Бизнес-план

ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА В Г. КРЕМЕНКИ, ЖУКОВСКИЙ РАЙОН, КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

МЕМОРАНДУМ О КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ

Настоящий бизнес-план предоставляется на рассмотрение на конфиденциальной основе исключительно для принятия решения о возможности финансирования данного проекта и не может быть использован для копирования или каких-либо иных целей, а также передаваться третьим лицам.

Принимая, на рассмотрение этот бизнес-план, получатель берет на себя ответственность и гарантирует возврат данной копии инициатору проекта по указанному адресу, если он не намерен участвовать в финансировании проекта.

Все данные, оценки, планы, предложения и выводы, приведенные по данному проекту, касающиеся ее потенциальной прибыльности, объемов реализации, расходов, нормы прибыли и будущего ее уровня, актуальны на 31 марта 2014 г. и основываются на согласованных мнениях участников разработки проекта.

Информация, содержащаяся в данном бизнес-плане, получена из источников, заслуживающих доверия.

Оглавление

1 Резюме 4

2 Характеристика участка 5

2.1 Месторасположение участка 5

2.2 Ситуационный анализ участка 7

2.3 Транспортная доступность 10

3 Обзор рынка 11

3.1 Общие показатели рынка недвижимости 11

3.2 Рынок недвижимости г. Кременки 12

3.3 Ситуация на рынке недвижимости близлежащих городов - Серпухова и Протвино 12

3.4 Цены 14

4 Маркетинговая концепция 15

4.1 Технико-экономические показатели 15

4.2 Параметры квартир 17

4.3 Техническая часть 18

5 График реализации проекта 21

6 План продаж 22

6.1 Стратегия продаж 22

6.2 Ценовая политика 22

6.3 План продвижения 23

6.4 План продаж 24

7 Финансовый план 25

7.1 Затраты на строительство 25

7.2 Текущие операционные расходы 26

7.3 Налоги 26

7.4 План движения денежных средств 28

7.5 Показатели коммерческой эффективности проекта 29

8 Дополнительный вариант - пессимистический сценарий 30

Приложение 1. Предложения квартир в г. Кременки 31

Приложение 2. Информация о новостройках в близлежащих регионах 32

Приложение 3. Финансовые таблицы 35

План продаж 35

План движения денежных средств 36

План прибыли 37

Чистая текущая стоимость 38

1 Резюме

Цель проекта	Строительство многоэтажного жилого дома на 308 квартир с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: г. Кременки, Жуковский район, Калужская область
Инициатор проекта	ООО «Блюз», г. Калуга
Правовой статус земельного участка	Предназначенный для застройки земельный участок площадью 7 300 кв. м передан в аренду Основание реализации проекта - муниципальный контракт №18-00-12 от 04 апреля 2012 г.
Текущее состояние проекта	Готова проектно-сметная документация. Получено разрешение на строительство. Начаты работы нулевого цикла
Общая площадь строительства	25 848 кв. м
Жилая площадь к реализации	16 212 кв. м (308 квартир)
Коммерческая площадь к реализации	1 408 кв. м
Срок строительства	Март 2014 г. – Август 2015 г.
Ввод в эксплуатацию первой очереди	Май 2015 г.
Ввод в эксплуатацию второй очереди	Сентябрь 2015 г.
Инвестиции	707 775 тыс. руб.
в том числе:	
фактические расходы	30 000 тыс. руб.
расходы с марта 2014 г.	677 775 тыс. руб.
Запрашиваемый кредит	253 500 тыс. руб.
Срок кредита	20 месяцев
Собственные средства	15 000 тыс. руб. (с марта 2014 г.)
Выручка от продаж	941 601 тыс. руб.
Чистая прибыль	146 201 тыс. руб.
Рентабельность инвестиций	21%

2 Характеристика участка

2.1 Месторасположение участка

Участок расположен в г. Кременки Жуковского района Калужской области, в 3 км от границы Серпуховского района Московской области. В 2013-м году население города составило 11 172 чел. Площадь поселения — 222,7 гектаров. Город расположен на левом береге реки Протвы, при впадении в неё реки Боровны, в 32 км от райцентра Жукова, на границе с Московской областью, в непосредственной близости от города Протвино.

Ближайший соседний город - Протвино. Во время СССР заметная часть жителей Кременок была ориентирована на работу в Протвино и город развивался в основном как спутник последнего. В дальнейшем шла переориентация скорее на Серпухов и несколько на Москву. Некоторая часть жителей традиционно работает в сельском хозяйстве в близлежащих деревнях. Имеется городской рынок,хорошо развита торговая система.

Удаленность[1] участка от:

- МКАД – 110 км
- г. Калуги – 100 км;
  - г. Обнинск – 42 км;
  - г. Серпухов – 19 км;
  - г. Протвино – 5 км.

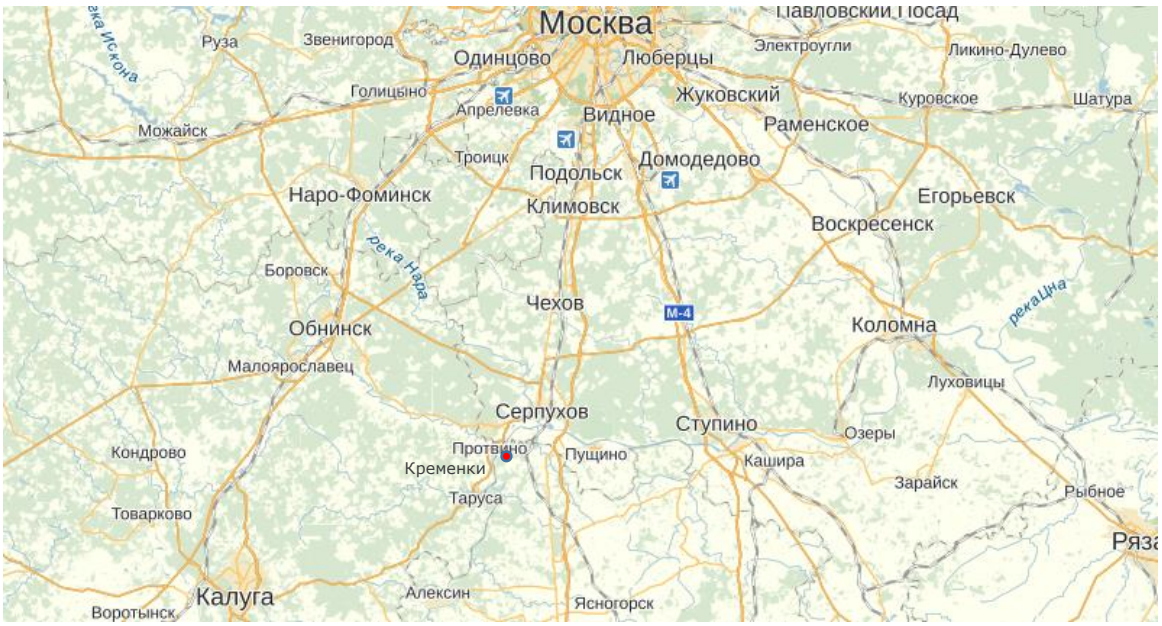

Рисунок 1. Месторасположение г. Кременки

Город Кременки расположен в заповедной зоне, где нет выбросов загрязняющих веществ в атмосферу. Это говорит об экологически чистой и прекрасной природе. Кроме того, здесь хорошие запасы минерально-сырьевой базы: кирпичные и керамзитовые глины, строительные и силикатные пески. Река Протва пользуется успехом у рыбаков и отдыхающих.

[1] по автодорогам

Рисунок 2. Город Кременки

Число трудоспособного населения составляет – 7,5 тыс. чел. из них 5,5 тыс. чел. работают за пределами города, в основном в Москве и Московской области.

В городе Кремёнки до настоящего времени нет градообразующего предприятия, соответственно в структуре экономики нет крупных предприятий.

Учитывая особенности города, формируется и структура развития отраслей. Наиболее развитые: сфера услуг, социальная сфера и жилищно-коммунальная отрасль.

В основном экономику города представляет малый бизнес. Численность занятых в сфере малого предпринимательства порядка 1 тыс. человек и около 1 тысячи (975 человек) работают в учреждениях социальной сферы и на предприятиях жилищно-коммунального комплекса.

Промышленность в городе представляют 4 предприятия это:

- УМП «Жилищник», которое вырабатывает тепловую энергию, обеспечивает водоснабжением и занимается водоотведением;
- ООО «Полар Сифуд Раша» - производство и торговля морепродуктами и полуфабрикатами;
- ООО «Дельтасепт» - производство дезинфицирующих и антисептических средств;
- УМП «Водоконал».

Численность работающих на предприятиях - 252 человек.

Многоквартирные жилые дома города обслуживают, две управляющие компании, которые оказывают все жилищные услуги, и УМП «Управление общежитий», а также, одно муниципальное унитарное предприятие по оказанию коммунальных услуг УМП «Жилищник» - ресурсоснабжающая организация, которая обеспечивает теплом и горячей водой весь жилой фонд, кроме 4-х домов, из которых 2 жилых дома запитаны к котельной ЗАО «Санатория «Вятичи» и 2 жилых дома к котельной ОАО «ОленКур».

Кроме того, в черте города расположены два больших санаторных комплекса ЗАО "Вятичи" и ОАО "ОЛенКур" - многопрофильные учреждения, включающие в себя гостиничные корпуса и коттеджи, аквацентры и рестораны, мини-гольф и сауны, лечебные и оздоровительные комплексы.

Учитывая природный ресурс, культурно-исторический и кадровый потенциал города Кремёнки, определены приоритетные направления развития - это туризм и усиление туристических брендов - "Княгиня Дашкова Е.Р." и "Рубежи Москвы".

В целях обеспечения занятости населения города Кремёнки и увеличения доходной базы бюджета города, на региональном, районном и муниципальном уровнях власти проводится большая работа по привлечению инвесторов на территорию города Кременки.

Инвесторам реализующих инвестиционные проекты на территории Калужской области предоставляются налоговые льготы, оказывается всесторонняя помощь и содействие в реализации инвестиционных проектов.

Для развития промышленности в границах муниципального образования город Кремёнки сформированы земельные участки.

