БИЗНЕС-ПЛАН

«Строительство жилого комплекса премиум-класса с автостоянкой и офисными помещениями на ул. Грузинской»

Исполнитель: ООО «Эгна-Строй»

Дата: I кв. 2009 г.

Нижний Новгород – 2009 г.

## Оглавление

Аннотация 4

1. Меморандум о конфиденциальности 5

2. Резюме 6

Суть проекта 6

Эффективность проекта 6

3. Описание предприятия и отрасли 9

Общие сведения 9

Основные достижения компании 9

4. Управление и организационный план 12

Правовое обеспечение проекта 12

5. Финансовый план 17

Основные допущения и нормативы для финансово-экономических расчетов 17

Основные финансовые показатели и финансовая отчётность по проекту 17

6. Описание продукции 19

Описание проекта и потребительских характеристик жилого комплекса 19

Уникальные особенности проекта 22

Наличие инфраструктуры дома 24

Наличие парковки 24

Степень готовности объекта 25

Эксплуатация 26

Условия продажи 26

Стратегия сбыта жилых и коммерческих площадей 28

7. Производственный план 30

Месторасположение и инфраструктура 30

Контроль качества строительства 31

Экологичность и безопасность проекта 33

8. Направленность и эффективность проекта 34

Направленность проекта 34

Значимость и масштабность проекта 34

Гарантии инвесторам 35

Приложения 36

## Аннотация

Настоящий бизнес-план посвящен экономическому обоснованию целесообразности инвестирования в строительство жилого комплекса премиум-класса со встроенными офисными помещениями и парковкой на ул. Грузинской г.Н. Новгорода. В бизнес-плане собрана вся необходимая информация для проведения инвестиционных расчетов, в том числе основные статьи доходов, затрат и капитальных вложений, которые потребуется совершить при реализации проекта.

Основными источниками данных для проведения расчетов с целью экономического обоснования эффективности проекта стали - статистика рынка строительства и недвижимости, экспертные оценки компетентных представителей строительных компаний, а также анализ нормативно-правовой базы в сфере жилищного строительства. При проведении расчетов с целью оценки эффективности инвестиций применялся метод дисконтированных денежных потоков.

## 1. Меморандум о конфиденциальности

Данный бизнес-план представляется на конфиденциальной основе исключительно для принятия решения о возможности финансовой поддержки проекта и не может быть использован для копирования или каких-либо других целей, а также не может быть передан третьим лицам.

Принимая на рассмотрение данный бизнес-план, получатель берет на себя ответственность за соблюдение указанных условий.

Все данные, оценки, планы, предложения и выводы, приведенные в этом документе, касающиеся расходов, объёмов реализации, источников финансирования и прибыльности проекта, актуальны при отсутствии форс-мажорных обстоятельств и основываются на согласованных мнениях участников разработки бизнес-плана.

## 2. Резюме

## Суть проекта

C просьбой о предоставлении кредита обращается предприятие ООО “Эгна-Строй”.

Проектом предполагается возведение 5-подъездного жилого дома премиум-класса на ул. Грузинской в г. Нижний Новгород. Жилой дом предусматривает наличие коммерческих помещений, автостоянки (парковочных мест), а также бассейна и медицинского центра.

После получения кредита и подготовки площадки ООО “Эгна-Строй” планирует приступить к строительным работам по возведению здания.

## *****Эффективность проекта*****

Комплексная оценка параметров проекта свидетельствует о высокой степени инвестиционной привлекательности. При заложенном в расчетах уровне доходов и затрат проект является эффективным и финансово состоятельным. Таким образом, приведенные результаты финансово-экономической оценки данного инвестиционного проекта свидетельствуют о высокой степени его привлекательности с точки зрения потенциальных инвесторов и целесообразности дальнейшей реализации.

Объект строительства расположен в историческом и деловом центре города, в шаговой доступности от основных исторических объектов города, рядом с пешеходной улицей Б. Покровская.

**Сведения о компании-получателе инвестиций**

ООО “Эгна-Строй”. Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Костина, 4. Фактический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д.5а. Тел.: 430-34-02, 430-01-57, факс 430-37-59.

Группа компаний “Эгна” работает на нижегородском рынке 20 лет. В группу входят предприятия различных профилей: туристического и строительного.

ООО “Эгна-Строй” являлась заказчиком-застройщиком десятиэтажного 2-х подъездного жилого дома в Советском районе г.Н. Новгорода. На данный период выполнение объёмов работ по этим объектам составляет 100%.

Также ООО “Эгна-Строй” выполнила строительство офисного пятиэтажного здания в Нижегородском районе по ул. Грузинской за счет собственных средств.

Также ООО “Эгна-Строй” выполнила строительство офисного трехэтажного здания в Советском районе

ООО “Эгна-Строй” являлась заказчиком-застройщиком десятиэтажного 2-х подъездного жилого дома по ул. Рокоссовского г.Н. Новгорода. На данный период выполнение объёмов работ по этим объектам составляет 100%.

