Если цена клиента устраивает, то заключается договор сначала с застройщиком – о бронировании квартиры сроком на 3-5 месяцев, затем с риэлторской компанией – на продажу имеющегося жилья. В договоре указывается время, за которое агентство берется реализовать квартиру, а также срок экспозиции, после которого цену начнут снижать.

Безусловным достоинством этой схемы является экономия времени и усилий благодаря тому, что все операции выполняет одна и та же организация, хоть и с привлечением партнеров.

Привлекательна она и фиксированными ценами на покупку квартиры. В некоторых случаях покупателю предоставляется возможность проживать в старой квартире до ввода в эксплуатацию новостройки. Пару лет назад такая возможность предоставлялась клиентам специальной ипотечной программы, в рамках которой кредит выдавался под залог вторичного жилья, однако из-за высокой ставки он не пользовался популярностью.

Несмотря на простоту данной схемы круг участников строительного рынка, реализующих программу, довольно мал. Дело в том, что девелоперу приходится достаточно долгое время ждать, а это для них невыгодно (например, когда речь идет о небольших квартирах с привлекательным местоположением). Если продается многокомнатная квартира, то здесь реализация данной программы для застройщика более привлекательна. Вторым недостатком является вероятность снижения стоимости квартиры на 3-7% для того, чтобы успеть продать ее за объявленный в договоре срок. Именно поэтому эксперты советуют детально рассмотреть необходимость использования этого механизма и оценить, будут ли покрыты потери от дисконта на старую жилплощадь экономией, полученной от фиксации цены новой квартиры.

В различных регионах в среднесрочной перспективе потенциал роста рынка будет исчерпан и снижение цен будет происходить по общему сценарию, но в разные моменты времени. Строительный бум закончился. Сейчас девелоперы стараются максимально

быстро достраивать объекты высокой степени готовности и не слишком торопятся начинать реализовывать новые.

3.4. Анализ рынка жилой недвижимости _____ области

Благоприятный климат, обилие современных предприятий, в том числе заводов крупнейших международных корпораций, таких как Вольво, Фольксваген, Пежо-Ситроен, а также удобное местоположение города по отношению к столице (188 км) способствуют тому, что многие россияне из других регионов решают приобрести недвижимость в _____.

Поскольку _____ область является одним из лидеров нашей страны по привлечению иностранных инвестиций, и найти работу специалистам здесь не составляет труда, спрос на объекты недвижимости в городе достаточно высок.

Привлекательна _____ и для строительных компаний. Довольно высокий уровень жизни по сравнению с другими российскими городами, низкий уровень безработицы и постоянный приток приезжих из других мест способствуют тому, что цены на строящееся жилье остаются в _____ сравнительно высокими. Здесь возводятся как одиночные многоэтажные дома, так и комплексы многоэтажек, а также комплексы жилых домов малой этажности, образующих обособленные поселки. Застройщики учитывают, что в городе проживают люди с очень разными уровнями доходов, и предлагают жилье от эконом-класса до элитного класса. Довольно популярны в городе квартиры-студии. Этот доступный по цене вариант позволяет обзавестись собственной квартирой тем, кто долгое время жил в коммуналке или в общежитии.

Для рынка жилья в _____ характерны те же тенденции, что и в других российских городах: цены на квартиры колеблются в зависимости от района города, типа и состояния дома, года его постройки, использованных при строительстве материалов. В центре города квартиры стоят гораздо дороже, чем на окраинах. Это вполне понятно, поскольку центр _____, как и центр любого другого города, более комфортабельный, чем окраины, здесь больше магазинов, мест отдыха, лучше развито транспортное сообщение.

В рейтинге 46 российских городов, составленном порталом «Мир квартир» по итогам 2017 года, _____ заняла 11 место. Средняя цена кв. метра жилой площади на первичном рынке в _____ составила 53,3 тыс. рублей, а на вторичном рынке – 64,9 тыс. рублей. По данным, приводимым на сайте rosrealty.ru, средняя цена кв. метра жилой площади в _____ составляет 63 283 рубля.

3.5. Анализ статистической информации на рынке жилой недвижимости _____ области

3.5.1. О жилищном строительстве в _____ области в 2017 г.

В 2017 г. на территории области построены 10675 новых благоустроенных квартир общей площадью 792,4 тыс. кв. метров, что составило 120,6% к 2016г. (2016г. к 2015г. – 107,2%).

Значительная часть (96,4%) введенных в эксплуатацию жилых домов построена предприятиями частной формы собственности и индивидуальными застройщиками. Распределение введенного жилья в 2017г. по формам собственности характеризуется следующими данными:

Таблица 4

Наименование	Общая площадь жилых домов, кв. метров	2017г. в % к 2016г.	Удельный вес в общем объеме введенного жилья, %
Всего	792412	120,6	100
в т.ч. по формам собственности			
муниципальная	5935	в 2,1 р.	0,7
смешанная российская собственность	431	-	0,1
собственность общественных и религиозных организаций (объединений)	8382	132,4	1,1
совместная российская и иностранная собственность	13455	65,2	1,7
частная	762139	121,5	96,4
из нее:			
индивидуальное жилищное строительство	469782	133,1	59,3

Источник: http://_____gks.ru

Ввод жилых домов в 2017г. осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

В частном секторе 61,5% введенного жилья построено индивидуальными застройщиками, ими введены 3618 жилых домов общей площадью 469,8 тыс. кв. метров (59,3% всего введенного жилья по области).

За счет собственных средств предприятий и организаций, средств индивидуальных застройщиков, долевого участия организаций и населения построено 99,3% жилья. При финансовой поддержке из областного и местных бюджетов введено 5,2 тыс.кв. метров общей площади жилых домов.

3.5.2. О жилищном строительстве в г. _____ в 2017 г.

В 2017г. на территории г. _____ построены 5407 новых благоустроенных квартир общей площадью 281,7 тыс. кв. метров, что на 51% больше, чем в 2016г. (2016г. к 2015г. – 84,6%).

Значительная часть (97%) введенных в эксплуатацию жилых домов построена предприятиями частной формы собственности и индивидуальными застройщиками. Распределение введенного жилья в 2017г. по формам собственности характеризуется следующими данными:

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в феврале

т.г. составил 2 млрд. 390 млн. рублей, или 109,8% (в сопоставимых ценах) к февралю 2017г., в январе-феврале 2018г. – 4 млрд. 741 млн. рублей, или 103,8%.

Таблица 5

<i>Наименование</i>	Общая площадь жилых домов, кв. метров	2017г. в % к 2016г.	Удельный вес в общем объеме введенного жилья, %
Всего	281692	151	100
в т.ч. по формам собственности			
собственность общественных и религиозных организаций (объединений)	8382	137,3	3
частная	273310	153,5	97
из нее:			
индивидуальное жилищное строительство	84802	171,1	30,1

Источник: http://_____gks.ru

3.5.3. О жилищном строительстве в _____ области

В частном секторе 31% введенного жилья построено индивидуальными застройщиками, ими введены 549 жилых домов общей площадью 84,8 тыс. кв. метров (30,1% всего введенного жилья по городу).

Таблица 6

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительства»

<i>Наименование</i>	Млн. руб.	В % к	
		к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017г.			
Январь	2233,5	92,9	46,4
Февраль	2049,4	78,3	89,9
Март	1816,2	67,7	93,4
I квартал	6099,1	79,1	x
Апрель	2665,0	87,6	139,1
Май	3726,6	123,6	137,2
Июнь	6356,1	132,1	169,6
II квартал	12747,7	117,3	в 2 р.
I полугодие	18846,8	101,9	x
Июль	4296,5	102,4	67,9
Август	3962,4	96,9	90,8
Сентябрь	5552,1	153,6	135,0
III квартал	13811,0	115,8	105,2
Январь-сентябрь	32657,8	107,6	x
Октябрь	2753,9	66,4	50,6

<i>Наименование</i>	Млн. руб.	В % к	
		к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Ноябрь	4205,9	87,3	154,7
Декабрь	3825,5	98,0	89,2
IV квартал	10785,3	83,8	77,3
Год 2018г.	43443,1	100,8	x
Январь	2351,6	98,4	41,0
Февраль	2389,5	109,8	100,2
<i>Январь-февраль</i>	<i>4741,1</i>	<i>103,8</i>	<i>x</i>

Источник: http://_____gks.ru

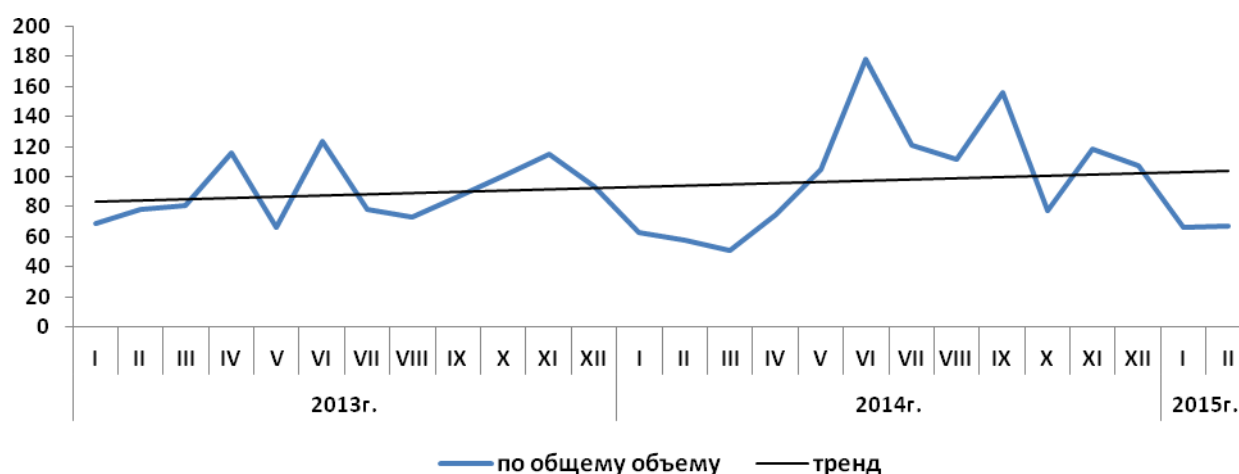


Диаграмма 1. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в % к среднемесячному значению 2015г.)

Источник: http://_____gks.ru

Жилищное строительство. В феврале т.г. организациями всех форм собственности построены 263 новые квартиры, в январе-феврале 2018г.- 1261 квартира.

