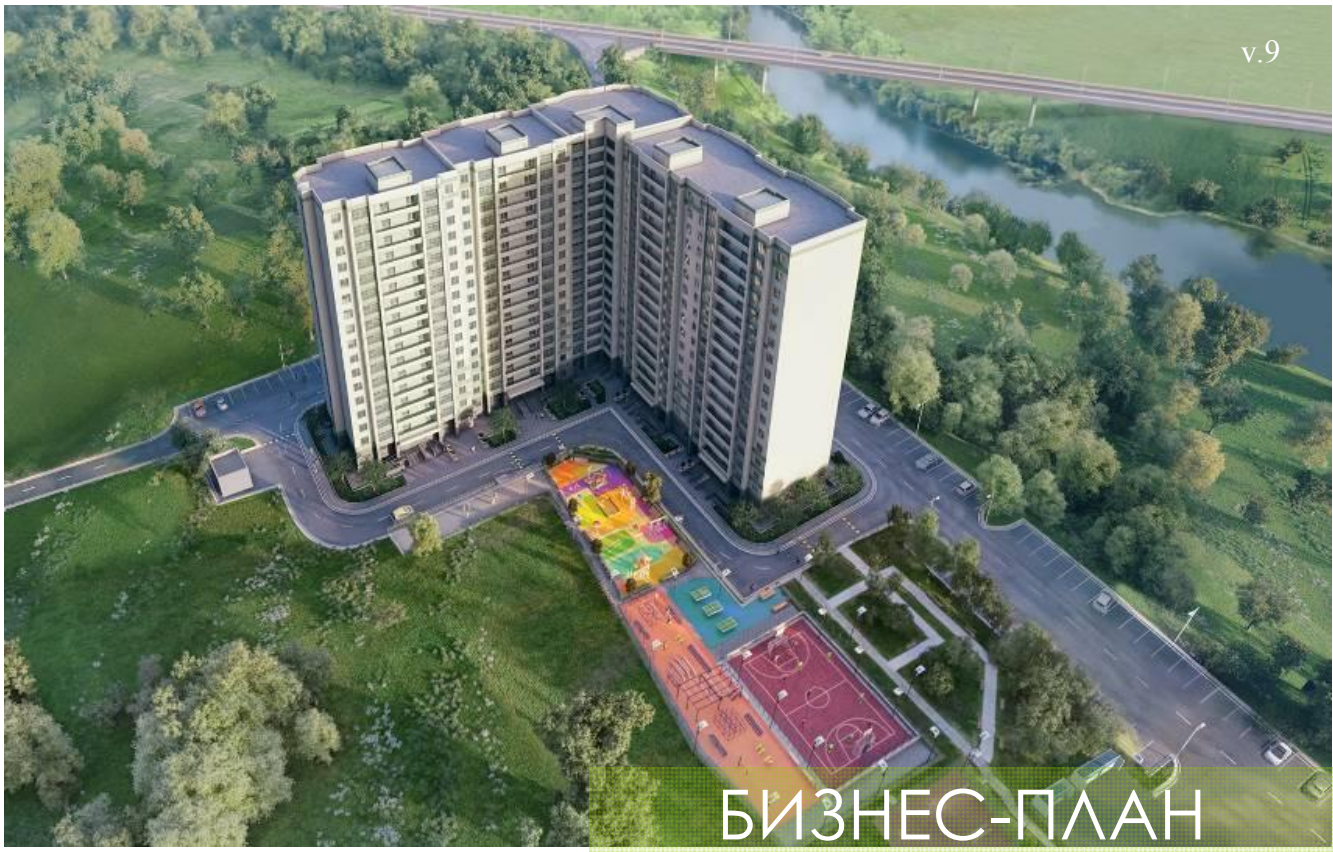

v.9
БИЗНЕС-ПЛАН

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	**Резюме**	3
2.	**Объект инвестирования**	5
3.	**Окружение**	21
4.	**Инвестиционный план**	40
5.	**Операционный план**	42
6.	**Финансовый план**	46
7.	**Финансовые результаты**	49
8.	**Анализ**	53
9.	**Приложения**	56

Меморандум конфиденциальности

Настоящий бизнес-план представляется рассмотрению на конфиденциальной основе исключительно для принятия решения по финансированию данного проекта и не может быть использован для копирования или каких-либо иных целей, а также передаваться третьим лицам.

Все данные, оценки, планы, предложения и выводы, приведенные по данной программе, касающиеся ее потенциальной прибыльности, объемов услуг, расходов, нормы прибыли и будущего ее уровня, основываются на согласованных мнениях всего коллектива, участников разработки данного бизнес-плана и получены из достоверных источников.

РЕЗЮМЕ

Строительство жилого дома в пос Биокомбината Щелковского р-на, Московской области

ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА Планируется строительство 17-ти этажного 5-ти секционного жилого дома в пос. Биокомбината Щелковского р-на Московской области.

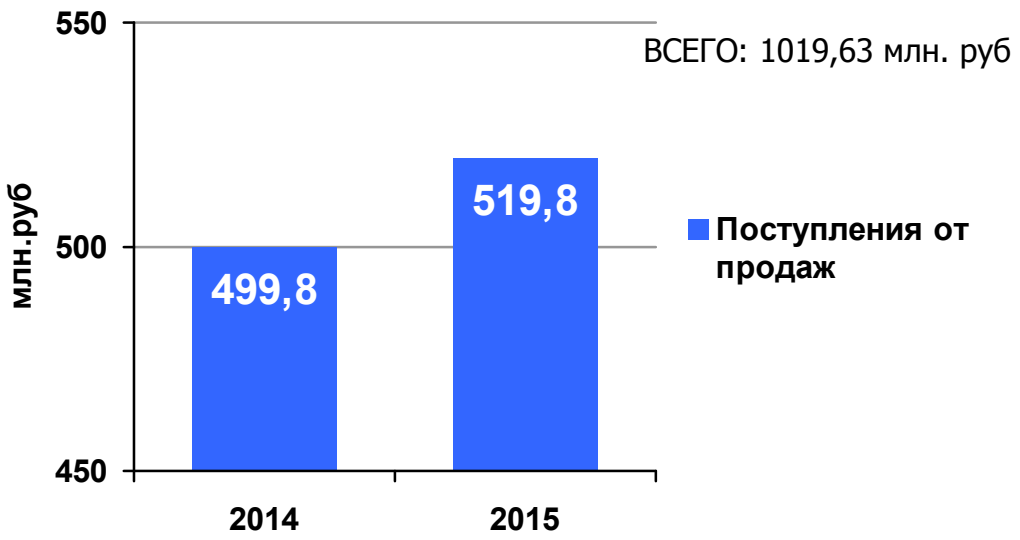
Основные характеристики объектов

	Ед. изм.	Площадь
Площадь застройки	кв.м.	1 859,00
Общая площадь к реализации, в том числе	**кв.м.**	**21 512,53**
Общая жилая площадь	кв.м.	20 707,61
Общая нежилая площадь	кв.м.	804,92

Все квартиры комплекса будут выполнены с отделкой 2-х видов.

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА Земельный участки расположен расположение вблизи (22 км) от г. Москва в экологически чистой зоне Подмосковья на берегу реки Клязьмы на возвышенности и в окружении сосновых лесов.

ПЛАНИРУЕМЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ



ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА Финансирование проекта планируется за счет собственных средств, средств от продаж квартир и заемных средств.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ 66,73 млн. рублей,

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ 200,0 млн. рублей,

Погашение кредита и выплата процентов планируется за счет выручки от реализации квартир.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	14,00
Период окупаемости - PB, мес.	17
Дисконтированный период окупаемости - DPB, мес.	18
Средняя норма рентабельности - ARR, %	67,65
Чистый приведенный доход – NPV, руб.	52 173 425
Индекс прибыльности - PI	1,21
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	41,02
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	24,54

Период расчета интегральных показателей -24 мес.

2.2. Описание объекта строительства

Планируется строительство 17-ти этажного 5-ти секционного жилого дома в пос. Биокомбината Щелковского р-на Московской области.

Основные характеристики объектов

	Ед. изм.	Площадь
Площадь застройки	кв.м.	1 859,00
Количество квартир	Ед.	344
Общая площадь к реализации, в том числе	**кв.м.**	**21 512,53**
Общая жилая площадь	кв.м.	20 707,61
Общая нежилая площадь	кв.м.	804,92
Сметная стоимость общая	млн. руб.	890,83
Поступления от продаж всего	млн. руб.	1 019,66
Чистая прибыль	млн. руб.	66,69

2.3. Текущее состояние

В рамках реализации строительства 5-ти секционного 17-ти этажного Жилого Комплекса расположенного по адресу: Щелковский район, пос. Биокомбината были пройдены следующие этапы:

1. Оформлены земельно-правовые отношения.
   - Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 25.10.2013 г., серия 50-АЕ № 513604, выданное Застройщику – Площадь земельного участка 6 418 кв.м.;
   - Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 18.12.2013 г., серия 50-АЕ № 517027, выданное застройщику – Площадь земельного участка 4 960 кв.м.;
   - Кадастровый номер земельного участка 50:14:0030502:32, общая площадь 6 418 кв.м., кадастровая стоимость – 21 970 033,42* (см. Примечание)
   - Кадастровый номер земельного участка 50:14:0030502:481, общая площадь 4 960 кв.м.,
     кадастровая стоимость – 16 979 022,4* (см. Примечание)
2. Выполнен комплекс работ по инженерно-геологическим изысканиям.
3. Оформлен Градостроительный план земельного участка.
4. Разработан, согласован в установленном порядке и утвержден проект планировки территории.
5. Получены технические условия на подключение к инженерным сетям, в том числе:
   - ТУ на водоснабжение и канализирование;
   - ТУ на электроснабжение;
   - ТУ на теплоснабжение;
   - ТУ на ливнестоки;
   - ТУ на телефонизацию;
   - ТУ на радиофикацию.

