

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «КубГУ»)

**Факультет экономический факультет**  
**Кафедра мировой экономики и менеджмента**

Допустить к защите  
Заведующий кафедрой  
д-р экон. наук, проф.  
\_\_\_\_\_ И.В. Шевченко  
(подпись)  
\_\_\_\_\_ 2023 г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
**(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА В СФЕРЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО**  
**ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ**  
**ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Работу выполнил \_\_\_\_\_ А.В.Картушин  
(подпись)

Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент  
(код, наименование)

Направленность (профиль) Управление малым бизнесом

Научный руководитель  
Канд. экон. наук, профессор \_\_\_\_\_ В.О.Покуль  
(подпись)

Нормоконтролер,  
преподаватель \_\_\_\_\_ Н.В. Хубутия  
(подпись)

Краснодар  
2023

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Нормативная и информационная база необходимая для разработки проекта .....	6
1.1 Законодательная база по объектам индивидуального жилого строительства.....	6
1.2 Понятия и требования по проектному финансированию .....	9
2. Анализ ранка индивидуального жилого строительства.....	22
2.1 Исследование динамики развития рынка ИЖС.....	22
2.2 Анализ конкурентов.....	26
3. Описание, расчет и раскрытие сущности проекта .....	32
3.1 Финансовый план проекта .....	32
3.2 Маркетинговый план проекта.....	49
Заключение .....	59
Список использованных источников .....	61
Приложение А Бюджет коммерческого отдела .....	68
Приложение Б Расчет общехозяйственных расходов .....	69
Приложение В Расчет расходов по стройплощадке и административным зданиям.....	70
Приложение Г Составление штатного расписания с перечнем штатного состава .....	72
Приложение Д Расчет фонда оплаты труда .....	74

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность данной дипломной работы заключается в том, что сфера индивидуального жилого строительства является одной из наиболее востребованных и динамично развивающихся отраслей экономики нашей страны. В связи с этим существует растущая потребность в разработке новых проектов и технологий, которые бы учитывали все современные требования и стандарты.

Объем строительных работ, произведенных в 2022 году в российских регионах, вырос на 5,2% относительно рекордного 2021 года. Использование проектного финансирования в данной сфере позволяет решить множество проблем, связанных с финансированием и управлением проектами, а также повысить качество жилых объектов. Разработка такого проекта представляет собой серьезный вызов, который требует знаний в области строительства, экономики, права и управления проектами. Таким образом, дипломная работа по данной теме является актуальной и перспективной, так как может содержать множество полезной информации для специалистов в этой области и предоставить новые возможности для индивидуального жилого строительства на территории нашей страны.

Разработка бизнес-плана в области строительства с привлечением проектного позволяет оценить экономическую целесообразность такого бизнеса, определить инвестиционные затраты и ожидаемую прибыль, изучить рынок потребителей и конкурентов, разработать стратегию маркетинга и продаж. Все это позволяет обеспечить успешное функционирование проекта и удовлетворение потребностей потребителей в качественном и безопасном доме.

Оборот компаний строительной сферы в 2022 году составил 11,69 трлн руб., что в текущих ценах было на 13,9% больше,

чем в предыдущем году. Что говорит о положительной динамике и актуальности данной темы.

По оценкам экспертов, в 2022 году, стоимость строительства частных домов снизилась от 5% до 30% в зависимости от технологии и сегмента. От 2023 года эксперты ждали сдержанного спроса на строительство частных домов, роста ипотечного кредитования в сегменте ИЖС и роста цен не выше инфляции.

На данный момент в сфере недвижимости больше 80% проектов строятся по системе проектного финансирования, что означает кредитование у банков. При этом условия средняя рентабельность по отрасли держится на уровне 18%.

Объектом исследования является разработка бизнес-плана в области строительства с использованием проектного финансирования.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения и управленческие решения возникающие в процессе разработки бизнес-плана в области строительства с использованием проектного финансирования.

Цели исследования: разработка бизнес-плана в области строительства с использованием проектного финансирования включающая в себя практические рекомендации по открытию бизнеса.

На основе цели исследования были поставлены следующие задачи:

- изучить и описать законодательную базу по объектам индивидуального жилищного строительства, а также описать понятия и требования по проектному финансированию.

- провести анализ рынка индивидуального жилого строительства.

- провести анализ конкурентов.

- описать, рассчитать и раскрыть сущности проекта.

- составить и проанализировать финансовый план проекта.

- разработать маркетинговый план проекта.

В исследовании используется теоретическая база, основанная на работах российских ученых, экономической литературе, доступных официальных данных государственных источников и информации из электронных ресурсов, что делает его научно значимым.

Практическая значимость исследования заключается в получении готового проекта, полностью соответствующего текущему законодательству и требованиям проектного финансирования.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Данная работа включает в себя 52 страницу основного текста 5 приложений, 17 таблиц и 14 рисунка, а также 52 источника.

В первой главе работы рассмотрена нормативная и информационная база необходимая для разработки проекта. Во второй главе работы проведен анализ рынка индивидуального жилого строительства. В третьей главе работы проведены описание, расчет и раскрытие сущности проекта в области строительства с использованием проектного финансирования.

# **1 Нормативная и информационная база необходимая для разработки проекта**

## **1.1 Законодательная база по объектам индивидуального жилищного строительства**

На данный момент сфера индивидуального жилого строительства активно развивается в том числе благодаря изменениям в законодательной базе Российской Федерации. Последние и наиболее значимые изменения были приняты в начале 2022 года. Основными законами, регулирующими строительство в РФ, являются:

1) Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ [1].

Данный законопроект довольно обширный и регулирует строительство всех объектов недвижимости. Этот закон является одним из тех, что претерпели изменения в 2022 году. Если же рассматривать его прямое отношение к проекту, то кратко его описать можно таким образом: данным законом регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у его участников права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливаются гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. Таким образом включив индивидуальное жилое строительство в объекты проектного финансирования.

2) Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ [2].

Закон № 218-ФЗ призван объединить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и его кадастровый учет в единую систему учета и регистрации. Предполагается формирование Единого государственного реестра недвижимости, который объединит данные кадастрового учета и данные ЕГРП. Проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее теперь будет исключительно Росреестр и его территориальные органы. Эти изменения стали необходимы для включения объектов индивидуального жилого строительства в список советующих условиям проектного финансирования.

3) Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" [3].

Согласно № 438-ФЗ, дом следует перевести на закрытую систему теплоснабжения только в случае экономической эффективности таких мероприятий. Документ вступил в силу с 1 марта 2022 года. С этого момента таунхаусы получают статус индивидуальных жилых домов, поэтому их будет нельзя включать в региональные программы капремонта.

4) Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ: Градостроительный Кодекс Российской Федерации [4].

Является основным документом регулирующий строительную деятельность в Российской Федерации. Включает в себя всю документацию относительно ограничений, разрешений, механизмов получения и ведения деятельности.

5) Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 340-ФЗ: О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [5].

Был принят новый порядок, который существенно упрощает процедуру строительства ИЖС. Теперь не требуется получать разрешение на строительство и разрешение на ввод. Вместо разрешений вводится уведомительный порядок начала и окончания строительства объекта ИЖС и

садовых домов. Установлены единые требования к объектам ИЖС. Упрощена процедура оформления прав на построенные объекты. А также вводится обязанность органов государственной власти или местного самоуправления направить по окончании строительства объекта ИЖС или садового дома в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учёте и государственной регистрации прав на возведённый объект. К этому заявлению прикладываются необходимые документы, в том числе уведомление об окончании строительства и представленный застройщиком технический план объекта ИЖС.

б) Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"[6].

Данный законопроект закон характеризует принципы организации и функционирования местного самоуправления в России. В нем регулируются вопросы, связанные с формированием и функциями местных органов власти по управлению жилищным фондом, в том числе относящиеся к индивидуальному жилому строительству.

7) Закон Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" [7].

Законоположение, регулирующее порядок сбора, обработки и хранения персональных данных, включая информацию о гражданах, строящих дома и/или собственников жилой недвижимости.

8) Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[8].

Закон, определяющий порядок государственной регистрации прав на недвижимость, включая жилую собственность.

9) Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 219-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части уточнения порядка строительства объектов капитального строительства" [9].



Данный законопроект содержит правила, направленные на обеспечение качественного строительства и сохранность зданий и сооружений, а также актуализирует нормы и правила строительства объектов капитального строительства, включая индивидуальные жилые дома.

10) Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ [10].

Основной законоположительный акт, регулирующий вопросы налогообложения, включая собственность на недвижимость, включая налог на имущество физических лиц, налог на доходы от производства индивидуального жилого строительства и др.

11) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ [11].

Юридический документ, содержащий общие правовые нормы, регулирующие отношения, связанные с собственностью, арендой, продажей, строительством и др. Поэтому этот законоположительный акт также регулирует отношения, связанные с долевым участием в индивидуальном жилом строительстве, подрядными работами по строительству дома, гарантийными обязательствами строительной организации, иного.

12) Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании"[12].

Содержит правила и нормы обеспечения качества продукции, включая строительные материалы и оборудование, используемые в индивидуальном жилом строительстве. Этот закон направлен на защиту потребителей, обеспечение безопасности жизни и здоровья людей и сохранность объектов недвижимости.

## **1.2 Понятие и требования по проектному финансированию**

Проектное финансирование (ПФ) – это метод привлечения долгосрочного заемного финансирования для крупных проектов путём

«финансового инжиниринга», основанный на займе под денежный поток, создаваемый только самим проектом без регресса на заемщика. Успех ПФ зависит от детальной оценки создания проекта, операционных рисков, и рисков дохода и их распределения между инвесторами, заимодавцами и другими участниками на основании контрактов и других договорных отношений.

Также есть и иная формулировка данного понятия:

Проектное финансирование - это модель финансирования проектов, при которой финансовые средства выделяются на основе ожидаемого дохода от реализации проекта. Такой подход позволяет организациям и предприятиям получить доступ к дополнительным ресурсам для реализации проектов, которые могут быть финансово недоступны за счет внутренних ресурсов.

При проектном финансировании основными критериями финансирования являются ожидаемый доход, риски проекта и структура финансирования. Требования к проектному финансированию могут быть установлены на уровне законодательства, банковской практики, а также международных финансовых организаций.

Общие требования по проектному финансированию могут включать следующие элементы:

1) бизнес-план проекта - содержит описание проекта, его цели, оценку социальных и экономических эффектов, ожидаемые результаты и нюансы реализации проекта. Бизнес-план также должен содержать оценку общественной поддержки проекта и потребности в финансировании.

2) оценка кредитоспособности - проводится банком или другим кредитором. В процессе оценки кредитоспособности обычно учитываются финансовое состояние заемщика, его кредитная история, риск кредитного дефолта.

3) оценка рисков проекта - при проведении оценки рисков проекта выделяются возможные риски (политические, экономические, технические и т.д.), проводится их оценка и формируется стратегия их управления.

4) структура финансирования - устанавливается на основе оценки рисков, кредитоспособности и иных факторов. Тип финансирования может быть известным (например, кредит), но может также включать компоненты, такие как частный капитал, государственные гранты, международные кредиты и т.д. Структура финансирования может варьироваться в зависимости от размера проекта, отрасли, в которой он реализуется, и других факторов.

5) оценка эффективности - при оценке эффективности проекта на основе проектного финансирования используются различные методы, такие как метод прямого дисконтирования потоков денежных средств, метод внутренней нормы доходности, метод индекса прибыльности.

6) сроки финансирования - график выдачи финансовых средств должен быть соотнесен со сроками реализации проекта.

7) смягчение рисков - риск может быть смягчен за счет ряда мер, например, гарантийной защиты, страхования рисков, резервного финансирования.

8) процентная ставка - устанавливается в зависимости от рисков проекта, оценки кредитоспособности заемщика и других факторов.

9) залоговое обеспечение - чаще всего залогом выступает собственность заемщика.

10) контроль и мониторинг - обеспечение контроля за использованием.

Далее мы рассмотрим требования, выдвигаемые банком для попадания в группу проектов, получающих целевое кредитование на примере АО «Альфа-Банк». Учитывая, что критерии отбора проектов схожи и определяются в основном правительством РФ, данный список требований универсален.

Требования к застройщику:

1) соответствие застройщика требованиям Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2) отсутствие у Застройщика или группы компаний, в которую входит застройщик, «замороженных» проектов жилищного строительства, по которым нарушены обязательства перед дольщиками.

3) отсутствие у Застройщика или группы компаний, в которую входит застройщик, действующих проектов, по которым более чем на 6 месяцев нарушены сроки по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Требования к проекту:

1) наличие полного комплекта исходно-разрешительной документации в отношении рассматриваемого проекта.

2) вложение собственных средств до предоставления банковского финансирования — не менее 15% от бюджета строительства проекта, согласованного с банком.

3) приемлемая экономика проекта, подтверждаемая финансовой моделью проекта, согласованной с банком.

4) владение застройщиком земельным участком, на котором планируется реализация проекта, на праве собственности или долгосрочной аренды, включая стоимость земельного участка.

5) наличие у генерального подрядчика, привлекаемого застройщиком, успешного опыта строительства не менее 3-х сопоставимых проектов.

6) удачное месторасположение проекта, наличие необходимой инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, торговые центры и пр. в пешей/транспортной доступности [13].

Вышеперечисленные общие требования к застройщику и проекту будут учтены при составлении проектно-изыскательных работ, выбора генерального подрядчика и формировании финансового плана проекта. Далее мы

рассмотрим перечень документов и порядок их получения, необходимых для получения кредитования.

- 1) правоустанавливающие документы застройщика.
  - 1.1 устав, изменения или дополнения к нему.
  - 1.2 документы, подтверждающие полномочия руководителя организации.
- 2) финансовая модель (бизнес-план).
  - 2.1 финансовая модель проекта.
  - 2.2 бюджет проекта, в т.ч. фактические вложения, объёмы, стоимость выполненных работ/понесённых затрат.
- 3) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.
  - 3.1 договор купли-продажи/аренды земельного участка/иные документы, подтверждающие приобретение прав на участок застройки, в т.ч. документы, подтверждающие оплату, акты приёма-передачи к ним.
  - 3.2 договор о развитии застроенной территории/комплексном развитии территории.
  - 3.3 выписка из единого государственного реестра недвижимости.
  - 3.4 кадастровый паспорт участка.
- 4) необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  - 4.1 разрешение на строительство.
  - 4.2 градостроительный план земельного участка, постановление об утверждении ГПЗУ.
  - 4.3 результаты инженерных изысканий.
  - 4.4 технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения/справки о выполнении технических условий.
  - 4.5 заключение о проведённых обследованиях зданий и сооружений.
  - 4.6 положительное заключение по результатам экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

4.7 проектная документация стадии «Проект», «Рабочая документация».