Компания “Эгна-Строй” являлась заказчиком-застройщиком 18-ти этажного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Пролетарской в Канавинском районе города Н. Новгород.

Затраты на строительство осуществляются за счет собственных средств и с привлечением средств дольщиков.

ООО “Эгна-Строй” является заказчиком-застройщиком квартирной застройки группы жилых домов с конторскими помещениями и подземной автостоянкой по ул. Грузинской в Нижегородском районе. В настоящее время идет подготовка к строительным работам и заканчивается расселение.

ООО “Эгна-Строй” располагает всеми необходимыми производственными ресурсами для организации строительства объектов различной сложности.

Предпроектные переговоры позволили сформировать инфраструктуру проекта, существуют предварительные соглашения с потенциальными участниками проекта; в частности, достигнуты договоренности с администрацией Нижегородского района, строительными компаниями, финансовыми институтами (банки, ЖСК).

## 3. Описание предприятия и отрасли

## Общие сведения

Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью (ООО). Общество руководствуется в своей деятельности Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 08.02.98 г. "Об обществах с ограниченной ответственностью", а также Учредительным договором о создании Общества и Уставом (см. Приложения к бизнес-плану).

Адрес: г. Нижний Новгород, ул. Костина, 4.

Фактический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д.5а.

Тел.: 430-34-02, 430-01-57, факс 430-37-59.

Группа компаний “Эгна” работает на нижегородском рынке 19 лет. В группу входят предприятия различных профилей: туристического и строительного.

Сфера деятельности ООО "Эгна-Строй" – строительство жилых домов, офисных зданий в роли как заказчика, так и генподрядчика.

Целью деятельности предприятия является хозяйственная деятельность, направленная на извлечение прибыли.

Руководитель предприятия: Борис Рувенович Эвин.

Владельцами компании являются физические лица:

|  |  |
| --- | --- |
| ФИО | Доля,% |
| Борис Рувенович Эвин | 50 |
| Марк Рувенович Эвин | 50 |

## Основные достижения компании

Компания работает на строительном рынке 7 лет и за это время успела построить значительное количество крупных объектов недвижимости.

Основу деятельности компании составляет инвестирование строительства и дальнейшая реализация квартир в жилых районах, в домах эконом-, бизнес-класса и элитных жилых комплексах в городе Н. Новгороде.

За годы своей деятельности ООО "Эгна-Строй" сумела завоевать прочные позиции на рынке и стать одним из его уверенных лидеров. Высокая репутация компании, ее авторитет в деловых кругах позволяют активно развивать строительство во всех сегментах нижегородского рынка недвижимости.

При строительстве используются самые современные технологии и новейшие строительные материалы, которые обеспечивают стабильно высокое качество как индивидуальных зданий, так и жилых комплексов.

Проводимая маркетинговая политика компании ООО "Эгна-Строй" в сочетании с высоким профессиональным уровнем менеджмента позволяет обеспечивать высокие темпы реализации жилья различных ценовых категорий. В планах – расширение объёмов финансирования строительства и продажи квартир, а также объектов коммерческой недвижимости в городе Н. Новгороде.

За годы работы компания успешно реализовала следующие проекты:

Жилой дом в мкр. Кузнечиха (сдано в эксплуатацию).

Ещё один жилой дом в этом же микрорайоне. Площадь каждого жилого дома составила 6000 кв. м. (сдано в эксплуатацию).

2 офисных здания в мкр. Кузнечиха. Площадь офисных помещений составила по 1620 кв. м. на объект (сдано в эксплуатацию).

Собственный офис на ул. Грузинской площадью 1500 кв. м. Стоимость офисного здания составляет на текущий момент около 300 млн. руб. (сдано в эксплуатацию).

Жилой дом в мкр. Мещерское озеро на ул. Пролетарской, а также офисные помещения там же, общей площадью около 10000 кв. м. (сдача – декабрь 2008 г).

В процессе проектирования и строительства находятся следующие крупные объекты:

Жилой комплекс на ул. Грузинской (на стадии расселения, сдача – конец 2011 г).

Здание площадью 2700 кв. м. в мкр. Мещерское озеро (сдача – 2009 г).

Жилой дом на 10000 кв. м. там же (на стадии проектирования).

Офисное здание на 1600 кв. м. по ул. Рождественской (сдача – 2009 г).

Также с 2007 г. компания является техническим заказчиком строительства автосалона и сервисного центра грузовых автомобилей "Вольво" на Московском шоссе.

ООО "Эгна-Строй" имеет отличную кредитную историю и значительный опыт сотрудничества с различными финансово-кредитными учреждениями. За плечами компании имеется более чем 5-летний опыт успешного кредитования в банке "Уралсиб".