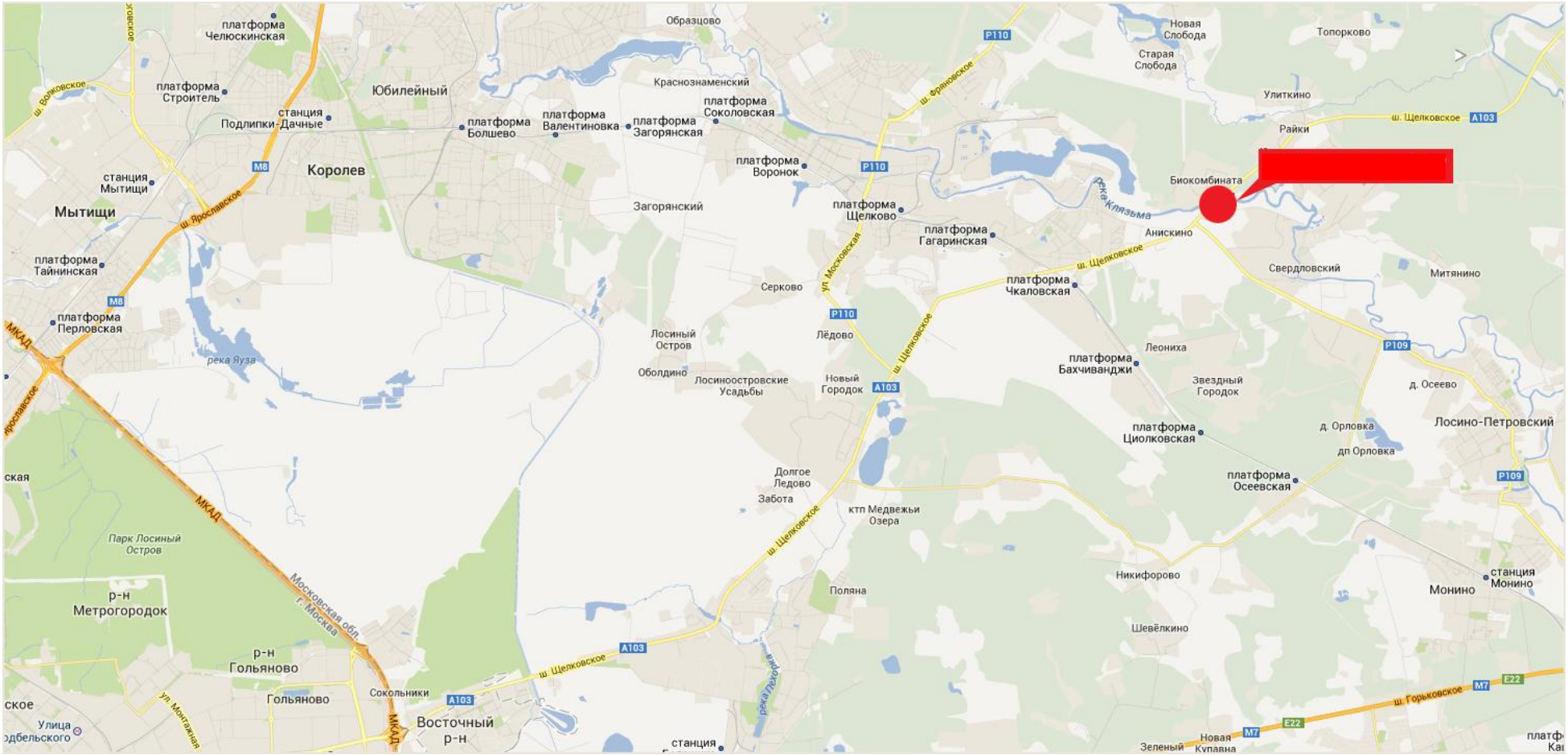
6. Разработана и передана в экспертизу проектная документация. Получение итогового заключения негосударственной экспертизы – до 24 января 2014 года.
7. Оформление разрешения на строительство – до 15 марта 2014 года.
8. Открытие ордера на земляные работы – до 20-го марта 2014 года.

Примечание: на сегодняшний день оформлен Кадастровый паспорт, объединяющий оба участка, Кадастровый номер ЗУ 50:14:0030502:492, общая площадь 11 378 (+/- 19) кв.м., кадастровая стоимость – 74 886 468,82 руб., до 05 марта 2014 года планируется получение Свидетельства о гос. регистрации.

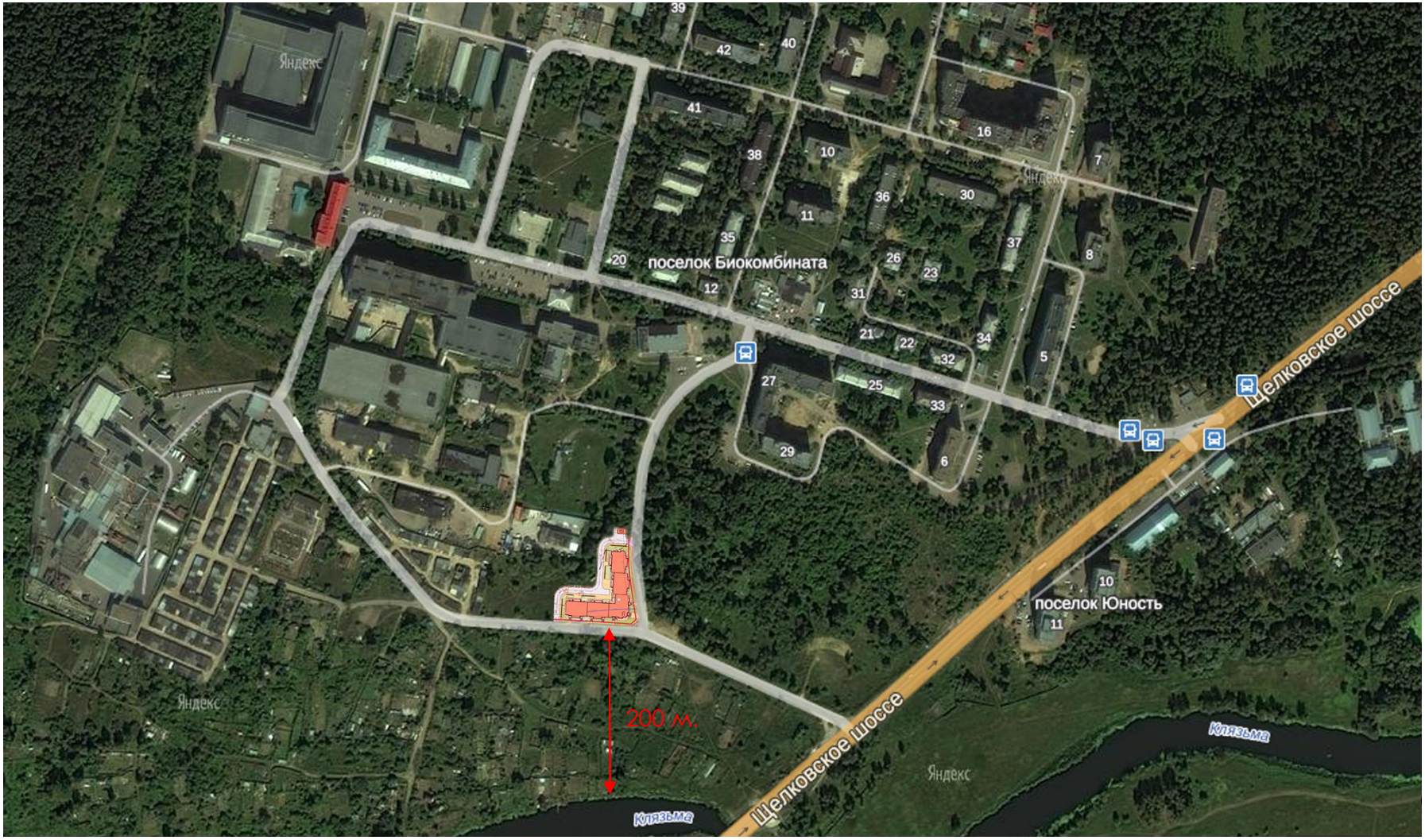
Выполненные и оплаченные работы в рамках реализации строительства 5-ти секционного 17-ти этажного Жилого Комплекса

№№ пп	Наименование договора	Цена (руб.)
1	Договор купли-продажи земельного участка № 3152 от 16 августа 2012 г. (1 участок)	1 875 301,10
2	Договор купли-продажи земельного участка № 3536 от 23 августа 2013 г. (2 участок)	1 449 282,24
3	Договор на разработку градостроительной документации, № 83/13 от 12 февраля 2013 г.	1 500 000,00
3.1	Дополнительное соглашение №1 к договору № 83/13 от 12 февраля 2013 г.	150 000,00
4	Договор на исполнение функций Технического Заказчика по сбору ИРД для проведения проектных работ, №83 ТЗ/13 от 12 февраля 2013 г.	250 000,00
5	Договор на выполнение работ по инженерным изысканиям, №83-1/13 от 26 августа 2013 г.	78 847,00
6	Договор на выполнение проектных работ, № П-27/12 от 22 октября 2012 г.	18 500 000,00
7	Договор на выполнение работ по экспертизе проектной документации, № 1465-НЭП-13 от 20.08.13	1 640 000,00
8	Договор на согласование расположения водоканализационных сетей в ОАО «МОЭСК», № 998 от 16.10.2013	13 500,00
9	Договор на возмещение ущерба (повреждение кабеля), № 164 от 19.12.2013 с МП ЩР «Щёлковские Электросети».	14 988,00
10	Договор на выполнение работ по инженерным изысканиям, № 83-3/13 от 23.12.2013	19 364,13
11	Договор на выполнение работ по инженерным изысканиям, № 83-2/13 от 23.12.2013	36 000,28
12	Договор о подключении объекта капитального строительств к сетям теплоснабжения, №5/13 от 25 июля 2013 г.	22 000 000,00
13	Договор на выдачу ТУ на подключение (МП «Щелковский водоканал») № 2048-ТУ от 34.06.2013	7 800,00
14	Договор на подготовку Акта обследования №333/В от 30 июля 2013 г. (Мособлводхоз)	14 988,00
15	Договор на выдачу ТУ в зоне работ (ОАО «Воентелеком) № ВТК-113/13-1671 от 9 июня 2013 г.	11 800,00
16	Выдача ТУ на подключение и вынос сетей (ОАО «Ростелеком»)	26 609,00
17	Договор о подключении объекта к сетям электроснабжения (Договор №30 ТП об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 29.01.2014)	1 563 806,80
18	Работы подготовительного периода (Договор строительного подряда №02-БК-13 от 30.08.2013)	17 573 900,00
ИТОГО:		**66 726 196,55**

