

БИЗНЕС-ПЛАН



Эко-поселок



2014 г.

Описание типового бизнес-плана эко-поселка (с финансовой моделью)

Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России и СНГ.

К бизнес-плану прилагается финансовая модель в отдельном файле в формате Excel.

Финансовая модель построена таким образом, что изменение показателей эффективности проекта можно наблюдать сразу же.

Чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно просто изменить базовые показатели.

Цель проекта: строительство коттеджного эко-поселка на 185 домовладений.

Концепция проекта предполагает позиционирование в сегменте бизнес-класса – эко-усадьба.

Конкурентные преимущества Проекта: близость к природе, тишина, широкий выбор площадей участков и проектов домов, гарантии высокого качества строительства, широкая инфраструктура.

Инфраструктура проекта: полный пакет обеспечивающих полноценное ведение домашнего хозяйства и внутрипоселковой жизни систем – от электро-, водо- и газоснабжения – до применения инновационных и энергосберегающих технологий, вся транспортная инфраструктура, зоны рекреации (пруд, прогулочные зоны, детские и площадки для активного отдыха). Запланировано введение широкого перечня объектов социальной инфраструктуры – ресторанов, салона красоты, супермаркета и пр.

Разбивка участка на объекты:

<i>Площадь</i>	<i>Количество участков</i>
6-10 сот.	***
10-15 сот.	***
15-20 сот.	***
свыше 20 сот.	***

Основные финансовые показатели проекта

Валовая выручка	руб.	***
Валовые затраты, включая землю	руб.	***
Валовая прибыль	руб.	***
Чистая прибыль	руб.	***
Чистая приведенная стоимость (NPV)	руб.	***
Налог на прибыль	руб.	***
Внутренняя норма доходности (IRR) ежемесячная	%	***
Внутренняя норма доходности (IRR) годовая	%	***
Общий объем инвестиций	руб.	***
Период реализации проекта, лет	лет	***
Простой период окупаемости, мес.	мес.	29
Дисконтированный период окупаемости, мес.	мес.	34

Выдержки из исследования:

Нижегородская область – один из наиболее экономически развитых регионов РФ. Хотя область не обладает значительными сырьевыми ресурсами, экономика региона стабильно развивается. Доля Нижегородской области в формировании совокупного ВРП регионов РФ составляет *** %.

В целом итоги социально-экономического развития области за 2013 год положительные.

По оценке экономический рост составил *** % (при прогнозе *** %), в отличие от России в целом, где в 2013 году произошло замедление экономического роста: ИФО ВВП по предварительной оценке составил *** % после *** % в 2012 году. Тенденция опережения регионального экономического роста по сравнению со среднероссийским уровнем наблюдается уже в течение последних четырех лет (с 2010 года).

Первые качественные проекты коттеджных поселков в регионе появились относительно недавно – в 2005 году. До этого коттеджный сегмент был представлен "стихийными" поселками с минимальной инфраструктурой и неоднородной застройкой, группами коттеджей и отдельными коттеджами около домов отдыха, в селах и деревнях.

В 2007 году рынок загородной недвижимости активизировался. На рынок вышли около *** девелоперов, включая московские и зарубежные компании. В 2008 году число возводимых загородных коттеджных поселков превысило ***, еще несколько новых проектов разрабатывалось. Начали активно осваиваться территории около ***, в *** и в *** направлении.

Несмотря на кризис 2008 г. со всеми характерными последствиями в последующие годы было отмечено стремительное развитие рынка в отношении освоения новых земель – на текущий момент на первичном рынке загородной недвижимости Нижегородской области представлены *** коттеджных поселков в разных стадиях своего развития; суммарное количество домовладений – ***.

Количество коттеджных поселков, предлагающих к реализации "голую" землю (участки без подряда) и участки с домом (подряд на строительство и

готовое жилье) распределены практически паритетно, большая часть предложения сосредоточена на *** (южные направления) – более 3/4 поселков и 4/5 домовладений. Причем, на лидеров – *** направления – приходится 2/3 всего рынка. Рост интереса к левому берегу и темпов его освоения резонно прогнозировать не ранее 2017 г. – после ввода в эксплуатацию нового моста через ***.

Среднерыночные ценовые показатели:

- Общая стоимость (дом, земельный участок) – ***руб.
- Стоимость дома – *** руб./кв.м.
- Стоимость земельного участка – *** руб./сот.

Оглавление типового бизнес-плана эко-поселка (с финансовой моделью)

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

РАЗДЕЛ 1. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

- 1.1. Местоположение
- 1.2. Характеристика участка
- 1.3. Ограничения по развитию территории и обременения Объекта

РАЗДЕЛ 2. МАРКЕТИНГОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ

- 2.1. Анализ региона. Характеристика экономической ситуации (итоги 2013 года, прогноз на 2014 год)
- 2.2. Характеристика рынка
 - 2.2.1. Характеристика предложения
 - 2.2.2. Характеристика спроса

РАЗДЕЛ 3. КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА

- 3.1. Позиционирование
- 3.2. Целевая аудитория
- 3.3. Инфраструктура поселка
- 3.4. Архитектурные проработки
- 3.5. График реализации проекта

РАЗДЕЛ 4. ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА

- 4.1. Основные допущения и нормативы для финансово-экономических расчетов
- 4.2. Расходы по проекту
- 4.3. Доходы по проекту
- 4.5. Cash flow
- 4.6. Анализ экономической эффективности проекта

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА

- 5.1. Анализ чувствительности

Перечень диаграмм, таблиц, рисунков типового бизнес-плана эко-поселка (с финансовой моделью)

Таблицы

Таблица 1. Численность городов и пгт Нижегородской области по состоянию на 1.01.2013 года

Таблица 2. Производство важнейших видов продукции в натуральном выражении.