Динамика ввода в действие жилых домов представлена в таблице:

Таблица 7

<i>Наименование</i>	Введено общей площади, тыс. кв. метров	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2017г.			
Январь	13,5	71,6	5,7
Февраль	29,9	119,3	в 2,2р.
Март	63,0	в 2,6р.	в 2,1р.
I квартал	106,4	155,7	28,1
Апрель	40,7	164,9	64,7
Май	76,1	в 4,1р.	186,7
Июнь	41,2	138,3	54,2
II квартал	158,0	в 2,2р.	148,7
I полугодие	264,4	187,0	x

<i>Наименование</i>	Введено общей площади, тыс. кв. метров	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	85,4	в 2,1р.	в 2,1р.
Август	37,5	79,5	43,9
Сентябрь	87,3	177,1	в 2,3р.
III квартал	210,2	153,7	133,0
Январь-сентябрь	474,6	170,6	x
Октябрь	86,8	173,9	99,3
Ноябрь	87,2	163,1	100,6
Декабрь	143,8	52,2	164,9
IV квартал	317,8	83,9	151,2
Год 2018г.	792,4	120,6	x
Январь	82,3	в 6,1 р.	57,2
Февраль	30,6	102,4	37,2
Январь-февраль	112,9	в 2,6 р.	x

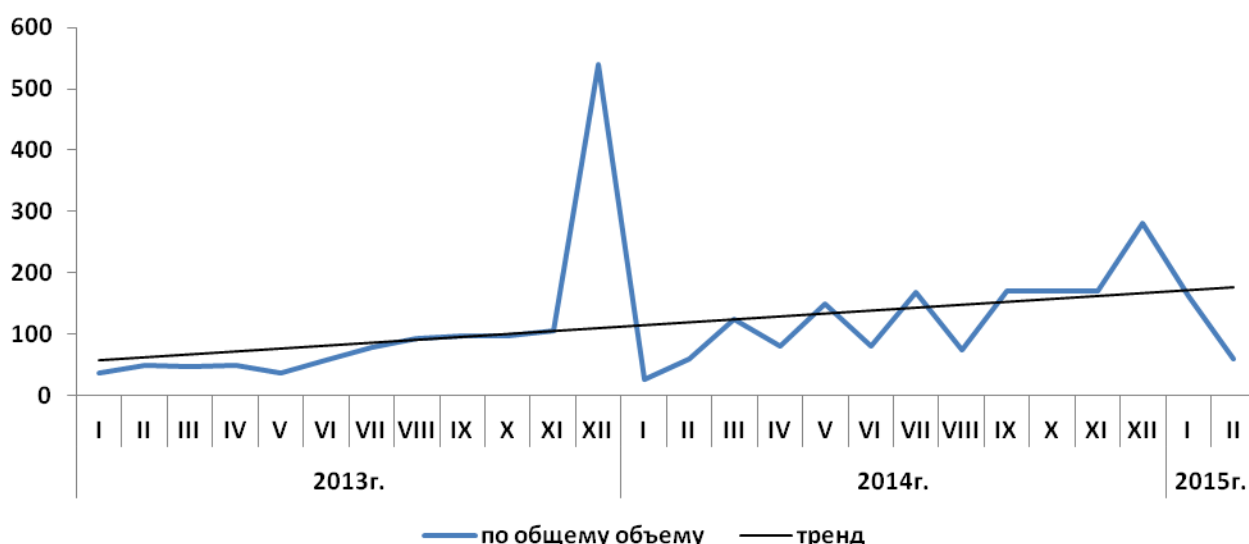


Диаграмма 2. Динамика ввода в действие жилых домов (в % к среднемесячному значению 2015г.)

Источник: http://_____gks.ru

Индивидуальными застройщиками построено 68,4 тыс. кв.метров общей площади жилых домов, что составило 60,6% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале т.г.

Таблица 8

Средняя стоимость строительства 1 кв метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений по области в 2017 году

ед. изм.: руб.

	Всего	в том числе:	
		в сельской местности	в городах и поселках городского типа

А	1	2	3
_____ область	34936	30481	35052
Боровский район	27563	-	27563
Дзержинский район	47482	-	47482
Жиздринский район	34557	-	34557
Жуковский район	43536	-	43536
Кировский район	33809	-	33809
Куйбышевский район	21016	21016	-
Людиновский район	32114	-	32114
Малоярославецкий район	30238	-	30238
Медынский район	72916	72916	-
Перемышльский район	35074	35074	-
Спас-Деменский район	31187	-	31187
Сухиничский район	33074	32311	33594
Тарусский район	21353	-	21353
Ферзиковский район	23876	23876	-
Юхновский район	34599	-	34599
_____	32209	-	32209
Обнинск	46876	-	46876

Источник: http://_____gks.ru

3.6. Ценообразование на рынке жилой недвижимости _____ области

По итогам 2017 года средняя стоимость «квадрата» жилой недвижимости на первичном рынке _____ повысилась на 5,6% (53,3 тыс. рублей), на вторичном рынке – на 3,2% (64,9 рубля).

По итогам анализа рынка недвижимости субъекта РФ _____ на 15.03.2015 г. самая высокая стоимость на жилую недвижимость региона наблюдается в городе Обнинск, а самая низкая в городе Спас-Деменск. В 8 городах области наблюдалось повышение цен на квартиры, при этом стоимость недвижимости оставалась стабильной в 7 городах, и снижалась в 5.

За прошедшие четыре недели выявлено значительное повышение средней стоимости недвижимости в регионе. При этом индекс составляет 439.82, что на 3% больше чем 4 недели назад.

За анализируемый период наблюдается колебание цен в регионе, поскольку за последние 4 недели фиксируется разнонаправленная динамика цен предложений.

Соотношение индекса в субъекте РФ _____ и индекса РФ показывает, что снижение темпов роста рынка жилой недвижимости региона на 0.9% ниже общероссийских.

Диаграмма 3. Стоимость жилой недвижимости в _____ области, руб./кв.м.

3.7. Анализ социально-экономического положения г. _____

Город _____ расположен в центре европейской части России к юго-западу от Москвы. _____ является крупным транспортным узлом. Структура экономики города представлена такими отраслями, как машиностроение и металлообработка, пищевая и легкая промышленность, электроэнергетика, промышленность строительных материалов и др. _____ является территорией с высоким научным потенциалом.

Имеется аэродром, способный принимать транспортные и пассажирские самолеты и вертолеты любого типа. Работу речного транспорта обеспечивает пассажирская пристань на реке Оке.

Территория города - 168,5 кв. км.

Численность населения на 1 января 2015 года - 359,196 тыс. человек

Территория Муниципального образования Городской округ «Город _____» составляет 374,2 кв.км.

Структура экономики города представлена такими отраслями, как автомобилестроение, машиностроение и металлообработка, пищевая и легкая промышленность, электроэнергетика, промышленность строительных материалов и др.

Промышленное производство занимает ведущее место в структуре хозяйственного комплекса _____ области. Город _____ характеризуется функциями областного центра с наиболее высоким в области промышленным потенциалом. Доля города в объеме отгруженной продукции _____ области занимает лидирующие позиции, удельный вес в области составил 60,65 %.

В соответствии со статьей 12 Закона _____ области "Об установлении границ муниципальных образований, расположенных на территории административно-территориальных единиц "Бабынинский район", "Боровский район", "Дзержинский район", "Жиздринский район", "Жуковский район", "Износковский район", "Козельский район", "Малоярославецкий район", "Мосальский район", "Ферзиковский район", "Хвостовичский район", "Город Обнинск", и наделении их статусом городского поселения, сельского поселения, городского округа, муниципального района" от 28.12.2004 г. № 7-ОЗ муниципальное образование "Город _____" наделено статусом городского округа.

3.8. Анализ рынка жилой недвижимости г. _____

Начиная с 2011 года в г. _____ темпы строительства жилья значительно выросли и продолжают расти с каждым годом. Строятся и вводятся в эксплуатацию как отдельные объекты, так и целые комплексы. За период с 2011 года был построен и введен в эксплуатацию комплекс жилых домов на бульваре Солнечном (СК Монолит). Следом было возведено большое количество многоэтажек на Правом берегу (этот район города, пожалуй, на сегодняшний день развивается наиболее активно). Не отстает и другой район города — «Бушмановка», где расположился «Микрорайон Солнечный». Активное строительство также ведется в микрорайоне «Северный», «Кубяка», «Дубрава», «Малинники», а также на месте бывшего мелькомбината по ул. К. Либкнехта.

- Микрорайон Солнечный (1626 квартир);
- Комфорт парк _____ (2574 квартиры) (м-н Правый берег);
- Микрорайон Правгород (около 3000 квартир);
- Микрорайон «Малиновка»;
- Жилой комплекс «Мельница»;
- Жилой комплекс «Дубрава».

Застройщики ориентируются на различные прослойки населения, предлагая жилье от элитного до эконом класса.

На смену коммунальным квартирам и общежитиям пришли доступные по ценам квартиры-студии. Этот вариант представляет собой комнату, совмещенную с кухней и прихожей, с отдельным санузлом на небольшой площади (около 25 кв.м.). Такие квартиры

предлагает СУ155 в своих объектах на Правом берегу и в р-не ул. Хрустальной.

Развитие получил также такой сегмент рынка жилой недвижимости, как комплекс малоэтажных жилых домов, формирующих целый обособленный поселок (Европейский квартал и Кошелев проект). Единственным недостатком таких жилых комплексов в _____ является транспортная доступность, хотя этот вопрос активно решается муниципалитетом.

- Европейский квартал;
- Кошелев проект.

Далее, хочется отметить построенные за последние 2 года жилые дома высокой степени комфортности:

- «Галилей» на ул. Циолковского, д.34;
- «Альпийский» пер. Суворова, в районе дома № 1.
- Элитный ж/д на ул. Кирова, д. 23

Все за период с 2011 года в _____ построено и введено в эксплуатацию более 60 жилых домов – более 6500 квартир.