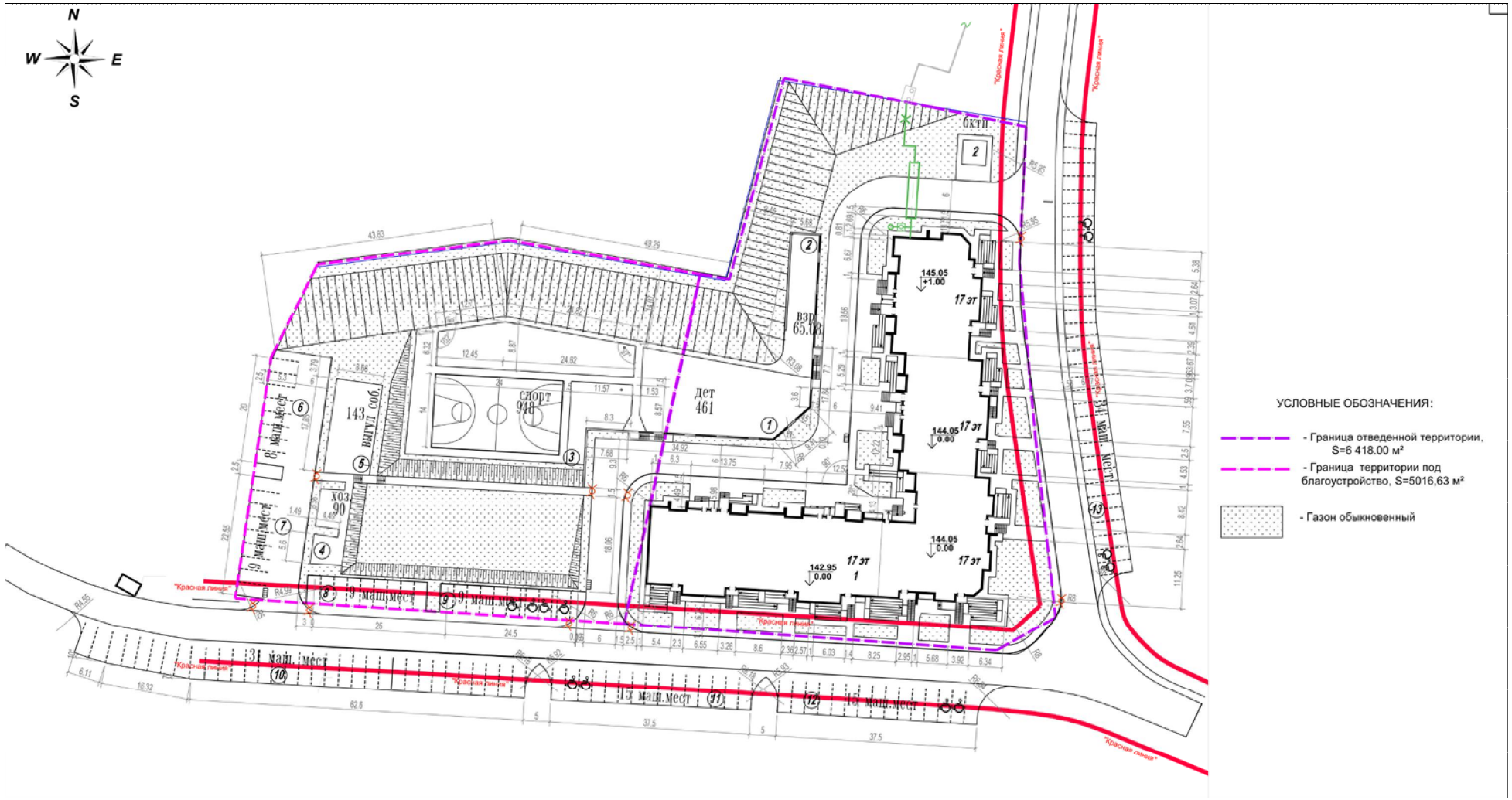
МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (Спутник)



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

Транспортная инфраструктура

Автомобильный транспорт

Строящийся дом расположен на въезде в пос. Биокомбината в 250 метров от Щелковского шоссе

Общественный транспорт

- от метро "Щелковская" каждый час ходит автобус №378, а также каждые 10-15 минут автобусы и маршрутные такси №320, №420, №426, имеющие остановку в п. Биокомбинат.

- с Ярославского ж/д вокзала можно доехать до ж/д ст. "Чкаловская" откуда каждые 15 мин. ходит маршрутное такси №25, которое идет через п.Биокомбинат в г. Щёлково до ж/д ст. "Щёлковская".

Целевая аудитория

Потенциальными покупателями предлагаемого жилья являются семьи с одним, двумя детьми, одинокие мужчины/женщины, бездетные семьи. Основная часть покупателей (больше половины) – в возрасте от 25 до 45 лет. В связи с этим, планируется продвижение ЖК [illegible] как микрорайона, идеального для молодой семьи, стартовой ступени в новую жизнь, к первой собственной квартире.

Объект позиционируется как современный жилой комплекс с квартирами комфорт - класса.

- Комплекс включает в себя:
- ✓ одно-, двухкомнатные квартиры,
- ✓ коммерческая недвижимость (1 этаж жилого комплекса),
- ✓ надземный паркинг,
- ✓ подземный паркинг,
- ✓ детская площадка
- ✓ спортивная площадка
- ✓ хозяйственная площадка
- ✓ площадка для отдыха

Однозначным преимуществом являются площади квартир

Одно - 43,05 – 57,6 кв. м

Двух - 68,84 – 80,35 кв. м

По сравнению с жильем эконом-класс (с мизерными площадями, без отделки), которым рынок недвижимости перенасыщен наш плюс в хороших планировках, квадратуре и наличии отделки

В Жилом Комплексе (покупатели смогут приобрести квартиру, подготовленную под чистовую отделку, где будут выполнены следующие виды работ:

- Установка внутриквартирных перегородок;
- Установка деревянной входной двери;
- Монтаж стояков канализации и системы отопления;
- Электромонтажные работы;
- Стяжка и выравнивание потолка, пола, штукатурка стен и проемов, гидроизоляция пола в ванной;
- Установка двухкамерных стеклопакетов;
- Остекление лоджии.

Также будут предложены 3 (три) варианта отделки на выбор по стоимости 3 тыс. руб. за кв. м.

Квартиры с отделкой – один из трендов на рынке городской недвижимости. Покупатели, все еще стремятся максимально сэкономить, отдавая предпочтение жилью, в которое можно тут же въехать, не тратя времени и средств на ремонт квартиры.

Квартира с отделкой сразу пригодна для жилья, в нее можно переехать и не тратить деньги на аренду, что особенно важно для ипотечных покупателей и семей, которые для улучшения жилищных условий продали свое прежнее жилье. Ремонт по собственному вкусу можно начать делать в любой момент – когда для этого будет время, возможности и желание. Квартира без отделки таких возможностей не даст – семья будет продолжать платить за съемную квартиру как минимум еще месяца три, пока бетонную коробку не приведут в состояние, хоть сколько-нибудь пригодное для проживания.

Условия продажи

Продажа квартир осуществляется по Договору участия в долевом строительстве (ДДУ) в соответствии с ФЗ-214. Договор подлежит государственной регистрации. Будет предоставлена возможность взять квартиру в ипотек, в рассрочку.

Ценовая категория – средний класс

ОКРУЖЕНИЕ

Инфляция, налоговое окружение, рынок

3.1. Система учета, налоговое окружение

3.1.1. Банк, система учета

Финансовый год начинается в январе.
Принцип учета запасов: по среднему

3.1.2. Валюта проекта

Основная валюта проекта - Рубль РФ (руб.)

3.1.3. Инфляция

Объект	1 год	2 год	3 год
Сбыт	3,20	5,50	5,10
Прямые издержки	3,20	5,50	5,10
Общие издержки	3,20	5,50	5,10
Зарплата	3,20	5,50	5,10
Недвижимость	3,20	5,50	5,10

3.1.4. Налоги

Название налога	База	Период	Ставка
Налог на прибыль	Прибыль	Месяц	20 %
НДС	Добав. стоим.	Месяц	0 %
Налог на имущество	Имущество	Квартал	2.2 %
Выплаты в социальные фонды	Зарплата	Месяц	30 %

3.2. Обзор рынка

3.2.1. Макроэкономика

Перспективы экономического и социального развития Российской Федерации на 2013-14 гг.

В существующих условиях международной конъюнктуры сохраняется прогноз по росту российского ВВП в 2013 г. на уровне 4,4%, несмотря на значительно более высокую цену на нефть, заложенную в прогнозе по сравнению с Докладом об экономике России №24. В 2014 г., когда отрицательный разрыв выпуска будет закрыт, рост экономики, по-видимому, ограничится 4%, что в большей мере соответствует потенциальному долгосрочному темпу росту экономики в посткризисный период. В долгосрочной перспективе, для достижения устойчивого роста экономики и экспорта, а также для диверсификации экономики России крайне необходимы рост производительности, инноваций и конкуренции. При условии проведении эффективной политики по этим направлениям Россия сможет достичь еще более высоких долгосрочных темпов экономического роста и более высокого уровня жизни населения.

В целом в 2013 г., несмотря на значительную волатильность потоков капитала и благодаря высоким ценам на нефть, ожидается стабильное состояние платежного баланса. С учетом пересмотренного прогноза цен на нефть, профицит текущего счета платежного баланса составит в 2013 г. около 63 миллиардов долларов США (около 3,3% ВВП), а затем снизится до 10 миллиардов в 2014 г. Состояние счета капитала, по-видимому, улучшится, однако в 2013 г. дефицит по этому счету сохранится на уровне 17,4 миллиардов долларов в результате оттока капитала.

С учетом обновленного прогноза цен на нефть, мы прогнозируем существенное улучшение состояния государственных финансов России и восстановление фискальных резервов 2013 и 2014 гг. Несмотря на то, что под дополнительные нефтегазовые доходы, возникающие в результате пересмотренного прогноза, уже планируются дополнительные расходные обязательства в области социальной политики, модернизации инфраструктуры и армии, эти доходы предположительно будут достаточно велики, чтобы обеспечить профицит бюджета и в 2013 и в 2014 гг. Общий профицит консолидированного бюджета прогнозируется в размере 0,4% ВВП

в 2013 г. и 0,6% ВВП в 2014 г., включая оценку дополнительных расходов на увеличение зарплат в бюджетной сфере (здравоохранении и образовании).

С учетом текущих трендов и экономической политики, ожидается ослабление инфляционного давления к концу 2013 г., однако маловероятно достижение официального целевого показателя инфляции, скорректированного до уровня 6,5 - 7,5%. Хотя ужесточение кредитно-денежной политики способно содействовать сдерживанию инфляции во второй половине 2013 г., Банк Росси объявил, что до конца года больше не планирует меры по дальнейшему ужесточению денежно- кредитных условий. Влияния роста цена на продовольствие и энергоресурсы в России и соседних странах региона ЕЦА было существенным.

Однако снижение цен на ресурсы на мировых рынка и ожидаемый хороший урожай зерновых в России, вероятно, окажут понижательное давление на инфляцию в летний период. Поэтому, мы несколько улучшили наш прогноз по инфляции до 6,5-7,0% на конец 2013 г. и, возможно, до ниже 6% в 2014 г.

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2011		2012		
	август	январь-август	июль	август	январь-август
ВВП[1)]	105,2	104,0	103,0	102,8	104,0
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	100,0 сент.	104,7 янв.-сент.	100,1 авг.	100,6 сент.	105,2 янв.-сент.
Индекс промышленного производства [3)]	106,2	105,4	103,4	102,1	103,1
Обрабатывающие производства[4)]	107,1	107,6	105,7	104,1	104,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	120,4	110,5	96,6	96,3	100,6
Инвестиции в основной капитал	107,0	104,2	103,8[5)]	102,3[5)]	108,8[5)]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,5	104,0	96,8	100,8	103,2
Ввод в действие жилых домов	103,4	99,6	115,5	109,4	104,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6)]	101,3	99,8	102,2	107,2	103,6
Реальная заработная плата	103,9	102,3	108,1	107,8[5)]	110,0[5)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	23051	22532	26684	26150[5)]	25704[5)]
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,1	6,1	5,4	5,2[6)]	5,2[6)]
Оборот розничной торговли	108,2	105,9	105,4	104,3	106,6
Объем платных услуг населению	103,7	103,1	103,6	103,3	104,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,5	333,5	40,6	44,1[1)]	348,2[1)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	30,2	205,8	29,6	29,2[1)]	213,0[1)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	111,5 сент.	109,5 янв.-сент.	113,1 авг.	111,6 сент.	111,0 янв.-сент.