Партнеры компании:

1) Проектные организации:

- ООО "АРКО",

- ООО "РУЗГ",

- ООО "Мост-Н",

- ООО "Интерстиль".

и др. компании.

2) Поставщики:

- Борский силикатный завод,

- ЗКПД-4,

- Дзержинский ЖБК-4,

- Нагорный бетонный завод,

и множество других компаний.

Гарантиями надежности и стабильной работы компании являются крупные собственные активы и большой опыт работы.

## 4. Управление и организационный план

## Правовое обеспечение проекта

Легитимность строительства обеспечивается следующими документами[[1]](#footnote-1):

1) Договор аренды земли №14086/06 от 28.12.05.

2) Разрешение на строительство № 4330-р от 30.09. 2005 (распоряжение главы администрации г.Н. Новгорода).

3) Лицензия на право проведения строительно-монтажных работ № ГС 4-52-02-27-0-5260086048-008043-3.

4) Заключение по проекту № 30 от 20.02. 2008 г., выдано департаментом архитектуры и градостроительства администрации г.Н. Новгорода.

Легитимность деятельности ООО "Эгна-Строй" обеспечивается следующими документами:

1) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.

2) Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

3) Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица.

4) Устав ООО "Эгна-Строй" (действующая редакция);

5) Приказы о назначении директора и главного бухгалтера.

Общие правовые характеристики проекта. Намечаемое расширение рынка услуг по строительству жилья, новизны в планировании квартир, уменьшение накладных расходов в связи с ростом объёмов позволяет сделать привлекательным для населения участие в строительстве жилья. С инвесторами будут заключаться договоры на долевое участие в строительстве, предусматривающие своевременное финансирование заказываемого жилья. Одновременно заключаются договоры на обеспечение строительства путем выполнения субподрядных работ.

Набор необходимой рабочей силы будет обеспечиваться трудовыми договорами в соответствии с требованиями Трудового кодекса РФ. На предприятии работают специалисты по охране труда и техники безопасности.

Условия труда на создаваемых рабочих местах соответствуют требованиям техники безопасности и производственной санитарии.

Режим труда и отдыха установлен в соответствии с законодательством, коллективным договором, трудовым договором. Проводится постоянный контроль за соблюдением нормативных правовых актов по охране труда; проводится аттестация рабочих мест по условиям труда; подготовка (обучение), инструктаж, повышение квалификации работников по вопросам охраны труда.

ООО "Эгна-Строй" является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правами юридического лица, приобретаемыми им с момента его государственной регистрации. Общество имеет обособленное имущество, самостоятельный баланс, расчетный и иные банковские счета, в том числе валютные в российских и иностранных банках. Оно самостоятельно планирует свою производственно-хозяйственную, финансовую и иную деятельность.

Балансовая прибыль, ее налогообложение, а также прибыль Общества определяются в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Чистая прибыль Общества остается в распоряжении Общества. Часть чистой прибыли по решению учредителя может выделяться для распределения среди работников Общества, в том числе в виде денежного вознаграждения.

Участники общества несут ответственность по обязательствам, принятых на себя обществом, только в пределах своих вкладов в капитал общества. Именно в этом смысле ответственность общества ограничена. В то же время само общество как юридическое лицо отвечает по обязательствам всем своим имуществом.

Партнеры по реализации проекта

Для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса со встроенными офисными помещениями и парковкой на ул. Грузинской г.Н. Новгорода компания ООО "Эгна-Строй" привлекает следующих партнеров:

1) Проектная организация – ООО "Архитектурная мастерская Зубкова".

2) Подрядные и субподрядные организации.

Консультанты по маркетингу и финансам

ООО "Консалтинговая компания Финсмарт".

Поддержка со стороны органов власти

Проект строительства одобрен на уровне Правительства Нижегородской области и согласован с администрациями и муниципальными образованиями.

Проект рассмотрен:

1) Нижегородским городским центром санитарно-эпидемиологического надзора,

2) УГПС Нижегородской области,

3) Градостроительным советом,

4) Министерством культуры Нижегородской области.

Социальная значимость проекта

Социальная значимость проекта заключается в:

1) расселении значительной части ветхого фонда по ул. Грузинской,

2) благоустройстве прилегающей к строительной площадке участка,

3) создании законченного и современного архитектурного облика ул. Грузинской.

Реализация проекта

ООО "Эгна-Строй", соединяя в себе функции заказчика и генподрядчика, имеет возможность эффективно проводить полный комплекс СМР. В ходе реализации проекта по строительству жилого комплекса на ул. Грузинской компания планирует осуществлять следующие функции:

Организация и сопровождение предпроектных и проектных работ:

проведение технической экспертизы по использованию существующих инженерных коммуникаций (электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и др.), получение технических условий на их присоединение,

контроль за сроками действия и пролонгирование (при необходимости) ранее выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций.