На территории города расположены три общеобразовательные школы, число учащихся - 1106 детей. Две школы – школа №1 им. Е.Р.Дашковой и школа №2 подведомственные отделу образования Жуковского района и одна школа при санатории «Вятичи».

Школа им. Е.Р. Дашковой с углубленным изучением предметов – «Лучшая школа педагогического поиска» Калужской области. Включена в Федеральный реестр «Всероссийская книга почета».

Средняя школа №2 – Лучшая инновационная школа РФ, победительница приоритетного национального проекта «Образование» РФ 2008 г. Включена в Федеральный реестр «Всероссийская книга почета».

Школа-пансион среднего (полного) общего образования «Вятичи» - победитель областного конкурса «101+1 лучших товаров» в номинации «Образовательные ресурсы». Школа включена в Федеральный реестр «Всероссийская книга почета».

В городе работает Детская школа искусств, Дом культуры, Центр творчества детей и молодежи «Ровесник», Центр внешкольной работы, Спортивный комплекс «Атлант», Городская библиотека - лучшая в области, в которой открыт Информационный интеллект-центр и Цент правовой информации.

2.2 Ситуационный анализ участка

Участок строительства расположен в г. Кременки на ул. Лесная, в микрорайоне «Интеграл» и ограничен:

- с юга – дворовая территория;
- с севера – ул. Лесная, спортивный комплекс, территория ГСК «Боровна-2»;
- с запада – многоквартирный жилой дом по ул. Лесная, 3;
- с востока – многоквартирный жилой дом по ул. Лесная, 7.

В настоящее время земельный участок в границах землепользования занимает территорию общей площадью 7300 кв. м. Территория свободна от застройки.

Земельный участок расположен в районе со сложившейся транспортной инфраструктурой. Транспортная связь с другими районами города осуществляется наземными видами транспорта через ул. Лесная.

Непосредственно на территории строительства отсутствуют инженерные коммуникации подлежащие демонтажу или переносу.

Рельеф участка ровный, спокойный, пригодный для капитального строительства. Наиболее высокие отметки находятся в северной части участка (135.60 – 135.50 м). Понижение рельефа наблюдается в западном направлении (до отметок 134.40 м). Общий перепад отметок рельефа составляет примерно 1.2 м.

В районе будущего строительства отсутствуют промышленные объекты.

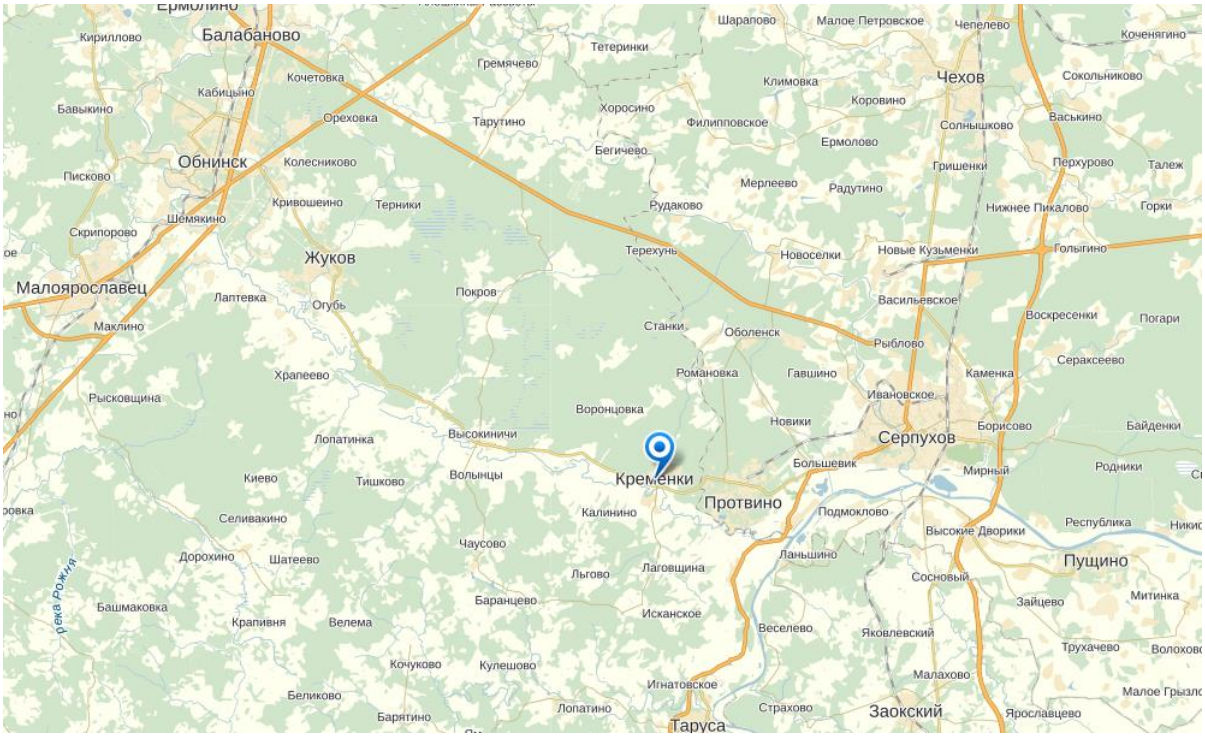

Рисунок 3. Расположение участка

Рисунок 4. Ситуационная схема

Рисунок 5. Спутниковый снимок

Рисунок 6. Лесная улица (участок строительства далее и слева за многоэтажными домами)

Рисунок 7. Зеленая зона к югу от участка

2.3 Транспортная доступность

Транспортную доступность участка можно оценить как хорошую.

С участка будет организован непосредственный выезд на ул. Лесную, с которой можно легко через улицы Победы и Ленина выехать на Кременковское шоссе (Серпухов-Обнинск), соединяющее шоссе «Москва-Киев» (М-3) и Симферопольское шоссе» (М-2). Расстояние до Кременковского шоссе менее 2 км.

Кременки связаны автобусными маршрутами:

- №913 - Москва (м. Южная), время в пути 2 ч 15 мин.;
- №104, 113, 139 - Протвино, время в пути 20 мин.;
- №144, 144 (м/т), 506 - Серпухов, время в пути 45 мин. (конечная остановка «Вокзал»);
- №106, 233, 506 - Обнинск, время в пути 1 ч 15 мин.;
- №253 - Таруса, время в пути 49 мин.

Автовокзал распложен в 800 м от участка.

3 Обзор рынка

3.1 Общие показатели рынка недвижимости

Рынок жилья – крупнейший и наиболее капиталоемкий сегмент рынка недвижимости. Годовой объем строительных работ, связанных со строительством многоквартирных жилых домов, можно оценить примерно в 2-2,5 трлн рублей.

Ввод жилья в РФ приближается к рекордным советским показателям, зафиксированным в 1987 году: 72,3 млн кв. м. В 2012 году по данным Росстата построено 69,7 млн кв. м. Это, в свою очередь, влечет за собой увеличение спроса на окна.

В 2013 г. организациями всех форм собственности построено 912,1 тыс. новых квартир, что на 10,3% больше, чем в 2012 году.

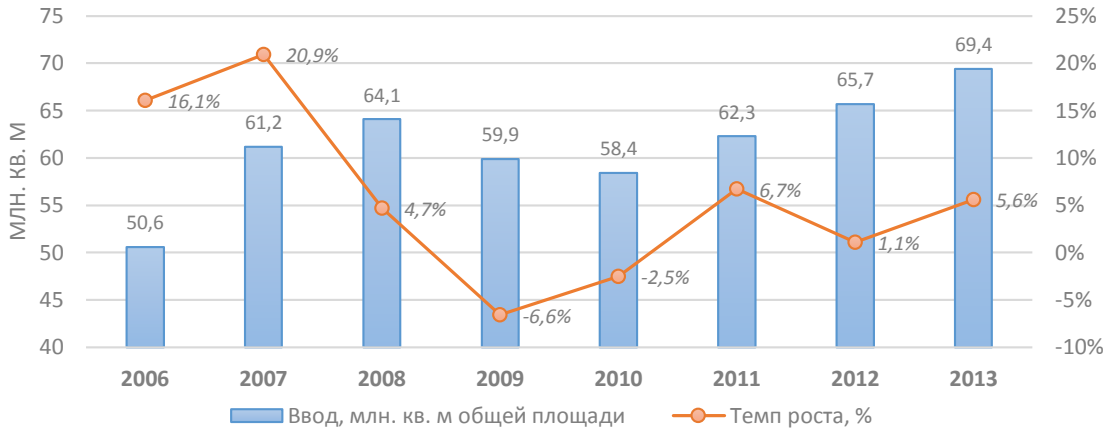

Рисунок 8. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации (источник Росстат[2])

По данным Госстроя на 01 ноября 2013 г. лидерами по вводу жилья являлись Московская обл. - 4,366 млн. кв. м (9,7% от всего объема), Краснодарский Край - 3,0 млн. кв. м (6,7%), Республика Башкортостан - 2,65 млн. кв. м (5,9%), Республика Татарстан - 2,321 млн. кв. м (5,1%), г. Москва - 2,184 млн. кв. м (4,8%), г. Санкт-Петербург - 2 156,3 млн. кв. м (4,8%), Ростовская обл. - 2,1 млн. кв. м (4,7%).

В Калужской области в 2012 г. объем ввода жилья составил 620,8 кв. м, план ввода на 2013 г. - 650 кв. м.

По оценкам Фонда развития жилищного строительства, платежеспособный спрос на жилье, возводимое индустриальным способом, в трехлетней перспективе может составить 175,7 млн кв. м. При этом спрос на жилье экономического класса может составить 140,6 млн кв. м, в том числе:

- в 2014 году – 42,4 млн кв. м;
- в 2015 году – 50,2 млн кв. м.

[2] http://www.gks.ru/bgd/free/B13_00/IssWWW.exe/Stg/dk12/2-4.htm

3.2 Рынок недвижимости г. Кременки

Общая площадь жилого фонда города Кременки составляет - 216,5 тыс. кв. метров Всего на территории города 64 многоквартирных жилых дома, (в том числе – 10 жилых домов колхоза Ленина, общая площадь которых – 7,4 тыс.кв.м).