Таблица 9

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
1	Турецкая строительная компания	ул. Кирова, д. 23, Элитный ж/д		60
2	ООО «Алант»	ул. Чапаева, 44		18
3	ООО «Городъ»	«Альпийский» пер. Суворова, в районе дома № 1		143
4	ООО «Городъ»	ул. Академическая, 2А		90
5	ООО «Городъ»	ул. Кубяка		44
6	ООО «Городъ»	ул. Димитрова, Правый берег/улица Генерала Попова, д. №3.		108
7	ООО «Городъ»	ул. Димитрова, д. 18		72
8	ООО «Городъ»	ул. Димитрова, д. 20		108
9	ООО «Городъ»	ул. Академическая, дом 2		92
10	Группа компаний ПИК	жилой комплекс «Каскад», Ген Попова, д. 22		221
11	Группа компаний ПИК	ул. Георгия Димитрова, д. 8		105
12	Группа компаний ПИК	ул. Георгия Димитрова, д. 10		105
13	ООО «Строительная Компания «Евро Строй»	Правый берег, д. Верховая, 22 эт дом		217
14	ООО «Строительная Компания «Евро Строй»	Правый берег, д. Верховая, 2х15 эт дом		178
15	ООО «Производственно-коммерческое предприятие «ЕвроФасад»	ул. Тепличная, район дома 8		48
16	ООО «Производственно-коммерческое предприятие «ЕвроФасад»	Михалевский переулок, 30		8

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
17	ЗАО «Европейский квартал»	дом № 10 по ГП по адресу: _____ область, г. _____, район ул. Покрова		48
	ЗАО «Европейский квартал»	дом № 12 по ГП по адресу: _____ область, г. _____, район ул. Покрова		48
19	ЗАО «Европейский квартал»	дом № 14 по ГП по адресу: _____ область, г. _____, район ул. Покрова		33
	ЗАО «РД-Спецавтоматика».	ул. Вилонова 41		52
21	«_____РусьСтрой»	ул. Калужского ополчения, д. 3, к. 1-2		217
22	ООО «_____главснабстрой»	ул. Тульская 2 очередь		106
23	ООО «_____главснабстрой»	ул. Ст Разина/Мичурина		66
24	ООО «_____главснабстрой»	ул. Ген Попова		98
25	ООО «_____главснабстрой»	ул. Московская, д. 311		151
26	ООО «_____главснабстрой»	ул. Болдина		164
27	ООО «Таширстрой»	ул. Воронина, р-н д. 20/55.		40
28	ЗАО «Калужский завод строительных материалов»	ул. Гурьянова, 73		159
29	ООО «Капитель»	ул. Спартака, д. 9 (Пр Берег)		153
30	ООО «Капитель»	ул. Сиреневый бульвар, район дома № 2		53
31	ООО «Капитель»	ул. Спартака, д. 11 (Пр Берег)		153
32	ООО «Капитель»	ул. Спартака, (Пр. Берег)		89
33	ООО «ВВС-строй плюс»	ул. Постовалова		50
34	ООО «Партнер»	ул. Переходная, 5А		20
35	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 18, оч 2		106
36	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 20		104
37	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 22		89
38	ООО СК «Монолит»	ул. Знаменская 45		131
39	ООО СК «Монолит»	ул. Билибина		180
40	ООО СК «Монолит»	у. Георгиевская 6 к.1		15
41	ООО СК «Монолит»	у. Королева 22, 2 оч		23

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
42	ООО «Стромсервис плюс»	ул. Грабцевское шоссе, район дома № 132		189
43	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 79		128
44	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 23		100
45	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 22		252
46	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 21А		204
47	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 21Б		165
48	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 20Б		128
49	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 20А		128
50	Группа компаний «СУ-155»	Правый берег, д. 10		128
51	ООО «Новградстрой»	ул. Маяковского, д. 66		128
52	ООО «Новградстрой»	ул. Маяковского, д. 64		128
53	ООО «Новградстрой»	ул. Маяковского, д. 68		130
54	ООО «Новградстрой»	ул. Аллейная, д. 8		116
55	ООО «Новградстрой»	ул. Аллейная, д. 6		190
56	ООО «Новградстрой»	ул. Маяковского, дом 55, №9 по ГП		278
57	ООО «Юнион строй»	«Радужный» ул. Кибальчича		256
ИТОГО				6 613

И в 3 раза больше планируется построить в ближайшие 5 лет.

Таблица 10

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
1	Партнерами «Авангард Капитал»	«Галилей» ул. Циолковского, д.34		68
2	Группа компаний ПИК	ул. Калужского ополчения		335
3	ООО «Строительная Компания «Евро Строй»	Правый берег, д. Верховая, 19 эт дом		272
4	ООО «Строительная Компания «Евро Строй»	Правый берег, д. №5 жилой многоквартир		221
5	ЗАО «Европейский квартал»	дом № 8 по ГП по адресу: _____ область, г. _____, район ул. Покрова.		64
	ЗАО «Европейский квартал»	дом № 9 по ГП по адресу: _____ область, г. _____,		
6				80

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
		район ул. Покрова		
7	ЗАО «Европейский	дом № 12 «а» по ГП по адресу:		35
	квартал»	_____ область, г. _____, район ул. Покрова		
8	ЗАО «Европейский	дом № 15 по ГП по адресу:		60
	квартал»	_____ область, г. _____, район ул. Покрова		
9	ЗАО «Инженер»	ул. Кибальчича		406
10	ООО «_____главснабстрой»	ул. Фомушина		94
11	ООО «Таширстрой»	ул. Тульская, р-он д. 101		32
12	ООО «Таширстрой»	ул. Московская 311		112
13	ООО «_____ Земельная Корпорация»	ул. Кибальчича, район дома № 28		321
14	ООО «Перспектива»	ул. Хрустальная, д.60 «Б»		133
15	ООО «Перспектива»	ул. Никитина		56
16	ООО СК «Монолит»	ул. Молодежная		115
17	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 27		89
18	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 31 1 оч		199
19	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 31 2 оч		106
20	ООО СК «Монолит»	Тайфун, д. 34		89
21	Группа компаний «СУ-155»	ул. Заводская 57, д. 5		288
22	Группа компаний «СУ-155»	ул. Заводская 57, д. 4		192
23	Группа компаний «СУ-155»	ул. Заводская 57, д. 3		320
24	Группа компаний «СУ-155»	ул. Заводская 57, д. 2		256
25	Группа компаний «СУ-155»	ул. Заводская 57, д. 1		256
26	СУ-76 «ТрансВзрывПром»	ул. Московская, район дома 189		49
27	ООО «Новградстрой»	ул.Маяковского, дом 55, №4 по ГП		268
28	ООО «Новградстрой»	ул.Маяковского, дом 55, №5 по ГП		190
29	ООО «Новградстрой»	ул.Маяковского, дом 55, №6 по ГП		198
30	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 1		135
31	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 2		256
32	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 3		135

№	Наименование застройщика	Адрес дома по проектной декларации	Примерный год ввода	Количество квартир
33	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 4		256
34	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 5		438
35	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 6		438
36	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 7		183
37	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 8		183
38	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 9		183
39	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 10		183
40	ООО «МИГ»	Правобережье, Квартал 23, ж/д 11		183
41	Кошелев-проект	Правый берег, Георгия Амелина		10000
42	ЗАО «Росмаш»	Дубрава, Грабцевское ш., р-н д. 79, №1		113
43	ЗАО «Росмаш»	Дубрава, Грабцевское ш., р-н д. 79, №2		163
ИТОГО				15 297

Помимо домов, представленных в списке выше, еще планируется строительство жилого комплекса «Малиновка» в мкрн-не Ольговка, ж/к «Мельница» на месте мелькомбината по ул. К. Либкнехта, «Новые Черемушки» в мкрн-не Черемушки, мкрн. «Веснушки» и «Хороший» на Правом берегу. Точное количество жилых квартир в данных объектах в настоящий момент неизвестно.

4. Производственный план

4.1. Условия и допущения, принятые для расчёта

- финансово-экономические расчёты произведены на базе программного продукта MS Excel;
- ставка рефинансирования по данным ЦБ РФ (данные Департамента внешних и общественных связей Банка России) на апрель 2018 г. составляет 7,25%;
- расчет инвестиционного проекта произведён в постоянных ценах на момент разработки бизнес-плана без учета инфляции;
- период расчёта составляет 6 лет и 8 месяцев с мая 2018 г.;
- на этапе осуществления инвестиций и освоения производственных мощностей (выхода на проектную мощность), а именно с 2018 по 2023 гг. расчеты производятся с поквартальной периодичностью, далее по годам;
- остаточная стоимость активов проекта на конец расчетного периода не учитывается при анализе показателей его эффективности (не предполагается их продажа и закрытие предприятия);
- в бизнес-плане предусматривается сценарий, при котором проект начнется не в предполагаемый срок. В связи с этим, дата начала реализации проекта будет привязана к дате получения кредита (предположительно – май 2018 г.);
- ставка дисконтирования, принятая для расчётов – 25,90%.

4.2. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования рассчитывалась по методу WACC.

В этом методе ставка дисконтирования является суммой взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства, где в качестве весов выступают доли собственных и заемных средств в структуре капитала. Рассчитывается по следующей формуле:

$$i = k1 * (1 - h) * w1 + k2 * w2 + k3 * w3 + r$$

Описание параметров расчёта:

Стоимость заемного капитала ($k1$), % Ставка, характеризующая стоимость привлечения заемных средств (процентная ставка банка по кредитам, процентная ставка по облигациям).

Налог на прибыль (h), % Ставка налога на прибыль предприятия.

Стоимость собственного капитала - ПА ($k2$), % Ставка, характеризующая стоимость привлечения капитала в виде привилегированных акций (частное от деления установленной суммы годовых дивидендов на поступления от продажи акций).

Стоимость собственного капитала - ОА ($k3$), % Ставка, характеризующая стоимость привлечения капитала в виде обыкновенных акций (требуемая собственником ставка отдачи на вложенный капитал).

Доля заемного капитала ($w1$), % Доля заемных средств в структуре капитала предприятия, оцененная по рыночной стоимости.

Доля привилегированных акций ($w2$), % Доля привилегированных акций в структуре капитала предприятия, оцененная по рыночной стоимости.

Доля обыкновенных акций ($w3$), % Доля обыкновенных акций (с учетом нераспределенной прибыли) в структуре капитала предприятия, оцененная по рыночной стоимости.

Поправка на риск – r .

Таким образом, расчёт ставки дисконтирования выглядит следующим образом:

$$i = 18,00\% * (1 - 20\%) * 20,17\% + 0\% * 0\% + 0\% * 0\% + 23\% = 25,90\%$$

4.3. Исходные данные

На основании анализа современной градостроительной ситуации, экологических, планировочных и иного рода ограничений на территории разработки проекта планировки, можно сделать следующие выводы:

- на основании рассмотрения существующих природных условий, природоохранных, гигиенических и санитарных ограничений, проектных решений, предполагаемого уровня воздействия на природные компоненты можно сделать вывод, что размещение объектов является возможным и допустимым с учётом выполнения природоохранных условий;
- планируемое размещение малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов не противоречит градостроительной политике, обозначенной в документах территориального планирования и повлечет за собой внесение изменений документы территориального планирования с целью изменения границы населенного пункта для последующего градостроительного освоения;
- рассматриваемая территория наиболее эффективно будет использована в качестве жилого образования, нежели в качестве сельскохозяйственных угодий, рациональное развитие жилой застройки продиктовано наличием инженерной и социальной инфраструктур, возможностью их заметного качественного улучшения за счет внебюджетных источников, необходимостью увеличения жилищного фонда (в том числе, арендного жилья) именно рядом с промышленным кластером.

Таблица 11

Технико-экономические показатели по генплану

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			в ед. измерен.	% к уч. благоустр.
1.	Площадь участка в границах отвода.	га		
2.	Площадь участка благоустройства /в т.ч за отводом	кв.м.		
3.	Площадь застройки зданий	кв.м.		
4.	Площадь покрытий	кв.м.		
5.	Площадь озеленения	кв.м.		

На территории разработки проекта планировки предусматривается размещение следующих объектов обслуживания:

- центр детского творчества на __мест (__ очередь);
- учебно воспитательный центр на ___мест (__ очередь);
- амбулатория;
- физкультурно-оздоровительные учреждения в составе спортивно-тренажёрного зала __ кв.м., открытых плоскостных сооружений спортивного ядра микрорайона __ га;
- торгово-административный центр;
- учреждение общественного питания (___ мест);
- отделение связи;
- отделение банка;
- предприятия бытового обслуживания (прачечная, химчистка, парикмахерская);
- аптека (аптечные киоски);
- встроенные учреждения торговли;
- встроенные офисные помещения;

На объектах обслуживания, предлагаемых к размещению на территории разработки концепции, может быть создано ориентировочно __ рабочих мест.