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные.

3.2.2. Рынок ипотеки

Стоило банкам едва ощутимо снизить ставки по ипотеке, как рынок оживился. Темпы выдачи кредитов сейчас заметно превышают те, что были в 2012 года, констатируют эксперты Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

За первые 4 месяца 2013 года в России было выдано 211 480 ипотечных кредитов на 341 миллиарда рублей. Анализ месячной динамики показывает оживление рынка ипотеки в апреле 2013 года: в годовом выражении темпы роста составили 19 процентов в количественном и 32 процента в стоимостном выражении, что соответствует уровню января 2013 года.

На повышение темпов роста рынка повлияла коррекция ставок, проведенная лидерами рынка в марте. В апреле 2013 года ставка выдачи по ипотечным кредитам в рублях снизилась на 0,3 процента и составила 12,6 процента. Это на полпроцента выше уровня аналогичного периода прошлого года. В целом, апрель характеризовался относительным затишьем в ценовой политике банков: участники изучали реакцию рынка на проведенную рядом банков в марте коррекцию ставок и анализировали свои возможности по снижению ставок.

Хорошее самочувствие ипотечного рынка способствовало росту темпов жилищного строительства. По данным Росстата, за первые четыре месяца года в России было введено 14,1 миллиона квадратных метров жилья. Это на 11,2 процента больше, чем в 2012 году. Доля индивидуального жилищного строительства составила чуть больше 51 процента.

3.2.4. Обзор рынка новостроек

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

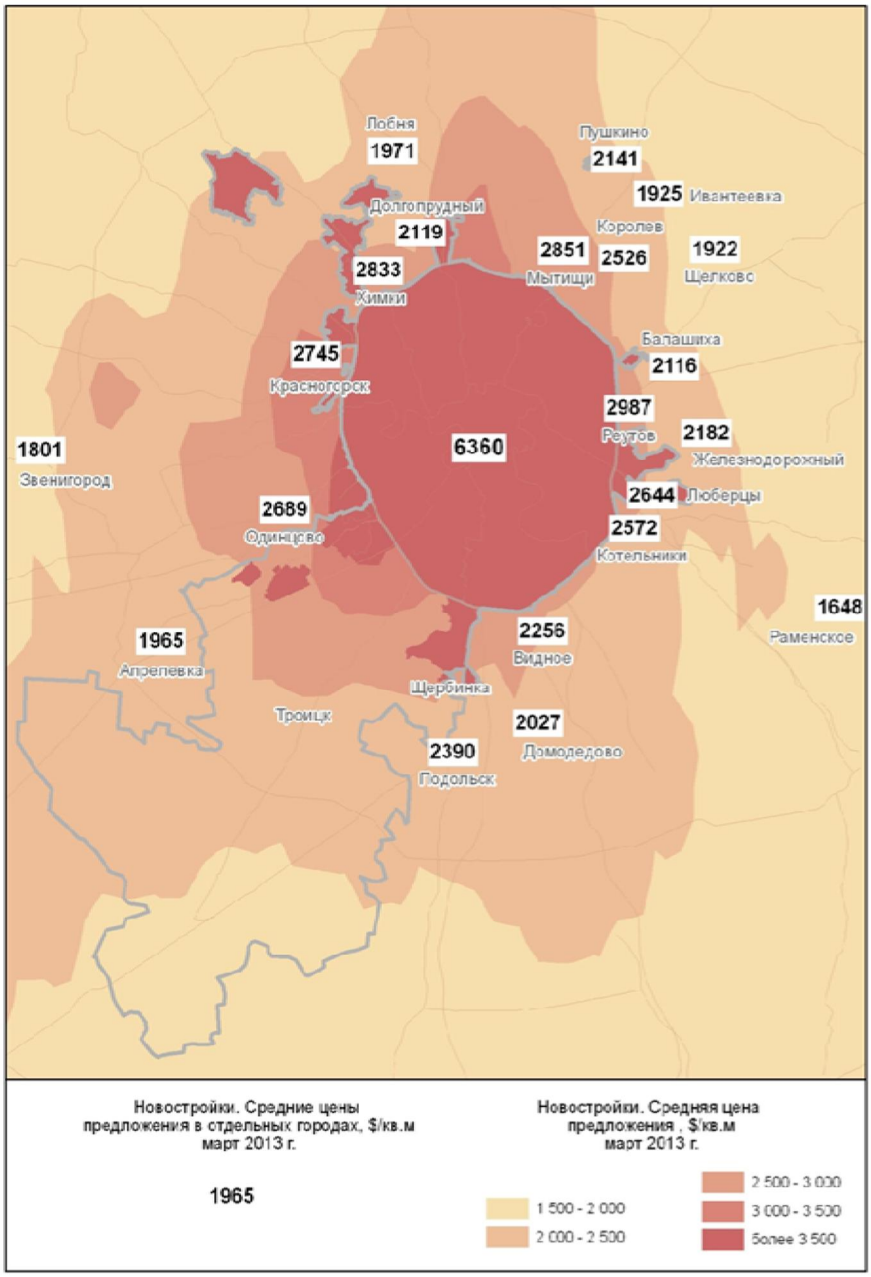
Уровень потребительской активности снижается под влиянием сезонного фактора и на фоне замедление роста основных макроэкономических показателей в стране. В апреле зафиксировано снижение количества обращений в компанию «Азбука Жилья» по вопросам приобретения квартиры в новостройках на 14,7% по сравнению с мартом. Количество сделок снизилось на 8,2%. Количество обращений по вопросу купли-продажи квартир на вторичном рынке недвижимости Московского региона снизилось на 1,9%, количество сделок сократилось на 6,9%

Несмотря на снижение потребительской активности, почти все основные показатели первичного рынка жилой недвижимости демонстрируют рост. Объем предложения в «старой» Москве за апрель 2013 г. увеличился на 0,6%, в «новой» Москве и Московской области на 6,4% по сравнению с предыдущим месяцем. Средневзвешенная цена предложения в «старой» и «новой» Москве возросла на 0,2% и 0,7% соответственно. В Подмосковье отмечено снижение цены на 1,6% в связи с выходом новых проектов на начальных стадиях строительной готовности.

Вторичный рынок жилья Москвы и Московской области продемонстрировал рост всех показателей. Объем предложения в «старой» и «новой» Москве увеличился на 1,2% и 1,5% соответственно. В Подмосковье данный показатель увеличился на 0,8% по сравнению с мартом. На фоне роста объема предложения средняя удельная цена предложения демонстрирует рост. В «старой» Москве она увеличилась на 0,1%, в «новой» Москве на 0,2%. Подмосковье рост оказался чуть выше (+0,5%).

В ближайшие месяцы ожидается сокращение уровня потребительской активности на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости Москвы и Московской области в силу наступления сезона отпусков

Средневзвешенные цены предложения новостроек в городах Московской области, $ за кв. м, март 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

Главный архитектор столицы Сергей Кузнецов сообщил, что столичные власти планируют обязать застройщиков учитывать в проектах строительства апартаментов в центре Москвы объекты культуры и социальной инфраструктуры. Сейчас ведется работа над проектом правил градостроительного планирования, где вопрос

апартаментов рассматривается детально. Кроме того, вопросам апартаментов будет посвящена отдельная глава в Генеральном плане города.

В январе-апреле 2013 г. объем ввода жилья в «новой» Москве составил 407,4 тыс. кв. м.

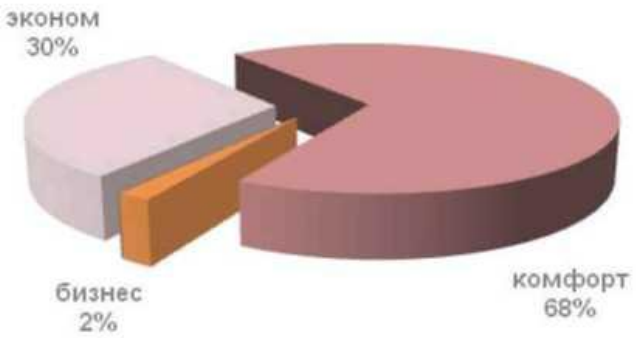
Городские власти прорабатывают возможность демонтажа более 22,5 млн. кв. м жилья из 219 млн кв. м общего жилого фонда Москвы после завершения программы сноса домов первого периода индустриального домостроения.

По мнению главы Сбербанка Германа Грефа замедление инфляции в России позволит снизить ставки по ипотечным кредитам в 2013 г. до 10-11%. По его мнению достичь 9% не представляется возможным.

В Нагатинской пойме на юге столицы за счет инвесторов планируется создать парк аттракционов. В настоящий момент проектные наработки по созданию парка уже существуют. Мэр Москвы Сергей Собянин заявил, что конкурс на создание в Нагатинской пойме московского «Диснейленда» может состояться в 2013 г.

Власти Московской области сняли временное ограничение на выдачу новых разрешений на строительство, которое было введено вначале марта 2013 г. врио губернатора Андреем Воробьевым.

Структура предложения новостроек Московской области по классам, март 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В апреле 2013 г. объем предложения, выраженный в количестве корпусов, на первичном рынке жилья «старой» Москвы увеличился на 0,6% относительно марта 2013 г.

Средневзвешенная цена кв. м в новостройках «старой» Москвы (без учета элитных объектов) снизилась на 0,2% относительно предыдущего месяца и по итогам апреля 2013 г. составила 189,2 тыс. руб.

Изменение цен в ТОР-10 проектов «старой» Москвы, апр. 13

Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения	
	руб./кв. м	% к пред. месяцу
Долина Сетунь	321 014	-0,09%
Алые паруса III	263 946	+0,02%
ЖК Мосфильмовский	199 208	+3,59%
ЖК «СКАЙ ФОРТ»	143 198	-0,58%
ЖК «Загорье»	136 760	+0,02%
МФК «Водный»	123 471	-
ЖК «Утесов»	121 798	-0,02%
ЖК «Царицыно»	114 832	+0,38%
ЖК «Царицыно-2»	104 042	-
Некрасовка-Парк	96 428	+4,25%

По данным компании «Азбука Жилья».

Среди крупнейших проектов «старой» Москвы наибольший положительный прирост средневзвешенной цены предложения был отмечен в ЖК«Некрасовка-парк»

(+4,25%) и ЖК «Мосфильмовский» (+3,59%). Больше всего сократилась цена в ЖК «Скай Форт» (-0,58%).

Расчет средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек Москвы проводился по выборке без учета элитных объектов. Высокая цена предложения, характерная для элитного жилья, приводит к смещению выборки, как следствие, к завышению показателя среднего. По нашему мнению, для более адекватного описания ситуации на рынке новостроек Москвы необходимо исключать из выборки объекты элитного класса.

НОВАЯ МОСКВА

С первого июля 2012 г. произошло юридическое присоединение части территорий Московской области к Москве. В результате этого события на рынке недвижимости образовалось несколько новых понятий территориальных зон: «старая» Москва (Москва в старых границах), «новая» Москва (присоединенные территории), «большая» Москва (включает «старую» и «новую» Москву).