В последние годы на территории города не было реализовано ни одного проекта нового многоэтажного жилищного строительства. Рынок недвижимости формируют только немногочисленные сделки на вторичном рынке.

В последние годы при активном участии городской администрации на рынке первичной недвижимости наметилось некоторое оживление. Финансовый кризис 2008 г. помешал реализации намеченных планов, однако в настоящее время в городе к реализации намечены несколько проектов.

Так, кроме рассматриваемого жилого дома в городе заявлены следующие проекты нового жилищного строительства:

1. Земельный участок - 0,32 га, по адресу: ул. Мира, для строительства жилого комплекса домов малой этажности, общая площадь 1 жилого дома 1 500 кв. м.
2. Земельный участок площадью - 2,0 га, по адресу: ул. Ленина, для строительства многоквартирных домов не выше 4-х этажей, общей площадью 5 800 кв. м.кв., 67 секций таунхаузов. Срок действия разрешения на строительство - октябрь 2018 г.
3. Земельный участок для комплексного жилищного строительства по ул. Победы - ул. Лесная - ул. Ленина. 3 декабря 2013 г. администрация района провела аукцион на право аренды земельного участка под жилищную застройку. Победителем стало ООО «ГидроПроф М», входящая в состав ОАО «Трест Гидромонтаж» (Селятино, Московская обл.). На данном участке планирует строительство монолитно-кирпичного ЖК «Новые Кременки». На данный момент рассматривается проект планировки на размещение шести 10-ти этажных домов на этом земельном участке. Первая очередь - 10-ти этажный кирпично-монолитный дом на 100 квартир. По информации застройщика строительство ориентировочно начнется во втором квартале 2014 года. Планируемый срок ввода - декабрь 2015 г.

3.3 Ситуация на рынке недвижимости близлежащих городов - Серпухова и Протвино

Город Серпухов расположен на реке Наре, в 99 км от Москвы, на границе трех областей – Московской, Калужской и Тульской. На территории площадью 32,1 кв. км проживает порядка 123,1 тысячи человек. Вокруг города расположены наукограды Протвино и Пущино, научный поселок Оболенск, а также более 140 деревень и сел. В городе и его окрестностях прекрасная экологическая ситуация, рядом расположен знаменитый Приокско-Террасный биосферный заповедник.

В настоящее время на территории Серпуховского района работает около 12 крупных и средних предприятий, которые заняты в различных отраслях: пищевая промышленность, производство пластмассовых и резиновых изделий, обработка древесины, химическое и текстильное производство.

Рынок недвижимости Серпухова в последние годы активно развивается, город застраивается новостройками и торговыми центрами. Спрос на новостройки велик, ведь цены на порядок ниже, чем в Москве, при этом город отличается удобным транспортным сообщением.

Несмотря на то что цены на новостройки Серпухова, ниже чем в столице, качество строящихся жилых комплексов не уступает Москве. Качество материала, современная инженерная планировка, парковочная зона, развитая городская инфраструктура, все это отвечает требованиям и считается не ниже уровня, а зачастую из-за зеленных насаждений и чистого воздуха выше московской.

На сегодняшний день Серпухов ведет строительство нескольких комплексов:

- современный комплекс застраивается в микрорайоне «Северный» (район «Ивановские Дворики»);
- три монолитно-кирпичных дома на улице Подольская, сданы в эксплуатацию;
- новостройка на улице Ворошилова (д.141), с хорошей парковкой, наличием детского сада;
- новый ЖК «Ивановские дворики», с развитой инфраструктурой;
- ЖК «Жемчужина», представляет собой строение трех домов разной этажности.

Почти 20% Серпуховичей стремиться купить квартиру в новом доме.

Риэлторы отмечают, что с августа 2013 года в Серпухове отмечается повышение цен на квадратные метры. Активность на рынке недвижимости Серпухова только растёт, продажи жилья возросли, а следовательно и цены.

Самым продаваемым жильем в Серпухове, являются однокомнатные квартиры, вторичного рынка. Данные квартиры приобретаются не только для жилья, но и для создания офисов. Диапазон цен на «однушки» варьируется от 1,4 млн. до 2,5 млн. рублей. Конечно же, цена зависит и от расположения дома, находится ли он в центре города, либо на окраине, а так же от постройки, в старом панельном доме, либо в новом монолитном. Купить квартиру в Серпухове за 1,4 млн. руб. реально, только это будет малогабаритное жилье, не особо комфортное для проживания. От 2 млн. руб. идут квартиры с новой удобной планировкой, просторной кухней, с собственной лоджией.

Конечно же, пользуются спросам двухкомнатные квартиры, это идеальное решения для семьи из трех человек, со средним достатком. Цена двух комнатной зависит от площади, сейчас квартиры очень разнообразны поэтому цены варьируются от 2,4 млн руб. до 5 млн. руб. Цены на квартиры в центральной части города Серпухова с общей площадью от 50 кв. м начинаются от 3 млн. руб.

Трехкомнатные квартиры скупаются более зажиточными людьми, спрос на них не так велик, но все же есть. Особенно стараются скупать «трешки» в новостройках, так как там можно выбрать собственную планировку. Цены на такие квартиры начинаются от 4 млн. руб.

Город Протвино расположен на левом берегу реки Протвы, в 15 км к западу от Серпухова и в 95 км к югу от Москвы. С 2008 года имеет статус наукоград России. Население города составляет 37,3 тысячи жителей.

Получение городом статуса наукограда обусловило рост спроса на жилую недвижимость. Соседство с г. Серпухов, хорошее развитие собственной инфраструктуры, которая продолжает активно развиваться, вместе со строительством нового жилья открывает новые перспективы для желающих снять, сдать, купить или продать квартиру в г. Протвино.

Вторичный рынок жилья города Протвино представлен многочисленными предложениями в кирпичных и панельных зданиях 60-80-х годов типовой и индивидуальной постройки, а также

кирпичных зданиях ранней постройки. Продажа квартир в новостройках Протвино ведется в разных ценовых сегментах.

В городе ведется строительство современных домов, среди которых можно назвать ЖК «Протвино» на проспекте Академика Сахарова, состоящий из двух каркасно-монолитных домов. Другой проект реализуется в Заводском проезде – три дома, построенные рядом с лесом, а возле них – детская и спортивная площадки. Также есть новостройка на Южной улице.

3.4 Цены

По данным Госстроя на 01 ноября 2013 г. средние цены на недвижимость составили:

- Московская область:
    - первичный рынок - 73 876 руб./кв. м;
    - вторичный рынок - 71 143 руб./кв. м;
- Калужская область:
    - первичный рынок - 50 040 руб./кв. м;
    - вторичный рынок - 61 030 руб./кв. м;

Средняя цена на вторичном рынке г. Кременки составляет 49 000 тыс. руб. (приложение 1).

Таблица 1. Диапазон цен предложения на вторичное жилье

Число комнат	Диапазон цен предложений, руб./кв. м		
	мин.	макс.	сред.
Однокомнатные	50 000	54 500	53 900
Двухкомнатные	43 000	49 000	47 225
Трехкомнатные	46 000	57 500	51 450
Средняя цена			49 150

Предложения новостроек в настоящее время в городе нет. Единственный задекларированный проект - план строительства ЖК «Новые Кременки», застройщик ОАО «Трест Гидромонтаж» (Московская обл.). В настоящее время проект находится на стадии предпроектной проработки. Задекларированные цены на старте продаж составляют 40 000…41 000 тыс. руб./кв. м.

Поэтому с целью формирования цены были проанализированы предложения новостроек в ближайших городах Московской области - Протвино и Серпухов (Приложение 2).

Таблица 2. Диапазон цен предложения на первичное жилье

Число комнат	Диапазон цен предложений, руб./кв. м		
	мин.	макс.	сред.
г. Протвино	38 000	54 000	45 350
г. Серпухов	42 000	58 000	46 100

4 Маркетинговая концепция

4.1 Технико-экономические показатели

Архитектурно-планировочным решением предусмотрена строительство многоэтажного дома, состоящего из 7-ми секций.

Размещение застройки принято с учётом обеспечения органичной связи с окружающей застройкой и ландшафтом местности, обеспечения инсоляции квартир проектируемых жилых домов и площадок жилых домов.

Площадь застройки - 2 560,70 кв. м

Каждая блок-секция имеет размеры в осях 20,4х15,6м. Здание - 12 этажное, с техподпольем и техническим чердаком. Высота здания от уровня проезжей части до подоконника последнего этажа - 35,35м.

Площадь технического этажа всех секций – 1740,51м^2. Высота технического этажа "в чистоте" - 2,2м. В техническом этаже расположены помещения ИТП, насосной станции, помещения водомерного узла.

На первом этаже здания предусмотрены встроенные помещения (офисы) и входная группа помещений для жилого дома.

Планом застройки предусмотрено 2 очереди строительства:

- первая очередь - секции 1-3;
- вторая очередь - секции 4-7 (запуск работ через 4 месяца после начала строительства на первой очереди).

Рисунок 9. Схема планировочной организации участка

Таблица 3.Технико-экономические показатели

Показатели	Очередь №1	Очередь №2	ВСЕГО
Этажность	12	12	**12**
Общая площадь, кв. м	11 327	14 521	**25 848**
Количество квартир	132	176	**308**
Площадь квартир к продаже, кв. м	6 806	9 406	**16 468**
Коммерческая площадь, кв. м	518	890	**1 408**
Всего площади к продаже, кв. м	7 324	10 296	**17 620**

Рисунок 10. Общая перспектива

Рисунок 11. Перспектива

4.2 Параметры квартир

Основной акцент на однокомнатные квартиры:

- Однокомнатные квартиры 38,71 кв. м – 50%
- Двухкомнатные квартиры (64,81…67,51 кв. м) – 43%
- Трехкомнатные (82,35 кв. м) – 7%
- Средневзвешенный текущий показатель метража квартиры ~ 53 кв. м
- Покупателям квартиры будут передаваться под чистовую отделку.