Инженерно-техническое обеспечение и санитарное содержание территории. Мероприятия по пожарной безопасности территории

Водоснабжение

Расход воды на хозяйственно-бытовые нужды определяется с учетом расхода воды по отдельным объектам различных категорий потребителей в соответствии приложения 7 РНГП _____ области.

Проектом предлагается централизованная система водоснабжения для проектируемого жилого микрорайона.

Среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения с централизованным горячим водоснабжением 230-250 л/сут.

Расход воды на внутреннее пожаротушение приведен в разделе Пожарная безопасность.

Полив территории и зелёных насаждений принят из поверхностных источников и в расчёте водопотребления не учитывается.

Для 1 очереди строительства:

Суточный расход воды в системе хозяйственно-питьевого водопровода (общий) - _____ м3/сут, суточный расход воды в системе горячего водоснабжения - _____ м3/сут, суточный расход воды в системе холодного водоснабжения - _____ м3/сут.

Для 2 очереди строительства:

Суточный расход воды в системе хозяйственно-питьевого водопровода (общий) – _____ м3/сут, суточный расход воды в системе горячего водоснабжения - _____ м3/сут, суточный расход воды в системе холодного водоснабжения - _____ м3/сут.

Водоотведение

Нормы водоотведения приняты равными нормам водопотребления без учёта расходов воды на пожаротушение.

Для 1 очереди строительства суточный расход воды в системе хоз-бытовой канализации - _____ м3/сут.

Для 2 очереди строительства суточный расход воды в системе хоз-бытовой канализации - _____ м3/сут.

Канализационные стоки предполагается отводить существующую канализационную сеть в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Газоснабжение

На планируемой территории для приготовления пищи населением используются газовые плиты. Горячее водоснабжение и теплоснабжение от крышных котельных.

Проектом предусмотрено установка ГРП, подключение к существующему газопроводу среднего давления в соответствии с техническими условиями.

Теплоснабжение

На планируемых территориях предполагается размещение малоэтажной жилой застройки.

Площадь квартир составляет _____ тыс. кв. м.

Население – _____ тыс. человек.

Таблица 12

Технико-экономические показатели по зданиям

Наименование	Этажн.	Кол-во квартир	Площадь застройки, кв.м.	Площ. квартир без балкон., кв.м.	Общ.площ. здания, кв.м.		Стр.объем здания, куб.м.	
					Всего	в т.ч. ниже 0	Всего	в т.ч. ниже 0
Проектируемый многоквартирный жилой дом №1 жилая часть								
в т.ч. встроенные помещения 1эт.								
Проектируемый многоквартирный жилой дом №2 жилая часть								
в т.ч. встроенный детсад на 42 места								
Проектируемый многоквартирный жилой дом №3 жилая часть								
в т.ч. встроенные помещения 1эт.								
Проектируемый многоквартирный жилой дом №4 жилая часть								
в т.ч. встроенные помещения 1эт.								
Всего по жилым домам:								

4.4. Программ реализации

Программа реализации услуг жилого комплекса складывается из реализации жилой недвижимости. Для расчета производственной программы учитывались исходные данные по площади и этажности жилых зданий:

Таблица 13

Расчёт количества квартир и общей площади по объектам

Наименование	Кол-во квартир	Площадь одной квартиры, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Однокомнатные квартиры			
Двухкомнатные квартиры			
Трехкомнатные квартиры			

Наименование	Кол-во квартир	Площадь одной квартиры, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.
Итого:			

Согласно календарному плану реализации проекта предполагается поэтапный ввод жилого комплекса в эксплуатацию. Так в ноябре 2019 г. будет введен в эксплуатацию жилой дом №1, в марте 2021 г. – жилой дом №2, в феврале 2021 г. – жилой дом №3, в июне 2024 г. будет введен в эксплуатацию жилой дом №4.

4.5. Ценообразование

Цена реализации жилой недвижимости будет базироваться на рыночных ценах в г. _____ . Ниже представлены цены реализации жилой недвижимости:

Таблица 14

Цены реализации жилой недвижимости

Наименование	Цена реализации 1 кв.м. на период стр-ва, руб. с НДС	Цена реализации 1 кв.м. после ввода в экспл., руб. с НДС
Малоэтажный жилой комплекс №1		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры		
Малоэтажный жилой комплекс №2		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры		
Малоэтажный жилой комплекс №3		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры		
Малоэтажный жилой комплекс №4		
Однокомнатные квартиры		
Двухкомнатные квартиры		
Трехкомнатные квартиры		

На начальном этапе реализации проекта планируется использование схемы долевого строительства. Инициатор проекта планирует привлечь денежные средства граждан и юридических лиц (участников долевого строительства, «дольщиков») для строительства объектов недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства участникам долевого строительства.

Инициатором проекта разработан календарный план реализации квартир в планируемых к строительству жилых домах:

Таблица 15

Программа реализации квартир (2018 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 16

Программа реализации квартир (2019 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 17

Программа реализации квартир (2020 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 18

Программа реализации квартир (2021 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 19

Программа реализации квартир (2022 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 20

Программа реализации квартир (2023 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Таблица 21

Программа реализации квартир (2023 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Итого:												
Реализация однокомнатных квартир												
Реализация двухкомнатных квартир												
Реализация трехкомнатных квартир												
Всего:												

Имея данные о ценообразовании и объемах реализации, возможно сформировать расчёт по выручке от реализации в стоимостном выражении:

Таблица 22

Программа реализации в стоимостном выражении, тыс. руб. с НДС

Показатели	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего
Малоэтажный жилой комплекс №1							
Реализация однокомнатных квартир							
Реализация двухкомнатных квартир							
Реализация трехкомнатных квартир							
Итого:							
Малоэтажный жилой комплекс №2							
Реализация однокомнатных квартир							
Реализация двухкомнатных квартир							
Реализация трехкомнатных квартир							
Итого:							
Малоэтажный жилой комплекс №3							
Реализация однокомнатных квартир							
Реализация двухкомнатных квартир							

Показатели	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего
Реализация трехкомнатных квартир							
Итого:							
Малоэтажный жилой комплекс №4							
Реализация однокомнатных квартир							
Реализация двухкомнатных квартир							
Реализация трехкомнатных квартир							
Итого:							
Общая выручка от реализации							

Графически выручка от реализации будет выглядеть следующим образом:

Диаграмма 4. Прогноз выручки от реализации, тыс. руб. с НДС

4.6. Переменные затраты

К переменным затратам относится себестоимость строительно-монтажных работ. Доля затрат по каждому объекту, а также себестоимость строительства квартир представлена ниже:

Таблица 23

Размер переменных затрат

Наименование	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	Стоимость стр-ва квартиры, тыс. руб.	Расчёт затрат на стр-во, тыс. руб.	Доля, %
Малоэтажный жилой комплекс №1				
Однокомнатные квартиры				
Двухкомнатные квартиры				
Трехкомнатные квартиры				
Малоэтажный жилой комплекс №2				
Однокомнатные квартиры				

Наименование	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	Стоимость стр-ва квартиры, тыс. руб.	Расчёт затрат на стр-во, тыс. руб.	Доля, %
Двухкомнатные квартиры				
Трехкомнатные квартиры				
Малоэтажный жилой комплекс №3				
Однокомнатные квартиры				
Двухкомнатные квартиры				
Трехкомнатные квартиры				
Малоэтажный жилой комплекс №4				
Однокомнатные квартиры				
Двухкомнатные квартиры				
Трехкомнатные квартиры				
Итого:				

4.7. Численность персонала и заработная плата

На основании организационной структуры и потребности в персонале разработано штатное расписание компании на период реализации проекта.

Для полноценной работы рассматриваемого объекта достаточно создать штат из 10 сотрудников, которые будут отвечать за финансово-хозяйственную и оперативную деятельность жилого комплекса в процессе строительства.

Таблица 24

Штатное расписание

Наименование должности и группы работников	Кол-во	Оклад, руб.	Ежемесячный ФОТ, руб.
1. Рабочие занятые сотрудничеством с клиентами			
Менеджер отдела продаж			
2. Служащие и ИТР не занятые непосредственно оказанием услуг			
Главный бухгалтер			
Бухгалтер			
Офис-менеджер			
Специалист по снабжению			
3. Управленческий персонал			
Генеральный директор			
4. Вспомогательный персонал			
Заведующий хозяйством			
Итого:			

4.8. Накладные расходы

В процессе строительства жилого комплекса предполагается нести накладные расходы по содержанию компании Инициатора проекта. К накладным расходам организации можно отнести общехозяйственные, административные и сбытовые расходы, расшифровка которых представлена ниже:

Таблица 25

Ежемесячные постоянные расходы	
Наименование	Сумма, тыс. руб. с НДС
а) общехозяйственные расходы, всего	
уборка помещений (аутсорсинг)	
охрана (аутсорсинг)	
электроснабжение и электроосвещение	
система водоснабжения и водоотведения	
система отопления и вентиляции (в т.ч. на нужды ГВС)	
б) административные расходы, всего,	
офисные расходы	
текущий ремонт и содержание помещений	
интернет	
сотовая и стационарная связь	
ГСМ	
вывоз отходов	
в) прочие расходы, всего	
расходы на рекламу	
Итого:	

4.9. Налоговое окружение

Условия налогообложения, учтенные при расчете бизнес-плана, соответствуют действующему на апрель 2018 г. налоговому законодательству Российской Федерации.

На основании указанных норм при формировании налогового окружения проекта были учтены следующие моменты:

- ставка налога на добавленную стоимость составляет 18%;
- ставка налога на имущество составляет 2,2% от остаточной стоимости основных производственных фондов компании;
- отчисления с заработной платы составляют 30%;
- ставка налога на прибыль - 20%.

5. План маркетинга

5.1. Анализ отрасли строительства Ферзиковского района

Рис. 2.

5.2. Маркетинговая стратегия жилого комплекса

Инициатор проекта планирует разработать маркетинговую стратегию жилого комплекса (далее – ЖК). Особое внимание планируется уделить концептуальным новинкам проекта и построению оптимальной площадной структуры размещения на первых этажах зданий необходимого комплекса предприятий торговли и услуг.

По результатам будет подготовлено техническое задание на разработку проекта и на базе маркетинговой концепции разрабатывается непосредственно полноценный проект ЖК.

Маркетинговая концепция предусматривает оптимальную бизнес-модель жилого комплекса, ориентированную на рыночные реалии и имеющийся спрос покупателей жилья

(бизнес-модель включает около 30 - 40 важных параметров ЖК, позволяющих создать зону высококомфортного проживания для будущих покупателей квартир в ЖК).

Именно эта бизнес-модель будет определять высокую конкурентоспособность объекта на рынке, обеспечивая хороший сбыт в ЖК квартир и коммерческих площадей.