Организация и сопровождение строительного производства:

организация управления строительством,

оформление строительной документации,

контроль за качеством выполнения строительно-монтажных и пуско-наладочных работ,

контроль за соблюдением проектных решений и требований нормативных документов,

контроль за соответствием применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям и требованиям нормативных документов (СНиП),

контроль за исполнением подрядчиками указаний и предписаний авторского надзора, требований шефмонтажных организаций и органов государственного строительного контроля,

контроль и принятие своевременных мер по устранению выявленных ошибок в проектно-сметной документации,

контроль и выдача предписаний о приостановке работ и исправлении обнаруженных дефектов,

контроль за сроками производства работ и корректировка их в случае необходимости,

содействие в оформлении актов выполненных работ в ходе строительства,

приемка законченного объекта от субподрядчиков и сдача его в эксплуатацию эксплуатирующей организации.

Организация продажи квартир, парковок и офисных помещений:

рекламная деятельность,

подбор потенциальных покупателей,

организация регистрации сделок купли-продажи.

## 5. Финансовый план

## Основные допущения и нормативы для финансово-экономических расчетов

Методика оценки, используемая в расчетах, соответствует принципам бюджетного подхода. В соответствии с принципами бюджетного подхода горизонт исследования (срок жизни проекта) разбивается на временные интервалы (интервалы планирования), каждый из которых рассматривается с точки зрения притоков и оттоков денежных средств. На основании потоков денежных средств определяются основные показатели эффективности и финансовой состоятельности проекта.

Представленный проект рассчитан со сроком жизни 40 месяцев с периодом планирования 1 месяц. Расчёты проводились в постоянных ценах в рублевом исчислении.

В целом проект рассчитан исходя из благоприятного прогноза развития российской экономики на ближайшие несколько лет.

Дата начала реализации проекта – сентябрь 2007 г.

Расчеты выполнены в постоянных ценах, принимаемых на момент формирования бизнес-плана (2 квартал 2008 года).

Финансовая модель бизнес-плана разрабатывалась с помощью программного продукта "Инвестиционный анализ 1.8" (ООО "Константа"). Детальный расчёт показателей финансового плана приводится в приложении к данному бизнес-плану.

## 

## Основные финансовые показатели и финансовая отчётность по проекту

Детальный расчет параметров проекта по данной схеме финансирования приведен в приложении. Ниже приводятся базовые финансовые показатели.

|  |  |
| --- | --- |
| Показатель | Значение |
| Простой срок окупаемости проекта, мес. | 39,9 |
| Дисконтированный срок окупаемости проекта, мес. | 41,2 |
| Внутренняя норма доходности проекта[[2]](#footnote-2),% | 23 |
| Чистый денежный поток[[3]](#footnote-3), тыс. долл. | 5 827,8 |
| Чистый дисконтированный доход[[4]](#footnote-4), тыс. долл. | 2 157,2 |
| Индекс доходности[[5]](#footnote-5) | 1,22 |

## 6. Описание продукции

## Описание проекта и потребительских характеристик жилого комплекса

Проект представляет собой 5-подъездный многосекционный жилой комплекс премиум-класса, включающий в себя 96 квартир средней площадью 130 кв. м. В составе жилого комплекса будут находиться также конторские помещения и оздоровительный блок суммарной площадью 2769 кв. м. Объект будет включать в себя медицинский центр, бассейн, торговые площади, детскую площадку и трехуровневый паркинг.

По своим потребительским характеристикам жилой комплекс относится к премиум-классу и значительно превосходит имеющиеся аналоги в Нижнем Новгороде.

Основаниями для отнесения жилого комплекса к премиум-классу являются:

1) Индивидуальный архитектурный проект, отличающийся привлекательным экстерьером, учетом особенностей прилегающей территории, отличными инженерно-техническими решениями. В частности, проект предусматривает:

большие площади квартир от 60 до 150 кв. м., а также пентхаусы площадью от 200 кв. м. и выше,

свободную планировку квартир,

возможность удобного объединения прилегающих квартир на одном этаже (при покупке двух и более квартир),

высоту потолков 3300 см,

большие холлы в подъездах (от 40 кв. м), позволяющие организовать услуги портье и консьержа,

бесшумные импортные лифты высокого класса с панорамным остеклением, позволяющие спускаться в паркинг-зону из зоны жилых помещений,

и много другое.

2) Продуманная инфраструктура и технические решения:

Огороженная территория жилого комплекса, пункты охраны, КПП на въезде во двор и паркинг,

Бронированные двери,

Система видеонаблюдения по всему периметру дома,

3-х уровневая автостоянка на 270 парковочных мест,

Центральное кондиционирование помещений,

Собственная газовая котельная, не зависящая от городских теплосетей и позволяющая бесперебойно снабжать жилой комплекс теплом и горячей водой,

Собственная система водоснабжения, позволяющая дополнительно очистить воду из централизованного источника и довести ее качество до стандартов питьевой,

Наличие 2-х и более стояков на одну квартиру, что позволяет использовать нестандартные архитектурные и дизайнерские решения в рамках отдельной квартиры, в частности, менять расположение ванных комнат,

Широкий шаг несущих конструкций (7x7 м), что позволяет свободно проектировать планировку каждой отдельной квартиры под потребности конкретного покупателя,

Оптоволоконные линии интернет,

Спутниковое телевидение,

Подключение к телефонной сети,

Охранно-пожарная сигнализация,

Вытяжная вентиляция помещений.