4.8 спецификации инженерного и технологического оборудования.

4.9 заключение экспертиз сметной документации и сметная документация стадии «Проект», «Рабочая документация».

4.10 акты приёма-передачи рабочей документации, в т.ч. реестр рабочей документации, переданной подрядчику.

5) документы, характеризующие финансовое состояние застройщика-заёмщика, в том числе подтверждающие участие застройщика собственным капиталом в реализации проекта.

5.1 справка из ИФНС об отсутствии задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами на текущую дату.

5.2 справка из ИФНС об открытых р/с в банках на текущую дату либо справка заёмщика об открытых р/с в банках на текущую дату.

5.3 справка о наличии судебных исков, предъявленных к заёмщику на текущую дату.

5.4 справка из банков о кредитной истории и наличии картотеки к расчётным счетам.

5.5 иные документы для анализа финансового положения заёмщика, указанные в приложении №2 Положения Банка России №590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

б) договоры, заключённые застройщиком в целях осуществления строительства.

6.1 договор генерального подряда.

6.2 договор с генеральным проектировщиком на разработку проектной документации, задание на проектирование.

6.3 иные договоры, определяющие взаимоотношения между основными участниками реализации проекта.

7) информация о структуре группы застройщика, участниках проекта (подрядчик, технический заказчик) и их опыте работы.

7.1 структура группы застройщика с отражением финансовых и юридических связей, ролей участников группы и опыта работы в жилищном строительстве, конечных бенефициаров.

7.2 структура владения проектом (информация по сделке купли-продажи проекта, источниках финансирования).

7.3 основные участники проекта и взаимосвязи между ними (инвестор, застройщик, генеральный подрядчик, технический заказчик, лицо, осуществляющий авторский надзор, крупные подрядчики, поставщики оборудования) и их опыт.

7.4 стройбаланс: портфель реализованных, текущих, планируемых проектов с описанием основных характеристик проектов.

7.5 информация о фактических продажах площадей в реализованных и реализуемых проектах в денежном и количественном выражении за 12 месяцев.

7.6 кредитный портфель группы с указанием кредиторов, заёмщиков, основных условий кредитов.

7.7 выписки из реестра членов СРО основных участников.

8) документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту.

8.1 перечень передаваемого в залог имущества с описанием его основных характеристик.

8.2 выписки из Единого государственного реестра недвижимости по объектам недвижимости/о правах отдельного лица.

9) иные документы, характеризующие проект строительства.

9.1 справка о подрядных организациях и их опыту по выполнению строительно-монтажных работ.

9.2 график производства работ (первоначальный, актуальный) в произвольной форме.

9.3 исполнительная документация, предоставляемая в ходе осмотра строительной площадки (акты освидетельствования, журналы учёта,

исполнительные схемы, акты испытаний, протоколы лабораторных исследований, паспорта, сертификаты соответствия, документы о качестве бетонной смеси, иные).

9.4 документы строительного контроля (приказы о назначении, положение о строительном контроле генерального подрядчика, договоры с лабораториями, журнал авторского надзора, программа проверок, акты и предписания надзорных органов, отчёты строительного контроля, извещение о начале строительства с отметкой органа госстройнадзора, иные).

9.5 документы, подтверждающие затраты на строительство объекта.

Согласно принятым в стране законам компания-застройщик в первую очередь должна получить специальный документ — разрешение на строительство коттеджного поселка. Все правовые особенности содержатся в ст. 51 ГК РФ. Девелопер подает документы в местные органы власти, а именно департаменты архитектуры и градостроительства, которые и решают дальнейшую судьбу проекта.

Для получения разрешения на строительства, требуется соответствие следующим условиям:

- 1) территорию для будущих работ стоит выбирать среди частных владельцев (земля находится в аренде или в собственности.
- 2) изначально земля предназначалась для жилищного строительства.
- 3) площадь строительного участка должна быть достаточна для размещения малоэтажных объектов (до трех уровней) с габаритами не менее 100 кв. метров и строений инфраструктуры.
- 4) наличие функционирующих инженерных сетей на всей территории поселка.

Пакет документов необходимых для подачи заявления:

- 1) доказательство наличия прав в отношении земли.
- 2) пояснительное письмо с обобщенной информацией о проекте.
- 3) разработанный план, в котором описано расположение основных и вспомогательных объектов, дорог и проездов.



- 4) проект межевания территории.
- 5) сбор архитектурных решений.
- 6) положительные результаты экспертизы, проведенные государственными органами в отношении проектной документации.

Далее мы расшифруем понятия, использованные выше:

– единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это единая база данных, в которой хранится информация о правах на недвижимость и о самом объекте недвижимости. ЕГРН создан для обеспечения прозрачности и правовой защиты в сфере недвижимости, а также для облегчения процессов регистрации и передачи прав на недвижимость. В ЕГРН вносятся сведения о зарегистрированных правах на недвижимость, о сделках, связанных с недвижимостью, о самом объекте недвижимости, о лицах, имеющих права на недвижимость и многом другом. Доступ к ЕГРН имеют нотариусы, суды, органы государственной власти, риелторы и другие заинтересованные лица [14].

– кадастровый паспорт участка – это документ, который содержит подробные сведения о недвижимом объекте, расположенном на определенном земельном участке. В кадастровый паспорт включаются сведения о характеристиках участка (границы, площадь, категория земель, целевое назначение и т.д.), о построенных на участке объектах недвижимости (их характеристиках, площади, материале, из которого они построены, годе постройки и т.д.), а также о правах и обременениях на участке и объектах недвижимости. Кадастровый паспорт участка оформляется на основании результатов кадастровых работ, которые проводятся по поручению Росреестр с целью получения полной и достоверной информации о земельных участках и объектах недвижимости, расположенных на них. Кадастровый паспорт участка необходим для регистрации прав на недвижимость, проведения нотариальных действий, определения налоговой базы и других целей [15].

– градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) - это документ, определяющий режим использования земельного участка и

границы зон различного функционального назначения на этом участке. ГПЗУ также содержит информацию о технических условиях подключения к инженерным сетям, мероприятиях по охране окружающей среды, планировке и благоустройстве территории, планируемых строительных объектах и их параметрах, а также других требованиях и ограничениях, связанных с использованием земельного участка. ГПЗУ разрабатывается специализированными организациями на основе решений местных органов власти или органов государственной власти, уполномоченных на регулирование земельных отношений. ГПЗУ является обязательным документом для проведения строительства, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и регистрации прав на недвижимость [16].

– результаты инженерных изысканий – это документ, который содержит сведения и данные об изученном участке земли и объекте недвижимости, полученные в результате проведения специальных работ и анализов материалов. Результаты инженерных изысканий необходимы для проектирования и строительства объектов недвижимости, а также для проведения оценки стоимости земельных участков. В результаты инженерных изысканий включаются данные о геологическом строении грунта и гидрогеологических условиях, анализ качества грунтов, характеристические свойства грунтов и скальных пород, устойчивость грунтов и другие данные, которые позволяют оценить технические и экономические параметры будущего строительства. Результаты инженерных изысканий проводятся специализированными организациями, имеющими соответствующую лицензию на проведение таких работ, а также специализированное оборудование и квалифицированный персонал. Полученные данные используются при разработке проекта и документации, необходимой для получения разрешения на строительство объектов недвижимости [17].

– ИФНС - это Инспекция Федеральной налоговой службы, орган государственной власти, который занимается контролем за исполнением налогового законодательства в отношении физических и юридических лиц.

Основные функции ИФНС заключаются в сборе информации о доходах граждан и организаций, контроле уплаты налогов и сборов, проверке деклараций на налоговые правонарушения, выдаче налоговых кодов, регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также разрешении споров в этой сфере. Кроме этого, ИФНС проводит налоговую проверку, при которой ее представители проверяют правильность заполнения и представления налоговых деклараций, проверяют складские остатки и другие данные, которые влияют на размер налоговой базы и на сумму налога, который должны уплатить налогоплательщики. В случае выявления налоговых нарушений ИФНС накладывает налоговые штрафы и возможно привлекает к уголовной ответственности нарушителей.

– положение Банка России №590-П устанавливает порядок осуществления банковскими организациями операций по переводу денежных средств через систему электронных платежей (СЭП). Согласно этому Положению, банки обязаны выполнять электронные платежи, поступившие от клиентов, в соответствии со сроками, установленными СЭП. Положение определяет общие требования к механизмам обработки и хранения информации, которые использует банк в рамках СЭП. Банки также должны предпринимать меры для защиты конфиденциальности данных клиентов. В частности, банки обязаны гарантировать сохранность информации о переводах на протяжении периода, определяемого договором с клиентом. Положение Банка России №590-П также содержит перечень операций, которые могут быть выполнены через СЭП. Оно подробно регулирует порядок осуществления платежей, реквизиты, которые должны быть указаны в платежных документах, и требования к срокам выполнения платежей. Соблюдение требований, установленных Положением Банка России №590-П, помогает банкам соблюдать нормативы Банка России по качеству обслуживания клиентов, а также обеспечивать более прозрачные и безопасные услуги по переводу денежных средств [18].

– договор генерального подряда – это договор, который заключается между заказчиком и подрядчиком для выполнения определенных работ по строительству объекта недвижимости в соответствии с проектом. В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика и осуществляет полную организацию процесса строительства, включая выполнение всех работ по договору и управление другими подрядчиками. В договоре генерального подряда указываются условия, при которых должны быть выполнены работы, стоимость, сроки и порядок оплаты, а также другие условия, которые регулируют отношения между заказчиком и подрядчиком. Генеральный подрядчик обычно является ответственным за полноту и качество выполненных работ и гарантирует, что проект будет выполнен в соответствии с требованиями и нормами, установленными в технических условиях и строительных нормах. Подрядчик может использовать свои собственные ресурсы и подрядные организации для выполнения работ по договору генерального подряда. Договор генерального подряда является одним из ключевых документов, регулирующих строительство объекта недвижимости. Он помогает защитить интересы заказчика и обеспечить правильное и эффективное выполнение всех работ в соответствии с проектом [19].

– СРО – это саморегулируемая организация, созданная для контроля за качеством производства строительных работ и за безопасностью строительства. Членство в СРО является необходимым условием для получения лицензии на право заниматься строительством и проектированием объектов капитального строительства. СРО несут ответственность за контроль качества строительства и за безопасность объектов капитального строительства, выполненных ее членами. Они также осуществляют сертификацию строительных материалов, контроль за соблюдением строительных норм и правил, устанавливаемых действующим законодательством. Для получения членства в СРО строительные компании должны предоставить ряд документов, среди которых выделяются: лицензия на право заниматься строительством и проектированием объектов

капитального строительства, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, документы, подтверждающие квалификацию и опыт работы специалистов, занятых на данном объекте и другие документы, установленные СРО. Кроме того, СРО устанавливают требования к соответствующим стандартам, техническим нормативам и техническим условиям при выполнении строительных работ. Это помогает обеспечить качество и безопасность работ, сократить риски возможных аварий или ЧП, а также повысить уровень профессионализма представителей строительной отрасли.

– график производства работ - это документ, который определяет последовательность выполнения работ и установленные сроки их выполнения в соответствии с проектом и заданиями на выполнение работ. График производства работ может использоваться в различных сферах деятельности, включая строительство, производство, техническое обслуживание и другие. Основной целью графика производства работ является обеспечение эффективного планирования и организации выполнения работ в заданные сроки и с заранее[20].

## **2 Анализ рынка индивидуального жилого строительства**

### **2.1 Исследование динамики развития рынка ИЖС**

Динамика развития ИЖС в России в последние годы имеет несколько тенденций, а именно:

1) рост числа построенных частных домов. По данным Федеральной службы государственной статистики, за период 2016-2020 гг. было построено свыше 5 млн частных домов, что на 16% больше, чем за предыдущий пятилетний период [21].

2) повышение качества строительства. Современные технологии, новые материалы и более жесткое регулирование строительной деятельности позволяют снизить долю некачественного жилья.

3) рост популярности домов из экологически чистых материалов. Это связано с увеличением внимания к экологии и здоровому образу жизни.

4) увеличение размера и стоимости построенных домов. Средняя площадь частного дома увеличилась, а также растут стоимость строительства и цены на землю.

5) рост популярности комплексов, в которых предусмотрены все необходимые услуги и коммуникации.

6) рост спроса на дома, расположенные за городом, в экологически чистом районе.

7) ориентация на энергоэффективность и экономию энергоресурсов. Все большее число покупателей ориентируется на энергоэффективность при выборе дома.

Таким образом, строительство частных домов в России продолжает развиваться и совершенствоваться, отвечая на запросы потребителей и изменения внешней среды.

– объем строительных работ, произведенных в 2022 году в российских регионах, вырос на 5,2% в сопоставимых ценах, по отношению к

предыдущему году, до 12,9 трлн руб., следует из оперативных данных Росстата. За год прирост замедлился: по итогам 2021 года он составлял 7% (рисунок 1).

- основные причины роста последних двух лет — значительное увеличение вложений в инфраструктуру со стороны государства, в том числе в рамках нацпроектов и пока сохранявшийся рост в сфере жилищного строительства.

- средний уровень инфляции в строительной отрасли по итогам 2022 года достиг 13,3%, увеличившись на 0,2 п. п. и 1,4 п. п. по отношению к концу второго и третьего кварталов соответственно.

- сборот компаний строительной сферы в 2022 году, по нашим расчетам на основе данных Росстата, составил 11,69 трлн руб., что на 13,9% больше в текущих ценах, чем в предыдущем году.