На стадии создания архитектурной концепции на разработанную бизнес-модель накладывается, как правило, ряд разумных ограничений, связанных со СНиПами.

Рисунок 3. Планируемая стратегия создания жилого комплекса

По результатам выполнений данного комплекса мероприятий будут произведены следующие действия:

1. Создается высококонкурентоспособный объект;
2. Сроки экспозиции объекта на рынке минимальны;
3. Стоимость 1 кв. м жилых и коммерческих площадей находится на верхней границе рыночного диапазона цен;
4. Потребитель получает зону комфортного проживания;
5. Создается позитивный имидж компании-застройщика в целом на рынке и у потребителя.

6. Организационный план

6.1. План-график реализации проекта

Инициатор проекта совместно с подрядчиками по строительству и проектировщиками разработал план-график строительства жилого комплекса.

Таблица 26

План-график реализации проекта (2018 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 27

План-график реализации проекта (2019 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 28

План-график реализации проекта (2020 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 29

План-график реализации проекта (2021 г.)

Наименование	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												

Наименование	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 30

План-график реализации проекта (2022 г.)

Наименование	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 31

План-график реализации проекта (2023 г.)

Наименование	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												

Наименование	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

Таблица 32

План-график реализации проекта (2024 г.)

Наименование	янв.	фев.	мар.	апр.	май.	июн.	июл.	авг.	сен.	окт.	ноя.	дек.
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Строительно-монтажные работы по всем объектам												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Оборотные средства и непредвиденные расходы												
в т.ч.												
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Малоэтажный жилой комплекс №4												

6.2. Подрядчики и партнеры

Проектная организация - ООО «_____» архитектурно-строительная компания

6.3. Правовые вопросы реализации проекта

В ходе предварительных работ по согласованию проектно-сметной и разрешительной документации Инициатор проекта планирует подготовить следующий пакет документов:

Таблица 33

Перечень необходимой документации для реализации проекта

№ п/п	Наименование работ
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
14	
15	
16	
17	
18	
20	
21	

7. Финансовый план

7.1. Инвестиционные затраты

Согласно экспертной оценке потенциального подрядчика по выполнению строительно-монтажных работ рассчитана стоимость строительства рассматриваемого малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов.

К строительству жилого комплекса планируется приступить в июне 2018 г. В связи с тем, что дома будут сдаваться поэтапно окончание строительства намечено на май 2024 г.

Направления инвестирования в различные статьи затрат, связанных со строительством жилого комплекса представлены ниже:

Таблица 34

Инвестиционные затраты по проекту

Наименование	Кол-во, ед.	Цена за ед., тыс. руб. с НДС	Сумма, тыс. руб. с НДС
Проектирование			
Разработка проектно-сметной и разрешительной документации, экспертиза проекта для жилых объектов			
в т.ч.			
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Строительно-монтажные работы			
Строительно-монтажные работы по всем объектам			
в т.ч.			
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Оборотные средства и непредвиденные расходы			
в т.ч.			
Малоэтажный жилой комплекс №1			
Малоэтажный жилой комплекс №2			
Малоэтажный жилой комплекс №3			
Малоэтажный жилой комплекс №4			
Итого:			
Всего по всем инвестициям:			

7.2. Источники финансирования проекта

В качестве источников финансирования планируется привлечь собственные средства Инициатора проекта, а также кредитные средства банка.

Доля кредитных средств в объеме инвестиций составит 20,17% (_____ тыс. руб.), собственные средства – 7,56% (_____ тыс. руб.). Оставшаяся сумма необходимых капитальных затрат будет профинансирована за счёт средств участников долевого строительства.

Таблица 35

Распределение источников финансирования проекта

Наименование	Сумма, тыс. руб.	Доля, %
Собственные средства	_____	_____
Кредит	_____	_____
Средства дольщиков	_____	_____
Итого:	_____	_____

7.3. Параметры кредитования

- сумма кредита – _____,00 тыс. руб.;
- кредит выдается траншами согласно графику капитальных вложений;
- начало выдачи первого транша – июнь 2018 г.;
- предлагаемая процентная ставка по договору кредиту составляет 18,00%;
- срок полного погашения кредита по договору – 6 лет с правом досрочного погашения кредита;
- отсрочка от погашения тела кредита – 12 месяцев.

Ниже представлена таблица, отражающая график выплат по привлекаемому кредиту:

Таблица 36

График выплат по кредиту

Наименование источников	Всего	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год
		Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего
Выплаты в счет основного долга	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Выплаты в счет погашения процентов	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Общие выплаты из средств предприятия	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

7.4. Финансовые результаты реализации проекта

Отчет о прибылях и убытках позволяет определить из каких составляющих складывается прибыль жилого комплекса. Валовой объем продаж равен сумме поступлений от реализации услуг. Чистый объем продаж равен валовому объему продаж за вычетом потерь и налога на прибыль. Валовая прибыль определяется как разность чистого объема продаж и прямых издержек. Прибыль до выплаты налога образуется после вычитания из валовой прибыли, постоянных издержек, амортизации, процентов по кредиту, других издержек и убытков предшествующих периодов. Налогооблагаемая прибыль складывается из суммы прибыли до выплаты налогов, суммы издержек, отнесенных на прибыль и прибыли от курсовой разницы. В расчет прибыли не входят источники финансирования. Так, поступление заемных средств не включается в расчет как доход, а возвращение инвестиций не входит в статьи расходов. При этом выплата процентов по инвестициям учитывается в расчетах, и может относиться на затраты или на чистую

прибыль. Чистая прибыль получается после вычитания из налогооблагаемой прибыли налога на прибыль.

На Диаграмме 5 представлена чистая прибыль на всём планируемом промежутке реализации проекта.

Диаграмма 5. Чистая прибыль от реализации проекта, тыс. руб.

Сформированный финансовый результат по проекту представлен на Диаграмме 5, при рассмотрении которого выявляется:

- положительное значение чистой прибыли на всём периоде расчётов финансово-экономической модели проекта;
- рост чистой прибыли в 2019 г., связанный с наибольшим объёмом реализации жилой недвижимости по договорам долевого участия;
- снижение чистой прибыли с 2021 по 2024 г., обусловленное реализацией недвижимости только с одного жилого комплекса.

7.5. Сравнение выручки от реализации и себестоимости

Ниже представлена диаграмма, отражающая сопоставление выручки от реализации услуг жилого комплекса с суммой переменных и постоянных затрат.

Диаграмма 6. Сравнение выручки от реализации и совокупных затрат, тыс. руб.

Анализируя Диаграмму 6, можно сделать вывод о том, что во всех годах реализации проекта, за исключением периода до выхода на проектную мощность, выручка от реализации услуг жилого комплекса превышает совокупные затраты. В период отрицательного значения чистой прибыли планируется привлечь оборотные средства для покрытия кассовых разрывов.

7.6. Движение денежных средств

Отчет о движении денежных средств или «Кэш-фло» показывает денежные поступления и выплаты, связанные с основными статьями доходов и затрат. Отчет о движении денежных средств содержит три раздела, соответствующих основным направлениям деятельности жилого комплекса:

- кэш-фло от операционной деятельности;
- кэш-фло от инвестиционной деятельности;
- кэш-фло от финансовой деятельности.

В разделе «Кэш-фло от операционной деятельности» представлены денежные поступления и выплаты, связанные со сбытом, производством, расчетами по налогам, операциями по размещению временно свободных денежных средств. Производственные затраты объединены в две группы: «Суммарные прямые издержки» и «Суммарные постоянные издержки». Раздел «Кэш-фло от инвестиционной деятельности» отражает движение денежных средств, связанных с инвестиционным периодом реализации проекта.

Раздел «Кэш-фло от финансовой деятельности» отражает поступления и выплаты денежных средств по операциям, связанным с финансированием проекта.

Две итоговые строки «Кэш-фло» отражают баланс наличности на начало и конец каждого периода. Баланс наличности позволяет судить о возможности компании генерировать достаточное количество денежных средств для покрытия обязательств.

Графически сальдо потока нарастающим итогом в процессе реализации проекта выглядит следующим образом:

Диаграмма 7. Движение денежных средств, тыс. руб.

По операционной деятельности к притоку денежных средств относится выручка от реализации услуг. К оттоку относятся все выплаты, а именно заработная плата, коммунальные платежи, прочие постоянные расходы и платежи в бюджет.

Сальдо потока по операционной деятельности является положительным в течение планируемого периода.

Инвестиционная деятельность представлена оттоками ресурсов. В данном случае это вложения в разработку проектно-сметной и разрешительной документации, а также строительно-монтажные работы.

Сальдо потока по финансовой деятельности на всём промежутке планирования остаётся положительным, что означает наличие денежных средств для погашения различного рода обязательств.

Недостаток в денежных средствах возмещает финансовая деятельность, к притокам которой относятся инвестиционные ресурсы и средства государственной поддержки. Оттоки представлены возвратом основной суммы долга и уплатой процентов за пользование кредитными средствами.

Общий денежный поток положителен в течение всего периода планирования. Это говорит о том, что жилой комплекс покрывает издержки операционной деятельности, получает прибыль и за счет нее возвращает кредитные ресурсы и финансирует капитальные вложения.

7.7. Сравнение накопленных денежных средств и выплат по кредитам

Если сравнивать чистый денежный поток от операционной деятельности с суммой выплат по кредиту, то можно сделать вывод о том, что денежный поток превышает выплаты в каждом периоде реализации проекта, это представлено на Диаграмме 8:

Диаграмма 8. Сравнение накопленных денежных средств, с объёмом средств, направляемых на погашение кредита (тыс. руб.)

7.8. Расчёт показателей экономической эффективности проекта

Для оценки экономической эффективности проекта рассчитываются такие показатели как:

- Срок окупаемости (РВР);
- Дисконтированный срок окупаемости (DPBP);
- Чистая приведенная стоимость (NPV);
- Внутренняя норма доходности (IRR);
- Индекс прибыльности (IP).

Таблица 37

Расчет простого срока окупаемости инвестиционного проекта (тыс. руб.)

Показатели	Всего:	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Суммарные инвестиции по проекту				
Чистая прибыль				
Амортизация				
Сумма чистой прибыли и амортизации				
Расчет окупаемости				
Срок окупаемости, лет				
Показатели				
Суммарные инвестиции по проекту				
Чистая прибыль				
Амортизация				
Сумма чистой прибыли и амортизации				
Расчет окупаемости				
Срок окупаемости, лет				

Период окупаемости - это время, требуемое для покрытия начальных инвестиций за счет чистого денежного потока, генерируемого проектом. Для данного проекта он составляет 2 года и 2 месяца с мая 2018 г. То есть простое возмещение инвестиционных затрат произойдет через 2 года и 2 месяца.

Таблица 38

Расчет дисконтированного срока окупаемости инвестиционного проекта (тыс. руб.)