Таблица 4. Число квартир

Число комнат	Первая очередь	Вторая очередь	Всего
Однокомнатные	66	88	**154**
Двухкомнатные	66	66	**132**
Трехкомнатные	-	22	**22**
Всего	**132**	**176**	**308**

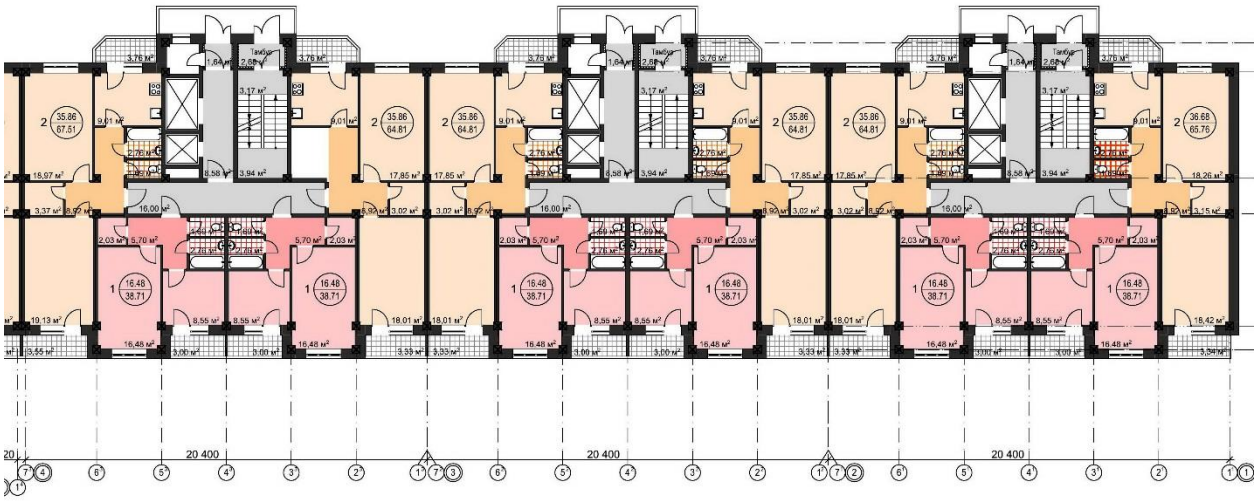

Рисунок 12. План секций 1-3 первой очереди

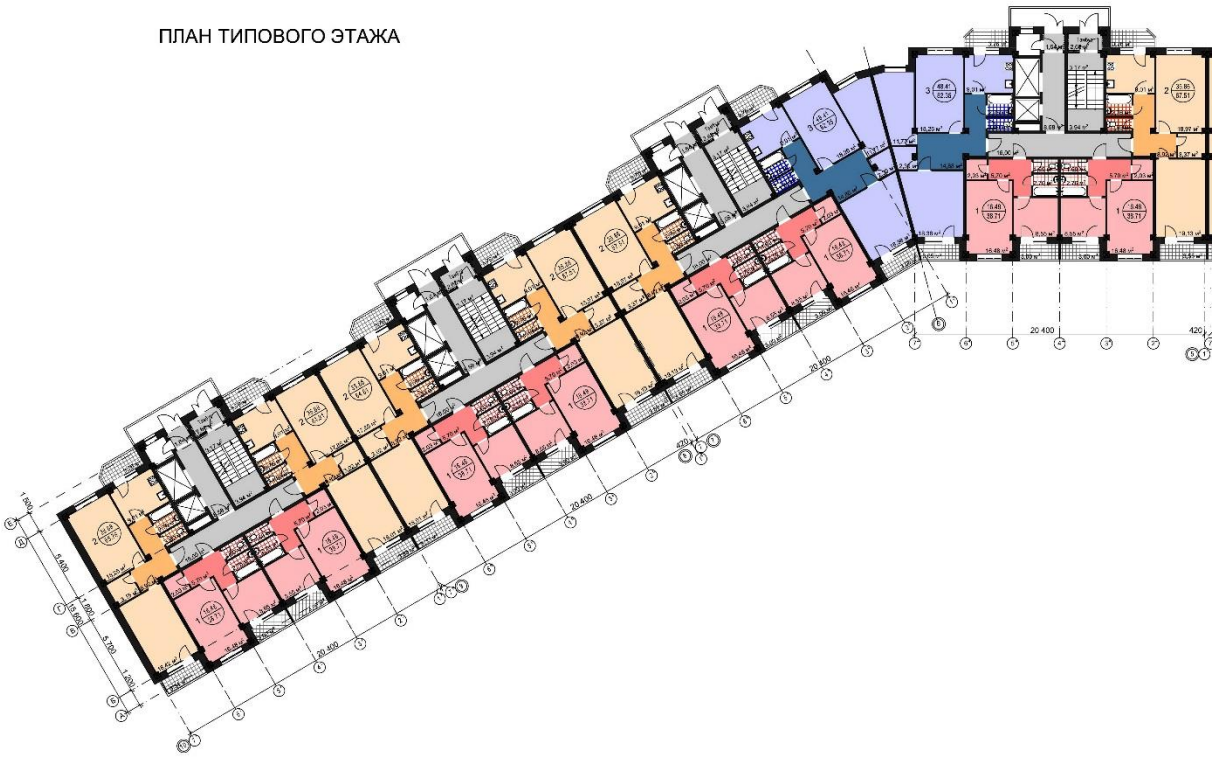

Рисунок 13. План секций 4-7 первой очереди

4.3 Техническая часть

Здание ориентировано продольными фасадами на северо-восток и юго-запад. Однокомнатные квартиры и одна из жилых комнат двух и трехкомнатных квартир расположены на юго-западном фасаде. Минимальная продолжительность инсоляции жилых помещений проектируемого дома, расположенных вдоль этого фасада составляет без учета затенения 3 часа 15 минут.

Решение по расположению проектируемого объекта предусматривает наиболее удобное использование территории прилежащей к многоквартирному жилому дому. Два въезда на территорию предусмотрены с северной стороны, с улицы Лесная. Для жителей и гостей жилого дома предусматривается 27 парковочных мест в том числе 3 м/м для инвалидов и МГН. Для офисной части предусмотрено 20 машиномест, в том числе 4 м/м для инвалидов и МГН. Так же в непосредственной близости от проектируемого жилого дома предусмотрена площадка для мусорных контейнеров.

С четырех сторон здания многоквартирного жилого дома обеспечен проезд шириной не менее 6.0 м.

Эскизным проектом предусмотрены следующие покрытия:

- асфальтовое покрытие проездов для машин;
- тротуарное покрытие пешеходных дорожек;

Проектом прорабатывается максимальное озеленение отведенного участка: посадка деревьев, кустарника, устройство газона. Для посадки закладывается стандартный посадочный материал 1-3 летнего возраста, семена многолетних трав.

Таблица 5. Основные технико-экономические показатели участка

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Площадь участка благоустройства	кв.м	13664,70
Площадь застройки	кв.м	2560,70
Плотность застройки территории (от площ. Благоустройства)	%	18,74
Площадь твердых покрытий	кв.м	6127,00
Площадь озеленения	кв.м	3576,00
Площадь грунтовых покрытий площадок	кв.м	1401,00

Проектируемые здания выполнены в каркасно-монолитном исполнении с ограждающими конструкциями из лицевого кирпича.

Высота этажей:

- высота 1-го этажа (от пола до пола) – 3,7 м;
- высота 2-12 этажей (от пола до пола) – 3,0 м;
- высота технического чердака «в чистоте» – 2,5 м.

Конструктивная схема – рамно-связевая (колонны, диафрагмы жесткости, безригельные плиты перекрытия). Каркас монолитный железобетонный. Фундамент – монолитная плита.

Наружные стены здания трехслойные. Внутренний слой - блоки сте-новые из ячеистого бетона IV-B3,5D900F35 по ГОСТ 21520-89 толщиной 300мм на цементно-песчаном растворе М50. Теплоизоляция плиты пено-полистирольные ПСБ-С-25 ГОСТ15588-86 - 90 мм. Наружный слой - об-лицовочный кирпич КОЛПу1НФ/100/1.4/50 по ГОСТ 530-2007 толщиной 120мм трех цветов – желтого, коричневого и белого. Дополнительным де-коративным материалом служит серый керамический кирпич.

Окна – пластиковые, индивидуального изготовления с заполнением стеклопакетами.

Наружная отделка:

- цоколь - облицовка керамогранитом;
- стены выполняются из лицевого кирпича двух видов.

Расчетная потребность в энергоресурсах и водоснабжении:

- электроэнергия - 600 кВт (первая очередь 263 кВт, вторая очередь - 337 кВт);
- тепловая энергия - 2,321 Гкал/час (первая очередь 0,995 Гкал/час, вторая очередь - 1,326 Гкал/час);
- холодное водоснабжение - 145 куб. м/сутки;
- горячее водоснабжение - 96,76 куб. м/сутки.

Присоединение к инженерным сетям осуществляется (ТУ получены):

- электрические сети - две точки присоединения к РТП №638 «г. Кременки» от ВЛ 10 кВ и №5 и №6 ПС «Остров»;
- теплоснабжение - к существующей тепловой сети Ду=300 мм, тепловая камера ТК 26-1;
- водопровод - к существующей водопроводной сети из стальных труб Ду=200 мм по ул. Лесная, колодец №ВК-101;
- водоотведение - к существующей канализации Ду=200 мм, колодец №КК 1-6
- ливневая канализация - к существующей ливневой канализации Ду=300 мм, колодец №КЛ 2-1 возле дома ул. Лесная, 3.

5 График реализации проекта

На текущий момент выполнены следующие работы:

- готова проектно-сметная документация;
- получено разрешение на строительство;
- начаты работы нулевого цикла.

В настоящее время площадка законсервирована. Продолжение активных работ на объекте планируется в середине марта 2014 г. Начало работ по второй очереди - 01 июля 2014 г.

Начало продаж квартир первой очереди запланировано на май 2014 г.

Завершение продаж - январь 2016 г.

Этапы	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Первая очередь									
СМР									
продажи									
Вторая очередь									
СМР									
продажи									

6 План продаж

6.1 Стратегия продаж

Акцент при продвижении должен быть сделан на том, что предлагается первое в городе за долгие годы современное жилье в новом доме, обеспечивающее комфортность планировок и прочих проектных решений внутри здания и прочие преимущества, связанные с проживанием в новом доме.