На территории «новой» Москвы количество корпусов в продаже по сравнению с мартом 2013 г. выросло на 6,4% и составило 217 корпуса.

Средневзвешенная цена на новостройки «новой» Москвы в апреле 2013 г. составила 84,2 тыс. руб., увеличившись по сравнению с предыдущим месяцем на 0,7%.

Изменение цен в ТОР-10 проектов «новой» Москвы, апр. 13

Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения руб./кв. м	% к пред. месяцу
Garden Park	105 818	+1,18%
ЖК Бутовские аллеи	97 439	-3,22%
Татьянин Парк	93 712	+4,01%
Солнцево Парк	92 414	+14,85%
Коммунарка	84 355	-3,22%
Первый Московский	83 864	+3,6%
Новые Ватутинки	83 355	-0,74%
Переделкино Ближнее	82 615	+1,26%
Москва А101	78 821	-0,25%
ЖК Зеленая Москва - 2	53 151	-2,0%

В «новой» Москве максимальное увеличение средневзвешенной цены предложения отмечено ЖК «Солнцево Парк» (+14,85%). Наибольшее снижение средневзвешенной цены отмечено в двух проектах, в ЖК «Коммунарка» и ЖК «Бутовские аллеи» (3,22%).

«НОВАЯ» МОСКВА, апр.13		
Показатели	Значение	% к пред. периоду
Объем предложения, корпусов	217	+6,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	84,2	+0,7%

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В Московской области количество корпусов в продаже в апреле 2013 г. увеличилось на 6,4% по сравнению с предыдущим месяцем.

Значение средневзвешенной цены кв. м в Подмосковье по итогам отчетного месяца составило 70,0 тыс. руб., что на 1,6% ниже, чем в марте 2013 г.

Изменение цен в ТОР-10 проектов Московской области, апр. 13

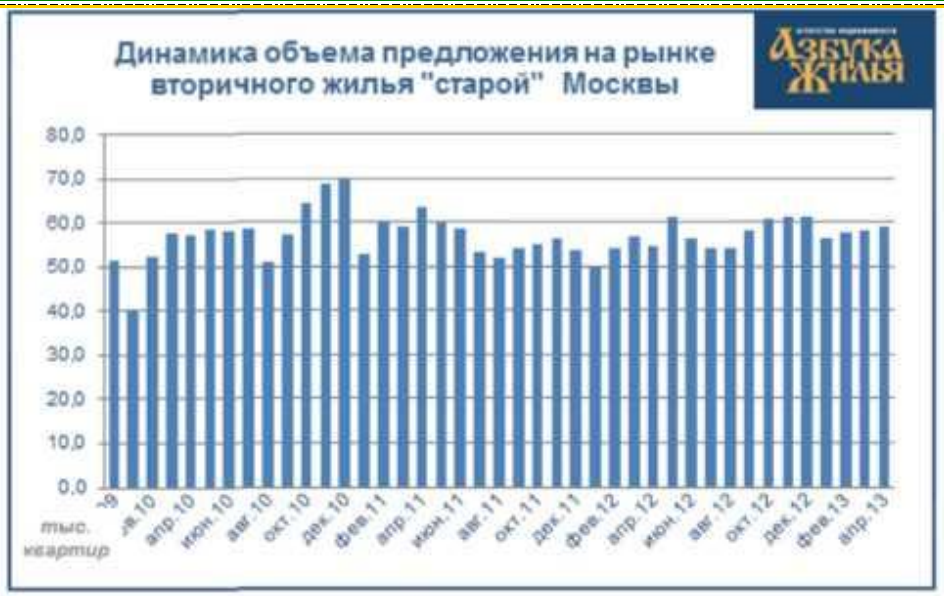
Жилой комплекс	Средневзвешенная цена предложения руб./кв. м	% к пред. месяцу
Art	102 330	-0,10%
Изумрудные холмы	90 272	-3,7%
Березовая роща	83 065	+12,56%
Завидное	64 793	-19,90%
Путилково	63 920	-16,35%
Бутово Парк	63 168	-25,0%
Бутово Парк 2Б	63 168	-4,35%
ЖК Алексеевская Роща	61 252	-0,10%
ЖК Весенний	60 189	+2,18%
Новое Домодедово	57 106	-

Среди крупнейших проектов Подмосковья наибольшее увеличение средневзвешенной цены предложения отмечено в ЖК «Березовая роща» (+12,56%). Максимальное снижение уровня цены отмечено в ЖК «Бутово парк» (-25,0%).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

МОСКВА

В апреле 2013 г. объем предложения на вторичном рынке жилья «старой» Москвы по сравнению с мартом 2013 г. вырос на 1,2% и составил 58,8 тыс. квартир.



Объем предложения на вторичном рынке жилья «новой» Москвы в апреле 2013 г. составил 1025 квартир. По сравнению с мартом 2013 г. объем предложения увеличился на 1,5%.

Средняя удельная цена предложения 1 кв. м на вторичном рынке жилья в «старой» Москве по итогам апреля возросла на 0,1% относительно марта 2013 г. и составила 201,5 тыс. руб.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке «новой» Москвы в апреле 2013 г. составила 106,4 тыс. руб./кв. м, по сравнению с мартом 2013 г. цена выросла на 0,2%

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

В Московской области отмечен рост объема предложения на 0,8% по сравнению с предыдущим месяцем. В апреле 2013 г. на вторичном рынке жилья Подмосковья на продажу предлагалось 40,9 тыс. квартир

В Московской области средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилья в апреле 2013 г. увеличилась относительно марта 2013 г. на 0,5% и составила 89,1 тыс. руб./кв. м.

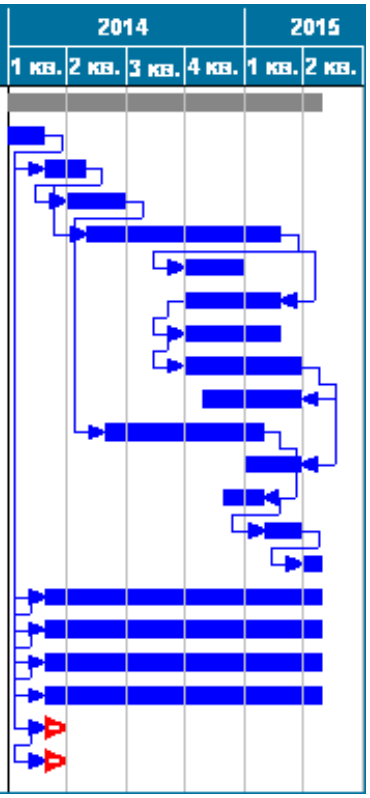
3.2.5. Новостройки Щелково и Щелковского р-на

Щелково – город Московской области и административной центр Щелковского района. Город Щелково расположен на расстоянии 13 км к северо-востоку от Москвы. До города Москвы можно добраться: на автомобиле по Щелковскому

4 ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

4.1. Календарный план

№	Наименование этапа	Длит-ть	Дата начала	Дата окончания	Стоимость (руб.)
1	Строительство дома в пос. Биокомбинат	485	01.01.2014	30.04.2015	882 066 196,55
2	Выполненные работы подготовительного периода	59	01.01.2014	28.02.2014	66 726 196,55
3	Земляные работы	61	01.03.2014	30.04.2014	8 700 000,00
4	Устройство оснований и фундаментов	91	01.04.2014	30.06.2014	23 000 000,00
5	Возведение подземной и надземной части зданий	304	01.05.2014	28.02.2015	460 000 000,00
6	Устройство кровли	92	01.10.2014	31.12.2014	6 500 000,00
7	Установка столярных изделий(окна, двери)	151	01.10.2014	28.02.2015	30 000 000,00
8	Фасадные работы	151	01.10.2014	28.02.2015	41 500 000,00
9	Внутренние отделочные и специальные виды работ	182	01.10.2014	31.03.2015	122 500 000,00
10	Прокладка наружних коммуникаций	151	01.11.2014	31.03.2015	15 000 000,00
11	Поставка и мондаж оборудования	245	01.06.2014	31.01.2015	31 500 000,00
12	Пусконаладочные работы	90	01.01.2015	31.03.2015	5 500 000,00
13	Монтаж ТП	62	01.12.2014	31.01.2015	7 800 000,00
14	Благоустройство территории	59	01.02.2015	31.03.2015	18 000 000,00
15	Сдача объектов в эксплуатацию	30	01.04.2015	30.04.2015	2 000 000,00
16	Непредвиденные и прочие работы, затраты	426	01.03.2014	30.04.2015	10 000 000,00
17	Технический заказчик	426	01.03.2014	30.04.2015	7 800 000,00
18	Административные издержки	426	01.03.2014	30.04.2015	18 540 000,00
19	Маркетинговые издержки	426	01.03.2014	30.04.2015	7 000 000,00
20	Начало продаж [Жилые помещения]	...	01.03.2014	...	...
21	Начало продаж [Нежилые помещения]	...	01.03.2014	...	...



4.2. Инвестиционные затраты, тыс. руб.

Строка	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014
Инвестиционные затраты	33 363,10	33 363,10	8 595,71	17 295,71	80 095,71	88 095,71	69 195,71	64 095,71	68 095,71
Продажи квартир, %			0,46	1,86	4,88	9,02	14,11	19,92	26,36

Строка	10.2014	11.2014	12.2014	1.2015	2.2015	3.2015	4.2015
Инвестиционные затраты	94 095,71	97 095,71	93 195,71	66 945,71	46 345,71	17 095,71	5 095,71
Продажи квартир, %	33,10	40,89	49,15	57,76	66,67	75,63	84,06

Строка	5.2015	6.2015	7.2015	8.2015	9.2015	10.2015	11.2015	12.2015
Инвестиционные затраты								
Продажи квартир, %	90,65	94,69	97,11	98,50	99,36	100,00	100,00	100,00