Показатели	Всего:	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Инвестиции				
Инвестиции дисконтированные				
Денежный поток				
Дисконтированный денежный поток				
Расчет диск.срока окупаемости				
Диск. срок окупаемости, лет				
Показатели				
Инвестиции				
Инвестиции дисконтированные				
Денежный поток				
Дисконтированный денежный поток				
Расчет диск.срока окупаемости				
Диск. срок окупаемости, лет				

Дисконтированный срок окупаемости составляет 2 года и 3 месяца с мая 2018 г.

Таблица 39

Расчет срока окупаемости кредитных средств (тыс. руб.)

Показатели	Всего:	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Банковский кредит				
Чистая прибыль				
Амортизация				
Сумма чистой прибыли и амортизации				
Расчет окупаемости				
Срок окупаемости				
Показатели	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Банковский кредит				
Чистая прибыль				
Амортизация				

Сумма чистой прибыли и амортизации				
Расчет окупаемости				
Срок окупаемости				

Срок окупаемости кредитных средств составляет 1 год и 4 месяца с мая 2018 г.

Реальная внутренняя норма прибыли проекта (IRR), т.е. условная ставка дохода по проекту без учета инфляции, составляет ____% и позволяет сделать вывод о том, что данный проект является прибыльным.

Показатель прибыльности (доходности) проекта равен _____. Данный коэффициент характеризует отношение чистого дисконтированного дохода к инвестиционным затратам. То есть на 1 руб. инвестиций приходится ____ руб. чистой дисконтированной прибыли.

7.9. Расчет чистой приведенной стоимости проекта

Чистая текущая стоимость (чистый приведенный эффект, чистый дисконтированный доход, Net Present Value, NPV) – сумма текущих стоимостей всех спрогнозированных, с учетом ставки дисконтирования и денежных потоков. NPV показывает чистые доходы или чистые убытки инвестора от помещения денег в проект по сравнению с размещением денежных средств на банковских счетах.

Расчёт (NPV) для жилого комплекса представлен ниже:

Диаграмма 9. NPV – чистый приведённый доход (тыс. руб.)

При положительном значении NPV считается, что данное вложение капитала является эффективным.

Исходя из проведенного анализа эффективности инвестиции, можно сделать вывод и том, что инвестиционные затраты окупятся в относительно короткий срок и с высокой нормой чистой прибыли.

7.10. Анализ чувствительности показателей экономической эффективности инвестиций

Одной из задач анализа проекта является определение чувствительности показателей эффективности к изменениям различных параметров. Проведенный анализ, основан на изменении объёма инвестиционных вложений. Данный параметр был изменен в сторону уменьшения на 30% и в сторону увеличения также на 30%.

Таблица 40

Анализ чувствительности проекта

Изменение объёма инвестиций	-30%	-20%	-10%	0%	10%	20%	30%
NPV, тыс. руб.							
PI							
IRR, %							
Рентабельность чистой прибыли, %							
Простой срок окупаемости, мес.							
Дисконтированный срок окупаемости, мес.							

Как видно из анализа чувствительности, проект в малой степени подвержен рискам, связанным с увеличением инвестиционной стоимости строительства.

7.11. Расчёт бюджетного эффекта

Общий бюджетный эффект (сумма всех налоговых отчислений) от осуществления проекта нарастающим итогом за весь период планирования составляет:

- не дисконтированный бюджетный эффект – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект по безрисковой ставке – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект с учётом риска – _____ тыс. руб.

Территориальный бюджетный эффект от осуществления проекта нарастающим итогом за весь период планирования составляет:

- не дисконтированный бюджетный эффект – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект по безрисковой ставке – _____ тыс. руб.;
- дисконтированный бюджетный эффект с учётом риска – _____ тыс. руб.

Заключение

На основе составленного финансового плана, в котором были сформированы основные количественные характеристики объема продаж, выручки от реализации, совокупных прямых и общих затрат, прибыли от финансово-хозяйственной деятельности, денежного потока, а также проанализированы показатели экономической эффективности инвестиций и их чувствительность, можно сделать вывод о том, что данный проект является финансово состоятельным, рентабельным, прибыльным, а Инициатор проекта на протяжении всего срока реализации проекта способен погашать свои обязательства перед поставщиками, подрядчиками, персоналом, государством и кредитором.

8. Оценка рисков

В данном разделе проводится качественный анализ рисков проекта, и даются общие рекомендации относительно методов борьбы с ними.

Таблица 41

Оценка рисков

Наименование	Степень потенциального ущерба (в баллах (max. 3))	Вероятность реализации (в баллах (max. 3))	Ключевой риск для проекта	Комментарий
1. Коммерческие риски				
1.1. Риски на инвестиционной стадии				
Задержка в получении разрешительной документации	2	3	да	
Задержка в подписании проектных контрактов	2	3	да	
Ошибки в технической документации	1	1	нет	
Нарушение обязательств поставщиками и подрядчиками	2	2	да	
Низкое качество строительных работ	2	3	да	
Задержка в получении доступа к инфраструктуре	1	1	нет	
1.2. Производственные (эксплуатационные) риски				
Несвоевременная поставка сырья и материалов	1	1	нет	
Техническая непригодность оборудования	1	2	нет	
Неквалифицированный персонал	1	3	да	
Отсутствие условий для эксплуатации (сезонность)	1	2	нет	
Неблагоприятные экологические последствия	1	1	нет	
1.3. Рыночные (маркетинговые) риски				
Усиление конкуренции на рынке	3	2	да	
Неверно выбранная маркетинговая стратегия	3	2	да	
Изменение потребительских предпочтений, снижение спроса на сдаваемые в аренду помещения	3	2	да	
Риск разрыва отношений с основным арендаторами	1	2	нет	
Ошибки в оценке объема рынка	3	2	да	
1.4. Риски команды проекта				
Низкое качество финансового контроля над денежными потоками	1	2	нет	
Низкое качество координации и организации проектных работ	1	2	нет	
1.5. Риски недофинансирования				
Невыполнение обязательств по	2	2	да	

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

финансированию Участниками проекта				
2. Макроэкономические риски				
Неблагоприятное изменение процентных ставок	1	2	нет	
Неблагоприятное изменение обменных курсов	1	2	нет	
Непредвиденное изменение темпов инфляции	1	2	нет	
Неблагоприятное изменение налогового регулирувания	1	1	нет	
Общая экономическая нестабильность (экономический спад, банкротство контрагентов, рост безработицы и т.п.)	2	2	да	
3. Политические риски				
Экспроприация	1	1	нет	
Изменение условий валютного регулирования	1	2	нет	
Изменение условий лицензирования	1	1	нет	
Предоставление непредвиденных преференций конкурентам	1	2	нет	

Приложения к бизнес-плану

«Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»



Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Инвестиции, тыс. руб. (2022-2024 гг.)

Статьи затрат	2022 год				2023 год				2024 год		
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Капитальные вложения, всего, в том числе:											
Проектирование											
Строительно-монтажные работы											
2. Прирост оборотных средств											
3. Другие инвестиции в период освоения и эксплуатации											
4. Итого объем инвестиций (сумма показателей п.1 – п.3)											

Источники средств, тыс. руб. (2018-2019 гг.)

Наименование источников	Средства на проект		2018 год				2019 год						
	Всего	На начало реализации проекта	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
				I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Собственные средства, всего (сумма показателей пунктов 1 - 5), в том числе													
2. Взнос в уставный капитал нового юридического лица													
3. Прибыль													
4. Амортизация основных средств													
5. Амортизация нематериальных активов													
6. Прибыль от текущей деятельности Инициатора проекта													
7. Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 8 - 12), в том числе													
8. Банковский кредит													
9. Лизинг													
10. Долевое участие в строительстве													
11. Возвратные средства													
11.1. Федерального бюджета													
11.2. Областного бюджета с указанием вида гос. поддержки													
11.3. Бюджета муниципального образования _____ области													
12. Дополнительные средства, остающиеся в распоряжении предприятия, в связи с изменениями сроков уплаты налогов и сборов													
13. Прочие (Возврат НДС)													
14. Итого (сумма показателей 1, 7 и 13)													
Субсидирование													

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Источники средств, тыс. руб. (2020-2021 гг.)

Наименование источников	2020 год				2021 год					
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
1. Собственные средства, всего										
(сумма показателей пунктов 1 - 5), в том числе										
2. Взнос в уставный капитал нового юридического лица										
3. Прибыль										
4. Амортизация основных средств										
5. Амортизация нематериальных активов										
6. Прибыль от текущей деятельности Инициатора проекта										
7. Заемные и привлеченные средства, всего (сумма показателей пунктов 8 - 12), в том числе										
8. Банковский кредит										
9. Лизинг										
10. Долевое участие в строительстве										
11. Возвратные средства										
11.1. Федерального бюджета										
11.2. Областного бюджета с указанием вида гос. поддержки										
11.3. Бюджета муниципального образования _____ области										
12. Дополнительные средства, остающиеся в распоряжении предприятия, в связи с изменениями сроков уплаты налогов и сборов										
13. Прочие (Возврат НДС)										
14. Итого (сумма показателей 1, 7 и 13)										
Субсидирование										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Источники средств, тыс. руб. (2022-2024 гг.)

Наименование источников	2022 год					2023 год					2024 год
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Собственные средства, всего											
(сумма показателей пунктов 1 - 5), в том числе											
2. Взнос в уставный капитал нового юридического лица											
3. Прибыль											
4. Амортизация основных средств											
5. Амортизация нематериальных активов											
6. Прибыль от текущей деятельности Инициатора проекта											
7. Заемные и привлеченные средства, всего											
(сумма показателей пунктов 8 - 12), в том числе											
8. Банковский кредит											
9. Лизинг											
10. Долевое участие в строительстве											
11. Возвратные средства											
11.1. Федерального бюджета											
11.2. Областного бюджета с указанием вида гос. поддержки											
11.3. Бюджета муниципального образования _____ области											
12. Дополнительные средства, остающиеся в распоряжении предприятия, в связи с изменениями сроков уплаты налогов и сборов											
13. Прочие (Возврат НДС)											
14. Итого (сумма показателей 1, 7 и 13)											
Субсидирование											

Программа производства и реализации продукции, тыс. руб. (2018-2019 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год				
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
			I	II	III	IV		I	II	III	IV
Малоэтажный жилой комплекс №1											
Реализация однокомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация двухкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация трехкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год				
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
			I	II	III	IV		I	II	III	IV
Малоэтажный жилой комплекс №2											
Реализация однокомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация двухкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация трехкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Малоэтажный жилой комплекс №3											
Реализация однокомнатных квартир											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год						
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам					
			I	II	III	IV		I	II	III	IV		
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира												
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.												
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.												
-НДС	тыс.руб.												
Реализация двухкомнатных квартир													
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир												
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира												
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.												
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.												
-НДС	тыс.руб.												
Реализация трехкомнатных квартир													
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир												
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира												
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.												
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.												
-НДС	тыс.руб.												
2. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту, в том числе:	тыс.руб.												
-НДС	тыс.руб.												

