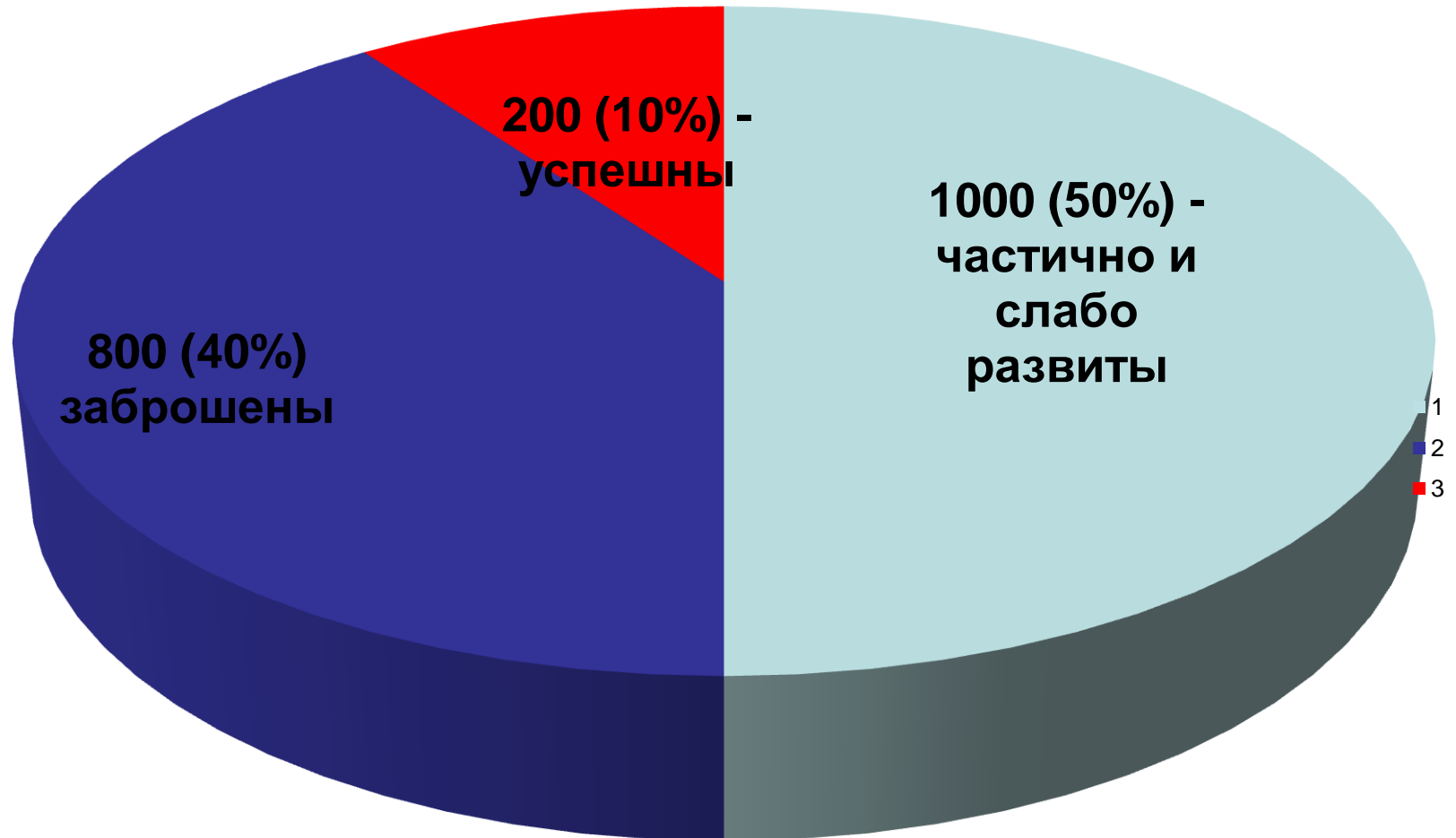


**МАЛОЭТАЖНОЕ И КОТТЕДЖНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО: АНАЛИЗ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ.**

**ФИНМОДЕЛЬ СВОИМИ РУКАМИ, ЭКСПРЕСС-
ПЛАНИРОВАНИЕ РАСХОДОВ**

Из 2000 поселков в МО



**К ЧЕМУ ВЕДУТ
ОШИБКИ В
РАСЧЕТАХ?**











Баланс территорий

- Улицы и проезды – 12-20% в красных линиях (9-15 м)
- Дорожное полотно – 50-60% от красных линий
- Инфраструктура - 5-15% (в среднем)

Ограничения и обременения:

- Санитарные и водоохранные зоны
- Санитарно-защитные зоны дорог, ЛЭП, газопроводов и прочих коммуникаций

Основные статьи расходов

Подготовительные работы

- Покупка земли
- Геодезия (топосъемка)
- Инженерные изыскания
- Планировочная концепция
- Перевод земли, ВРИ
- Проектные работы
- Межевание, вынос в натуру
- ТУ (электричество, газ, ВиК)