*Данные являются оперативными и впоследствии могут быть уточнены*

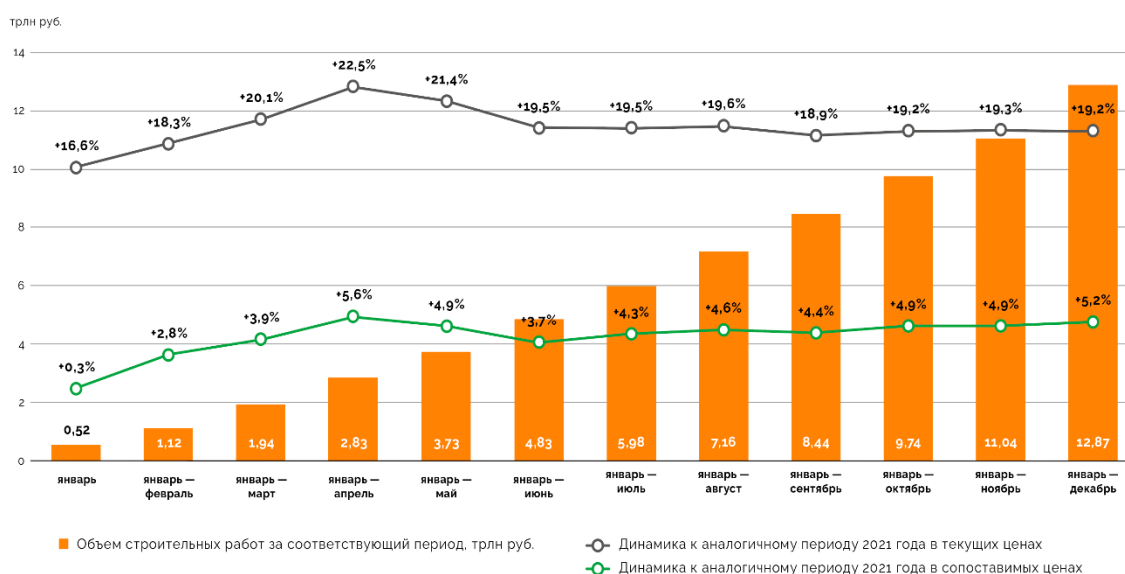


Рисунок 1 – Динамика объема строительных работ в 2022 году (составлено автором)

По сравнению с 2021 годом, когда прирост в сопоставимых ценах составлял 7%, темпы роста в сфере замедлились.

№	Регион	Федеральный округ	Объем строительных работ в 2022 году, млрд руб.	Динамика по отношению к 2021-му		Место в 2021-м
				В текущих ценах	В сопоставимых ценах	
1	Москва	ЦФО	1690	+24,4%	+13,4%	1
2	Московская область	ЦФО	775,8	+45%	+27,9%	3
3	Ямало-Ненецкий автономный округ	УФО	593,7	-11,9%	-20,2%	2
4	Татарстан	ПФО	573,1	+37,7%	+20,4%	5
5	Санкт-Петербург	СЗФО	508,5	+8,9%	-2%	4
6	Ханты-Мансийский автономный округ	УФО	414,3	+2,4%	-5,5%	6
7	Красноярский край	СФО	363,3	+58,2%	+37,3%	12
8	Краснодарский край	ЮФО	330	+2%	-9,5%	7
9	Свердловская область	УФО	329,3	+23,3%	+10,4%	10
10	Нижегородская область	ПФО	310,4	+50,9%	+29,1%	16
Итого			5888			

Рисунок 2 – Топ 10 регионов по объему строительных работ в 2022 году (составлено автором)

По данным рисунка, на десять регионов с наибольшими объемами строительных работ в 2022 году пришлось 45,8% от их объема в целом по стране. Год назад на топ-10 регионов с наибольшими объемами строительства приходилось на 0,9 п. п. больше — 46,7%. Это свидетельствует о том, что в регионах с меньшими объемами строительного рынка стали строить активнее (рисунок 2).

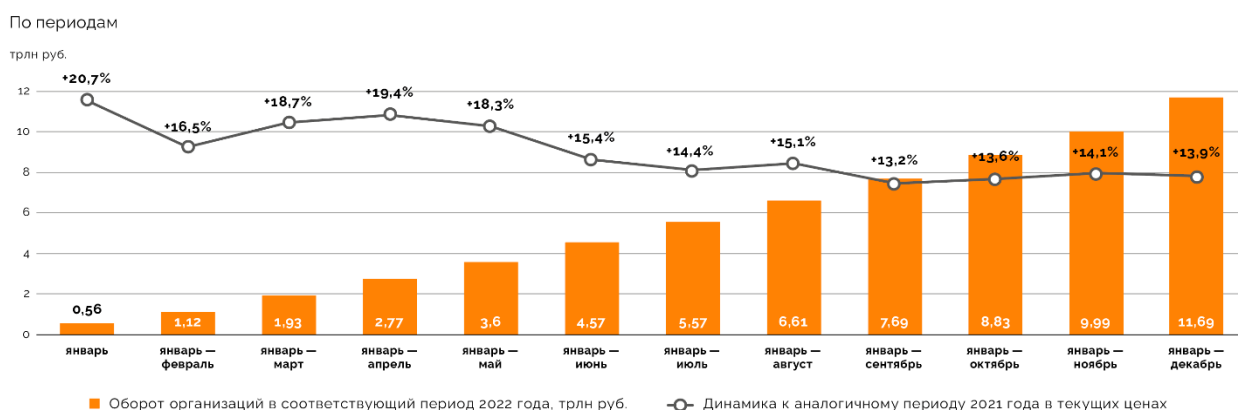


Рисунок 3 – Динамика полученной выручки строительными организациями в 2022 году относительно 2021 года по периодам (составлено автором)



На основе рисунка 3 (рисунок 3), сделанной на основе данных Росстата, оборот компаний строительной сферы в 2022 году составил 11,69 трлн руб., что в текущих ценах было на 13,9% больше, чем в предыдущем году.

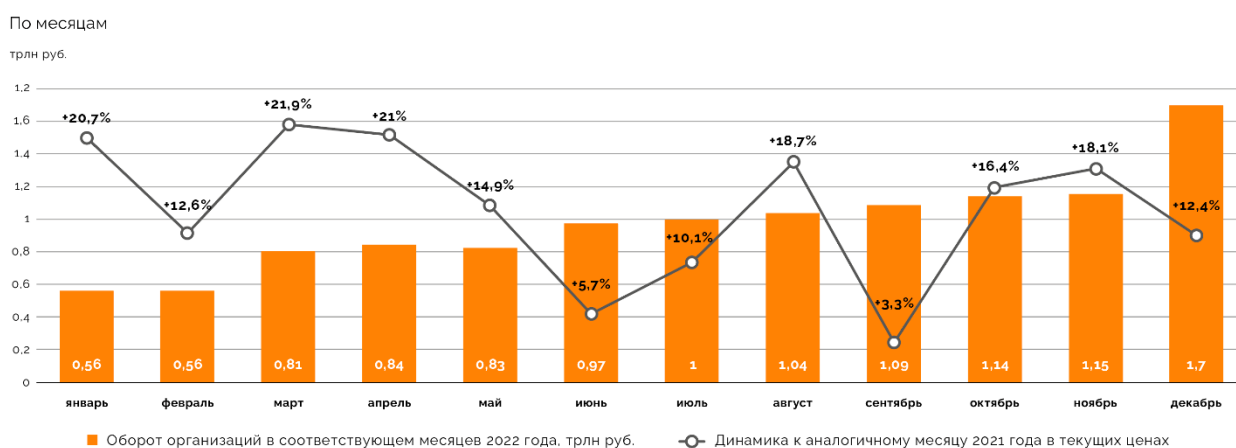


Рисунок 4 – Динамика полученной выручки строительными организациями в 2022 году относительно 2021 года по месяцам (составлено автором)

Для сравнения, в 2021 году увеличение составило 27,1% и ему во многом способствовали смягчение ограничений по сравнению с началом пандемии, эффект низкой базы и удорожание стройматериалов. К концу года темпы роста оборота ускорились относительно конца третьего квартала (тогда рост оборота составлял 13,2% по отношению к аналогичному периоду 2021 года). Это ускорение можно объяснить более сдержанным расходами на отрасль в конце 2021 года [22].

Увеличение выручки в 2022 году (рисунок 4), рассчитанное в сопоставимых ценах, составило, 0,5%. То есть несмотря на рост объемов строительства компании фактически заработали примерно столько же, сколько и годом ранее. Если такая ситуация сохранится, она может создать риски для финансовой устойчивости отраслевых организаций. Рост выручки в строительстве по итогам 2022 года в текущих ценах оказался выше, чем в среднем по реальному сектору: 13,9% против 8,7%. Это было вызвано повышенным вниманием государства к инфраструктурным проектам для ускорения экономики и загрузки смежных отраслей. Но также, по нашему мнению, превышение связано с тем, что строительство реагирует на кризисы с некоторой инерцией [23].

Стоимость объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в классах стандарт и комфорт в 2023 году может снизиться до 10%. В высокобюджетном сегменте, напротив, ожидается существенный рост.

Разнонаправленный прогноз по ценам на объекты ИЖС эксперты объясняют долей импортных материалов и оборудования в проектах разных классов: в массовом сегменте этот показатель минимален, в высокобюджетном значителен. Стоимость материалов на 60% определяет ценообразование в сегменте ИЖС, еще 40% приходится на стоимость работ, отмечается в исследовании. Стоимость услуг специалистов, работающих в верхнем ценовом сегменте, также заметно выросла из-за дефицита таких кадров, говорят аналитики.

«В премиальном сегменте ИЖС в текущей геополитической ситуации и с данным набором отечественных материалов можно говорить только о повышении цен в первом-втором кварталах 2023 года на 25–30%», — считают аналитики. При этом спрос на элитные дома, несмотря на удорожание, останется на текущем уровне, считают эксперты.

По оценкам экспертов, в 2022 году, стоимость строительства частных домов снизилась от 5% до 30% в зависимости от технологии и сегмента. От 2023 года эксперты ждали сдержанного спроса на строительство частных домов, роста ипотечного кредитования в сегменте ИЖС и роста цен не выше инфляции [24].

## **2.2 Анализ конкурентов**

Для анализа конкурентов по ИЖС (индивидуальное жилищное строительство) в Краснодаре можно применить следующие методы, которые будут описаны далее:

- 1) изучение рынка. Оценка текущей ситуации на рынке ИЖС в Краснодаре, определение размеров и возможностей различных сегментов рынка. Нарастание спроса на ИЖС оценивается через поиск предложений на

различных сайтах недвижимости, аналоги могут рекламироваться на сторонних площадках [25].

2) изучение конкурентов. Сбор информации о конкурентах в Краснодаре, включая установление их ценовой политики, ассортимента, привязок к локальным условиям. Это может включать исследование сайтов конкурентов, способы оплаты, достоверность данных о регионах и прошлые проекты для понимания конкуренции на вторичном рынке, хотя она и не является прямым конкурентом [26].

3) SWOT-анализ. Проведение такого анализа позволяет выявить сильные и слабые стороны своей компании и конкурентов, а также определить возможности и угрозы внешней среды. SWOT-анализ может использоваться для определения определенных столбов и перманентных ситуаций [27].

4) анализ рекламы и маркетинговых кампаний. Изучение реклам конкурентов и их маркетинговые стратегии. Оценка привлекательности способов промоушена товаров или услуг на рынке, сопоставление цен и предоставляемых дополнительных услуг конкурентов [28].

5) разработка уникального предложения. Определение ниш в рынке ИЖС в Краснодаре, которую своей оригинальностью и неповторимостью вы сможете занять. Разработка уникального предложения на основе сильных сторон своей компании и потребностей вашей целевой аудитории [29].

6) PESTLE-анализ - это метод исследования внешней среды организации, который позволяет оценить влияние политических, экономических, социальных, технологических, экологических и юридических факторов на ее деятельность. Каждый из этих факторов может иметь значительное влияние на бизнес организации [30].

Обзор конкурентов - один из важных аспектов, который может помочь определить, насколько успешным будет ваш проект. Ведь, такой анализ позволяет выявить и изучить успешные и неуспешные моменты работы вашей компании и конкурентов, и в последствии, внести корректировки в вашу стратегию, учитывая сильные и слабые стороны таких компании.

Для обоснования актуальности данного проекта был сформирован SWOT-анализ строительства ИЖС, представляющий из себя анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз. Данный вид анализа является одним из наиболее распространённых в экономической теории (таблица 1).

Таблица 1 – SWOT-анализ строительства ИЖС (составлено автором)

Критерий	Содержание
Сильные стороны	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Наличие спроса на жилье в ИЖС среди населения.</li> <li>– Увеличение объема заемных средств в банках, что увеличивает доступность ипотеки.</li> <li>– Наличие государственных программ поддержки молодых семей и трудоспособного населения.</li> <li>– Возможность ремонта и модернизации старых домов.</li> </ul>
Слабые стороны	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Недостаточная доступность капитальных вложений и долгосрочных займов.</li> <li>– Низкая скорость строительства новых объектов.</li> <li>– Необходимость соблюдения законодательства и строительных норм.</li> <li>– Трудности со связанными с повышением стоимости жилья.</li> </ul>
Возможности	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Новые технологии и материалы в строительстве, снижающие затраты, время и увеличивающие устойчивость зданий к стихийным бедствиям.</li> <li>– Рост экономики, что может привести к увеличению объемов строительства и расширению рынка ИЖС.</li> <li>– Увеличение числа населения в городских и пригородных районах, что может привести к повышению спроса на жилую недвижимость.</li> <li>– Государственная поддержка инвестиций в ИЖС с целью улучшения жилищных условий</li> </ul>
Угрозы	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Экономический кризис, который может привести к сокращению объемов строительства и уменьшению числа покупателей жилья</li> <li>– Изменение законодательства в сфере строительства и жилищного строительства, что может привести к изменению режима государственной поддержки или ужесточению противопожарных норм.</li> <li>– Повышение стоимости сырья, строительных материалов и энергоносителей, что может привести к увеличению стоимости жилья.</li> <li>– Увеличение конкуренции в сфере ИЖС.</li> </ul>

Также были проанализированы политические, экономические, социальные и технологические факторы строительства ИЖС, то есть составлен PESTLE-анализ, который может использоваться для изучения внешней среды, в

которой функционирует индивидуальное жилищное строительство в городе Краснодар (таблица 2).

Таблица 2 PESTLE-анализ строительства ИЖС (составлено автором)

Название фактора	Содержание
Политические факторы:	- Нормативное регулирование строительства и разрешительные процедуры; - Политическая стабильность и мера поддержки развития ИЖС
Экономические факторы:	Уровень экономической стабильности региона и возможности для инвестирования в ИЖС; - Спрос на жилье в регионе и цены на него; - Уровень процентных ставок по кредитам на жильё.
Социальные факторы:	Распределение населения по возрасту и доходам; - Запросы и ожидания покупателей в пределах региона по качеству и размеру жилья; - Уровень удобств и доступности общественного транспорта, образовательных и медицинских учреждений.
Технологические факторы:	Новые технологии и материалы, доступные для использования в строительстве; - Инновации в сфере архитектуры и проектирования жилья, включая экологически чистые и энергоэффективные дома; - Возможность использования дистанционных технологий в продаже недвижимости и оказании услуг
Юридические факторы:	- Соблюдение законов и положений в сфере строительства - Законы, касающиеся прав собственности и договоров купли-продажи
Экологические факторы:	- Соблюдение технологий и правил, связанных с экологической безопасностью - Энергосберегающие и экологические требования к жилым домам и постройкам

PESTLE-анализ позволяет оценить внешнюю среду ИЖС в Краснодаре и помочь в принятии важных бизнес-решений, опираясь на знание факторов, влияющих на рынок жилья в данном регионе.