3) Безупречное качество исполнения:

Отделка входных групп и общих холлов высококачественными отделочными материалами, в т. ч. натуральным камнем,

Бронированные входные двери высокого класса,

Внешняя отделка жилого комплекса с применением элитных отделочных материалов, натурального гранита и дерева, индивидуальных декоративных элементов.

4) Наличие дополнительных элементов в составе жилого комплекса:

Собственный бассейн длиной 25 м. и фитнес-центр с тренажерами и кардиозоной, солярием и сауной. Важной особенностью является то, что данный спортивно-оздоровительный комплекс предназначен только для жильцов будущего дома и исключает попадание случайных гостей извне.

Большая парковка, в составе которой на 3-х уровнях расположатся 270 парковочных мест. Таким образом, на каждую квартиру будет приходиться примерно по 3 парковочных места, что пока не имеет аналогов в Нижнем Новгороде. Также важно подчеркнуть, что данные парковки не предназначены для продажи сторонним лицам.

Наличие в составе парковки собственной мойки автомобилей.

Детская площадка и рекреационная зона во внутреннем дворе, куда закрыт доступ для посторонних посетителей.

5) Благоприятное окружение и расположение.

Жилой комплекс строится на улице Грузинской, в историческом центре Нижнего Новгорода, что означает близость к любимым зонам отдыха нижегородцев, а также к множеству объектов сложившейся инфраструктуры. В двух минутах ходьбы находится главная пешеходная улица города – Большая Покровская, на которой расположено большое количество кафе и ресторанов, театры и кинотеатры, магазины одежды и аксессуаров от среднего до элитного ценового сегмента, художественные галереи и многое другое.

Также в непосредственной шаговой доступности (15-20 мин. ходьбы) находятся:

Нижегородский Кремль и Волжская набережная, большое количество школ и детских садов: от общедоступных до частных элитных учебных заведений, значительное число высших учебных заведений: Нижегородский Госуниверситет, Архитектурно-строительный университет, Педагогический университет, Медицинская академия и др., множество объектов здравоохранения: от детской поликлиники и областной стоматологической поликлиники до частных клиник различной направленности, банки, ж/д и авиакассы, салоны сотовой связи и проч.

Уникальной особенностью жилого комплекса является то, что несмотря на свою приближенность к центру, он находится в стороне от шумных людских и автомобильных потоков. Особенностью улицы Грузинской на данном отрезке является практически полное отсутствие проезжающего мимо автотранспорта и малое количество прохожих. За счет этого достигается уединенная и спокойная атмосфера. В то же время от этого участка улицы легко проехать и пройти к основным транспортным артериям центра Нижнего Новгорода, откуда можно быстро попасть в любой район города.

Также жилой комплекс выгодно отличается благоприятной экологической обстановкой в районе своего расположения. За счет удаленности от автодорог и значительного озеленения в этом районе сохраняется чистый воздух, свободный от выхлопов и городской пыли. Поблизости полностью отсутствуют какие-либо промышленные предприятия, фабрики, угольные котельные и другие загрязнители воздуха.

Наконец, расположение жилого комплекса в самом центре города обуславливает отличные виды для жильцов последних этажей: на Нижегородский Кремль, улицу Большую Покровскую и всю историческую часть города.

## Уникальные особенности проекта

Жилой комплекс имеет ряд уникальных особенностей, которые пока не имеют аналогов в Нижнем Новгороде и едва ли будут иметь их в ближайшие несколько лет. В частности, стоит выделить:

Парковки. Большая парковочная зона расположена на 3-х подземных уровнях и позволит одновременно размещать до 270 автомобилей. Таким образом, на одну квартиру приходится до 3-х машиномест. Увеличить скорость движения автомобилей позволит удобная система въездов и выездов. В каждой секции дома предусмотрен лифт, ведущий из зоны парковки непосредственно в жилую часть. Как и все помещения, паркинг будет контролироваться охраной. Данная совокупность характеристик пока не имеет аналогов среди жилых комплексов Нижнего Новгорода.

Бассейн. Жилой комплекс будет оборудован большим плавательным бассейном длиной 25 м. Также в составе дома будет находиться спортивный зал с силовыми и кардиотренажерами. Удачным дополнением к этому набору удобств станет сауна и солярий. Таким образом, в составе жилого комплекса будет присутствовать полноценный спортивно-оздоровительный клуб, способный заменить любой другой фитнес-центр. Важно подчеркнуть, что данный клуб предназначен только для жильцов дома и их гостей, что позволит сохранить атмосферу клубности и элитарности.