Таблица 3. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство" в Нижегородской области

Таблица 4. Соотношение площади дома и земельного участка (весь рынок)

Таблица 5. Ценовые показатели южного и северного направлений

Таблица 6. Объекты, планируемые к возведению в поселке (объекты социально-бытовой инфраструктуры)

Таблица 7. Техничко-экономические показатели участка

Таблица 8. Разбивка участков по площади, сот.

Таблица 9. Соотношение проектов, площади и количества объектов

Таблица 10. Характеристики проектов, разработанных для застройки

Таблица 11. График реализации проекта

Таблица 12. Основные допущения и нормативы

Таблица 13. Затраты, связанные с подготовкой проекта

Таблица 14. Затраты, связанные с предпроектными и проектными работами

Таблица 15. Затраты, связанные с получением технических условий и проектированием коммуникаций

Таблица 16. Затраты на строительство коммуникаций

Таблица 17. Затраты на благоустройство поселка

Таблица 18. Затраты на строительство жилых зданий

Таблица 19. Перечень операционных расходов

Рисунки

Рисунок 1. Карта места расположения объекта

Рисунок 2. Вид сверху на территорию расположения объекта (со спутника)

Рисунок 3. Генеральный план поселка

Диаграммы

Диаграмма 1. Структура экономики округа (денежный оборот по крупным и средним предприятиям за 1 кв.2013г.)

Диаграмма 2. Структура отгруженной продукции по виду деятельности "Отгруженные производства" январь-март 2013г.

Диаграмма 3. Характеристика предложения по направлениям области

Диаграмма 4. Суммарное количество домовладений по направлениям

Диаграмма 5. Предложение по виду реализации (весь рынок)

Диаграмма 6. Распределение предложения по направлениям в зависимости от вида реализации

Диаграмма 7. Удельный вес коттеджных поселков по виду реализации

Диаграмма 8. Площадь земельных участков по направлениям, сот.

Диаграмма 9. Площадь домов по направлениям, кв.м.

Диаграмма 10. Стоимость земельных участков по направлениям, тыс. руб./сот.

Диаграмма 11. Ценовая структура предложения по минимальным значениям стоимости земельных участков по направлениям, тыс.руб./сот.

Диаграмма 12. Цена коттеджа по направлениям, тыс.руб./кв.м.

Диаграмма 13. Ценовая структура предложения по минимальным значениям стоимости 1 кв.м. коттеджа

Диаграмма 14. Стоимость готовых домовладений (дом и земля), млн.руб.

Диаграмма 15. Ценовая структура предложения по минимальным значениям стоимости готовых домовладений (дом и земля)

Диаграмма 16. Соотношение использования строительных материалов

Благодарим Вас за оказанное доверие

и напоминаем, что:

- ✓ *при покупке бизнес-плана компании «VTSConsulting»
вы гарантированно получаете консультацию
специалистов, которые работали над конкретным
бизнес-планом*

- ✓ *в течение одного-двух часов наша команда будет
готова отвечать на все вопросы, касающиеся
структуры и содержания бизнес-плана.*

С уважением,

команда VTSConsulting

VTSConsulting – лидер СНГ на рынке бизнес-планирования

Компания «VTSConsulting» была основана в мае 2010 года командой профессионалов во главе с Владиславом Цыгодой.

Владислав Цыгода – бизнес-консультант, признанный лидер в сфере бизнес-планирования на территории СНГ (по версии портала free-lance.ru), сегодня – руководитель рейтинговой консалтинговой компании.

Разработка бизнес-планов, ТЭО, инвестиционных меморандумов, финансовых моделей и бизнес-презентаций – основные направления работы команды, в составе которой работают высококвалифицированные аналитики.

Опыт команды в сфере разработки инвестиционной документации – свыше 6 лет, и сегодня «VTSConsulting» – единственная компания в Украине, которая является партнером проекта «РБК. Исследование рынков».

Команда VTSConsulting и принципы работы:

- ✓ уникальный подход к решению поставленных задач;
- ✓ безупречная репутация и высокая степень доверия клиентов;
- ✓ высокий профессионализм вне зависимости от сферы исследования;
- ✓ практический опыт работы, в том числе – в реализации сложных узкоспециализированных проектов.

Мы высоко ценим сотрудничество с каждым нашим клиентом.

И мы гордимся своими клиентами!

ООО "Землеугодие-Инвест", ОАО	компания "Петровизард", Порт	ООО "Портал Логистик", НПК
"Воткинский завод", НПП	Темрюк, ООО "Спецбудпроект",	"Наука", Институт проблем
"Стэлс", Государственное	группа компаний "SEMPROGROUP"	материаловедения им. И.Н.
предприятие УкрНИИ НП	ООО "Максимус Констракшн",	Францевича НАН Украины, НТУУ
"Масма", "Reproto Technologies",	"Росмолодежь", ООО "Сисиф	"КПИ", Научный парк "Киевская
компания "ВОК Монтаж Сервис",	Сервис", ООО "Завод ТИТАН", ООО	политехника", Верховная Рада
ООО "PRIIMAS"	"Проджект К"	Украины

**– далеко не полный список тех,
кто остался доволен сотрудничеством с "VTSConsulting".**

Компания "VTSConsulting" – это команда профессионалов, знания и опыт которых позволят Вам сэкономить деньги, нервы и время: подготовка инвестиционных документов займет от 4 до 10 дней.

Нас рекомендуют своим друзьям и деловым партнерам, потому что мы работаем на результат и полное удовлетворение потребностей Клиента. Таким образом, заказывая бизнес-план, информационный или инвестиционный меморандум у нас, Вы не тратитесь.

Вы инвестируете.

С уважением,
Владислав Цыгода,
Генеральный директор "VTSConsulting"