Основные статьи расходов

Строительство

- Функции техзаказчика
- Забор
- Внутрипоселковые сети (3500-4000 руб./м² жилого дома + инфра)
- Дороги
- Благоустройство
- Здания инфраструктуры
- Жилые дома
- Парковки, ТБО, ППИ

Основные статьи расходов

Управление и прочее

- Менеджмент
- Охрана
- Девелопмент, комиссия риэлторов
- Непредвиденные расходы – (10% СМР)
- Налоги
- Дисконтирование средств
- Выплаты по кредиту

Другие возможные расходы

- Маркетинг, реклама
- Наружные внеплощадочные сети
- Расчистка территории
- Благоустройство пляжа
- Дорога до объекта
- Вертикальная планировка
- Временная инфраструктура
- Эксплуатация
- Страхование

Доходная часть

- Продажа земли
- Подключение коммуникаций
- Инженерная подготовка территории
- Строительство домовладений
- Эксплуатация
- Бизнес (инфраструктурные объекты)

Эффективность

Рентабельность =
Прибыль $\times 100$ / Затраты

- от затрат = не менее 40%
- от вложений инвестора
min $\times 2$!

План-график работ

Microsoft Excel (Сбой активации продукта)

Бизнес-план-26.05 [Режим совместимости]

A		B	C	первый год											
1 Название поселка				месяцы											
3 Вид расходов (название этапа)		Стоимость этапа у.е.	До начала проекта	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
4	Приобретение земли	8 000 000	-8 000 000												
5	Оформление земли, перевод	2 000 000	-2 000 000												
6	Изыскания (земляные)	80 000		-16 666	-16 666	-16 666									
7	Концепция генплана	10 000		-10 000											
8	ТЭО	4 000		-4 000											
9	Получение ТУ														
10	Покупка электрических мощностей	3 000 000		-3 000 000											
11	Проект планировки	100 000				-33 000	-33 000	-33 000							
12	Служба техзаказчика	336 000		-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	
13	Архитектура	24 000				-12 000	-12 000								
14	Проект инженерных сетей	355 000							-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000	
15	Проект дорог	50 000						-16 666	-16 666	-16 666					
16	Спецзаделы проектирования	300 000				-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	-43 000	
17	Согласования	300 000		-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	-176 000	
18	Организация службы охраны	48 000									-26 000	-26 000			
19	Забор	210 000							-106 000	-106 000					
20	Строительство дорог	4 200 000									-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	
21	Въездная группа, офис продаж	100 000									-60 000	-60 000			
22	Строительство сетей	3 550 000										-807 000	-807 000	-807 000	
23	Строительство домов	17 420 000													
24	Фасады внутренних заборов	326 000													
25	Строительство объектов инфраструктуры	550 000													
26	Благоустройство территории	1 000 000													
27	Ввод в эксплуатацию														
28	Маркетинг	240 000		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	
29	Непредвиденные расходы	1 076 000		-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	-44 833	
30	Продажа участков	72 583 333													
31															
32	Баланс		-10 000 000	-117 099	-311 5099	-179 099	-191 099	-180 099	-335 099	-318 433	-866 233	-1373 233	-119		
33	Баланс нарастающим итогом		-10 000 000	-10 117 099	-13 232 198	-13 411 297	-13 602 396	-13 782 495	-14 117 594	-14 436 027	-15 302 260	-16 675 493	-17 87		

Готово 60%

План-график работ

Microsoft Excel (Сбой активации продукта)

Бизнес-план-26.05 [Режим совместимости]

	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB
1	второй год															
2	месяцы															
3	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
13																
14																
15																
16	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800	-17800
17	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800	-2800
18	-500 000						-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
19																
20	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000	-507000
21																
22																
23				-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671	-2488671
24																
25																
26																
27																
28	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000	-10000
29	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833	-44833
30		6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823	6184823
31																
32	-1196233	4588290	4588290	2099719	2099719	2099719	2006719	1915063	1932653	1932653	4712624	4712624	4712624	4912890	4912890	
33	-17 871 726	-13 283 436	-8 695 146	-6 595 427	-4 495 708	-2 395 989	-389 270	1 525 783	3 458 436	5 391 089	10 103 713	14 816 337	19 528 961	24 441 851	29 354 741	
								точка выхода на оэмоо(л)ве								

Готово

60%

EN

0:22

Риски

- Маркетинговые
- Рыночные
- Строительные
- Коммуникационные
- Бюрократические

10% от стоимости СМР

Коммерческая ре-концепция поселка

- По способу продажи
- По типу домов
- По типу участков (зонирование)
- По уровню (классу)

Градостроительная реконцепция поселка

- По архитектурному стилю
- По размерам и форме участков (зон)
- По объему, расположению инфраструктуры
- Увеличение полезной площади участков на продажу, снижение доли неликвидных участков

Группа компаний «АСК»

**Проектирование и строительство
коттеджных поселков, бизнес-планы,
консалтинг**

Тел.: (495) 960-80-48

www.genplans.ru

ask-engineering@list.ru

<https://vk.com/genplans>

<https://www.facebook.com/genplans>