С целью более точного понимания конкурентоспособности проекта и выявления его преимуществ, был проведен бенч-маркетинг, в качестве основных конкурентов для анализа были выбраны такие коттеджные поселки как: «Рубиновый берег»; «ЛЕТО»; «Южный парк»; «Гармония»; «Вишневый сад» (таблица 3).

Таблица 3 анализ конкурентов (составлено автором)

	Рубиновый берег	ЛЕТО	Южный парк	Вишневый сад	Конко на сормовской
Стоимость одного м <sup>2</sup>	69 000 руб.	59 000 руб.	64 000 руб.	87 000 руб.	230 000руб.
Расположение КП	Карасунский округ	Прикубанский округ	Прикубанский округ	Плодородный район	Карасунский округ
Продажная площадь домов	55–164 м <sup>2</sup>	74–120 м <sup>2</sup>	65–150 м <sup>2</sup>	83–255 м <sup>2</sup>	259,84–283,40 м <sup>2</sup>
Площадь участка	3 сот.	2–4 сот.	1–2 сот.	3–7 сот.	6 сот.
Массовость застройки	200 участков	106 участков	200 участков	500 участков	18 участков
Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Газобетон	Монолит-кирпич
Газоснабжение	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное	Центральное

По итогам проведения анализа наиболее явных конкурентов было сделано заключение. На данный момент в городе Краснодара преобладает ИЖС «Квартирного типа», что означает что дома обладают массовостью застройки, невысокой площадью, малым количеством собственной земли и как следствие невысокой стоимостью. Однако учитывая текущий проект, ценовую категорию и качество строительства, все вышеперечисленные конкуренты являются лишь косвенными, а не прямыми. Если же проводить осмотр более прямых конкурентов, можно обратиться лишь к физическим лицам и точечной застройке. Однако рассмотрение частных лиц не учитывает льготные ипотечные ставки, новизну постройки и другое огромное количество факторов.

На основе предоставленных данных получен вывод, что текущий проект является уникальным для города Краснодара, что дает свое конкурентное

преимущество. Более подробно об уникальности проекта для потребителя будет описано в маркетинговом плане проекта.

## **3 Описание, расчет и раскрытие сущности проекта**

### **3.1 Финансовый план проекта**

Финансовый план проекта - это документ, который содержит подробную оценку затрат на реализацию определенного проекта в соответствии с четко определенным бюджетом. Он включает в себя прогнозируемый бюджет, список всех ожидаемых расходов, описание потоков денежных средств и полученных доходов.

В современной практике на территории Российской Федерации и Краснодарского Края в частности, большинство строительных объектов жилого строительства возводятся на базе эскроу счетов и проектного финансирования. Однако, перед тем как они смогут начать вести свою деятельность, им нужно получить «зеленый свет» от банка, с которым они планируют сотрудничать. От интереса банка и его представителей к проекту напрямую зависит вероятность получения проектного финансирования. Поэтому описательная часть проекта важнейший этап, так как он наглядно показывает, то, на что запрашивается финансирование и при грамотной ее составлении обеспечивает конкурентное преимущество относительно остальных кандидатов.

Новый комплекс индивидуальных жилых домов расположен по адресу: г. Краснодар ул. Сормовская 25, в непосредственной близости от пересечения ул. Сормовская с ул. Дежнева, на земельном участке площадью 12499 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:43:0406048:322. Данный участок относится к Карасунскому округу города Краснодара, который является одним из наиболее развитых с точки зрения инфраструктуры, в которую входят:

- школы: МАОУ СОШ №53, МБОУ Гимназия №88 и ЧОУ Гимназия «Эрудит» в шаговой доступности.
- детские сады: №196, №185, №77.



– автобусные остановки для маршрутов: 78,20,40,44,10,26,89,14,31,25,90.

– трамвайные остановки для маршрутов: 4,10.

– городская поликлиника №17 и № 15.

– места для отдыха: Городской сад «Карасунский», сквер «Молодежный», «СБС МегаМолл», ТРЦ «Галактика» и др.

Не менее важно, что коттеджный поселок имеет удачное местоположение и относительно дорог и выездов, что его окружают. Удобные выезды на улицы: Уральская, Новороссийская, Сормовская, Селезнева, и др.

Комплекс индивидуальных жилых домов обладает следующими характеристиками:

– состоит из 18 участков по 600 м<sup>2</sup> соединенных внутренними дорогами шириной 3м, на каждом из которых расположен дом одного из 2х типов, по 9 шт. каждого.

– 1700 м<sup>2</sup> облагороженной территории.

– автоматическое светодиодное освещение прилегающей территории.

– шлагбаумы с постом охраны и видеонаблюдением на входе.

– огороженная снаружи и между участками забором территория.

– пред чистовая современная отделка внутренней площади домов.

– стилистическое единство коттеджного поселка в стиле хай-тек.

– озеленение придомовой территории.

– удачное расположение в одном из центральных районов города Краснодара.

Приведенные данные являются актуальными по состоянию на 01.06.2023. Является финансовой документацией полностью соответствующей текущему законодательству и критериям банка по проектному финансированию.

Данные о технико – экономических показателях проекта описаны в таблице 4.

Таблица 4 – Техничко экономические показатели проекта (составлено автором)

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Жилой дом тип 1	Жилой дом тип 2	Всего
1	Название объекта	"Комплекс индивидуальных жилых домов по адресу: г. Краснодар ул.Сормовская 25"			
2	Вид строительства	Новое строительство			
3	Этажность	эт.	2	2	-
4	Количество этажей	эт.	2	2	-
5	Степень огнестойкости конструкции	II			
6	Площадь участка в границах землеотвода	га	1,2500		
7	Площадь застройки	м2	287,03	239,16	526,20
8	Количество типовых домов	шт.	9,00	9,00	18,00
9	Общая площадь здания	м2	333,68	315,79	5845,23
10	Жилая площадь домов	м2	186,00	251,00	3933,00
11	Площадь летних помещений с понижающим коэф.0.5	м2	147,68	64,79	1912,23
12	Продажная площадь домов	м2	259,84	283,40	4889,12
13	Строительный объем ( $V=S*(h+0.2)*1.2$ )	м3	3095,22	2929,27	54220,35

- общая площадь здания – числовое выражение общей площади здания исходя из поэтажного плана каждого типа домов соответственно.
- жилая площадь домов – числовое выражение площади внутри стен каждого из домов соответственно.
- площадь летних помещений с понижающим коэф.0.5 – числовое выражение фактической нежилой площади каждого из домов соответственно. Значение коэффициента 0,5 определено текущим законодательством по отношению к неотапливаемым помещениям.
- продажная площади домов – числовое выражение отражающее сумму жилых и нежилых помещений с коэффициентом 0,5. Является фактической площадью дома, указанной в договоре долевого участия.
- строительным объём – числовое выражение внутреннего объема здания, где V- объем, S-площадь, h-высота здания.

Публичная кадастровая карта

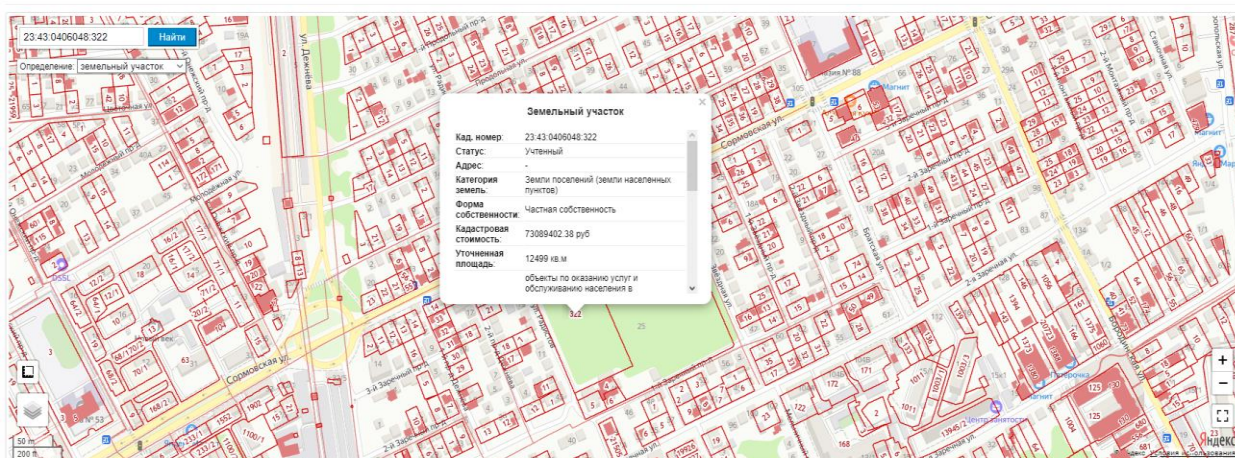


Рисунок 5 – Информация об участке из кадастровой карты [31]

Данный расчет показывает стоимость аренды земельного участка (рисунок 5) у банка после передачи прав по нему, банку в качестве залога по проектному финансированию. Годовая сумма аренды состоит из отношения общей стоимости участка к среднему арендному проценту (САП) и составляет 730,894 руб. в год, что описано в таблице 5 [31].

Таблица 5 – Расчет стоимости аренды земельного участка (составлено автором)

Кадастровая стоимость	73 089 402	5 847,62 Р м2
САП%	1%	
Площадь участка	12 499	
Годовая сумма аренды	730 894	

В таблице 6 выполнено описание работ, их стоимости и основных компаний, по подготовке, проведению и завершению всех работ по проекту, с точки зрения необходимой документации. Все цифры, указанные в таблице, являются частью общей суммы договора с подрядной организацией. Данное мероприятие значительно упрощает сбор и подачу документов во все необходимые департаменты для получения необходимых разрешений от начала строительства до сдачи объектов в эксплуатацию.

Саморегулируемая организация строителей (СРО) — это некоммерческое партнерство, в которое входят компании и индивидуальные предприниматели. Данная организация является практически неотъемлемой частью современного градостроительства так как согласно ФЗ №315 «О саморегулируемых организациях», членство СРО необходимо организациям, которые выполняют работу по строительству, реконструкции и капитальному ремонту с договором подряда свыше 3 млн. рублей. Данный пункт соответствует текущему проекту, как и большинство проектов по проектному финансированию.

ГАСК - это аббревиатура, которая обозначает "Государственная архитектурно-строительная контрольная инспекция". Это государственный орган, ответственный за контроль и надзор за строительством объектов. ГАСК осуществляет проверку соответствия строительных и проектных работ нормам и требованиям законодательства в области строительства и надзора за ним. Он также осуществляет выдачу разрешений на строительство и эксплуатацию объектов, проводит контроль за соблюдением сроков и качества строительных работ, предотвращает нарушения законодательства и принимает меры по их устранению (таблица 6).

Таблица 6 – Расчет проектно-изыскательных работ по проекту (составлено автором)

БЮДЖЕТ ПО ПРОЕКТНО -ИЗЫСКАТЕЛЬСКИМ РАБОТАМ НА ОБЪЕКТЕ (ПИР)	РУБ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ РАБОТЫ	35 000 000
<b>Изыскательские работы</b>	5 000 000
Инженерно-геодезические, геология, геодезия, геофизика (ООО Севкавсейсозащита)	
Инженерно-геодезические, дополнительные исследования ( ИП Жилин), 2 микросейсмо + доп. топо окружающей территории , доп. исследования	
Инженерно-геологические ( микросейсмо ) ИФЗ РАН Отчёт	
Археологические изыскания ( Непубличное акционерное общество « Наследие Кубани» )	
<b>Проектно-сметная документация</b>	20 000 000
Разработка проектной документации (ПИР)	
Сопровождение проектной документации	
Экспертиза ПСД (проектно-сметной документации)	
<b>Оформление и подготовка документов для осуществления строительства</b>	5 000 000
Прочие расходы на оформление документов для строительства	
СРО	
Страхование опасного объекта	
<b>Сдача объекта в эксплуатацию</b>	5 000 000
Включение дома по постоянной схеме	
Контрольно-исполнительная съемка	
Пожарная декларация	
Присвоение административного адреса объекту	
Сдача литеров	
Сдача объекта	
Справка для ГАСК	
Технические паспорта на каждое помещение объекта	
Бактериологический анализ воды	
Определение фоновых концентраций и радиационный контроль	
Протокол замера шумов	
Тепловизионный отчет	
Энергетическое обследование объекта	

Далее мы бы хотели рассмотреть бюджет коммерческого отдела и коммерческий бюджет в целом (приложение А). Данная таблица раскрывает

сущность затрат по содержанию офиса, премиальные выплаты рабочей силе, не относящейся к возведению зданий и сооружений, а также рекламы и оформления договоров долевого участия. Некоторые выплаты являются фиксированным процентом от продаж, другие же рассчитываются отдельно и проценты, указанные в них это максимальный возможный расход по данной статье. Все эти показатели зависят от объемов продаж в денежном выражении и представляют собой следующую их часть:

- кол-во заключенных договоров продаж жилые – числовое выражение общей выручки по проекту, рассчитанная на основе произведения общей продаваемой площади домов к стоимости одного м<sup>2</sup>.

- затраты на оформление ДДУ – являются обязательным вознаграждением для банка, своего рода комиссии взимаемой за проведение сделки.

- оплата риелторам – числовое выражение комиссии при проведении сделки через агентство недвижимости.

- ФОТ – максимальный объем премиальных выплат штатным сотрудникам, имеющим отношение к реализации объектов строительства.

- офис продаж – фиксированная сумма потенциальных дополнительных расходов по обслуживанию офисного помещения.

В таблице 7 были произведены расчеты подключения коммуникаций к коттеджному поселку. Расчеты произведены по данным приведенным ниже.

Подключение к электросетям:

- стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов на технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии - 25 364.12 руб.

- стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов сетевой организации на подготовку и выдачу сетевой организацией технических условий заявителю - 18 361.5 руб.

– воздушные линии на железобетонных опорах изолированным сталеалюминевым проводом сечением от 50 до 100 квадратных мм включительно одно цепные 2 862 015.46 - руб./км.

– 420 кВт \* 3192 руб. за кВт = 1 340 640 руб.

– итого: 2 862 015.46+18 361.5 +25 364.12+1 340 640 = 4 246 381,63

Газификация участков:

– стандартизированные тарифные ставки на покрытие расходов ГРО, связанных с проектированием и строительством пунктов редуцирования газа m-го диапазона максимального часового расхода газа, в расчете на 1 м<sup>3</sup> 100 - 399 м<sup>3</sup>/час.

– 392,4 м<sup>3</sup>/час \* 5363 руб./м<sup>3</sup> = 2 104 441,2 руб.

– стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов ГРО, связанных со строительством полиэтиленового газопровода j-го диапазона диаметров, в расчете на 1 км наружным диаметром 109 мм и менее - 1 425 475 руб./км.