Набор инфраструктуры премиум-класса. В составе жилого комплекса будет присутствовать полный набор инженерно-технических и инфраструктурных решений самого высокого класса. Дом планируется оборудовать собственной системой отопления, горячего и холодного водоснабжения, системами водоочистки, пожаротушения, вентиляции и кондиционирования. Цель такого оснащения – предоставить жильцам максимальную независимость от городских коммунальных систем и сделать быт как можно более комфортным.

Внутренний двор-атриум. Благоустройство двора элитного дома также соответствует уровню. Прилегающая территория будет огорожена и станет охраняется круглые сутки. Именно поэтому внутренний двор жилого комплекса будет находиться под постоянной защитой новейших систем контроля доступа и 24-часовым взглядом охранных видеокамер.

Все это, а также многое другое позволяет однозначно классифицировать жилой комплекс, относя его к премиум-классу. Жилой комплекс соответствует данному классу по всем общепринятым критериям:

Месторасположение. Элитный дом должен находиться либо в историческом центре города, либо в экологически чистом районе. Важным так же является престижность квартала, вид из окон, концентрация людей (тихое место).

## Наличие инфраструктуры дома

Индивидуальность архитектурного решения здания, а так же отделка вестибюлей и лестнично-лифтовых холлов, использование при строительстве высококачественных материалов ведущих производителей.

Характеристики квартиры. К ним относятся: высота потолков, площадь квартиры, возможность перепланировки квартиры под требования конкретного покупателя, наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату и большой кухни.

Техническое оснащение здания. Это и звукоизоляция и современные бесшумные лифты известных производителей и центральная приточно-вытяжная вентиляция и системы кондиционирования и автономная система водо - и теплоснабжения и система телекоммуникаций.

Высокая степень безопасности жильцов. Это круглосуточная охрана с использованием систем видеонаблюдения, домофоны, системы противопожарной безопасности.

## Наличие парковки

Хорошее состояние прилегающих к дому территорий: детская площадка, озелененный двор с использованием ландшафтного дизайна, хорошая освещаемая улица и удобные подъезды.

Базовые технические характеристики жилого дома

Тип конструкции здания: монолитно-каркасная.

Заполнение стен: керамический кирпич.

Фасад: навесной, отделка декоративной штукатуркой (Сенерджи).

Материал отделки цоколя: гранит.

Высота потолков: 3300 см.

Привлекательность и конкурентоспособность жилого комплекса

Привлекательность и конкурентоспособность объекта по сравнению с аналогами достигается за счет:

Удачного месторасположения. Жилой комплекс будет находится в самом центре города, но в то же время вдали от шумных автодорог и людских потоков. Аналогов этому в Нижнем Новгороде практически нет.

Большой парковки, предусматривающей по 3 машиноместа на одну квартиру (до сих пор дома премиум-класса в Нижнем Новгороде строили или без парковок вообще или из расчета 0,5–1 машиноместа на квартиру).

Спортивно-оздоровительного комплекса, что также практически не встречается в существующих элитных жилых домах города.

Полного набора собственной инфраструктуры самого высокого класса.

Привлекательного внешнего вида дома и удобных планировок квартир.

Разумной ценовой политики, предусматривающей среднерыночные цены на жилье такого уровня.

## Степень готовности объекта

На момент подготовки настоящего бизнес-плана проведено расселение домов на месте будущего жилого комплекса, а также начата подготовка к строительным работам.

## Эксплуатация

Для целей эксплуатации и управления объектом предполагается создать собственную управляющую компанию, которая будет заниматься вопросами функционирования жилого комплекса и осуществлять управление в интересах жильцов.

В функциях управляющей компании будет находиться:

Управление имуществом дома. Под имуществом понимаются межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. К имуществу относится также механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Контроль за системой жизнеобеспечения дома.

Реакция на аварийные ситуации и организация работы штатного технического персонала.

Охрана объекта силами частного охранного предприятия, контроль за системой видеонаблюдения и организация службы консьержей.

В комплексе, эти меры позволяют создать максимально комфортные и безопасные условия проживания.

## Условия продажи

Продажу квартир в жилом комплексе предполагается осуществлять по договорам долевого участия, которые регистрируются в органах госрегистрации. По такому договору дольщик обязуется оплатить свою долю и принять квартиру. Компания – передать квартиру, обеспечить документацией для оформления собственности.

В договоре будут содержатся следующие условия:

строительный адрес объекта и данные, позволяющие идентифицировать приобретаемую квартиру (этаж, планировка, размер квартиры, ее расположение).