По информации, полученной от работников администрации, руководители города, в регионе накопился достаточный отложенный спрос на современное жильё. За более чем двадцатилетний период в городе не строилось новых жилых домов, в связи с чем население города не растет, молодые семьи вынуждены уезжать в ближайшие населенные пункты - Протвино, Серпухов, Обнинск. И если будет предложено современное жилье по цене несколько ниже, чем в указанных городах, то можно ожидать устойчивый спрос на квартиры. Трехкомнатные и частично двухкомнатные квартиры будут востребованы жителями из числа зрелых семей среднего класса, которые не планируют переезжать и заинтересованы в улучшении своих жилищных условий.

Планируется, что часть квартир будет приобретено иногородними покупателями из ближайших районов Калужской и Московской областей. Жителей Московской области (Серпухов, Протвино) может привлечь более низкая цена. Акцент при продвижении для иногородних покупателей (будет сделан на экологичности месторасположения объекта, хорошей транспортной доступности.

Старт продаж запланирован на май 2014 г. - через 2 месяца после возобновления активных работ на объекте. Разрешение на строительство уже получено, так что законодательных препятствий к началу продаж в настоящее время нет.

Дом будет позиционироваться в сегменте «бизнес-класс».

Продажа через офис продаж на объекте и центральный офис компании.

Покупателям будет предложена система рассрочек и скидок, а также выгодная ипотека с ведущими банками

6.2 Ценовая политика

Старт продаж начинается в мае 2014 г. через 2 месяца после возобновления активных работ на объекте.

Средняя цена на вторичном рынке г. Кременки составляет 49 150 тыс. руб.

Средняя цена на готовые новостройки в г. Протвино - ближайшее предложение новостроек, составляет на сегодняшний день 45 350 руб./ кв. м (Приложение 2).

Цена для старта продаж установлена на уровне 41 000 руб./кв. м.

Цена продажи готовых квартир составит 56 000 руб./кв. м

Цена продаж коммерческих площадей установлена на уровне 70 000 руб./кв. м.

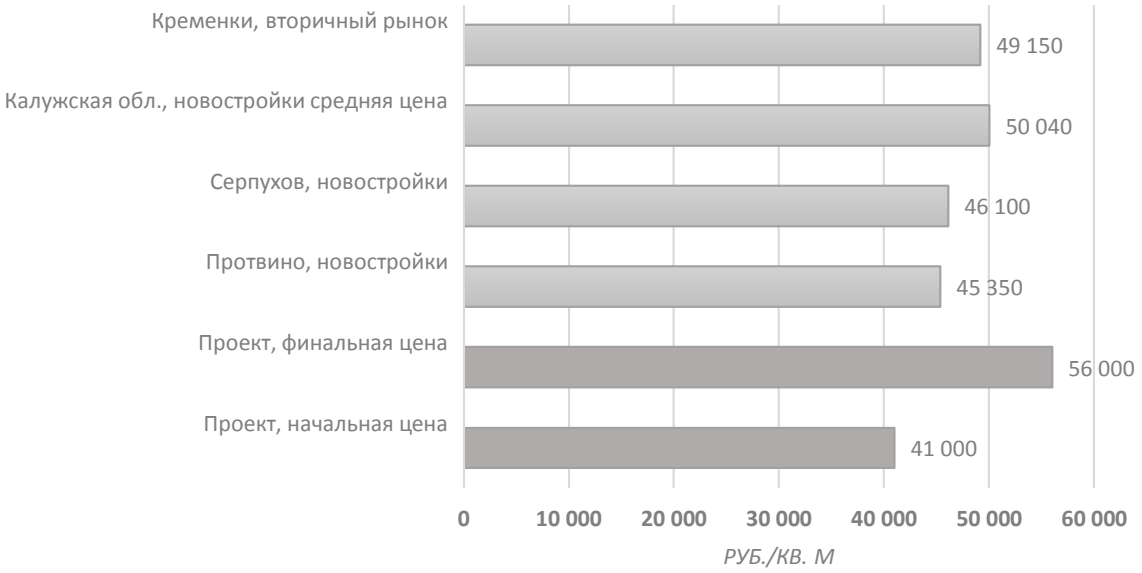

Рисунок 14. Ценовое позиционирование

Таблица 6. Средние базовые цены на квартиры проекта

Тип квартир	Начальная цена, руб.	Финальная цена, руб.
1 комнатная	1 587 000	2 168 000
2 комнатная	2 657 000	3 630 000
3 комнатная	3 560 000	4 612 000

6.3 План продвижения

Для продвижения и продаж необходимо использовать весь арсенал средств, доступных продавцу. К сожалению, ситуация на рынке такова, что нет единой схемы, которая гарантирует эффективное продвижение. Ситуация постоянно меняется и для привлечения внимания покупателей необходимо постоянно искать новые эффективные средства и приемы.

Самым важным инструментом сегодня стал интернет. Важно создание красивого, оригинального, функционального сайта и его продвижение.

Также необходимо присутствие в базах данных и в рекламных баннерах основных сайтов с предложениями недвижимости.

Как правило, эффективно работает реклама на страницах деловых порталов.

Представительство в прессе можно ограничить региональными изданиями, совместив их с представительством на сайтах этих изданий. Это будет программой минимум.

Как показал опыт, наружную рекламу имеет смысл размещать только в районе расположения самого объекта. Люди, обращающиеся по наружной рекламе, почти всегда считают, что объект где-то недалеко от места, где они видели объявление. Если это не так, высказывают недоумение и недовольство.

6.4 План продаж

Начало продаж первой очереди запланировано на май 2014 г. Продажи стартуют с 5 квартир в месяц. Завершение продаж первой очереди - по окончании строительства очереди - апрель 2015 г.

Старт продаж второй очереди - сентябрь 2014 г. - через 2 месяца после начала работ по второй очереди. Завершение продаж - через 5 месяцев после завершения строительства - январь 2016 г.

Максимальный объем продаж по двум домам – 22 квартиры в месяц, планируется с февраля 2015 г., когда работы по первой очереди будут на завершающей стадии, а строительные работы на второй очереди будут находиться стадии 50% готовности.

Всего выручка от продаж составит **941 601 тыс. руб.**

Рисунок 15. План продаж, квартиры

Рисунок 16. План продаж, кв. м

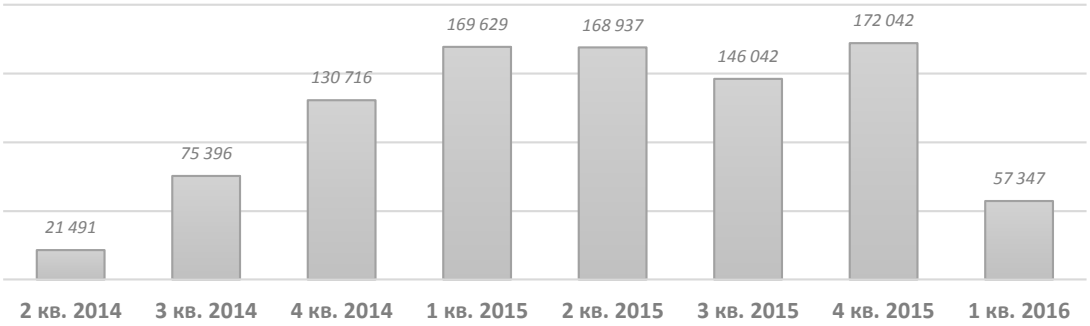

Рисунок 17. Поступления от продаж, тыс. руб.

7 ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1 ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Фактически понесенные затраты на настоящий момент составляют **30 000 руб.**, в том числе:

- ПСД, экспертиза - 12 725 тыс. руб.;
- подготовительные работы нулевого цикла - 15 813 тыс. руб.;
- прочие работы и затраты - 1 462 тыс. руб.

Всего затраты на строительство начиная с апреля 2014 г. составят **677 675 тыс. руб.**

Таблица 7. Затраты на строительство

Статьи затрат	Затраты, тыс. руб.		
	Первая очередь	Вторая очередь	ИТОГО
Проектные работы	11 237	14 929	**26 166**
Подготовка территории	7 795	10 356	**18 151**
Наружные инженерные сети	3 843	5 106	**8 949**
СМР	205 511	273 028	**478 539**
Благоустройство	961	1 277	**2 238**
Прочие расходы	8 424	11 192	**19 616**
Технический надзор	4 030	5 354	**9 384**
Резерв	4 836	6 425	**11 261**
НДС	44 394	58 979	**103 373**
ИТОГО	**291 030**	**386 644**	**677 675**

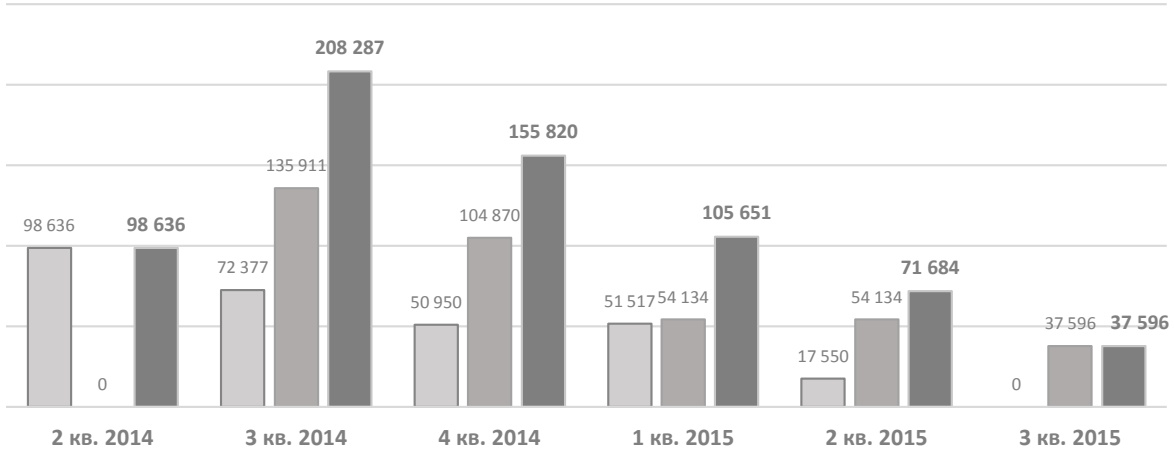

Рисунок 18. Динамика капитальных затрат, тыс. руб.