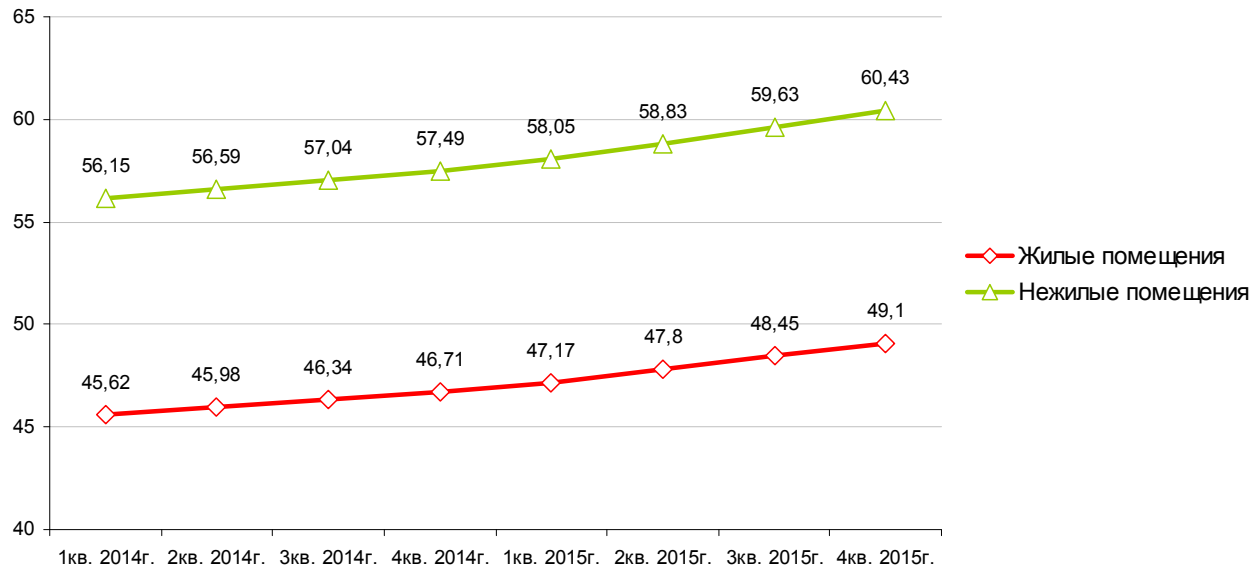
5 ОПЕРАЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1. Ценообразование

В ценообразовании планируется придерживаться ценовых тенденций на рынке Подмосковной недвижимости. В масштабах текущих цен планируется реализовывать площади по следующим ценам:

Продукт/Вариант	Ед.изм.	Цена(руб.)
Жилые помещения	кв.м.	45 500,00
Нежилые помещения	кв.м.	55 000,00

График планируемых цен продажи квартир, тыс.руб/кв.м.



5.2. График продаж

График продаж, кв.м.

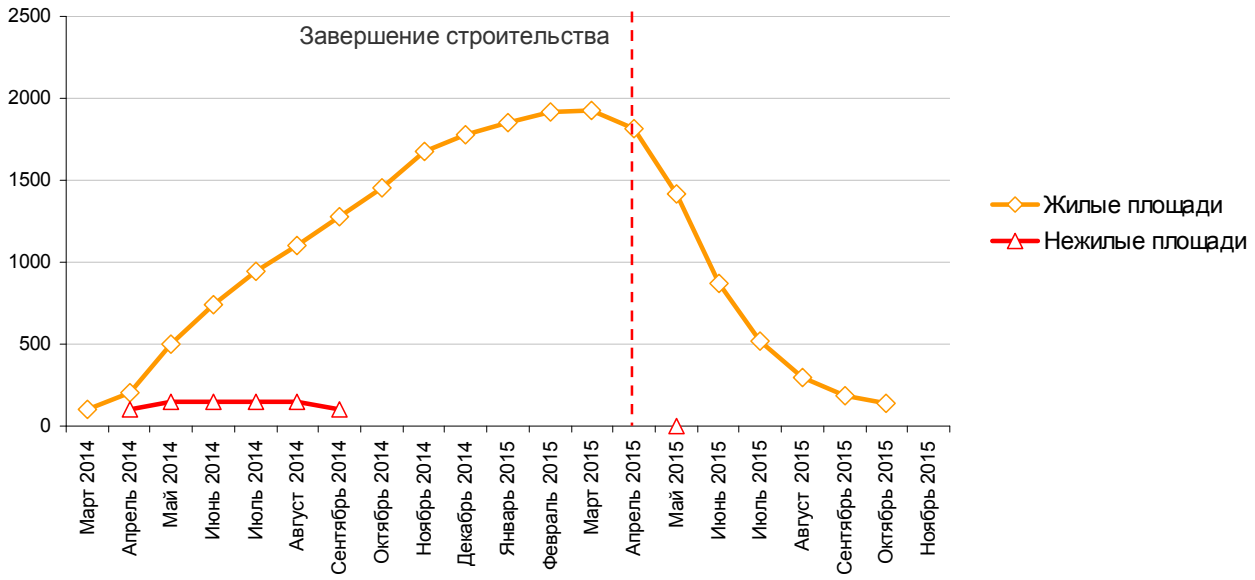
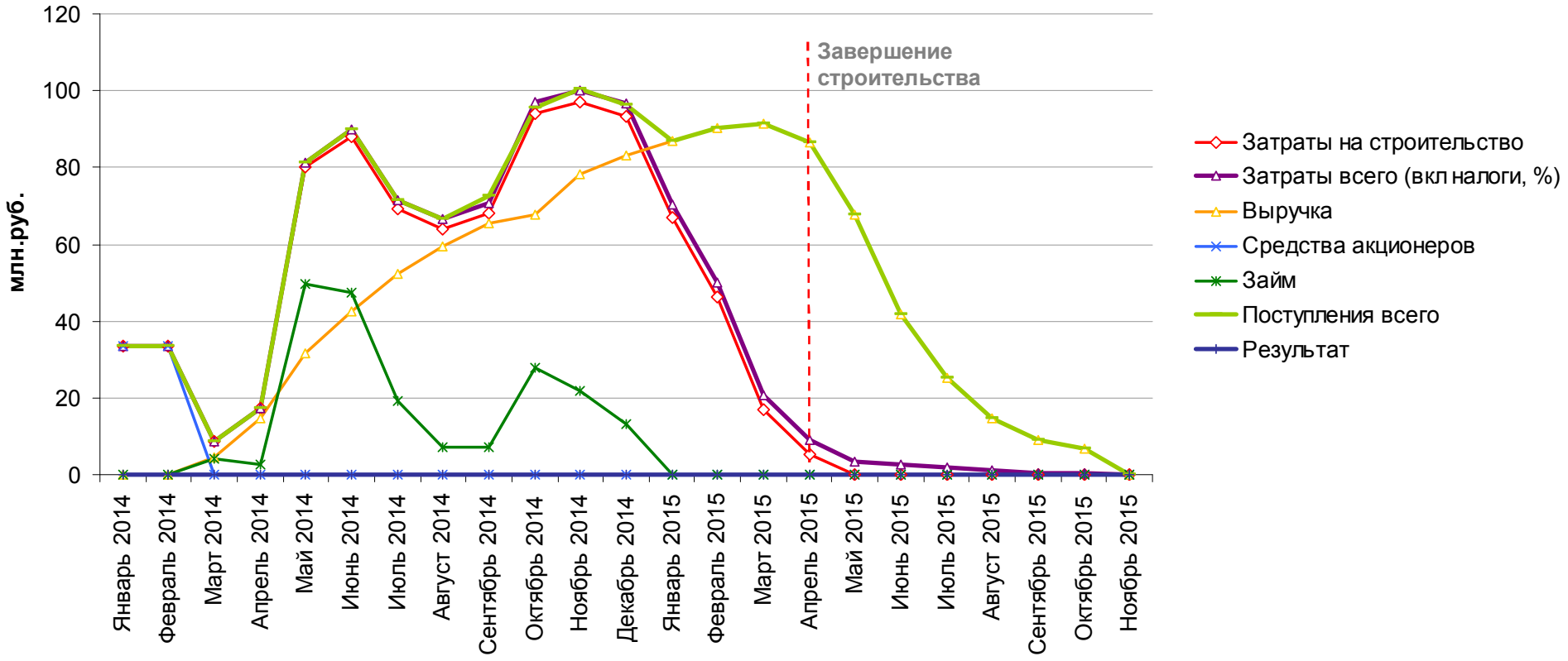


График затрат и продаж



5.2. График продаж, кв.м.

Строка	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014
Жилые, кв.м.			100,00	200,00	500,00	741,00	944,00	1 100,00	1 280,00
Нежилые, кв.м.				100,00	150,00	150,00	150,00	150,00	104,92
Всего, кв.м.			100,00	300,00	650,00	891,00	1 094,00	1 250,00	1 384,92
ИТОГО			**100,00**	**400,00**	**1 050,00**	**1 941,00**	**3 035,00**	**4 285,00**	**5 669,92**
Поступления от продаж			4 573,95	14 816,21	31 478,78	42 671,89	52 167,16	59 533,90	65 476,12
Доля в общем объеме, %			0,46	1,86	4,88	9,02	14,11	19,92	26,36

Строка	10.2014	11.2014	12.2014	1.2015	2.2015	3.2015	4.2015	5.2015	6.2015
Жилые, кв.м.	1 450,00	1 676,00	1 778,00	1 852,00	1 917,00	1 926,00	1 815,00	1 417,00	870,00
Нежилые, кв.м.									
Всего, кв.м.	1 450,00	1 676,00	1 778,00	1 852,00	1 917,00	1 926,00	1 815,00	1 417,00	870,00
ИТОГО	**7 119,92**	**8 795,92**	**10 573,92**	**12 425,92**	**14 342,92**	**16 268,92**	**18 083,92**	**19 500,92**	**20 370,92**
Поступления от продаж	67 552,15	78 286,19	83 268,91	86 962,51	90 417,17	91 247,88	86 373,56	67 734,79	41 773,31
Доля в общем объеме, %	33,10	40,89	49,15	57,76	66,67	75,63	84,06	90,65	94,69

Строка	7.2015	8.2015	9.2015	10.2015	11.2015	12.2015
Жилые, кв.м.	519,00	300,00	185,00	137,61		
Нежилые, кв.м.						
Всего, кв.м.	519,00	300,00	185,00	137,61		
ИТОГО	**20 889,92**	**21 189,92**	**21 374,92**	**21 512,53**	**21 512,53**	**21 512,53**
Поступления от продаж	25 031,37	14 533,70	9 002,53	6 726,37		
Доля в общем объеме, %	97,11	98,50	99,36	100,00	100,00	100,00

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА Финансирование проекта планируется за счет собственных средств, средств от продаж квартир и заемных средств.

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ 66,73 млн. рублей,

ОБЩИЙ ОБЪЕМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ 200,0 млн. рублей,

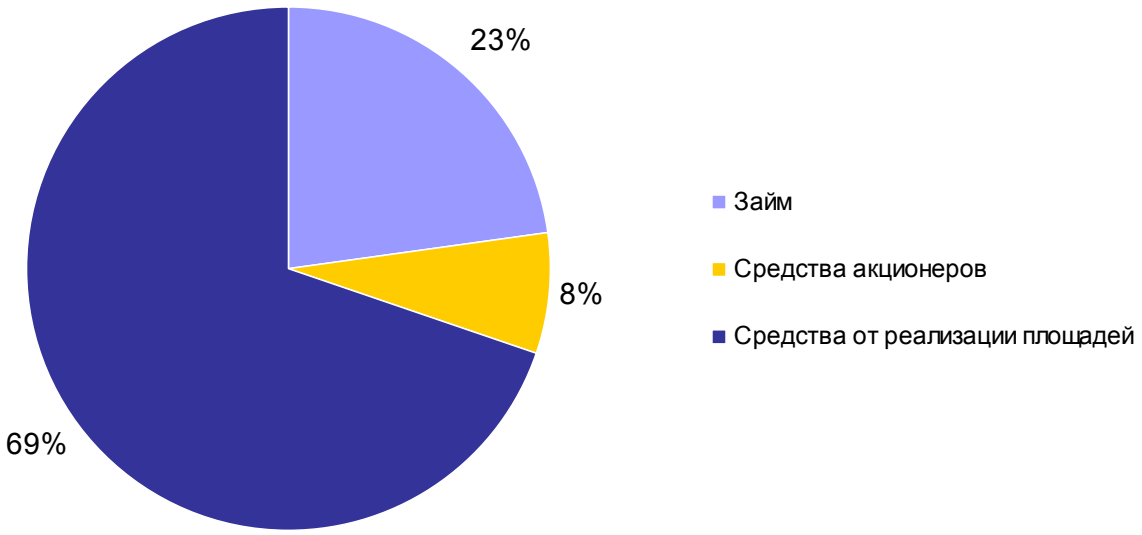
Погашение кредита и выплата процентов планируется за счет выручки от реализации квартир.