– от точки подключения 100 метров 0.1 км \* 1 425 475 = 142 547,5 руб.

– стандартизированная тарифная ставка на покрытие расходов ГРО, связанных с проектированием ГРО газопровода i-го диапазона диаметров n-й протяженности и k-го типа прокладки, в расчете на одно подключение (технологическое присоединение) 101 - 500 м 55 483 руб.

– итого: 6 642+55 483+142 547,5+2 104 441,2 = 2 309 113,70

Подключение к водопроводу:

– водоснабжение: 125,83 м<sup>3</sup>/сут \* 3,19 тыс. руб. + 0,065км\*4877,66 тыс. руб. = 718,4456 тыс. руб.

– водоотведение 125,83 м<sup>3</sup>/сут + 0,055км\*5883,03 = 438,07195 тыс. руб.

– итого: 718,4456 + 438,07195 = 1 156 517,55 руб.

Расчеты приведенные выше основаны на проведении коммуникаций в данном районе города в соответствующие по размеру и объему строительных

работ объекты. Однако конечную стоимость проведения коммуникаций можно будет узнать только по факту выполненных работ. На основе этого было принято решение о добавлении показателя «Прогнозная стоимость», который отражает максимально возможное количество средств на проведение работ, данный показатель взят с запасом.

Таблица 7 – Технические условия проекта (составлено автором)

<b>ТУ</b>	<b>Расчётная стоимость</b>	<b>Прогнозная стоимость</b>
<b>Электричество</b>	4 246 381,63	10 000 000,00
<b>Газ</b>	2 309 113,70	3 000 000,00
<b>Вода</b>	1 156 517,55	3 000 000,00
<b>Связь</b>		1 000 000,00
<b>Организационные и непредвиденные</b>		50 000 000,00
<b>ИТОГО ТУ</b>	<b>7 712 012,88</b>	<b>67 000 000,00</b>

Общепроизводственные расходы - это расходы, связанные с общей деятельностью производственной компании, которые не могут быть отнесены к конкретным продуктам или услугам. Эти расходы могут включать зарплаты администрации и персонала общего назначения, аренду зданий и помещений, коммунальные услуги, офисное оборудование, бухгалтерские и юридические услуги, налоги и многое другое. Общепроизводственные расходы не являются непосредственными затратами на производство товаров или услуг, но, тем не менее, очень важны для обеспечения нормального функционирования компании. В расчете общей себестоимости продукта или услуги эти расходы обычно распределяются между производственными единицами, используя определенный метод распределения накладных расходов, например, по количеству продукции или по затратам на труд.

Опираясь на таблицу 8 – «Итог по общепроизводственным расходам», можно понять конечные планируемые расходы, учитываемые в конечной стоимости м2.



Таблица 8 – Итог по общепроизводственным расходам (составлено автором)

№п.п.	Статьи затрат	ВСЕГО24 МЕС:	руб./1м2
	<b>ИТОГО:</b>	<b>84 969 488</b>	<b>17 379</b>
1.	Планируемые расходы по строй. площадке	16 800 000	3436,2
2.	ФОТ и налоги с ФОТ по строительной площадке	55 669 488	11386,4
3.	Инвестиционные расходы	12 500 000	2556,7

Более подробно статьи описаны в таблице 9 – «Планируемые расходы по строительной площадке», а именно:

- коммунальные затраты по объекту строительства включают в себя платежи по всем участкам на территории проекта, а также расходы на коммунальные платежи по строительному городку.

- уборка территории по объекту включает в себя сбор промышленных и природных отходов в течении осуществления строительной деятельности.

- связь, интернет, телефон, видеонаблюдение по объекту включает в себя расходы по обеспечению безопасности и бесперебойной связи на территории проектирования.

- вывоз мусора по объекту включает в себя вывоз и утилизацию промышленных и природных отходов в течении осуществления строительной деятельности.

- видеонаблюдение на объекте включает в себя оплату организации по содержанию и осуществлению видеонаблюдения на проектируемой территории.

- хозяйственные расходы на строительной площадке - это расходы, которые связаны с обеспечением необходимых условий для работы на строительной площадке, чтобы выполнить строительство или ремонт здания.

- эти расходы могут включать в себя следующие параметры и затраты:

- затраты на аренду и содержание склада строительных материалов и инструментов на площадке;
- расходы на транспортировку и доставку строительных материалов, оборудования на строительную площадку;
- затраты на обеспечение безопасных условий работы на площадке, включая затраты на защиту персонала, затраты на безопасность на производстве, обеспечение связи и электричества;
- расходы на содержание жилого помещения и удобств для персонала, работающего на площадке;
- прочие затраты на управление проектом, связанные с учетом, контролем и отчетом по хозяйственным расходам.
- технический надзор - это процесс контроля за строительством или ремонтом объекта, осуществляемый специалистами, уполномоченными на это заказчиком или проектировщиком. Задача технического надзора - обеспечить соблюдение строительных норм и правил в процессе строительства, а также оценить качество выполняемых работ. Он включает контроль за выполнением проектной документации, выбором строительных материалов, качеством выполнения работ, безопасностью на строительном объекте и другими аспектами строительства.
- авторский надзор - это форма надзора за ходом строительства, осуществляемая непосредственно автором проектной документации или его уполномоченным представителем. Его задача - контроль за соответствием проекта действительности и контроль за правильностью выполнения строительных работ, а также предоставление дополнительных консультаций, если необходимо. Авторский надзор является частью проектирования и строительства.
- прямые расходы по строительной площадке, непредвиденные являются резервным фондом по обеспечению бесперебойной работы по возведению домов.

Таблица 9– Планируемые расходы по строительной площадке (составлено автором)

№п.п.	Статьи затрат	ЗАТРАТЫ, руб./мес.	руб./1м2	ВСЕГО
	<b>ИТОГО:</b>		6872,4	16 800 000,00
	<b>Коммунальные затраты по объекту строительства</b>		2209,0	
1	Коммунальные затраты по объекту строительства	100 000	<b>981,8</b>	<b>2 400 000,00</b>
2	Уборка территории по объекту	25 000	245,4	<b>600 000,00</b>
3	Связь, интернет, телефон, видеонаблюдение по объекту	50 000	490,9	<b>1 200 000,00</b>
4	Вывоз мусора по объекту	50 000	490,9	<b>1 200 000,00</b>
	<b>Хозяйственные расходы на стройплощадке</b>		2110,8	
1	Видеонаблюдение на объекте	50 000	490,9	<b>1 200 000,00</b>
2	Обслуживание бытовых помещений на стройплощадке	25 000	245,4	<b>600 000,00</b>
3	Охрана объекта	100 000	981,8	<b>2 400 000,00</b>
4	Хозяйственные расходы по стройплощадке	40 000	392,7	<b>960 000,00</b>
5	Списание материалов по инвентаризации	0	0,0	-
	<b>Прочие общепроизводственные расходы на стройплощадке</b>		2061,7	
1	Технический (строительный надзор)	80 000	785,4	<b>1 920 000,00</b>
2	Авторский надзор	80 000	785,4	<b>1 920 000,00</b>
3	Прочие расходы	50 000	490,9	<b>1 200 000,00</b>
	<b>Прямые расходы по стройплощадке Н. (непредвиденные)</b>	50 000	490,9	<b>1 200 000,00</b>

Таблица 10 – Инвестиционные расходы (составлено автором)

№п.п.	Статьи затрат	Стоимость	Кол-во	ИТОГО, руб.
	<b>ИТОГО:</b>		2556,7	<b>12 500 000</b>
1	Приобретение опалубки для монолитных конструкций	4 000 000	2,0	8 000 000
2	Станки для резки арматуры	250 000	2,0	500 000
3	Временный городок	1 000 000	1,0	1 000 000
4	Инвентарь, инструмент			2 500 000
5	Компьютеры ( Моноблок HP 200 G4 - 21.5)	100 000	5,0	500 000

Для начала и обеспечения строительной площадки требуется приобрести оборудование, перечисленное в таблице 10 – «Инвестиционные расходы».

При описании ОХР – общехозяйственных расходов были учтены офисные расходы (приложение Б), штатное расписание и количество сотрудников, с учетом заработной платы по каждой должности (приложение В), а также расходы по ФОТ с учетом выплат и налогообложения (см. приложение Г). Эта статья расходов является одной из наиболее налогооблагаемых в структуре проекта во многом из-за выплат в социальные фонды и наивысший налоговый процент из представленных в проекте без учета НДС. Заработные платы сотрудников указаны в соответствии со средней заработной платой по той или иной профессии на территории Краснодарского Края. Также был учтен резерв повышения уровня заработной платы на 2% от общехозяйственных расходов.

Далее будут рассмотрены и рассчитаны расходы по строительномонтажным работам.

В таблице 11 производится раскрытие основных расходов по производству строительномонтажных работ. Данные работы будут выполняться генеральным подрядчиком проекта которые распределит различные работы на различные рабочие бригады. Расчеты были произведены для каждого из двух типов домов. Расчеты произведены относительно запросов независимых подрядных бригад по различным видам деятельности.

Внеплощадочные сети - это коммуникационные (информационные) каналы, которые не привязаны к определенному месту или территории. Такие сети могут использоваться, например, для связи нескольких офисов компании, находящихся в разных городах. Внеплощадочные сети включают сети мобильной связи, платежные системы, Интернет, облачные сервисы и другие технологии, которые позволяют передавать информацию и обмениваться данными без ограничений по местоположению.

Таблица 11 – Строительно-монтажные работы (составлено автором)

IV. СТРОИТЕЛЬНЫЕ МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ		<b>2 338,56</b>	<b>2 550,56</b>	<b>4 889</b>
	<i>руб./м2</i>	<b><i>итого стоимость СМР по БС</i></b>		<b>Всего руб.</b>
<b>III. СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>63 679</b>	<b>148 917 908</b>	<b>162 417 605</b>	<b>311 335 513</b>
Внеплощадочные сети (от точки подключения до первого колодца (ТП) на земельном участке строящегося объекта)		<b>4 910 976</b>	<b>5 356 166</b>	<b>10 267 142</b>
Наружные сети телефонизации и радиофикации (слаботочные сети)				0
Сети водоснабжения		500	1 169 280	1 275 278
Сети теплоснабжения			0	0
Сети фекальной (бытовой) канализации		600	1 403 136	1 530 333
Сети газоснабжения		500	1 169 280	1 275 278
Сети электроснабжения и электроосвещения		500	1 169 280	1 275 278
<b>Строительные расходы по объекту ( СМР)</b>		<b>144 006 932</b>	<b>157 061 439</b>	<b>301 068 371</b>
<b>Подготовка территории строительства</b>		<b>701 568</b>	<b>765 167</b>	<b>1 466 735</b>
Работы по подготовительному этапу (ПОС) и уборка территории		300	701 568	765 167
<b>Основные объекты строительства (ПРЯМЫЕ)</b>		<b>117 004 281</b>	<b>127 610 946</b>	<b>244 615 227</b>
Конструкции ниже отм. 0,00 м		3 577 997	3 902 349	7 480 346
Земляные работы (разработка котлована, обратная засыпка, замена грунта)		350	818 496	892 694
Бурение грунтов			0	0
Цементация грунтов			0	0
<b>Монолитное основание</b>		<b>850</b>	<b>1 987 776</b>	<b>2 167 972</b>
Гидроизоляция, теплоизоляция фундаментной плиты, цоколя, примыканий, подземных конструкций		285	666 490	726 908
Водопонижение		45	105 235	114 775
Конструкции выше отм. 0,00 м		54 044 122	58 943 326	<b>112 987 448</b>
Монолитные конструкции (+0,000)		12 000	28 062 720	30 606 660
Кладка стен выше отм. 0,00 м		5 750	13 446 720	14 665 691
Штукатурка внутренних помещений выше отм.0.00 м.		1 280	2 993 357	3 264 710
Стяжка внутренних помещений выше выше отм.0.00 м		550	1 286 208	1 402 805
Установка ПВХ дверей и окон выше отм. 0.00 м ( по этажам)		2 550	5 963 328	6 503 915
.Установка дверей в дома		450	1 052 352	1 147 750
.Изготовление и монтаж и отделка конструкций входных крылец (навесов, пандусов, переходов)		200	467 712	510 111
.Метал. конструкции: огражд. лестниц, укрепл. лодж.,+рекламная конструкция		100	233 856	255 056
Разные работы выше отм. 0,00 м		170	397 555	433 594
Изготовление почтовых ящиков		60	140 314	153 033

Продолжение таблицы 11

Инженерные сети внутридомовые		16 977 946	18 517 029	<b>35 494 975</b>
Внутренние сети водоснабжения и канализации (ВиК)	890	2 081 318	2 269 994	4 351 312
<b>Внутренние сети газоснабжения</b>	<b>2600</b>	<b>6 080 256</b>	<b>6 631 443</b>	<b>12 711 699</b>
ВНС хозяйственно-питьевого назначения и пожарная	260	608 026	663 144	1 271 170
Внутренние сети отопления	1 150	2 689 344	2 933 138	5 622 482
Внутренние сети вентиляции и дымоудаления	770	1 800 691	1 963 927	3 764 619
Система автоматического пожаротушения	470	1 099 123	1 198 761	2 297 884
Слаботочные сети (радио, телевид)	120	280 627	306 067	586 694
Электромонтажные работы и молниезащита	1 000	2 338 560	2 550 555	4 889 115
Устройство кровли	870	2 034 547	2 218 983	<b>4 253 530</b>
Эксплуатация машин и механизмов (объекты транспорт. Хоз-ва)	2 210	5 168 218	5 636 727	<b>10 804 944</b>
Временные здания и сооружения	230	537 869	586 628	<b>1 124 496</b>
ОПР по стройплощадке	14 823	34 663 583	37 805 905	<b>72 469 488</b>
<b>Внутриплощадочные инженерные сети</b>		<b>7 623 706</b>	<b>8 314 809</b>	<b>15 938 515</b>
Сети фекальной канализации	150	350 784	382 583	733 367
Сети ливневой канализации	280	654 797	714 155	1368 952
Сети водоснабжения	210	491 098	535 617	1026 714
Сети теплоснабжения	230	537 869	586 628	1124 496
<b>Сети газификации</b>	<b>980</b>	<b>2 291 789</b>	<b>2 499 544</b>	<b>4 791 333</b>
Сети электроснабжения	1 370	3 203 827	3 494 260	6 698 088
Водопонижение	30	70 157	76 517	146 673
Слаботочные сети (ОПС)	10	23 386	25 506	48 891
<b>Стоимость оборудования, приспособлений и инвентаря</b>	<b>2 557</b>	<b>5 978 996</b>	<b>6 521 004</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Благоустройство</b>	<b>5 430</b>	<b>12 698 381</b>	<b>13 849 514</b>	<b>26 547 894</b>

– основные объекты строительства включают в себя работы по возведению конструкция выше и ниже нулевой отметки, внутреннюю и внешнюю отделку помещений, а также проведение инженерных сетей и сетей газоснабжения.