оговорен тип используемых отделочных материалов и степень готовности при передаче квартиры;

указан срок сдачи дома в эксплуатацию;

содержится указание на то, что цена договора является окончательной и может быть изменена только по результатам обмера БТИ, а также положение о том, что в случае удорожания строительства гражданин не обязан его оплачивать;

предусмотрена ответственность застройщика в случае обнаружения строительных недостатков и обязанность их устранить, если таковые будут выявлены;

положение о том, что застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на квартиру, а также ответственность в виде обязанности предоставить аналогичную квартиру или возместить ее стоимость, в случае, если обнаружится наличие прав третьих лиц;

положение о том, кто оплачивает коммунальные платежи до фактического заселения в квартиру;

обязанность застройщика выдать дольщику на руки документы, необходимые для регистрации права собственности, по первому его требованию.

Таким образом, юридический механизм продажи жилья будет полностью соответствовать Федеральному закону от 30.12. 2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 22.12. 2004).

## Стратегия сбыта жилых и коммерческих площадей

Элитный характер проекта и небольшое количество квартир обуславливают выбор особой стратегии сбыта квартир. Применительно к данному жилому комплексу планируется отказаться от массированной рекламной кампании, значительных вложений в медиаканалы и других способов стимулирования продаж, подходящих, скорее, для массового жилья.

Гораздо более эффективным в данном случае будет точечное размещение рекламных и информационных материалов в прессе и сети интернет. Также хорошо работают прямые контакты с потенциальными покупателями, позволяющие в неформальной обстановке рассказать о преимуществах жилого комплекса. Другим эффективным способом продвижения станет взаимодействие с агентствами недвижимости и отдельными риэлторами, работающими на рынке жилья бизнес - и премиум-классов.

Продажа квартир будет осуществляться в течение всего срока реализации проекта до момента сдачи дома в эксплуатацию, либо до тех пор, пока все квартиры не окажутся распроданными.

Параллельно с реализацией квартир будет происходить продажа парковочных мест. График реализации – равномерный на всем протяжении проекта.

Продажи офисных и торговых площадей запланированы на конец проекта.

Предусмотренное проектом количество квартир является оптимальным для данного типа жилых комплексов. С одной стороны, сравнительно небольшое количество квартир не требует значительных усилий на сбыт и позволяет сохранить закрытую клубную атмосферу дома. С другой – 96 квартир позволяют каждому покупателю выбрать оптимальную для себя площадь жилья и его месторасположение в жилом комплексе. Кроме того, такое количество квартир оптимально с точки зрения эксплуатации жилья. Все расходы по содержанию и обслуживанию инфраструктуры жилого комплекса делятся между жильцами пропорционально площади жилья, в результате чего на каждую отдельную квартиру будет приходиться экономически оправданная и относительно небольшая сумма.

## 7. Производственный план

## Месторасположение и инфраструктура

Жилой комплекс расположен на улице Грузинской в Нижегородском районе Нижнего Новгорода (см. рис).



Рис.8.1. Месторасположение жилого комплекса (отметка №1)

Строительная площадка находится в самом центре города, недалеко от пешеходных зон и мест отдыха, а также недалеко от администраций городского и областного уровней.

Местом строительства жилого комплекса является район с высокой плотностью существующей жилой застройки, которая существует на ул. Грузинской и прилегающих улицах в течение очень долгого времени. Основная масса построек – жилые дома, большинство из которых находятся в хорошем техническом состоянии и не являются аварийными.

Перед началом реализации проекта на месте будущей строительной площадке были проведены геологоразведочные работы. По результатам этих работ было сделано заключение, которое подтвердило абсолютную пригодность данной площадки под конкретный архитектурно-строительный проект, в т. ч. с точки зрения глубины и конструкции фундамента.

В силу того, что плотность жилой застройки вокруг стройплощадки велика, в месте строительства присутствует полный набор необходимой инфраструктуры, в частности:

Водоснабжение,

Канализация,

Электрические сети,

Телефонные сети.

Кроме того, в непосредственной близости от стройплощадки находится частная газовая котельная, питающая несколько зданий. Данную котельную планируется использовать в качестве источника тепла и горячего водоснабжения для жилого комплекса. Таким образом, жилой комплекс будет обеспечен теплом на постоянной основе без зависимости от городских теплосетей.

На время строительства площадку планируется обеспечивать электроэнергией по временной схеме, а по завершению работ жилой комплекс будет подключен к городским электросетям.

## Контроль качества строительства

Как уже было сказано, ООО "Эгна-Строй" ведет свою деятельность по строительству жилых домов и офисных зданий в роли как заказчика, так и генподрядчика. Это означает, что компания обладает всеми правами и возможностями для того, чтобы осуществлять технический контроль качества проводимых работ. В первую очередь это относится к контролю качества работ, выполняемых субподрядчиками, которым будут передаваться отдельные участки работ.

В штате компании имеются сотрудники, имеющие необходимое образование и опыт осуществления контроля качества строительных работ.