6.1. Займы

Название	Дата	Сумма (руб.)	Срок	Ставка, %
Инвестиционный кредит	01.03.2014	200 000 000,00	18 мес.	13,00

Погашение кредита и выплата процентов планируется за счет выручки от реализации квартир.

Структура финансирования проекта, %



6.2. Обслуживание займов, тыс. руб.

Строка	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014
Поступление в виде займов			4 100,00	2 600,00	49 700,00	47 300,00	19 300,00	7 000,00
Обслужимание займов			44,42	72,58	611,00	1 123,42	1 332,50	1 408,33
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам			44,42	72,58	611,00	1 123,42	1 332,50	1 408,33
Задолженность по займам			**4 100,00**	**6 700,00**	**56 400,00**	**103 700,00**	**123 000,00**	**130 000,00**
Собственые средства, в т.ч.	33 363,10	33 363,10	4 521,29	14 439,35	30 786,86	41 819,07	51 165,41	58 403,72
Средства акционеров	33 363,10	33 363,10						
Поступления от продаж за минусом налогов			4 521,29	14 439,35	30 786,86	41 819,07	51 165,41	58 403,72
Собственные средства всего	**33 363,10**	**66 726,20**	**71 247,48**	**85 686,84**	**116 473,70**	**158 292,76**	**209 458,17**	**267 861,89**
Доля заемных средств, %			5,44	7,25	32,62	39,58	37,00	32,67

Строка	9.2014	10.2014	11.2014	12.2014	1.2015	2.2015	3.2015	4.2015
Поступление в виде займов	7 000,00	28 000,00	22 000,00	13 000,00				
Обслужимание займов	1 484,17	1 787,50	2 025,83	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам	1 484,17	1 787,50	2 025,83	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67
Задолженность по займам	**137 000,00**	**165 000,00**	**187 000,00**	**200 000,00**	**200 000,00**	**200 000,00**	**200 000,00**	**200 000,00**
Собственые средства, в т.ч.	64 320,68	66 542,57	77 078,21	81 943,76	85 536,62	88 860,73	89 602,88	84 746,47
Средства акционеров								
Поступления от продаж за минусом налогов	64 320,68	66 542,57	77 078,21	81 943,76	85 536,62	88 860,73	89 602,88	84 746,47
Собственные средства всего	**332 182,57**	**398 725,14**	**475 803,35**	**557 747,11**	**643 283,73**	**732 144,45**	**821 747,34**	**906 493,80**
Доля заемных средств, %	29,20	29,27	28,21	26,39	23,72	21,46	19,57	18,08

6.2. Обслуживание займов, тыс. руб.

Строка	5.2015	6.2015	7.2015	8.2015	9.2015	10.2015	11.2015
Поступление в виде займов							
Обслужимание займов	41 733,33	41 300,00	40 866,67	40 433,33	40 000,00		
Выплаты в погашение займов	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00		
Выплаты процентов по займам	1 733,33	1 300,00	866,67	433,33			
Задолженность по займам	**160 000,00**	**120 000,00**	**80 000,00**	**40 000,00**			
Собственые средства, в т.ч.	66 404,18	40 919,16	24 499,54	14 213,35	8 796,96	6 567,47	
Средства акционеров							
Поступления от продаж за минусом налогов	66 404,18	40 919,16	24 499,54	14 213,35	8 796,96	6 567,47	
Собственные средства всего	**972 897,98**	**1 013 817,14**	**1 038 316,68**	**1 052 530,03**	**1 061 326,99**	**1 067 894,45**	**1 067 894,45**
Доля заемных средств, %	14,12	10,58	7,15	3,66			

7 ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

7.1. Отчет о движении денежных средств (Cash flow), тыс. руб

Строка	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014
Поступления от продаж			4 573,95	14 816,21	31 478,78	42 671,89	52 167,16	59 533,90
Налоги				52,66	376,86	691,93	852,82	1 001,75
Кэш-фло от операционной деятельности			4 573,95	14 763,55	31 101,92	41 979,96	51 314,34	58 532,15
Затраты на приобретение активов	33 363,10	33 363,10	8 595,71	17 295,71	80 095,71	88 095,71	69 195,71	64 095,71
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-33 363,10	-33 363,10	-8 595,71	-17 295,71	-80 095,71	-88 095,71	-69 195,71	-64 095,71
Собственный (акционерный) капитал	33 363,10	33 363,10						
Займы			4 100,00	2 600,00	49 700,00	47 300,00	19 300,00	7 000,00
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам			44,42	72,58	611,00	1 123,42	1 332,50	1 408,33
Кэш-фло от финансовой деятельности	33 363,10	33 363,10	4 055,58	2 527,42	49 089,00	46 176,58	17 967,50	5 591,67
Баланс наличности на начало периода		0,00	0,00	33,82	29,07	124,28	185,11	271,24
Баланс наличности на конец периода	**0,00**	**0,00**	**33,82**	**29,07**	**124,28**	**185,11**	**271,24**	**299,34**

7.1. Отчет о движении денежных средств (Cash flow), тыс. руб

Строка	9.2014	10.2014	11.2014	12.2014	1.2015	2.2015	3.2015	4.2015
Поступления от продаж	65 476,12	67 552,15	78 286,19	83 268,91	86 962,51	90 417,17	91 247,88	86 373,56
Налоги	1 130,18	1 155,45	1 009,58	1 207,98	1 325,15	1 425,90	1 556,45	1 645,00
Кэш-фло от операционной деятельности	64 345,94	66 396,70	77 276,61	82 060,93	85 637,36	88 991,27	89 691,44	84 728,57
Затраты на приобретение активов	68 095,71	94 095,71	97 095,71	93 195,71	66 945,71	46 345,71	17 095,71	5 095,71
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-68 095,71	-94 095,71	-97 095,71	-93 195,71	-66 945,71	-46 345,71	-17 095,71	-5 095,71
Собственный (акционерный) капитал								
Займы	7 000,00	28 000,00	22 000,00	13 000,00				
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам	1 484,17	1 787,50	2 025,83	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67	2 166,67
Кэш-фло от финансовой деятельности	5 515,83	26 212,50	19 974,17	10 833,33	-2 166,67	-2 166,67	-2 166,67	-2 166,67
Баланс наличности на начало периода	299,34	2 065,40	578,89	733,95	432,50	16 957,49	57 436,38	127 865,43
Баланс наличности на конец периода	**2 065,40**	**578,89**	**733,95**	**432,50**	**16 957,49**	**57 436,38**	**127 865,43**	**205 331,62**

7.1. Отчет о движении денежных средств (Cash flow), тыс. руб

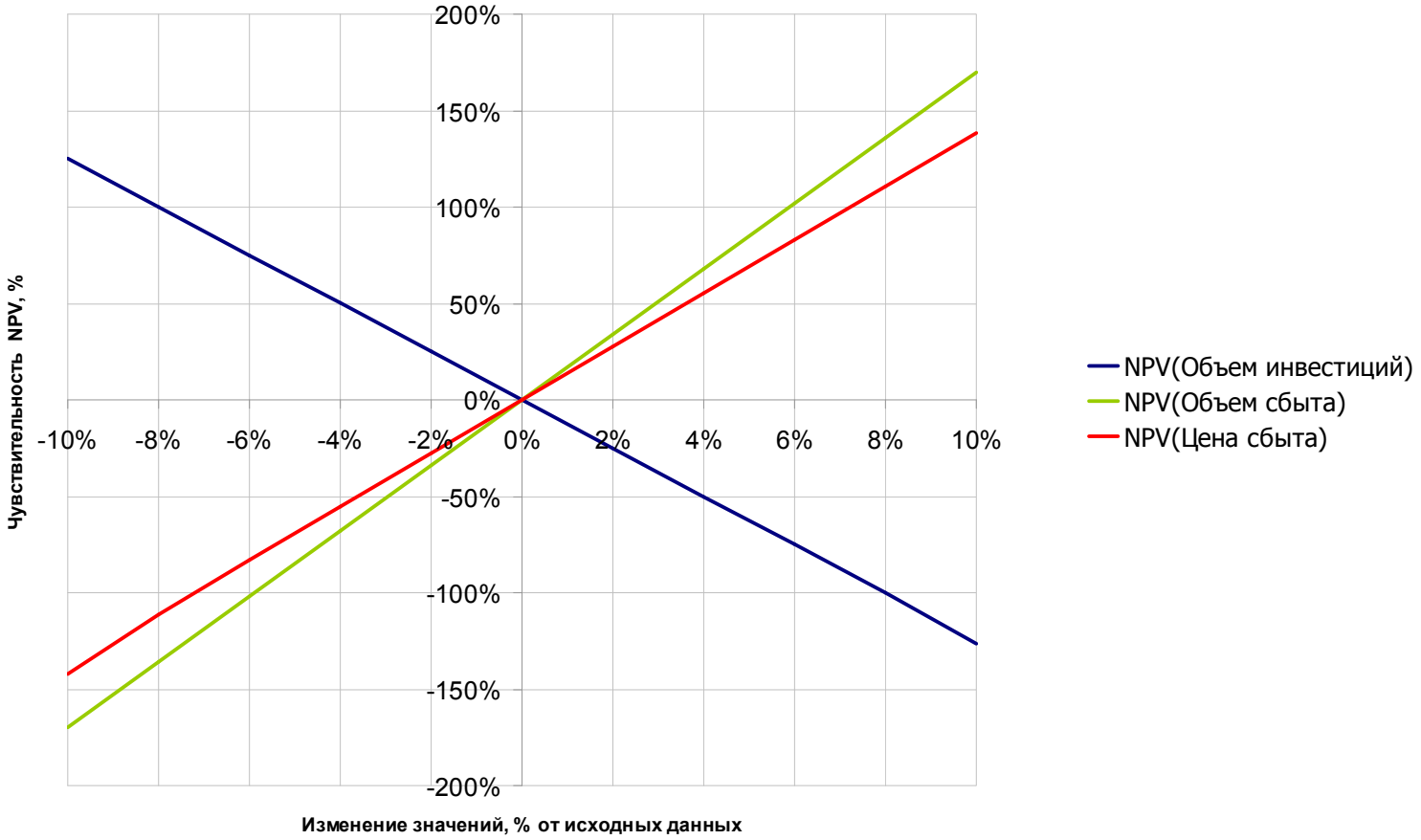
Строка	5.2015	6.2015	7.2015	8.2015	9.2015	10.2015	11.2015	12.2015
Поступления от продаж	67 734,79	41 773,31	25 031,37	14 533,70	9 002,53	6 726,37		
Налоги	1 627,09	1 330,61	854,15	531,83	320,36	205,57	158,90	
Кэш-фло от операционной деятельности	66 107,69	40 442,70	24 177,22	14 001,87	8 682,17	6 520,80	-158,90	
Затраты на приобретение активов								
Кэш-фло от инвестиционной деятельности								
Собственный (акционерный) капитал								
Займы								
Выплаты в погашение займов	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00			
Выплаты процентов по займам	1 733,33	1 300,00	866,67	433,33				
Кэш-фло от финансовой деятельности	-41 733,33	-41 300,00	-40 866,67	-40 433,33	-40 000,00			
Баланс наличности на начало периода	205 331,62	229 705,98	228 848,68	212 159,24	185 727,77	154 409,94	160 930,74	160 771,84
Баланс наличности на конец периода	**229 705,98**	**228 848,68**	**212 159,24**	**185 727,77**	**154 409,94**	**160 930,74**	**160 771,84**	**160 771,84**

7.2. Отчет о прибылях-убытках, тыс. руб.