– внутриплощадочные инженерные сети включают в себя все необходимые коммуникации для обеспечения строительного и в будущем жилого процесса.

– стоимость инвентаря и оборудования отражает максимальное количество потенциальных затрат по приобретению техники и инструмента в случае отсутствия его у подрядной бригады.

– благоустройство включает в себя водополив, озеленение, вертикальная планировка территории, устройство дорожек, асфальтирование.

Таблица 12 – Сводная расходная часть по проекту (составлено автором)

Показатели:		Сумма Всего	Руб./М2
<b>2.Расходная часть бюджета:</b>	<i>руб.</i>	<b>988 998 261</b>	<b>202 286</b>
<b>2.1.Расходы по операционной деятельности (без % и налогов):</b>	<i>руб.</i>	<b>894 973 111</b>	<b>183 054</b>
<b>РАЗДЕЛ №1 (ЗЕМЛЯ, ТУ. ПИР):</b>		<b>284 192 682</b>	<b>58 128</b>
1.Приобретение прав на земельный участок + аренда земли	<i>руб.</i>	182 192 682	37 265
<b>2. ПИР</b> (проектно изыскательские работы) с учетом резерва непредвиденных расходов	<i>руб.</i>	35 000 000	7 159
3.Получения разрешений на ТУ (тех.условия)	<i>руб.</i>	67 000 000	13 704
<b>РАЗДЕЛ №2 СМР ДОМ + ОХР И ОПР:</b>		<b>447 915 916</b>	<b>91 615</b>
5.СМР часть с учетом строительства <b>ДОМ</b>	<i>руб.</i>	226 366 025	46 300
6.СМР часть	<i>руб.</i>	58 669 380	12 000
6.ОПР (общепроизводственные расходы)	<i>руб.</i>	84 969 488	17 379
7.Резервы СМР (20%)	<i>руб.</i>	62 267 103	12 736
8.Резервы СМР (8%) налоги с Генподряда50%	<i>руб.</i>	12 453 421	2 547
9.ОХР (общехозяйственные расходы)	<i>руб.</i>	3 190 500	653
<b>РАЗДЕЛ №4 КОММЕРЦИЯ:</b>		<b>162 864 514</b>	<b>33 312</b>
11.КОМ (Коммерческие расходы по организации) (15%)*** не учтены субсидии банков	<i>руб.</i>	90 896 741	18 592
12.КОМ (резерв на субсидии) 80% от выручки *8%	<i>руб.</i>	71 967 773	14 720
<b>2.2.Расходы по финансовой деятельности</b>	<i>руб.</i>	<b>60 150 603</b>	<b>12 303</b>
Банковские проценты по проектному финансированию ( 8%)	<i>руб.</i>	<b>60 150 603</b>	12 303
<b>2.3.Налоговые расходы:</b>	<i>руб.</i>	<b>33 874 547</b>	<b>6 929</b>
Налоговая нагрузка без учета зарплатных налогов	<i>руб.</i>	33 874 547	6 929

После выполнения расчетов расходных (таблица 12) и доходных (таблица 13) частей проекта, требуется определить рентабельность и потенциальную прибыль проекта. Данные сводных таблиц представлены ниже. Для банка, который будет рассматривать заявку это наиболее важные показатели.

Таблица 13 Доходная часть бюджета по проекту (составлено автором)

<b>1. Доходная часть бюджета:</b>	<i>тыс. руб.</i>	<b>1 124 496 450</b>	<b>230 000</b>
Динамика продаж жилой площади	кв. м.	4 889	
Объем продаж жилой недвижимости	руб.	1 124 496 450	230 000 м <sup>2</sup>

Таблица 14 – Расчет потенциальной прибыли и маржинальности проекта (составлено автором)

<b>3. Маржинальная прибыль по проекту (до % и налогов):</b>	<i>руб.</i>	<b>229 523 339</b>	<b>46 946</b>
<b>4. Маржинал. минус % по кредиту:</b>	<i>руб.</i>	<b>169 372 736</b>	<b>34 643</b>
<b>5. Чистая прибыль по проекту:</b>	<i>руб.</i>	<b>135 498 189</b>	<b>27 714</b>
<b>4. Рентабельность проекта</b>	<i>%</i>	<b>20%</b>	

По итогам информации из таблиц были получены следующие данные и показатели:

- стоимость возведения и сдачи 1 м<sup>2</sup> жилья с предоставлением всей сопутствующей документацией и проведением сделки обойдется в 202,286 руб.

- общая планируемая выручка по проекту составляет 230,000 руб. за м<sup>2</sup>, что в абсолютном выражении составляет 1,124,496,450 руб.

на основе вышеприведенных данных были рассчитаны экономические показатели проекта, в том числе:

- маржинальная прибыль до уплаты % по кредиту составила 229,523,339 руб. в абсолютном выражении.

- маржинальная прибыль после уплаты после уплаты % по банковскому кредиту составила 169,372,736 руб. в абсолютном выражении.

- чистая прибыль по проекту составила 135,498,189 руб. в абсолютном выражении.

- рентабельность по проекту составила 20%.



Учитывая средние показатели по отрасли в отношении рентабельности по проектному финансированию является от 17% до 23%, текущий показатель по проекту является более чем привлекательным для инвестиций со стороны банка. При выборе проектов они проверяются банком на стресс модели которая рассчитывает текущие показатели с изменением в +/- 10%. Предложенный проект проходит по всем требованиям, нормам и тестам со стороны государства и банка.

### **3.2 Маркетинговый план проекта**

Маркетинговый план проекта – это документ, в котором описываются основные направления и методы продвижения продукта на рынке. В случае ИЖС, это может быть описание стратегии продвижения определенного жилого комплекса или проекта на рынке загородной недвижимости.

Основные этапы маркетингового плана ИЖС:

1. анализ рынка и потенциальных клиентов. Изучение рынка загородной недвижимости и анализ потенциальных клиентов, определение их потребностей и желаний.
2. формулирование уникального предложения. Описание того, что компания может предложить клиентам, что отличает ее продукт от конкурентов и как это будет способствовать продажам.
3. выбор каналов продвижения. Выбор наиболее эффективных каналов продвижения продукта на рынке (например, реклама в интернете, наружная реклама, участие в выставках и т. д.).
4. определение бюджета на продвижение. Оценка необходимого объема инвестиций для реализации маркетинговой стратегии.
5. разработка конкретных действий по продвижению. Составление плана конкретных действий по продвижению продукта на рынке.
6. мониторинг и анализ результатов. Контроль за выполнением плана и анализ эффективности проделанных маркетинговых действий.

Главной целью маркетингового плана ИЖС должно быть привлечение интереса потенциальных клиентов к конкретному жилому комплексу или проекту, убеждение их в выгодности покупки данного жилья и успешное заключение сделок на продажу.

Одним из наиболее важных элементов маркетинга для любой компании является брендинг. Брендинг - это процесс создания, разработки и управления брендом компании или продукта, с целью формирования уникальной идентичности и узнаваемости. Для примера брендинга был взят рисунок 13.



Рисунок 6 – Логотип компании (составлено автором)

Цели для данного проекта с точки зрения составления маркетингового плана представлены в таблице 15.

Таблица 15 – Цели проекта с точки зрения маркетинга (составлено автором)

	Запуск бренда	Развитие бренда
Бизнес цели	К 3 кварталу 2024 года иметь строительную готовность на уровне 50%	Ко 2 кварталу 2025 года иметь предварительное соглашение о приобретении земельного участка для будущего проекта
	За первый год со старта продаж в 1 квартале 2024 года реализовать не менее 60% объектов	К окончанию строительства в 3 квартале 2025 года довести наполненность эскроу-счетов до 80%
Маркетинговые цели	Довести лидо генерацию до 10 заявок в день через 6 месяцев со старта продаж	Довести лидо генерацию до 30 заявок в день к 1 кварталу 2025 года
	Достичь уровня узнаваемости бренда "Узнаваемый с подсказкой" к 1 кварталу 2025 года	Достичь уровня узнаваемости бренда "Узнаваемый без подсказки" к концу 2025 года
Коммуникационные цели	За первый год вывести количество подписчиков в "Telegram" и "ВКонтакте" до 1000 человек	Увеличить показатель вовлеченности с 7,5% до 10% к концу 2025 года
	Повысить рейтинг компании на ресурсах по продаже недвижимости до 4,5 баллов	Повысить уровень возвратности клиентов до 10%
	Проведение обзорных экскурсий для агентств недвижимости	Повысить инвестиционную привлекательность проектов

Бизнес цель проекта маркетинг – это конкретный результат, который компания хочет достичь благодаря проведению маркетингового проекта. Эта цель должна быть ясной, конкретной и измеримой, чтобы позволить компании определить, достигнута ли она или нет. Бизнес цель проекта маркетинг может связываться с увеличением продаж, улучшением имиджа компании, привлечением новых клиентов, увеличением лояльности существующих клиентов к компании и т.д.

Маркетинговые цели должны быть измеримыми, конкретными и реалистичными. Это позволит компании легче отслеживать прогресс и

достигнутые цели, а также корректировать маркетинговые стратегии при необходимости.

Коммуникационные цели - это специфические цели, которые компания хочет достичь через использование своих коммуникационных каналов и инструментов. Это может быть, например, увеличение узнаваемости бренда, повышение лояльности аудитории, создание и распространение положительного имиджа, привлечение новых клиентов, удержание существующих клиентов, увеличение количества запросов или заявок от потенциальных клиентов, увеличение числа продаж и прочее.

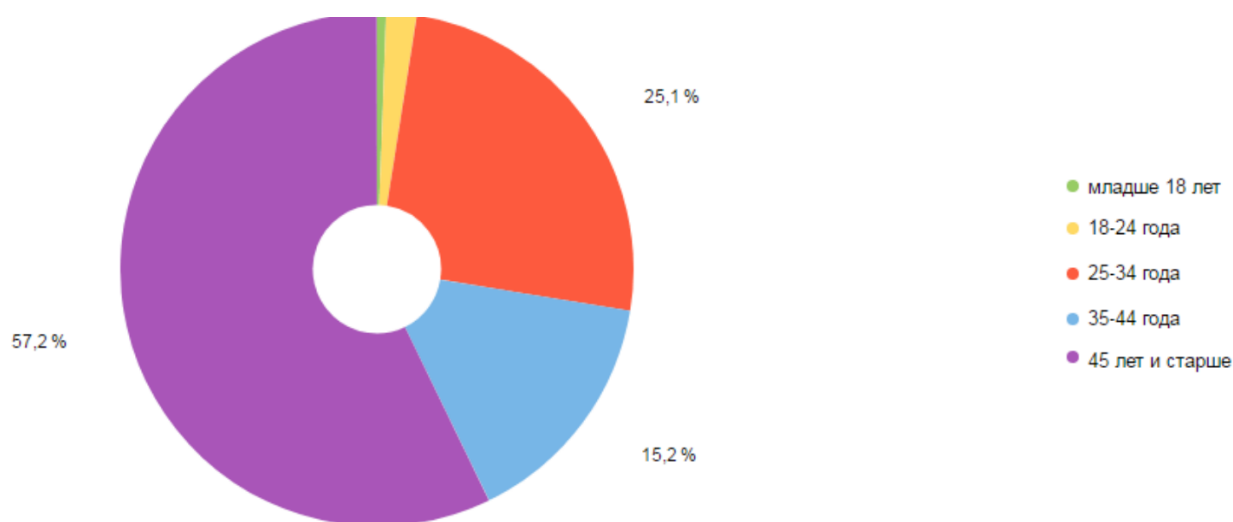


Рисунок 7 – СТП сегментация (составлено автором)

После изучения открытых источников были получены данные о среднем возрасте людей, заинтересованных в приобретении собственного дома, а именно: 72,4% покупателей в возрасте 35+ лет (рисунок 7).

Трехуровневая иерархия коммуникаций - это модель, которая описывает, как разные виды коммуникаций влияют на потребительские решения. Ее описание для данного проекта изображено на рисунке 8.

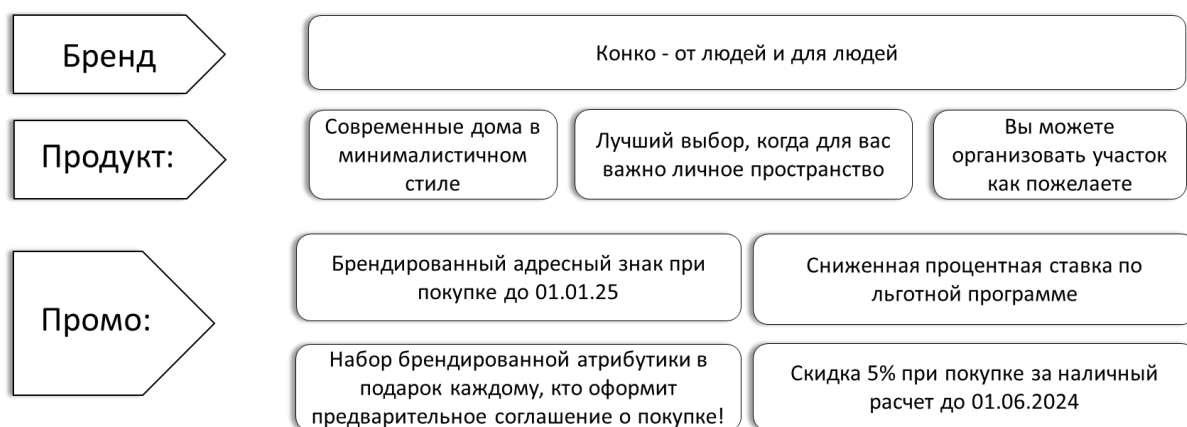


Рисунок 8 – 3-х уровневая иерархия коммуникаций (составлено автором)

Основные коммуникационные инструменты - это различные методы и каналы, которые компании могут использовать для связи с целевой аудиторией и достижения маркетинговых целей. В данной таблице приведены все инструменты, которые будут использоваться в маркетинговой компании проекта. Их описание для данного проекта изображено в таблице 16.