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Программа производства и реализации продукции, тыс. руб. (2020-2021 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год				
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
			I	II	III	IV		I	II	III	IV
Малоэтажный жилой комплекс №1											
Реализация однокомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация двухкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Реализация трехкомнатных квартир											
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир										
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира										
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.										
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.										
-НДС	тыс.руб.										
Малоэтажный жилой комплекс №2											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
2. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Программа производства и реализации продукции, тыс. руб. (2022-2024 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Малоэтажный жилой комплекс №1												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №2												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №3												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Малоэтажный жилой комплекс №4												
Реализация однокомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация двухкомнатных квартир												
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
Реализация трехкомнатных квартир												

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Объем реализации в натуральном выражении, всего	квартир											
Цена реализации за единицу продукции (без НДС, акциза, пошлин):	тыс. руб./квартира											
Выручка от реализации продукции (без НДС, акцизов, пошлин)	тыс.руб.											
Общая выручка от реализации продукции, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											
2. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту, в том числе:	тыс.руб.											
-НДС	тыс.руб.											

Численность работающих, расходы на оплату труда (2018-2019 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год				
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
			I	II	III	IV		I	II	III	IV
Численность работающих по проекту, всего,	чел.										
в том числе:											
1. Рабочие занятые сотрудничеством с клиентами	чел.										
2. Служащие и ИТР не занятые непосредственно оказанием услуг	чел.										
3. Сотрудники аппарата управления	чел.										
4. Вспомогательный персонал	чел.										
5. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых сотрудничеством с клиентами, всего:	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.										
6. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно оказанием услуг	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.										
7. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления, всего	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2018 год					2019 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
8. Расходы на оплату труда вспомогательного персонала, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-заработная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
9. Расходы на оплату труда, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-заработная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
Средняя заработная плата в месяц на одного работающего по проекту	тыс. руб.											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Численность работающих, расходы на оплату труда (2020-2021 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год				
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
			I	II	III	IV		I	II	III	IV
Численность работающих по проекту, всего,	чел.										
в том числе:											
1. Рабочие занятые сотрудничеством с клиентами	чел.										
2. Служащие и ИТР не занятые непосредственно оказанием услуг	чел.										
3. Сотрудники аппарата управления	чел.										
4. Вспомогательный персонал	чел.										
5. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых сотрудничеством с клиентами, всего:	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.										
6. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно оказанием услуг	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.										
7. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления, всего	тыс. руб.										
в том числе:											
-заработная плата	тыс. руб.										
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2020 год					2021 год					
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
8. Расходы на оплату труда вспомогательного персонала, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-зароботная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
9. Расходы на оплату труда, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-зароботная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
Средняя зароботная плата в месяц на одного работающего по проекту	тыс. руб.											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Численность работающих, расходы на оплату труда (2022-2024 гг.)

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
Численность работающих по проекту, всего,	чел.											
в том числе:												
1. Рабочие занятые сотрудничеством с клиентами	чел.											
2. Служащие и ИТР не занятые непосредственно оказанием услуг	чел.											
3. Сотрудники аппарата управления	чел.											
4. Вспомогательный персонал	чел.											
5. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых сотрудничеством с клиентами, всего:	тыс. руб.											
в том числе:												
-заработная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
6. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно оказанием услуг	тыс. руб.											
в том числе:												
-заработная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
7. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-заработная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	Ед. изм.	2022 год					2023 год					2024 год
		Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
8. Расходы на оплату труда вспомогательного персонала, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-зарботная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
9. Расходы на оплату труда, всего	тыс. руб.											
в том числе:												
-зарботная плата	тыс. руб.											
-отчисления на социальные нужды	тыс. руб.											
Средняя зарботная плата в месяц на одного работающего по проекту	тыс. руб.											

Затраты на производство и сбыт продукции, тыс. руб. (2018-2019 гг.)

Показатели	2018 год					2019 год					
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Прямые (переменные) затраты, всего из них:											
Малоэтажный жилой комплекс №1											
Однокомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Малоэтажный жилой комплекс №2											
Однокомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Малоэтажный жилой комплекс №3											
Однокомнатные квартиры											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Малоэтажный жилой комплекс №4										
Однокомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
2. Постоянные (общие) затраты, всего:										
в том числе:										
а)общепроизводственные расходы, всего										
из них:										
-затраты на оплату труда ИТР										
-отчисления на социальные нужды										
уборка помещений (аутсорсинг)										
охрана (аутсорсинг)										
электроснабжение и электроосвещение										
система водоснабжения и водоотведения										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
система отопления и вентиляции (в т.ч. на нужды ГВС)										
б) административные расходы, всего,										
из них:										
-затраты на оплату труда управленческого персонала										
-отчисления на социальные нужды										
офисные расходы										
текущий ремонт и содержание помещений										
интернет										
сотовая и стационарная связь										
ГСМ										
вывоз отходов										
в) прочие расходы, всего										
из них:										
-затраты на оплату труда вспомогательных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
расходы на рекламу										
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) (без НДС), всего										
из них:										
3.1. затраты на оплату труда										
3.2. отчисления на социальные нужды										
3.3. затраты на материалы, топливо, энергию и др. (затраты на продукцию и услуги поставщиков)										
4. НДС, акцизы, уплаченные по затратам на материалы, топливо, энергию и др.										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Затраты на производство и сбыт продукции, тыс. руб. (2020-2021 гг.)

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
1. Прямые (переменные) затраты, всего из них:										
Малоэтажный жилой комплекс №1										
Однокомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Малоэтажный жилой комплекс №2										
Однокомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Малоэтажный жилой комплекс №3										
Однокомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Малоэтажный жилой комплекс №4										
Однокомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Двухкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
Трехкомнатные квартиры										
-материальные затраты										
-затраты на оплату труда производственных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
2. Постоянные (общие) затраты, всего:										
в том числе:										
а)общепроизводственные расходы, всего										
из них:										
-затраты на оплату труда ИТР										
-отчисления на социальные нужды										
уборка помещений (аутсорсинг)										
охрана (аутсорсинг)										
электроснабжение и электроосвещение										
система водоснабжения и водоотведения										
система отопления и вентиляции (в т.ч. на нужды ГВС)										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
б) административные расходы, всего,										
из них:										
-затраты на оплату труда управленческого персонала										
-отчисления на социальные нужды										
офисные расходы										
текущий ремонт и содержание помещений										
интернет										
сотовая и стационарная связь										
ГСМ										
вывоз отходов										
в) прочие расходы, всего										
из них:										
-затраты на оплату труда вспомогательных рабочих										
-отчисления на социальные нужды										
расходы на рекламу										
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) (без НДС), всего										
из них:										
3.1. затраты на оплату труда										
3.2. отчисления на социальные нужды										
3.3. затраты на материалы, топливо, энергию и др. (затраты на продукцию и услуги поставщиков)										
4. НДС, акцизы, уплаченные по затратам на материалы, топливо, энергию и др.										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Затраты на производство и сбыт продукции, тыс. руб. (2022-2024 гг.)

Показатели	2022 год				2023 год				2024 год		
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Прямые (переменные) затраты, всего из них:											
Малоэтажный жилой комплекс №1											
Однокомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Малоэтажный жилой комплекс №2											
Однокомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Малоэтажный жилой комплекс №3											
Однокомнатные квартиры											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Малоэтажный жилой комплекс №4											
Однокомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Двухкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
Трехкомнатные квартиры											
-материальные затраты											
-затраты на оплату труда производственных рабочих											
-отчисления на социальные нужды											
2. Постоянные (общие) затраты, всего:											
в том числе:											
а)общепроизводственные расходы, всего											
из них:											
-затраты на оплату труда ИТР											
-отчисления на социальные нужды											
уборка помещений (аутсорсинг)											
охрана (аутсорсинг)											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год	
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		
электроснабжение и электроосвещение												
система водоснабжения и водоотведения												
система отопления и вентиляции (в т.ч. на нужды ГВС)												
б) административные расходы, всего,												
из них:												
-затраты на оплату труда управленческого персонала												
-отчисления на социальные нужды												
офисные расходы												
текущий ремонт и содержание помещений												
интернет												
сотовая и стационарная связь												
ГСМ												
вывоз отходов												
в) прочие расходы, всего												
из них:												
-затраты на оплату труда вспомогательных рабочих												
-отчисления на социальные нужды												
расходы на рекламу												
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) (без НДС), всего												
из них:												
3.1. затраты на оплату труда												
3.2. отчисления на социальные нужды												
3.3. затраты на материалы, топливо, энергию и др. (затраты на продукцию и услуги поставщиков)												
4. НДС, акцизы, уплаченные по затратам на материалы, топливо, энергию и др.												

Амортизационные отчисления, тыс. руб. (2018-2024 гг.)

Показатели	Ежемесячная норма амортизации, %	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
		Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего	Всего
1. Основные фонды и нематериальные активы по проекту, всего								
в том числе:								
а) по бизнес - плану, всего								
-здания и сооружения	0,42							
- оборудование	0,83							
- техника	1,19							
б) ранее понесенные затраты на создание фондов, всего								
из них:								
-здания и сооружения								
-оборудование								
-нематериальные активы								
в) начисления амортизации по проекту								
г) остаточная стоимость основных фондов и нематериальных активов по проекту								
2. Ранее созданные основные фонды и нематериальные активы, относимые на себестоимость продукции по бизнес - плану (общепроизводственные, общехозяйственные и сбытовые)								
а) всего,								
в том числе:								
-здания и сооружения								
-оборудование								
-нематериальные активы								
б) начисленная амортизация								
в) остаточная стоимость основных фондов								
3. Начисленная амортизация, всего (сумма показателей пунктов 1 "в" и 2 "б")								
4. Всего остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов, всего (сумма показателей пунктов 1 "г" и 2 "в")								

Финансовые результаты, тыс. руб. (2018-2019 гг.)

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
1. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту с НДС										
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции										
3. Уплачиваемые экспортные пошлины										
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей (разность между показателями п. 1 и пунктов 2, 3)										
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию и др.										
6. Амортизационные отчисления										
7. Налоги, включаемые в себестоимость, всего:										
8. Проценты в составе себестоимости										
9. Финансовый результат (прибыль),(п. 4 - (п. 5 - п. 5а) - п. 6 - п. 7- п.8)										
10. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего:										
в том числе:										
- налог на имущество										
11.Налогооблагаемая прибыль (п. 9 - п. 10)										
12. Налог на прибыль										
13. Чистая прибыль (п. 11 - п. 12)										
14. НДС в составе строительных работ и приобретаемых основных средств, необходимых для реализации проекта										
15. Платежи в бюджет начисленные (сумма показателей пунктов 2,3, 7,10,12 за вычетом показателей п. 5а)										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
16. Поступление платежей в бюджет в соответствующем периоде										
Справочно:										
Налогооблагаемая база по налогу на имущество:										
-всего по организации;										
-в том числе по имуществу, закреплённому за проектом										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Финансовые результаты, тыс. руб. (2020-2021 гг.)