Удельные капитальные затраты на 1 кв. м общей площади составят 26 218 руб./кв. м, на 1 кв. м реализуемой площади - 38 460 руб./кв. м.

7.2 Текущие операционные расходы

В состав текущих операционных расходов входят:

- арендные платежи за земельный участок – 174 тыс. руб./год;
- затраты на рекламу – 50 тыс. руб./мес. (1 250 тыс. руб. за весь период);
- накладные расходы у компании застройщика – 500 тыс. руб./мес.

7.3 Налоги

7.3.1 Налог на прибыль

В рамках функций застройщика организация заключает договоры участия в долевом строительстве с юридическими и физическими лицами. Договоры участия в долевом строительстве заключаются в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ.

На балансе застройщика формируется инвентарная стоимость объекта недвижимости.

Застройщик в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве получает на свои расчетные счета денежные средства инвесторов - участников долевого строительства. Эти средства в соответствии с пп. "г" п. 3.1.8 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.1993 N 160) отражаются как целевое финансирование (счет 86 "Целевое финансирование").

В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. При этом налогоплательщики, получившие средства целевого финансирования, обязаны вести раздельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. При отсутствии такого учета у налогоплательщика, получившего средства целевого финансирования, указанные средства рассматриваются как подлежащие налогообложению с даты их получения.

Таким образом, налоговой базы по налогу на прибыль до ввода объектов в эксплуатацию не возникает.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик передает объекты долевого строительства его участникам. По окончании строительства застройщик на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства определяет финансовый результат (прибыль) от строительства. Финансовый результат от реализации инвестиционного проекта определяется как разница между полученным целевым финансированием и суммой связанных со строительством капитальных затрат.

Таблица 8. Налог на прибыль

Показатель	Значение, тыс. руб.
Средства, полученные от дольщиков, покупателей (выручка), без НДС (в части ком. площадей)	926 570
Капитальные затраты (без НДС по ком. площадям)	701 822
Текущие операционные расходы	12 556
Прибыль от реализации	**212 192**
Финансовые издержки	29 251
Налогооблагаемая прибыль	182 940
Налог на прибыль	36 588
Чистая прибыль	**146 352**

7.3.2 НДС

При осуществлении строительства денежные средства инвесторов (дольщиков), поступающие на расчетный счет заказчика-застройщика, осуществляющего работы по реализации инвестиционного проекта с привлечением подрядных организаций, являются источником целевого финансирования и не рассматриваются как средства, связанные с реализацией товаров (работ, услуг), а следовательно, не являются объектом обложения налогом на добавленную стоимость. Оплата выполненных подрядными организациями работ за счет этих источников производится заказчиком-застройщиком с учетом налога на добавленную стоимость.

В соответствии со ст. 171 НК РФ при строительстве жилого дома с привлечением инвесторов (дольщиков) -- юридических и физических лиц суммы налога на добавленную стоимость, уплаченные заказчиком-застройщиком поставщикам за приобретенные материальные ценности, а также подрядным организациям за выполненные строительно-монтажные работы, у заказчика-застройщика к вычету не принимаются. Эти суммы НДС включаются в затраты заказчика-застройщика по строительству жилого дома.

При передаче заказчиком-застройщиком налогоплательщику-инвестору части жилого дома (квартир), введенного в эксплуатацию законченным капитальным строительством, не меняется собственник данных квартир. Это объясняется тем, что, инвестируя часть дома, инвестор закрепляет за собой право на приобретение профинансированного имущества, и, следовательно, у заказчика-застройщика не возникает обязанности по исчислению и уплате налога на добавленную стоимость.

Передача квартир от заказчика-застройщика инвестору (соинвестору) осуществляется по фактической стоимости жилой площади с учетом налога на добавленную стоимость.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 17.06.2010 N 119-ФЗ (далее - Закон N 119-ФЗ) п. 3 ст. 149 НК РФ дополнен пп. 23.1, согласно которому не подлежат обложению НДС услуги застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом N 214-ФЗ (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения). В силу п. 2 ст. 7 Закона N 119-ФЗ данное положение вступило в силу с 01.10.2010 г. Исключением являются услуги застройщика, оказываемые при строительстве объектов коммерческого назначения.

После завершения строительства и ввода жилых домов в эксплуатацию налоговой базы по НДС также не возникает - реализация квартир освобождена от налогообложения НДС в соответствии

пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ. Таким образом, объектом налогообложения НДС является только реализация коммерческих площадей.

Таблица 9. НДС

Показатель	Значение, тыс. руб.
Выручка от реализации коммерческих площадей	98 534
в том числе НДС (полученный)	15 031
Капитальные затраты в части коммерческих площадей	38 369
в том числе НДС (уплаченный)	5 853
НДС по текущим расходам	542
НДС в бюджет	**8 636**

7.4 План движения денежных средств

Проект выходит на самофинансирование в октябре 2014 г. (поступления от продаж покрывают потребность в финансировании капитальных расходов).

На начальной стадии проект финансируется за счет собственных средств учредителей компании. Размер собственных средств составит **15 000 тыс. руб.**

Дефицит денежных средств планируется покрыть за счет кредитной линии. Размер запрашиваемой кредитной линии составляет **253 500 тыс. руб.**

Выборка кредитной линии – апрель 2014 - декабрь 2014 гг. (9 месяцев).

Возврат – январь 2015 - ноябрь 2015 гг. (11 месяцев).

Общий срок кредита составит 20 месяцев.

В расчетах принята ставка по кредиту 12,5%. Размер начисленных процентов составит 29 440 тыс. руб.

Возврат средств учредителям происходит после погашения кредита – декабрь 2015 г.

Подробные финансовые таблицы приведены в Приложении 3

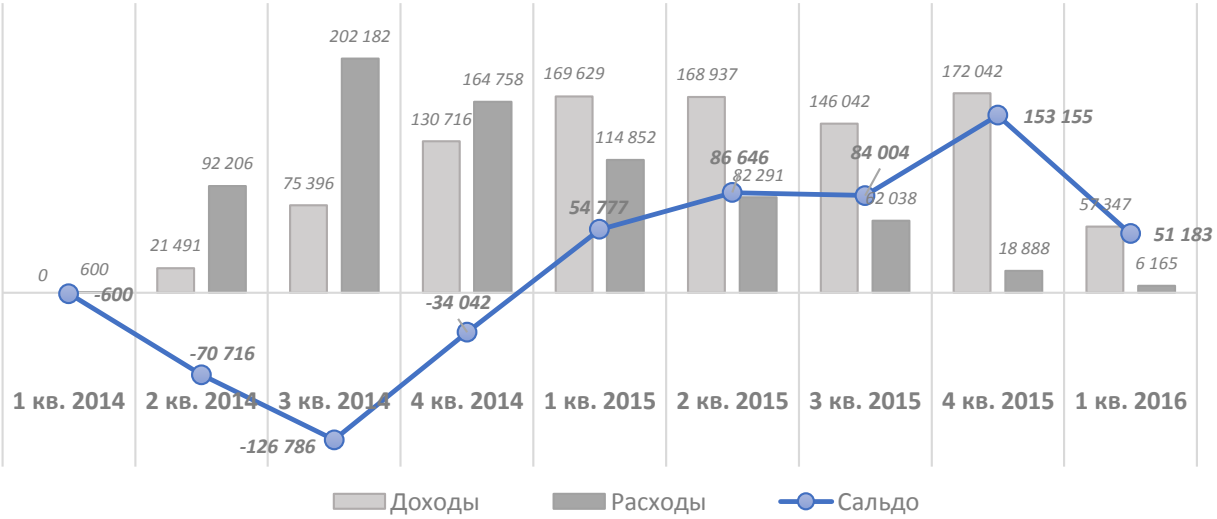

Рисунок 19. Поток денежных средств проекта

7.5 Показатели коммерческой эффективности проекта

При принятых допущениях проект характеризуется высокими показателями коммерческой эффективности проекта:

Таблица 10. Показатели эффективности проекта

Показатель	Значение
Чистая прибыль проекта, тыс. руб.	146 201
Рентабельность инвестиций, %	21%
Чистая дисконтированная стоимость (NPV) при ставке дисконтирования 15%, тыс. руб.	106 179
Внутренняя ставка доходности (IRR), %	50%

8 Дополнительный вариант - пессимистический сценарий

Дополнительно был рассмотрен пессимистический сценарий реализации проекта, при котором строится только первая очередь строительства - секции 1-3.