Таблица 16 – Основные коммуникационные инструменты (составлено автором)

ATL- инструменты	BTL-инструменты	Нестандартные инструменты
Размещение макетов в тц	Смс рассылка по существующим лидам	Создание собственного конструктора на примере наших проектов
Контекстная реклама	Подарки	Мем - маркетинг
Реклама в соц. сетях	Реклама в тг. каналах	Граффити
Радио и телевидение	Таргетированная реклама	
Баннеры	SEO – Продвижение	

Календарный план (или план маркетинговых мероприятий) - это документ, который содержит подробный график запланированных маркетинговых и рекламных мероприятий на определенный период времени

(обычно на год). Календарный план помогает маркетологам отслеживать и контролировать выполнение задач, распределять бюджет и ресурсы, а также согласовывать действия с другими департаментами компании (рисунок 9).

Инструмент/месяц	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май
Банеры												
контекстная реклама												
Реклама в соц. Сетях												
Радио												
Телевидение												
SEO - продвижение												
Подарки												
реклама в ТГ. Каналах												
смс рассылка												
Конструктор												
Мем - маркетинг												
Графити												

Рисунок 9 – Календарный план (составлено автором)

На рисунке 10 представлена АПВ модель для текущего проекта



Рисунок 10– АПВ модель (составлено автором)

В данной модели под атрибутами подразумеваются субъективно воспринимаемые свойства определенного объекта. Преимущества- тип и уровень удовлетворения потребности, который мы получаем от определенного атрибута объекта потребления.

Таблица 17 Итоговая смета на год (составлено автором)

	Характеристика	Цена за 1 шт	Кол-во	Продолжительность	итого
Наружная реклама [32]	Северная 331 — Леваневского	39 500 Р	1	7	276 500 Р
	г. Краснодар, РИП, ул. Российская,	35 000 Р	1	7	245 000 Р
	Гаражная №140	35 200 Р	1	7	246 400 Р
Контекстная реклама [33]	Прогноз показов и кликов	6371 показ, 544 клика = 21377Р	1	12	256 524 Р
Реклама в соц. Сетях [34]	Реклама в пабликах	4750+4050+3780+2025	1	7	102 235 Р
Радио[35]	рекламный ролик	60 Р	5400	3	324 000 Р
Телевидение [36]	рекламный ролик	92 Р	1500	4	137 400 Р
SEO - продвижение [37]	Найм агенства	35 000 Р	1	8	280 000 Р
Подарки[38]	Подушки	800 Р	100	1	80 000 Р
	Пакеты	54 Р	500	1	27 000 Р
Реклама в ТГ. Каналах[39]	Типичный краснодар	13 200 Р	2	10	264 000 Р
Смс рассылка [40]	Напоминание об интересе	2,18 Р	4478	6	58 572 Р
Конструктор [41]	Проектировка	117 000 Р	1	1	117 000 Р
	литье	3 Р	100шт* 740 детали	1	222 000 Р
Мем - маркетинг	Одна из составляющих продвижения в соц. Сетях	-	-	-	0 Р
Графити[42]	Роспись стены в виде дома и логотипа 10*5м	1600Р в час	1	37 часов	59 200 Р

По итогу разработки и расчета (таблица 17) маркетингового плана были выполнены задачи по разработке, расчету и анализу маркетинговой стратегии компании на всю продолжительность проекта. По итогам сводной сметы

маркетинговый бюджет на год составил 2,695,831 руб., что отражено в финансовой части проекта.



Рисунок 11 – внешний вид дома типа 1 (составлено автором)

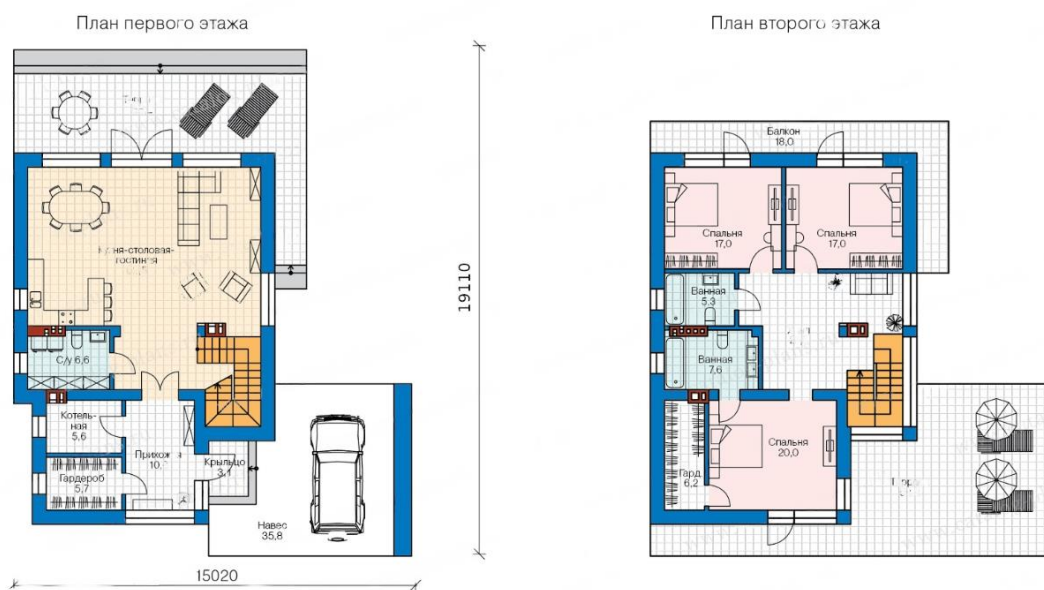


Рисунок 12 – Планировочное решение для дома типа 1 (составлено автором)



Данные рисунки не являются конечным проектом и могут быть изменены.



Рисунок 13 – внешний вид дома типа 2 (составлено автором)



Рисунок 14 – Планировочное решение для дома типа 2 (составлено автором)

Выше представленные изображениями (рисунки 11,12,13,14) являются предварительной версией проектных решений по проекту и могут быть изменены при разработке проектно – изыскательной документации.

Визуализация очень полезна в различных областях, например, в науке, маркетинге, дизайне, медицине и т.д. Она позволяет представить информацию в наглядном и понятном виде, что упрощает процесс понимания и анализа данных. Основная цель визуализации - это превращение сложной информации в ясное представление, которое легче интерпретировать, понять и запомнить.

В целом, визуализация вносит важный вклад в различные сферы деятельности, помогая улучшить восприятие и понимание информации, принимать взвешенные решения и повышать эффективность работы.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении можно сделать вывод, что разработка проекта в области строительства с привлечением проектного финансирования является актуальной и перспективной. Отрасль строительства является одной из наиболее стабильных и субсидируемых государством отраслей. Представляя один из реальных сегментов экономики РФ, строительство является и будет оставаться актуальным при любых условиях внешней и внутренней ситуации в стране. Во многом это определяется постоянностью спроса на жилые и нежилые помещения во всех регионах страны, также на данный момент ситуация с различными постройками 80-х годов, которые требуют либо реновации, либо сноса здания. Основными преимуществами моего проекта являются эксклюзивность, уникальность, высокое качество строительства и расположение в развитом районе города Краснодара. Проект по строительству проекта ИЖС является перспективным и может быть успешно реализован.

В ходе работы была изучена и описана законодательная база по объектам индивидуального жилищного строительства, а также описаны понятия и требования по проектному финансированию. По итогу были выявлены следующие ограничения: сроки и структура финансирования может быть не принята банком, процентная ставка может изменяться от проекта к проекту, а также ограничения по свойствам участка таких как его размер, расположение и назначение. Также выявлена минимальная необходимая рентабельность проекта на уровне 15%.

При проведении анализа рынка индивидуального жилого строительства была выявлена положительная тенденция развития данной отрасли в строительстве во многом благодаря законодательным актам, выпущенным в 2022 году. Также сделан вывод на основе прогнозов экспертов и аналитиков о увеличении спроса на объекты индивидуального жилого строительства и стоимости одного квадратного метра жилья.

Выполнив анализ конкурентов в городе Краснодаре выявлено отсутствие конкурентов в ценовой и качественной оценке объектов индивидуального жилого строительства, при условии, что были рассмотрены коттеджные поселки схожего типа. Сделан вывод, о том, что, основная конкуренция будет исходить от вторичного рынка жилья, хоть он и имеет свои характерные особенности и недостатки.

При описании, расчете и раскрытии сущности проекта выполнена одна из важнейших задач по презентации проекта и созданию возможности применения на практике данной работы. Раскрыты конкурентные преимущества проекта, произведена визуализация объектов строительства и рассчитаны все необходимые, по требованиям банка, показатели.

При составлении и анализе финансовой части проекта была получена информация о соответствии критериям банка по: уровню рентабельности, которая составляет 20%, сроках финансирования по которым определено, что проект рассчитан на 3 года с момента получения финансирования до сдачи объектов строительства в эксплуатацию. Из основных расходов можно выделить: затраты на приобретение земельного участка, строительномонтажные работы и общехозяйственные расходы.

В ходе работы был разработан маркетинговый план проекта, который позволил вывести о: среднем возрасте аудитории, маркетинговых целях проекта, информации о потенциальных поставщиках услуг, общей стоимости услуг и ежегодных затрат на рекламу по данному проекту. Также при помощи различных аналитических моделей были определены оптимальные коммуникационные каналы для данного проекта.

Исходя из проведенных исследований проект как и отрасль являются перспективными и имеют большой потенциал для реализации и развития.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ:

1. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 214-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 30 декабря 2004 года: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года // КонсультантПлюс: справочная правовая система. – Москва, 1997–. – Загл. с титул. экрана.

2. Российская Федерация. Закон. О государственной регистрации недвижимости Федеральный закон № 218-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 14 апреля 2023 года: принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/39949> (дата обращения 05.05.2023)

3. Российская Федерация. Закон. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием механизма регулирования строительной деятельности Федеральный закон № 476-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 30 декабря 2021 года: принят Государственной Думой 17 декабря 2021 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2021 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/47471/page/1> (дата обращения 05.05.2023)

4. Российская Федерация. Закон. Градостроительный кодекс Российской Федерации Федеральный закон № 190-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 29 декабря 2022 года: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/21916> (дата обращения 05.05.2023)

5. Российская Федерация. Закон. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Федеральный закон № 340-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 30 декабря 2021 года: принят Государственной Думой 26 июля 2018 года: одобрен Советом Федерации 28 июля 2018 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/43497> (дата обращения 05.05.2023)

6. Российская Федерация. Закон. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации Федеральный закон № 131-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 6 февраля 2023 года: принят Государственной Думой 16 сентября 2003 года: одобрен Советом Федерации 24 сентября 2003 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/20035> (дата обращения 05.05.2023)

7. Российская Федерация. Закон. О персональных данных Федеральный закон № 152-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 6 февраля 2023 года: принят Государственной Думой 8 июля 2006 года: одобрен Советом Федерации 14 июля 2006 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/24154> (дата обращения 05.05.2023)

8. Российская Федерация. Закон. О государственном кадастре недвижимости № 221-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 19 декабря 2022 года: принят Государственной Думой 4 июля 2007 года: одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/25992> (дата обращения 05.05.2023)

9. Российская Федерация. Закон. О внесении изменений в Федеральный закон. Об общих принципах организации местного

самоуправления в Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации № 219-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 26 марта 2022 года: принят Государственной Думой 2 июля 2014 года: одобрен Советом Федерации 9 июля 2014 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/38787> (дата обращения 05.05.2023)

10. Российская Федерация. Закон. Об экологической экспертизе № 174-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 14 июля 2022 года: принят Государственной Думой 19 июля 1995 года: одобрен Советом Федерации 15 ноября 1995 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/8509> (дата обращения 05.05.2023)

11. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая: ГК: текст с изменениями и дополнениями на 16 апреля 2022 года N 51-ФЗ: принят Государственной Думой 21 октября 1994 года: одобрен Советом Федерации 25 октября 1994 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/7279> (дата обращения 05.05.2023)

12. Российская Федерация. Закон. О техническом регулировании № 184-ФЗ: текст с изменениями и дополнениями на 2 июля 2021 года: принят Государственной Думой 15 декабря 2002 года: одобрен Советом Федерации 18 декабря 2002 года // Администрация Президента России: официальный сайт. – 2021. – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/18977> (дата обращения 05.05.2023)

13. Статья «Проектное финансирование жилищного строительства» / [электронный ресурс] // Альфа-Банк. – URL: <https://alfabank.ru/corporate/credit/214fz/#requirements> (дата обращения 24.04.2023)

14. Мезенина, О.Б., & Кузьмина, М.В. (2019). Кадастр недвижимости, государственный кадастровый учет и регистрация прав: учеб. пособие. Екатеринбург: Урал. гос. лесотехн. ун-т. 106 с.

15. Попова, О.Е. (2020). Кадастровое деление территории кадастрового округа и постановка на кадастровый учет земельного участка: учебное пособие. Томск: ТГАСУ. 76 с. ISBN 978-5-93057-933-8. URL: <https://e.lanbook.com/book/170462> (дата обращения: 06.05.2023).

16. Жуковский, Р.С. (2022). Основы градостроительства: учебное пособие для студентов по направлениям подготовки 07.03.01 и 07.04.01 "Архитектура" и 07.03.03 "Дизайн архитектурной среды" (уровни бакалавриата и магистратуры). Барнаул: АлтГТУ. 131 с. URL: [http://elib.altstu.ru/uploads/open\\_mat/2022/Zhukovskiy\\_OsnGradStr\\_up.pdf](http://elib.altstu.ru/uploads/open_mat/2022/Zhukovskiy_OsnGradStr_up.pdf)

17. Мурашова, Е.Г. (2013). Инженерно-геологические изыскания: учебное пособие. Благовещенск: Изд-во ДальГау. 134 с.

18. Положение Банка России от 28.06.2017 N 590-П (ред. от 15.03.2023) "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности" (вместе с "Порядком оценки кредитного риска по портфелю (портфелям) однородных ссуд") (Зарегистрировано в Минюсте России 12.07.2017 N 47384). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_220089/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220089/) (дата обращения: 08.05.2023).

19. Самолысов, П.В., & Булгакова, М.А. (2020). Контрактная система в сфере государственных закупок в России: учебник / П. В. Самолысов, М. А. Булгакова; под науч. ред. Н. В. Павличенко. - М.: Академия управления МВД России, 302 с.

20. Цыганкова, М.А. (2019). Проект производства работ: учебное пособие / М. А. Цыганкова. – Тюмень: ТИУ, 120 с.

21. Федеральная служба государственной статистики. (н.д.). Индекс потребительских цен на товары и услуги в России [Электронный ресурс]. URL: <https://fedstat.ru/indicator/57814> (дата обращения: 10.05.2023).



22. Росстат. (2020). Социально-экономическое положение России: март 2020 года в цифрах [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 26.05.2023).

23. Минстрой России (2021). Показатели жилищного строительства. Наш дом. URL: [https://наш.дом.рф/аналитика/показатели\\_жилищного\\_строительства](https://наш.дом.рф/аналитика/показатели_жилищного_строительства) (дата обращения: 10.05.2023).