В ходе реализации проекта планируется дополнительно привлечь несколько сотрудников на должности специалиста технического надзора для целей технического контроля хода работ. Также общий контроль за выполнением СМР будут осуществлять прорабы (2 чел) и главный инженер.

Кадровое обеспечение проекта

Для реализации проекта ООО "Эгна-Строй" планирует привлечь как собственный, уже работающий штат сотрудников, так и дополнительных специалистов.

В частности, дополнительно планируется привлечь следующий персонал:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Количество, чел | З/плата, тыс. руб. /мес. |
| Руководитель предприятия | 1 | 100 |
| Руководитель проекта | 1 | 50 |
| Главный инженер | 1 | 40 |
| Прораб | 2 | 45 |
| Специалист технического надзора | 1 | 25 |
| Начальник ПТО | 3 | 20 |
| Снабженец | 2 | 20 |

Заработная плата по каждой категории работников соотносится с ежемесячным уровнем. Общий ежемесячный ФОТ составит 405 тыс. руб.

Все категории сотрудников должны быть подготовлены к работе над объектами такого уровня и обладать необходимой квалификацией. Проводить дополнительную переподготовку и обучение специалистов в рамках реализации данного проекта не планируется.

## Экологичность и безопасность проекта

Реализация проекта по возведению жилого комплекса не нанесет ущерба окружающей обстановке и не ухудшит экологическую ситуацию в районе и городе.

Реализация проекта не предполагает снос и нанесение ущерба каким-либо памятникам старины и архитектуры.

Подтверждение безопасности получено в процессе согласования проекта с контролирующими организациями, в т. ч. Нижегородским городским центром санитарно-эпидемиологического надзора, УГПС Нижегородской области, Министерством культуры Нижегородской области[[6]](#footnote-6).

## 8. Направленность и эффективность проекта

## Направленность проекта

Реконструкция части улицы Грузинская, освобождение ее от ветхого фонда, обновление архитектуры улицы на выбранном участке.

Удовлетворение потребности жителей Нижнего Новгорода в качественном жилье высокого класса.

Создание на улице Грузинской медицинского центра и офисных площадей.

Создание новых рабочих мест как в составе инфраструктуры жилого комплекса, так и в составе предприятий, которые будут эксплуатировать коммерческие помещения в нем.

Расселение части ветхого фонда по ул. Грузинской, предоставление жильцам сносимых домов нового и более комфортного жилья, улучшение тем самым их жилищных условий.

## Значимость и масштабность проекта

Проект имеет большое значение как для города в целом, так и для Нижегородского района в частности. Значимость проекта обуславливается:

Значительным размером жилого комплекса и большим объемом строительных работ,

Большим объемом работ по расселению жильцов сносимых домов,

Расположением жилого комплекса в самом центре города, в его исторической части, что важно с точки зрения поддержания комплексного архитектурного облика города в этой части. Ожидается, что после реализации проекта ул. Грузинская станет еще более престижным и респектабельным местом города как с точки зрения проживания, так и с точки зрения ведения бизнеса.

Высоким классом реализации проекта. Предполагается, что жилой комплекс задаст в Нижнем Новгороде новый, более высокий уровень требований к жилым комплексам такого класса, поскольку выбранный набор характеристик дома пока не имеет аналогов в городе и изменит представления обеспеченных нижегородцев о качественном жилье.

## Гарантии инвесторам

Тщательное исполнение взятых на себя обязательств по отношению к инвесторам и покупателям ООО "Эгна-Строй" гарантирует за счет:

Значительного объема собственных финансовых средств, 19-летнего опыта работы на рынке, в т. ч.7 лет работы в строительстве,

Большого опыта по возведению жилых и офисных объектов различной сложности,

Отличной репутации как самой компании, так и ее владельцев,

Значительного опыта кредитования и безупречной кредитной истории.

## Приложения

Приложение 1. План-график осуществления строительных работ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Этап | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 5 кв. | 6 кв. | 7 кв. | 8 кв. | 9 кв. | 10 кв. | 11 кв. | 12 кв. | 13 кв. |
| Подготовка площадки |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Проведение фундаментных работ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Монтажные работы, возведение конструкций |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Внутренние работы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Кровельные работы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Возведение спортивного комплекса |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Отделочные работы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Благоустройство придомовой территории |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Копии этих и других документов см. в приложениях к настоящему бизнес-плану. [↑](#footnote-ref-1)
2. Максимальная ставка, при которой чистый дисконтированный доход будет равен "0". Вычисляется годовая норма доходности. [↑](#footnote-ref-2)
3. Чистый денежный поток, за весь установленный срок действия проекта [↑](#footnote-ref-3)
4. Чистый дисконтированный денежный поток за весь срок действия проекта [↑](#footnote-ref-4)
5. Соотношение инвестиций и дисконтированных поступлений [↑](#footnote-ref-5)
6. См. копии документов в приложении к данному бизнес-плану. [↑](#footnote-ref-6)