Показатели данного варианта приведены в таблице ниже:

Таблица 11. Пессимистический вариант реализации проекта

Показатель	Значение	
	пессим. сценарий	**базовый сценарий**
Общая площадь строительства, кв. м	11 327	25 848
Жилая площадь к реализации, кв. м	6 806	16 212
Коммерческая площадь к реализации, кв. м	518	1 408
Выручка, тыс. руб.	376 264	941 601
Капитальные расходы (с марта 2014 г.), тыс. руб.	291 030	677 675
Запрашиваемый кредит, тыс. руб.	99 500	253 500
Срок кредита, мес.	13	20
Чистая прибыль проекта, тыс. руб.	38 620	146 201
Рентабельность инвестиций, %	12%	21%
Чистая дисконтированная стоимость (NPV) при ставке дисконтирования 15%, тыс. руб.	39 330	106 179
Внутренняя ставка доходности (IRR), %	65%	50%

Приложение 1. Предложения квартир в г. Кременки

Число комнат	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Примечание
1. Вторичный рынок[3]				
1	33	1 700 000	51 500	Ул. Циолковского. Пятиэтажный кирпичный дом
1	35	1 750 000	50 000	Ул. Строителей. Девятиэтажный кирпичный дом
1	31	1 700 000	54 800	Ул. Мира, Двухэтажный кирпичный дом
1	32	1 900 000	59 300	Ул. Победы, 10.
2	40	1 950 000	48 750	Ул. Мира, Двухэтажный кирпичный дом
2	50	2 150 000	43 000	Ул. Циолковского. Пятиэтажный кирпичный дом
2	51	2 500 000	49 000	Ул. Жукова
2	54	2 600 000	48 150	Ул. Жукова
3	65	3 250 000	50 000	Ул. Жукова, 9.
3	66	3 800 000	57 750	Ул. Молодежная, д. 3. Девятиэтажный панельный дом
3	66,5	3 100 000	46 600	Ул. Осенняя, 3. Девятиэтажный панельный дом
4	75	3 300 000	44 000	Ул. Ленина, 7. Пятиэтажный кирпичный дом
4	78	3 400 000	43 600	Ул. Ленина, 7. Пятиэтажный кирпичный дом
4	84	3 500 000	41 700	Ул. Ленина, 7. Пятиэтажный кирпичный дом
2. Новостройки				
1	35,88	1 471 080	41 000	Жилой Комплекс «Новые Кременки». Застройщик ОАО «Трест Гидромонтаж». Стадия - проектирования. Плановые цены на старте продаж. По информации застройщика - старт строительства и продаж намечен на II квартал 2014 г.
2	49,24	1 994 220	40 500	
3	68,18	2 727 200	40 000	

[3] http://realty.dmir.ru/klg/sale/prodazha-kvartir-v-kremenkah/
http://kaluzhskaya-obl.irr.ru/real-estate/apartments-sale/zhukovskiy-r_n/kremenki-gorod/?utm_source=g_adwords&utm_medium=cpc&utm_campaign=rwtr_vectrealty_msk&gclid=CJXEjIvm6bwCFcTVcgodQUYAxA
http://www.avito.ru/kremenki/kvartiry

Приложение 2. Информация о новостройках в близлежащих регионах

№	Адрес объекта	Информация об объекте	Степень готовности	Кол-во комнат	Цена, руб./кв. м
		г. Протвино			
1	Протвино, Фестивальный проезд, д. 1А, ЖК «Фестивальный»,	3-х секционный, 8-9 этажный, каркасно-монолитный жилой дом http://www.mir-realty.ru/newbuild/28649.html#prices	Сдан ГК	1	50 000
				2	47 000
				3	43 000
2	Протвино, Заводской пр-д, 10, 12	Пятиэтажный четырехсекционный кирпичный дом. Здание эконом-класса сдается в эксплуатацию с отделкой.	Сдача - III квартал 2014 г	1	38 000
				2	38 000
				3	38 000
3	Протвино, Набережная ул., 2, ЖК "Серебряные Пруды"	Трехэтажный кирпичномонолитный дом	Строится	1	42 000
				2	42 000
4	Протвино, пр. Академика Сахарова, Фестивальный проезд, 1Б, 1В (2-я очередь), ЖК "Протвино"	Монолитно-кирпичный жилой дом переменной этажности (6-10 этажей)	Построен	1	51 300
				2	48 000
				3	45 000
5	Протвино, Южная ул., 4 (квартал А-III, строит. адрес: корп. 2Б)	Монолитно-кирпичный жилой дом, 16 этажей	Завершение строительства	1	44 000
				2	44 000
				3	43 000
6	Протвино, пр. Академика Сахарова, 2 Продажа физ. лицами	1-к. квартира 55 кв. м (1-й этаж) http://www.mirkvartir.ru/110774932/	Сдан ГК	1	50 000
		2-к. квартира 65 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110752619/		2	46 154
		2-к. квартира 67 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110752619/		2	47 761
		3-к. квартира 86 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110805037/		3	46 512

№	Адрес объекта	Информация об объекте	Степень готовности	Кол-во комнат	Цена, руб./кв. м
		3-к. квартира 86 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110848133/		3	41 860
		3-к. квартира 88 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110885188/		3	47 727
		3-к. квартира 88 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110891315/		3	45 455
		3-к. квартира 128 кв. м http://www.mirkvartir.ru/110818003/		3	46 000
7	Протвино, Заводской пр., 12 Продажа физ. лицом	2-к. квартира 53,6 кв. м http://www.mirkvartir.ru/105981092/		2	41 045
8	г. Протвино, Фестивальный проезд Продажа физ. лицами	2-к. квартира 121 кв. м http://www.mirkvartir.ru/108658787/		3	54 000
		6-к. комнатная квартира 380 кв. м http://www.mirkvartir.ru/108657152/		6	54 000
г. Серпухов					
9	ЖК «Жемчужина», Серпухов ул. Пограничная	Монолит. В составе ЖК будет три многосекционных дома, объединенных общим дворовым пространством.	Срок сдачи: 2 квартал 2015	1	43 500 - 47 000
				2	42 500 - 46 000
				3	42 500 - 46 000
10	ЖК «Новая пролетарка», пос. Пролетарский	Панельный четырехсекционный дом, 12 этажей http://n-proletarka.ru/	Дом построен. Сдача дома в эксплуатацию планируется в 2 квартале 2014 года	1	42 000
				2	42 000
				3	42 000
11	Серпухов, пл. Ленина, д. 8	Кирпично-монолитный дом бизнес-класса переменной этажности	Срок сдачи - 4 квартал 2013	1	50 000
				2	50 000
				3	50 000

№	Адрес объекта	Информация об объекте	Степень готовности	Кол-во комнат	Цена, руб./кв. м
12	Серпухов, ул. Фирсова	Кирпично-монолитный дом, 12-16 этажей http://isk-mix.ru/o4.html	Дом сдан ГК	1	43 000
				2	43 000
				3	43 000
13	Серпухов, ул. Подольская	3 кирпично-монолитных дома, 9 этажей http://www.ctiserpuhov.ru/Offers/offer_podolskaya/	Дом сдан ГК, осталось 5 квартир	2 (1-й этаж)	47 000 - 49 000
14	Серпухов, мкр. Ивановские дворики. Московское шоссе	2 кирпично-монолитных дома http://www.ctiserpuhov.ru/Offers/offer_ivanovskie/	Дом сдан	1	46 500
				2	43 000
				3	42 000
15	Серпухов, ул. Ворошилова, 141	2 кирпично-монолитных дома http://www.ctiserpuhov.ru/Offers/offer_voroshilova/	Первая очередь завершена	1	53 000
				2	52 500
				3	55 000 - 58 000
16	Серпухов, мкр. «Северный»	Жилой комплекс из 6-ти монолитно-кирпичных домов переменной этажности http://www.ctiserpuhov.ru/Offers/offer_severniy/	Строительство д.№1 закончено	1	53 000
				2	46 500
17	Серпухов, улица Стадионная дом 1 и улица Пограничная дома 24 и 26 (ЖК «Жемчужина»)	Жилой комплекс из 3-х монолитно-кирпичных домов переменной этажности http://www.ctiserpuhov.ru/Offers/offer_zhemchuzhina/	Срок сдачи проекта — III квартал 2014г.	1	44 500
				2	44 500
				3	42 500
18	Серпухов ул. Советская, 70а	10-тиэтажный жилой монолитно-кирпичный дом http://www.m3realestate.ru/item/296	Дом сдан	1	46 430
				2	45 000
				3	43 000

Приложение 3. Финансовые таблицы

План продаж

Показатели	ВСЕГО	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16
Очередь 1																								
рост цены, %					3,3%	3,2%	3,1%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%	2,7%	2,6%	2,6%	2,5%									
цена, руб./кв. м				41 000	42 364	43 727	45 091	46 455	47 818	49 182	50 545	51 909	53 273	54 636	56 000									
реализация квартир, шт.	132			5	5	7	10	10	12	12	12	14	15	15	15									
реализация накопленным итогом, шт.	132			5	10	17	27	37	49	61	73	87	102	117	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132
реализация площадей, кв. м	6 806			258	258	361	516	516	619	619	619	722	773	773	773									
реализация накопленным итогом, кв. м	6 806			258	516	877	1 392	1 908	2 526	3 145	3 764	4 486	5 259	6 032	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806	6 806
Выручка от продаж, тыс. руб.	**339 997**			**10 570**	**10 921**	**15 782**	**23 249**	**23 952**	**29 586**	**30 429**	**31 273**	**37 470**	**41 201**	**42 255**	**43 310**									
Очередь 2																								
рост цены, %									3,3%	3,2%	3,1%	3,0%	2,9%	2,9%	2,8%	2,7%	2,6%	2,6%	2,5%					
цена, руб./кв. м								41 000	42 364	43 727	45 091	46 455	47 818	49 182	50 545	51 909	53 273	54 636	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000
реализация квартир, шт.	176							5	5	5	5	5	7	7	7	10	15	15	15	15	15	15	15	15
реализация накопленным итогом, шт.	176							5	10	15	20	25	32	39	46	56	71	86	101	116	131	146	161	176
реализация площадей, кв. м	9 406							267	267	267	267	267	374	374	374	534	802	802	802	802	802	802	802	802
реализация накопленным итогом, кв. м								267	534	802	1 069	1 336	1 710	2 084	2 458	2 993	3 795	4 596	5 398	6 200	7 001	7 803	8 605	9 406
Выручка от продаж:	**503 070**							**12 414**	**12 778**	**13 143**	**13 507**	**12 414**	**17 890**	**18 400**	**18 910**	**27 743**	**42 708**	**43 801**	**44 894**	**44 894**	**44 894**	**44 894**	**44 894**	**44 894**
Коммерческие площади																								
реализация площадей, кв. м	1 408														259	259				178	178	178	178	178
Выручка от продаж:	**98 534**														**18 134**	**18 134**				**12 453**	**12 453**	**12 453**	**12 453**	**12 453**
ИТОГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ ПРОДАЖ	**941 601**			**10 570**	**10 921**	**15 782**	**23 249**	**36 366**	**42 364**	**43 572**	**44 780**	**49 883**	**59 090**	**60 655**	**80 353**	**45 876**	**42 708**	**43 801**	**44 894**	**57 347**	**57 347**	**57 347**	**57 347**	**57 347**