24. Статья "Ожидается упрощение порядка регистрации прав на недвижимость в рамках реализации проекта "Цифровая Россия" / [Электронный ресурс] // РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/63c7f83d9a79473ad91e74f8> (дата обращения: 05.05.2023).

25. Основы маркетинга: Учебное пособие для бакалавров вузов, обучающихся по направлению 38.03.06 "Торговое дело" / под ред. А.Н. Овчинниковой. – Нижневартовск: Изд-во Нижневарт. гос. ун-та, 2016. – 122 с

26. Портер, М. (2005). Конкурентная стратегия: Методика анализа отраслей и конкурентов / М. Портер; пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс. – 454 с.

27. Мясникова, Е.Б., & Ефремова, Н.Е. (2016). Стратегический менеджмент. Практикум: учебное пособие. Тула: Изд-во ТулГУ. 102 с.

28. Николаева М.А. Основы рекламы: интегративный курс [Текст]+CD: учебно-методический комплекс. – Екатеринбург: ФГБОУ ВПО «Урал. гос. пед. ун-т», 2012. – 380 с.

29. Каленская Н.В., Антонченко Н.Г. Брендинг. – Казань: Издательский дом «Абзац», 2019. - 125 с.

30. Васильева Л.С., Петровская М.В. Анализ хозяйственной деятельности [Текст]. – М.: ООО «Издательство КноРус», 2016. - 606 с.

31. Участок 125 га ИЖС [Электронный ресурс]. – Краснодар. – Режим доступа:

[https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_125\\_ga\\_izhs\\_2518305111](https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_125_ga_izhs_2518305111).

32. Сайт агентства "Движение" г. Краснодар. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://krasnodar.dvijenie.agency/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

33. Сервис "Яндекс.Директ". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://direct.yandex.ru/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

34. Объявление в социальной сети "ВКонтакте" размещенное на сайте Plibber.ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://plibber.ru/ads/vk>. - Дата доступа: (17.03.2023).

35. Калькулятор на сайте "РекРадио". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://rekradio.ru/culc>. - Дата доступа: (17.03.2023).

36. Сайт "MediaPlanO" с информацией о ценах на рекламу на телеканале "Кубань 24" в г. Краснодар. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://mediaplano.ru/krasnodar-tv-reklama/kuban24-krasnodar-price/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

37. Сайт компании "ИнтелСиб". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://intelsib.ru/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

38. Сайт "Фото в Краснодаре" с предложением фотопечати на подушках. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://krasnodarfoto.ru/фото-на-подушке-краснодар.html>. - Дата доступа: (17.03.2023).

39. Калькулятор расчета стоимости услуг на сайте MSPAK.ru. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://krasnodar.mspak.ru/calc/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

40. Канал "krd\_tipich\_ru" в мессенджере Telegram. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: [https://web.telegram.org/k/#@krd\\_tipich\\_ru](https://web.telegram.org/k/#@krd_tipich_ru). - Дата доступа: (17.03.2023).

41. Сайт SMS-рассылок "SMSint". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://krasnodar.smsint.ru/>. - Дата доступа: (17.03.2023).

42. Сайт студии дизайна "Guliev Studio". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://guliev.studio.tilda.ws/>. - Дата доступа: (17.03.2023).
43. Сайт компании "Литье21". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://литье21.рф/>. - Дата доступа: (17.03.2023).
44. Сайт студии граффити "NLogr". [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://graffitinazakaz.ru/>. - Дата доступа: (17.03.2023).
45. Гинзбург, А. И. Экономический анализ / А. И. Гинзбург. – СПб.: Питер, 2017. – 208 с.
46. Акатова, А. С. Увеличение прибыли как важный фактор развития предприятий / А. С. Акатова, Ю. А. Козлова // Молодой ученый. – 2018. – № 4. – С. 453 – 456.
47. Герасименко, Г. П. Управленческий, финансовый и инвестиционный анализ / Г. П. Герасименко. – М.: Инфра, 2018. – 490 с.
48. Лемещенко, П. С. Экономика: университетский курс / П. С. Лемещенко. – М.: Книжный дом, 2017. – 704 с.
49. Ионова, А. Ф. Финансовый анализ. Управление финансами: учеб. пособие для вузов / А. Ф. Ионова, Н. Н. Селезнева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 639 с.
50. Овчаренко, Н. А. Основы экономики, менеджмента и маркетинга. Учебник для бакалавров / Н. А. Овчаренко. – М.: Дашков и Ко., 2020. – 162 с.
51. Pinterest - социальная сеть для поиска и сохранения идей. URL: <https://ru.pinterest.com/> (дата обращения: 09.04.2023).
52. Авито - сервис объявлений. URL: <https://m.avito.ru/> (дата обращения: 17.03.2023).

**ПРИЛОЖЕНИЕ А**  
**Бюджет коммерческого отдела**

Таблица А.1- Бюджет коммерческого отдела (составлено автором)

КОД	Показатели		кол-во, шт	общая площадь, м2	Средняя площадь, м2	Плановая сумма, руб.	Кол-во заключ. договоров	2 023	2 024	2 025
	<b>Кол-во заключ договоров ПРОДАЖ жилые</b>		<b>18</b>	<b>4 889</b>	<b>272</b>	<b>1 124 496 450</b>	<b>18</b>		<b>13</b>	<b>5</b>
	<i>Плановая сумма заключенных договоров ежемесячно, руб.</i>						<b>1 124 496 450</b>	0	<b>787 147 515</b>	<b>337 348 935</b>
	<i>Жилая</i>	<i>230 000</i>	<i>18</i>	<i>4 889</i>	<i>272</i>	<i>1 124 496 450</i>	<i>18</i>		<i>13</i>	<i>5</i>
	<i>Сумма расчет продажи жилья</i>								<i>787 147 515</i>	<i>337 348 935</i>
<b>1,0%</b>	<b>Реклама</b>	<b>Расчет в маркетинговом плане</b>			<b>8 057 493</b>			<b>2 685 831</b>	<b>2 685 831</b>	<b>2 685 831</b>
<b>0,1%</b>	<b>Затраты по оформлению ДДУ</b>	<b>0,10%</b>			<b>1 124 496</b>			0	<b>787 148</b>	<b>337 349</b>
<b>5,0%</b>	<b>Оплата Риелторам</b>	<b>5,0%</b>			<b>56 224 823</b>			0	<b>39 357 376</b>	<b>16 867 447</b>
<b>2,0%</b>	<b>ФОТ</b>	<b>2% от продаж</b>			<b>22 489 929</b>			0	<b>15 742 950</b>	<b>6 746 979</b>
	<b>Офис продаж</b>				<b>3 000 000</b>				<b>3 000 000</b>	
<b>15%</b>	<b>ИТОГО расходная часть КОМ</b>	<b>8,08%</b>			<b>90 896 741</b>			<b>2 685 831</b>	<b>61 573 305</b>	<b>26 637 605</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

### Расчет общехозяйственных расходов

Таблица Б.1 – Бюджет общехозяйственных расходов (составлено автором)

№п.	Статьи затрат	ВСЕГО:	руб./1м2 на 24 мес.
	<b>ИТОГО:</b>	<b>110 386 128</b>	<b>22 578</b>
1.Планируемые расходы ОХР АУП		<b>42 540 000</b>	8701,0
2.ФОТ и налоги с ФОТ ОХР		<b>67 846 128</b>	13877,0

Таблица Б.2 – Итог общехозяйственных расходов за 2 года и смета на первый год (составлено автором)

руб., месяц												
ИТОГО , руб.	1 январь.22	2 февраль.22	3 март.22	4 апрель.22	5 май.22	6 июнь.22	7 июль.22	8 август.22	9 сентябрь.22	10 октябрь.22	11 ноябрь.22	12 декабрь.22
<b>110 386 128</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>	<b>4 599 422</b>
<b>42 540 000</b>	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500
<b>67 846 128</b>	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922	2 826 922

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

### Расчет расходов по стройплощадке и административным зданиям

Таблица В.1- Планируемые расходы по стройплощадке и административным зданиям (составлено автором)

№п.п.	Статьи затрат	По классификации	руб./1м2 на 24 мес.	ЗАТРАТЫ, руб./мес.
	<b>ИТОГО:</b>		<b>8 455,5</b>	<b>1 772 500</b>
	<b>ОХР - Административно управленческие</b>		<b>8 455,5</b>	<b>1 772 500</b>
1	Аренда офиса	По фактической	466,3	95 000
2	Канцтовары ОХР	по средней	147,3	30 000
3	Коммунальные платежи	по средней	196,4	40 000
4	Обслуживание оргтехники	по средней	122,7	25 000
5	Питьевая вода	по средней	49,1	10 000
6	Связь, почты, Internet по офису	по средней	589,1	120 000
7	Прочие расходы и услуги по офису	по средней	147,3	30 000
8	Транспортные услуги по офису	по средней	12,3	2 500
9	Хоз. расходы по офису	по средней	294,5	60 000
10	Юридические услуги	по средней	49,1	10 000
11	Банковские услуги	по средней	785,4	160 000
12	Ремонты текущие	по средней	73,6	15 000
13	Капитальные расходы ( приобретение ОС и ОФ)	по средней	736,3	150 000
14	Информационно-консультационные расходы ( программисты)	по средней	1840,8	375 000
15	Организационные и представительские	по средней	1227,2	250 000
16	резерв	по средней	1718,1	350 000
17	Налоги (имущество и госпошлина)	по средней	245,4	50 000

Таблица В.2 – Итог расходов по стройплощадке и административным зданиям за 2 года и смета на первый год (составлено автором)

руб., месяц												
ИТОГО на год, руб.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	январь.22	февраль.22	март.22	апрель.22	май.22	июнь.22	июль.22	август.22	сентябрь.22	октябрь.22	ноябрь.22	декабрь.22
<b>42 540 000</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>	<b>1 772 500</b>
42 540 000	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500	1 772 500
2 280 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
720 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
960 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
600 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
240 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
2 880 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
720 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
60 000	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
1 440 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
240 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
3 840 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000	160 000
360 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
3 600 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
9 000 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000
6 000 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
8 400 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
1 200 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

### Составление штатного расписания с перечнем штатного состава

Таблица Г.1- штатное расписание сотрудников (часть первая) (составлено автором)

№п.п	ДОЛЖНОСТЬ	ФИО	ОКЛАД, руб./мес.	ФОТ по проекту, руб./проект
1	Генеральный директор	Картушин Александр Валерьевич	80 000	1 920 000
2	Заместитель директора по строительству	вакансия	90 000	2 160 000
3	Финансовый директор	вакансия	80 000	1 920 000
4	Зам ГД по общественным вопросам	вакансия	80 000	1 920 000
5	Менеджер по персоналу	вакансия	45 000	1 080 000
6	Помощник руководителя	вакансия	40 000	960 000
7	Архивариус	вакансия	42 340	1 016 160
8	Курьер	вакансия	26 690	640 560
9	Офис менеджер	вакансия	27 000	1 296 000
10	Уборщик помещений	вакансия	17 000	816 000
11	Специалист по охране труда	вакансия	48 900	1 173 600
	<b>АХО</b>			
12	Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и сооружений	вакансия	64 550	1 549 200
	<b>Бухгалтерия</b>			
13	Главный бухгалтер	вакансия	35 000	840 000
14	Бухгалтер по зпл	вакансия	22 000	528 000
15	Бухгалтер аренды	вакансия	45 000	1 080 000
16	Главный бухгалтер	вакансия	84 550	2 029 200
17	Зам ГБ	вакансия	75 732	1 817 568
19	Бухгалтер	вакансия	37 600	902 400
20	Бухгалтер	вакансия	37 600	902 400
24	Бухгалтер кассир	вакансия	37 600	902 400
25	Отдел кадров	вакансия	20 000	480 000
26	Главный бухгалтер	вакансия	52 600	1 262 400



Таблица Г.2- штатное расписание сотрудников (часть вторая) (составлено автором)

	<b>Финансовый отдел</b>			0
27	Экономист	вакансия	63 900	1 533 600
28	Финансовый контролер	вакансия	40 000	960 000
29	Финансовый менеджер	вакансия	74 550	1 789 200
30	Кредитный менеджер	вакансия	63 900	1 533 600
31	Бухгалтер	вакансия	42 600	1 022 400
32	Бухгалтер	вакансия	15 000	360 000
	<b>ОКС</b>			0
33	Главный инженер по разреш.документации	вакансия	64 550	1 549 200
34	Инженер	вакансия	48 900	1 173 600
35	Главный инженер проекта	вакансия	84 550	2 029 200
37	Инженер - геодезист	вакансия	64 550	1 549 200
	<b>Отдел закупки</b>			0
38	Начальник отдела	вакансия	45 850	1 100 400
39	Снабженец	вакансия	33 900	813 600
40	Снабженец	вакансия	33 900	813 600
	<b>Отдел планирования строит. Работ</b>			0
41	Инженер - сметчик	вакансия	53 900	1 293 600
42	Руководитель управления планированием строительства	вакансия	100 000	2 400 000
	<b>ПТО</b>			0
43	Начальник производственно - технического отдела	вакансия	55 850	1 340 400
44	Ведущий инженер сметчик	вакансия	53 900	1 293 600
46	Инженер - сметчик	вакансия	53 900	1 293 600
	<b>Юристы АУП</b>			0
43	Юрисконсульт	вакансия	43 250	1 038 000
44	Главный юрисконсульт	вакансия	75 200	1 804 800
45	Юрисконсульт	вакансия	58 250	4 194 000
46	Юрисконсульт	вакансия	60 000	1 440 000

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д**  
**Расчет фонда оплаты труда**

Таблица Д.1 – Итоговый расчет ФОТ с налогами (составлено автором)

<b>ФОТ ежемесячно, руб.:</b>		<b>2 319 562</b>	<b>55 669 488</b>
<i>в т.ч. вакансия:</i>		2 239 562	57 601 488
<i>в т.ч. основной состав:</i>		80 000	1 920 000
Коэффициент повышения з/п по проекту			0
Доп. з/п на коэф. повыш.			<b>0</b>
<b>ФОТ ежемесячно, с учетом повышения з/пруб.:</b>			<b>55 669 488</b>
<b>Налоги с ФОТ 30,2% (35 т.р.*ЧИСЛ.)*30,2%</b>		30,2%	<b>12 176 640</b>
<b>ИТОГО ФОТ + НАЛОГИ С ФОТ, руб.:</b>			<b>67 846 128</b>

Таблица Д.2 – Помесячный расчет ФОТ с налогами за первый год (составлено автором)

<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>
<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>	<i>2 239 562</i>
<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>
<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>	<b>2 319 562</b>
507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360	507 360
<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>	<b>2 826 922</b>