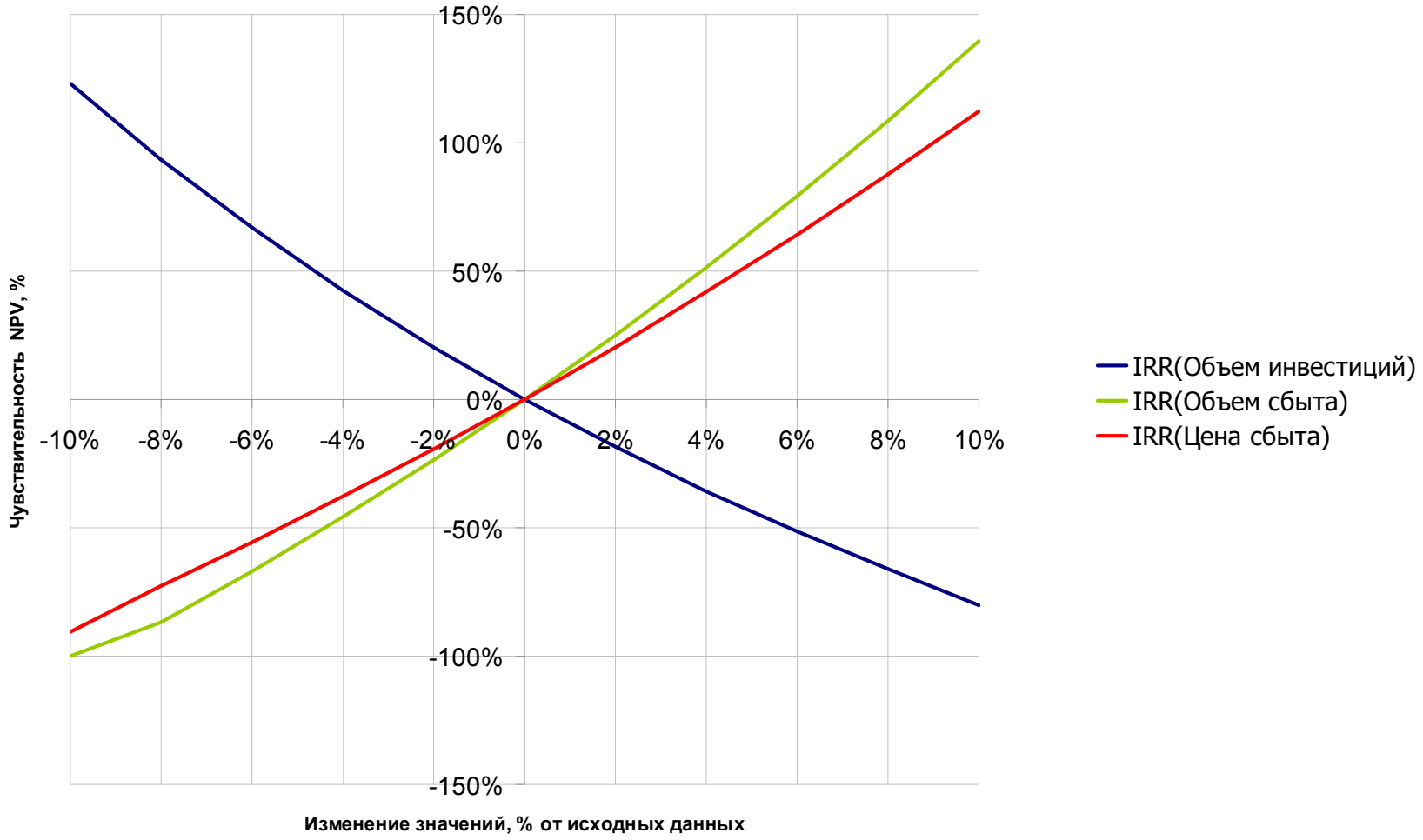
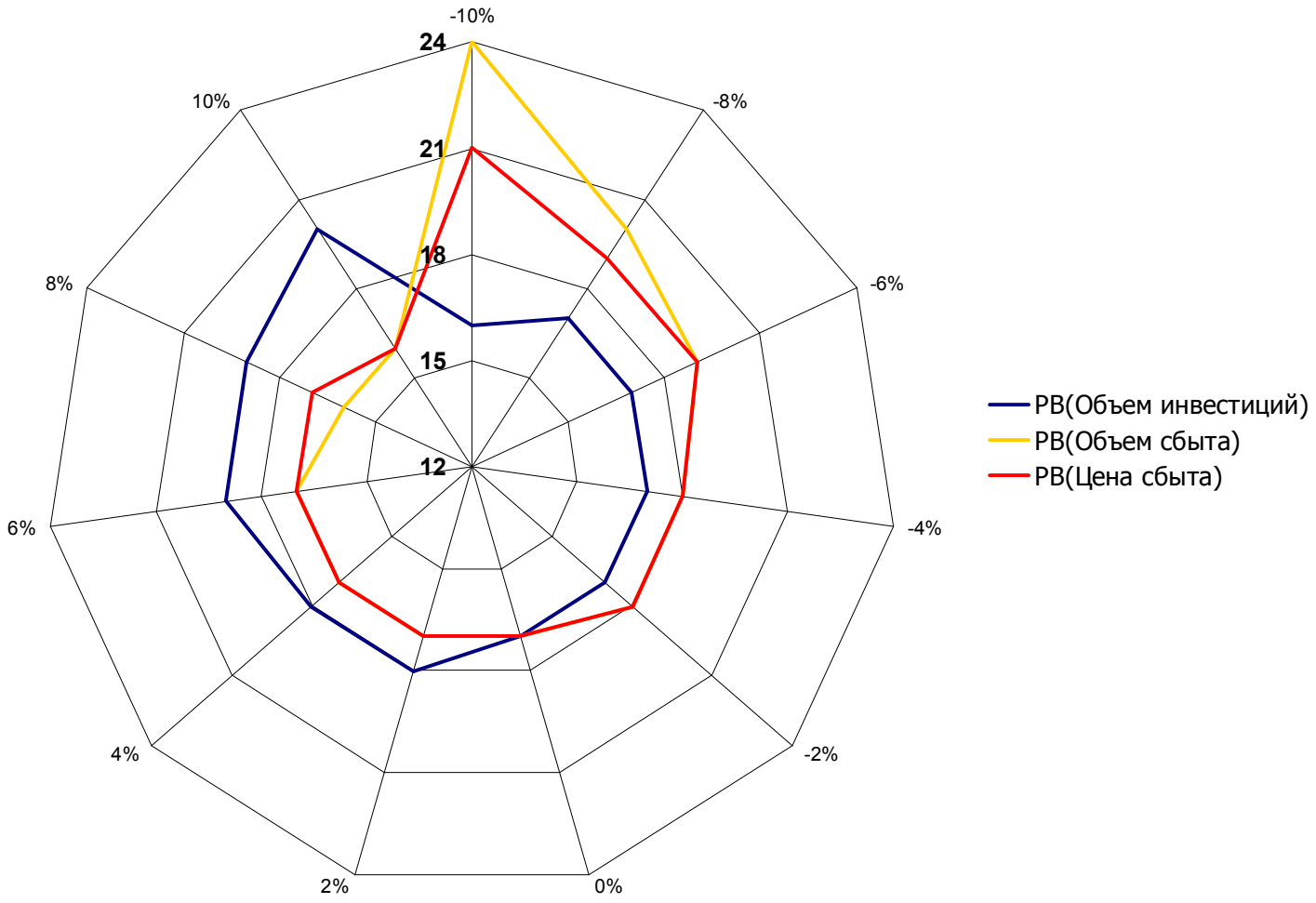
	1кв. 2014г.	2кв. 2014г.	3кв. 2014г.	4кв. 2014г.	1кв. 2015г.	2кв. 2015г.	3кв. 2015г.	4кв. 2015г.
Выручка	**4 573,95**	**88 966,88**	**177 177,19**	**229 107,25**	**268 627,56**	**195 881,66**	**48 567,60**	**6 726,37**
Себестоимость	4 191,57	77 166,82	156 300,32	205 554,63	238 709,96	171 938,23	42 083,37	5 768,02
Валовая прибыль	**382,38**	**11 800,07**	**20 876,87**	**23 552,62**	**29 917,61**	**23 943,42**	**6 484,23**	**958,34**
Рентабельность по валовой прибыли, %	8,4%	13,3%	11,8%	10,3%	11,1%	12,2%	13,4%	14,2%
Проценты по кредиту	119,07	2 192,04	4 439,95	5 839,09	6 780,92	4 884,16	1 195,44	163,85
Налогооблагаемая прибыль	263,31	9 608,03	16 436,92	17 713,53	23 136,69	19 059,26	5 288,79	794,50
Налог на прибыль	52,66	1 921,61	3 287,38	3 542,71	4 627,34	3 811,85	1 057,76	158,90
Чистая прибыль	**210,65**	**7 686,42**	**13 149,54**	**14 170,82**	**18 509,35**	**15 247,41**	**4 231,03**	**635,60**
Рентабельность по чистой прибыли, %	4,6%	8,6%	7,4%	6,2%	6,9%	7,8%	8,7%	9,4%
Прибыль нарастающим итогом	210,65	7 897,07	21 046,61	35 217,43	53 726,78	68 974,19	73 205,22	73 840,82
Справочно								
EBITDA	*382,38*	*11 800,07*	*20 876,87*	*23 552,62*	*29 917,61*	*23 943,42*	*6 484,23*	*958,34*

АНАЛИЗ ПРОЕКТА

8.1. Анализ чувствительности NPV



8.1. Анализ чувствительности IRR



8.1. Анализ чувствительности срока окупаемости РВ