План движения денежных средств

Показатели	ВСЕГО	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16
Поступления от продаж																								
жилые площади, очередь 1	339 997			10 570	10 921	15 782	23 249	23 952	29 586	30 429	31 273	37 470	41 201	42 255	43 310									
жилые площади, очередь 2	503 070							12 414	12 778	13 143	13 507	12 414	17 890	18 400	18 910	27 743	42 708	43 801	44 894	44 894	44 894	44 894	44 894	44 894
коммерческие площади	98 534														18 134	18 134				12 453	12 453	12 453	12 453	12 453
Итого поступления от продаж	**941 601**			**10 570**	**10 921**	**15 782**	**23 249**	**36 366**	**42 364**	**43 572**	**44 780**	**49 883**	**59 090**	**60 655**	**80 353**	**45 876**	**42 708**	**43 801**	**44 894**	**57 347**	**57 347**	**57 347**	**57 347**	**57 347**
Операционные расходы																								
аренда земельного участка	348		44			44			44			44			44			44			44			44
реклама	1 250	100	100	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
содержание дирекции	11 500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Итого операционные расходы	**13 098**	**600**	**644**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**	**550**	**550**	**594**
Налоги																								
НДС	8 636																			1 129	1 877	1 877	1 877	1 877
налог на прибыль	36 550															3 935	-411	-377	-324	19 049	3 589	3 693	3 703	3 694
Итого налоги	**45 187**															**3 935**	**-411**	**-377**	**-324**	**20 178**	**5 466**	**5 570**	**5 580**	**5 571**
ИТОГО ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**883 317**	**-600**	**-644**	**10 020**	**10 371**	**15 188**	**22 699**	**35 816**	**41 770**	**43 022**	**44 230**	**49 290**	**58 540**	**60 105**	**79 760**	**41 392**	**42 569**	**43 584**	**44 668**	**36 619**	**51 288**	**51 228**	**51 217**	**51 183**
Инвестиции																								
Очередь 1																								
ПСД, экспертиза, согласования	13 260		9 282	3 978																				
Подготовка территории	9 198		5 519	3 679																				
Наружные инженерные сети	4 535		907	907	907	907	907																	
СМР	242 503		18 309	25 220	25 220	25 220	25 220	15 414	15 414	15 414	15 414	15 414	15 414	15 414	15 414									
Благоустройство	1 134													567	567									
Прочие расходы	14 695		1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130	1 130									
Непредвиденные расходы	5 706		439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439									
Итого Очередь 1	**291 030**		**35 586**	**35 354**	**27 697**	**27 697**	**27 697**	**16 983**	**16 983**	**16 983**	**16 983**	**16 983**	**16 983**	**17 550**	**17 550**									
Очередь 2																								
ПСД, экспертиза, согласования	17 616					8 808	8 808																	
Подготовка территории	12 220					6 110	6 110																	
Наружные инженерные сети	6 024					1 205	1 205	1 205	1 205	1 205														
СМР	322 173					32 217	32 217	32 217	32 217	32 217	32 217	16 109	16 109	16 109	16 109	16 109	16 109	16 109	16 109					
Благоустройство	1 506																	753	753					
Прочие расходы	19 524					1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395	1 395					
Непредвиденные расходы	7 581					542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542					
Итого Очередь 2	**386 644**					**50 276**	**50 276**	**35 358**	**35 358**	**35 358**	**34 153**	**18 045**	**18 045**	**18 045**	**18 045**	**18 045**	**18 045**	**18 798**	**18 798**					
ИТОГО ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**-677 675**		**-35 586**	**-35 354**	**-27 697**	**-77 973**	**-77 973**	**-52 342**	**-52 342**	**-52 342**	**-51 137**	**-35 028**	**-35 028**	**-35 595**	**-35 595**	**-18 045**	**-18 045**	**-18 798**	**-18 798**					
Поступление денежных средств от фин. деятельности																								
Собственные средства (займ учредителей)	15 000	15 000																						
Кредит	253 500		36 300	25 800	18 000	63 700	56 800	18 700	12 900	11 800	9 500													
Итого поступления от финансовой деятельности	**268 500**	**15 000**	**36 300**	**25 800**	**18 000**	**63 700**	**56 800**	**18 700**	**12 900**	**11 800**	**9 500**													
Оттоки по финансовой деятельности																								
выплаты учредителям	15 000																						15 000	
возврат кредита	253 500											10 459	18 882	19 958	37 834	19 453	20 695	21 125	22 298	32 181	45 685	4 931		
проценты	29 440			378	647	834	1 498	2 090	2 284	2 419	2 542	2 641	2 532	2 335	2 127	1 733	1 530	1 315	1 095	862	527	51		
Итого оттоки по финансовой деятельности	297 940			**378**	**647**	**834**	**1 498**	**2 090**	**2 284**	**2 419**	**2 542**	**13 100**	**21 414**	**22 293**	**39 961**	**21 186**	**22 225**	**22 439**	**23 393**	**33 043**	**46 212**	**4 982**	**15 000**	
ИТОГО ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	**-29 440**	**15 000**	**36 300**	**25 422**	**17 353**	**62 866**	**55 302**	**16 610**	**10 616**	**9 381**	**6 958**	**-13 100**	**-21 414**	**-22 293**	**-39 961**	**-21 186**	**-22 225**	**-22 439**	**-23 393**	**-33 043**	**-46 212**	**-4 982**	**-15 000**	
ИТОГО ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	**176 202**	**14 400**	**71**	**88**	**28**	**81**	**28**	**84**	**44**	**62**	**52**	**1 162**	**2 098**	**2 218**	**4 204**	**2 161**	**2 299**	**2 347**	**2 478**	**3 576**	**5 076**	**46 245**	**36 217**	**51 183**
НАКОПЛЕННЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	**176 202**	**14 400**	**14 471**	**14 558**	**14 586**	**14 667**	**14 695**	**14 780**	**14 824**	**14 886**	**14 938**	**16 100**	**18 198**	**20 415**	**24 619**	**26 780**	**29 080**	**31 427**	**33 905**	**37 480**	**42 556**	**88 802**	**125 019**	**176 202**

План прибыли

Показатели	ВСЕГО	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16
Выручка от продаж (без НДС)																								
очередь 1	339 997															339 997								
очередь 2	503 070																			323 494	44 894	44 894	44 894	44 894
коммерческие площади	83 503														15 367	15 367				10 554	10 554	10 554	10 554	10 554
Итого выручка	**926 570**														**15 367**	**355 364**				**334 048**	**55 448**	**55 448**	**55 448**	**55 448**
Себестоимость																								
очередь 1	**306 346**															306 346								
очередь 2	**362 960**																			233 398	32 391	32 391	32 391	32 391
коммерческие площади	**32 516**														6 222	6 222				4 014	4 014	4 014	4 014	4 014
Итого себестоимость	**701 822**														**6 222**	**312 568**				**237 412**	**36 405**	**36 405**	**36 405**	**36 405**
Текущие расходы	**12 556**	569	613	527	527	571	527	527	571	527	527	571	527	527	571	527	527	571	527	527	571	527	527	571
ИТОГО ПРИБЫЛЬ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ	**212 192**	**-569**	**-613**	**-527**	**-527**	**-571**	**-527**	**-527**	**-571**	**-527**	**-527**	**-571**	**-527**	**-527**	**8 574**	**42 269**	**-527**	**-571**	**-527**	**96 109**	**18 472**	**18 516**	**18 516**	**18 472**
Проценты	29 440			378	647	834	1 498	2 090	2 284	2 419	2 542	2 641	2 532	2 335	2 127	1 733	1 530	1 315	1 095	862	527	51		
Налог на прибыль	36 550															3 935	-411	-377	-324	19 049	3 589	3 693	3 703	3 694
ИТОГО ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	**146 201**	**-569**	**-613**	**-905**	**-1 174**	**-1 405**	**-2 025**	**-2 617**	**-2 855**	**-2 946**	**-3 069**	**-3 211**	**-3 059**	**-2 862**	**6 447**	**36 601**	**-1 646**	**-1 508**	**-1 297**	**76 197**	**14 356**	**14 771**	**14 813**	**14 778**

Чистая текущая стоимость

Показатели	ВСЕГО	мар.14	апр.14	май.14	июн.14	июл.14	авг.14	сен.14	окт.14	ноя.14	дек.14	янв.15	фев.15	мар.15	апр.15	май.15	июн.15	июл.15	авг.15	сен.15	окт.15	ноя.15	дек.15	янв.16
Поступления от продаж	**941 601**	0	0	10 570	10 921	15 782	23 249	36 366	42 364	43 572	44 780	49 883	59 090	60 655	80 353	45 876	42 708	43 801	44 894	57 347	57 347	57 347	57 347	57 347
Операционные расходы	**-13 098**	-600	-644	-550	-550	-594	-550	-550	-594	-550	-550	-594	-550	-550	-594	-550	-550	-594	-550	-550	-594	-550	-550	-594
Налоги	**-45 187**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 935	411	377	324	-20 178	-5 466	-5 570	-5 580	-5 571
Инвестиции	**-677 675**	0	-35 586	-35 354	-27 697	-77 973	-77 973	-52 342	-52 342	-52 342	-51 137	-35 028	-35 028	-35 595	-35 595	-18 045	-18 045	-18 798	-18 798	0	0	0	0	0
Финансовые издержки	**-29 440**	0	0	-378	-647	-834	-1 498	-2 090	-2 284	-2 419	-2 542	-2 641	-2 532	-2 335	-2 127	-1 733	-1 530	-1 315	-1 095	-862	-527	-51	0	0
Итого поток денежных средств	**176 202**	**-600**	**-36 229**	**-25 712**	**-17 972**	**-63 619**	**-56 772**	**-18 616**	**-12 856**	**-11 738**	**-9 448**	**11 621**	**20 980**	**22 175**	**42 038**	**21 614**	**22 994**	**23 472**	**24 776**	**35 757**	**50 761**	**51 176**	**51 217**	**51 183**
Дисконтированный поток денежных средств	**106 179**	**-600**	**-35 782**	**-25 081**	**-17 315**	**-60 535**	**-53 353**	**-17 279**	**-11 785**	**-10 628**	**-8 449**	**10 264**	**18 301**	**19 104**	**35 769**	**18 164**	**19 085**	**19 241**	**20 059**	**28 592**	**40 089**	**39 918**	**39 457**	**38 943**
Внутренняя ставка доходности (IRR), %	**50%**																							