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
1. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту с НДС										
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции										
3. Уплачиваемые экспортные пошлины										
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей (разность между показателями п. 1 и пунктов 2, 3)										
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию и др.										
6. Амортизационные отчисления										
7. Налоги, включаемые в себестоимость, всего:										
8. Проценты в составе себестоимости										
9. Финансовый результат (прибыль), (п. 4 - (п. 5 - п. 5а) - п. 6 - п. 7 - п.8)										
10. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего:										
в том числе:										
- налог на имущество										
11. Налогооблагаемая прибыль (п. 9 - п. 10)										
12. Налог на прибыль										
13. Чистая прибыль (п. 11 - п. 12)										
14. НДС в составе строительных работ и приобретаемых основных средств, необходимых для реализации проекта										
15. Платежи в бюджет начисленные (сумма показателей пунктов 2,3, 7,10,12 за вычетом показателей п. 5а)										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
16. Поступление платежей в бюджет в соответствующем периоде										
Справочно:										
Налогооблагаемая база по налогу на имущество:										
-всего по организации;										
-в том числе по имуществу, закрепленному за проектом										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Финансовые результаты, тыс. руб. (2022-2024 г.)

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
1. Общая выручка от реализации всех видов продукции по проекту с НДС											
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции											
3. Уплачиваемые экспортные пошлины											
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей (разность между показателями п. 1 и пунктов 2, 3)											
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг) в том числе:											
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию и др.											
б. Амортизационные отчисления											
7. Налоги, включаемые в себестоимость, всего:											
8. Проценты в составе себестоимости											
9. Финансовый результат (прибыль), (п. 4 - (п. 5 - п. 5а) - п. 6 - п. 7- п.8)											
10. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего:											
в том числе:											
- налог на имущество											
11. Налогооблагаемая прибыль (п. 9 - п. 10)											
12. Налог на прибыль											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2022 год				2023 год				2024 год		
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
13. Чистая прибыль (п. 11 - п. 12)											
14. НДС в составе строительных работ и приобретаемых основных средств, необходимых для реализации проекта											
15. Платежи в бюджет начисленные (сумма показателей пунктов 2,3, 7,10,12 за вычетом показателей п. 5а)											
16. Поступление платежей в бюджет в соответствующем периоде											
Справочно:											
Налогооблагаемая база по налогу на имущество:											
-всего по организации;											
-в том числе по имуществу, закрепленному за проектом											

План денежных поступлений и выплат, тыс. руб. (2018-2019 гг.)

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
1. Денежные притоки, всего (сумма пунктов 1"а", 1 "б", 1"в", 1"г", 1"д")										
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) с НДС										
б) поступления от продажи патентов, лицензий и других нематериальных активов, созданных в ходе реализации проекта с НДС;										
в) доход от средств, включенных в дополнительные фонды (возврат основного капитала, проценты и пр.)										
г) возмещение НДС на приобретенное оборудование и НДС в строительных работах										
д) прочие доходы от операционной деятельности (арендные и лизинговые платежи с НДС, и пр.)										
2. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б"),										
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг)										
б) платежи в бюджет										
3. Сальдо потока от деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)										
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
4. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 4 "а" и 4 "б") в том числе:										
а) денежные средства на начало реализации проекта										
б) грант										
в) собственные средства Инициатора проекта										
5. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 5 "а" и 5 "б"),										
в том числе:										
а) вложения в основные средства										
б) ликвидационные затраты, вложения в прирост оборотного капитала расходы на выкуп имущества, полученного по договору лизинга, компенсации (в конце инвестиционного проекта) оборотных пассивов										
в) вложения в дополнительные фонды										
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность пунктов 4 и 5)										
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)										
Сальдо потока нарастающим итогом										
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в"), в том числе:										
а) поступления от учредителей в качестве взносов в уставный капитал										
б) банковский кредит										
в) субсидирование										
9. Денежные оттоки, всего(сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2018 год					2019 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
"В")										
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства и гарантии из них										
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:										
- федерального бюджета										
- областного бюджета										
- бюджета муниципального образования										
по новым кредитам										
б) погашение основного долга, всего из него										
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:										
- федерального бюджета										
- областного бюджета										
- бюджета муниципального образования										
по новым кредитам										
в) выплата дивидендов										
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность пунктов 8 и 9)										
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)										
Сальдо потока нарастающим итогом										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

План денежных поступлений и выплат, тыс. руб. (2020-2021 гг.)

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
1. Денежные притоки, всего (сумма пунктов 1"а", 1 "б", 1"в", 1"г", 1"д")										
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) с НДС										
б) поступления от продажи патентов, лицензий и других нематериальных активов, созданных в ходе реализации проекта с НДС;										
в) доход от средств, включенных в дополнительные фонды (возврат основного капитала, проценты и пр.)										
г) возмещение НДС на приобретенное оборудование и НДС в строительных работах										
д) прочие доходы от операционной деятельности (арендные и лизинговые платежи с НДС, и пр.)										
2. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б"),										
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг)										
б) платежи в бюджет										
3. Сальдо потока от деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)										
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
4. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 4 "а" и 4 "б") в том числе:										
а) денежные средства на начало реализации проекта										
б) грант										
в) собственные средства Инициатора проекта										
5. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 5 "а" и 5 "б"),										
в том числе:										
а) вложения в основные средства										
б) ликвидационные затраты, вложения в прирост оборотного капитала расходы на выкуп имущества, полученного по договору лизинга, компенсации (в конце инвестиционного проекта) оборотных пассивов										
в) вложения в дополнительные фонды										
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность пунктов 4 и 5)										
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)										
Сальдо потока нарастающим итогом										
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в"), в том числе:										
а) поступления от учредителей в качестве взносов в уставный капитал										
б) банковский кредит										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2020 год					2021 год				
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам			
		I	II	III	IV		I	II	III	IV
в) субсидирование										
9. Денежные оттоки, всего(сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")										
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства и гарантии из них										
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:										
- федерального бюджета										
- областного бюджета										
- бюджета муниципального образования										
по новым кредитам										
б) погашение основного долга, всего из него										
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:										
- федерального бюджета										
- областного бюджета										
- бюджета муниципального образования										
по новым кредитам										
в) выплата дивидендов										
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность пунктов 8 и 9)										
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)										
Сальдо потока нарастающим итогом										

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

План денежных поступлений и выплат, тыс. руб. (2022-2024 гг.)

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год	
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ												
1. Денежные притоки, всего (сумма пунктов 1"а", 1 "б", 1"в", 1"г", 1"д")												
в том числе:												
а) поступления от продажи продукции (услуг) с НДС												
б) поступления от продажи патентов, лицензий и других нематериальных активов, созданных в ходе реализации проекта с НДС;												
в) доход от средств, включенных в дополнительные фонды (возврат основного капитала, проценты и пр.)												
г) возмещение НДС на приобретенное оборудование и НДС в строительных работах												
д) прочие доходы от операционной деятельности (арендные и лизинговые платежи с НДС, и пр.)												
2. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б"),												
в том числе:												
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг)												
б) платежи в бюджет												
3. Сальдо потока от деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)												
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ												

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего
		I	II	III	IV		I	II	III	IV	
4. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 4 "а" и 4 "б") в том числе:											
а) денежные средства на начало реализации проекта											
б) грант											
в) собственные средства Инициатора проекта											
5. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 5 "а" и 5 "б"),											
в том числе:											
а) вложения в основные средства											
б) ликвидационные затраты, вложения в прирост оборотного капитала расходы на выкуп имущества, полученного по договору лизинга, компенсации (в конце инвестиционного проекта) оборотных пассивов											
в) вложения в дополнительные фонды											
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность пунктов 4 и 5)											
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)											
Сальдо потока нарастающим итогом											
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ											
8. Денежные притоки, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в"), в том числе:											
а) поступления от учредителей в качестве взносов в уставный капитал											
б) банковский кредит											

Бизнес-план «Строительство малоэтажного жилого комплекса, состоящего из 4-х этажных секционных многоквартирных жилых домов»

Показатели	2022 год					2023 год					2024 год	
	Всего	По кварталам				Всего	По кварталам				Всего	
		I	II	III	IV		I	II	III	IV		
в) субсидирование												
9. Денежные оттоки, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")												
в том числе:												
а) уплата процентов за предоставленные средства и гарантии из них												
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:												
- федерального бюджета												
- областного бюджета												
- бюджета муниципального образования												
по новым кредитам												
б) погашение основного долга, всего из него												
по возвратным средствам государственной поддержки за счет:												
- федерального бюджета												
- областного бюджета												
- бюджета муниципального образования												
по новым кредитам												
в) выплата дивидендов												
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность пунктов 8 и 9)												
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)												
Сальдо потока нарастающим итогом												

Общий бюджетный эффект от реализации проекта, тыс. руб.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
1. Выплаты (бюджетные средства государственной поддержки проекта)							
2. Поступление средств, итого (сумма показателей пунктов 2 "а", 2 "б", 2 "в", 2 "г", 2 "д", 2 "е", 2 "ж"), в том числе:							
а) налоги и платежи в бюджет							
б) единовременные затраты при оформлении земельного участка							
в) налог на доходы физических лиц (0,13 * затраты на оплату труда							
г) страховые взносы, включая страховые взносы на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний							
д) выручка от продажи государственного пакета акций							
е) возврат процентов по государственному кредиту							
ж) возврат основного долга государству							
3. Сальдо потока (разность показателей пунктов 2 и 1)							
4. То же нарастающим итогом							
5. Коэффициент дисконтирования							
а) безрисковый							
б) с учетом риска							
6. Дисконтированная величина, сальдо потока (произведение пунктов 3 и 5)							
7. Чистый дисконтированный доход государства нарастающим итогом							
8. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков							
9. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков нарастающим итогом							

Территориальный бюджетный эффект от реализации проекта, тыс. руб.

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
1. Выплаты из областного и местного бюджетов (бюджетные средства государственной поддержки проекта)							
2. Поступление средств, итого (сумма показателей пунктов 2 "а", 2 "б", 2 "в", 2 "г", 2 "д", 2 "е", 2 "ж")							
в том числе:							
а) налоги и платежи в бюджет области (областной и местный)							
б) единовременные затраты при оформлении земельного участка							
в) налог на доходы физических лиц (0,13*затраты на оплату труда							
г) страховые взносы в Территориальный фонд обязательного медицинского страхования							
д) выручка от продажи государственного пакета акций							
е) возврат процентов по государственному кредиту							
ж) возврат основного долга государству							
3. Сальдо потока (разность показателей пунктов 2 и 1)							
4. То же нарастающим итогом							
5. Коэффициент дисконтирования							
а) безрисковый							
б) с учетом риска							
6. Дисконтированная величина, сальдо потока (произведение пунктов 3 и 5)							
7. Чистый дисконтированный доход государства нарастающим итогом							
8. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков							
9. Чистый дисконтированный доход государства с учетом рисков нарастающим итогом							

Графическое изображение жилого комплекса

Графическое изображение жилого комплекса

Графическое изображение жилого комплекса

Графическое изображение жилого комплекса