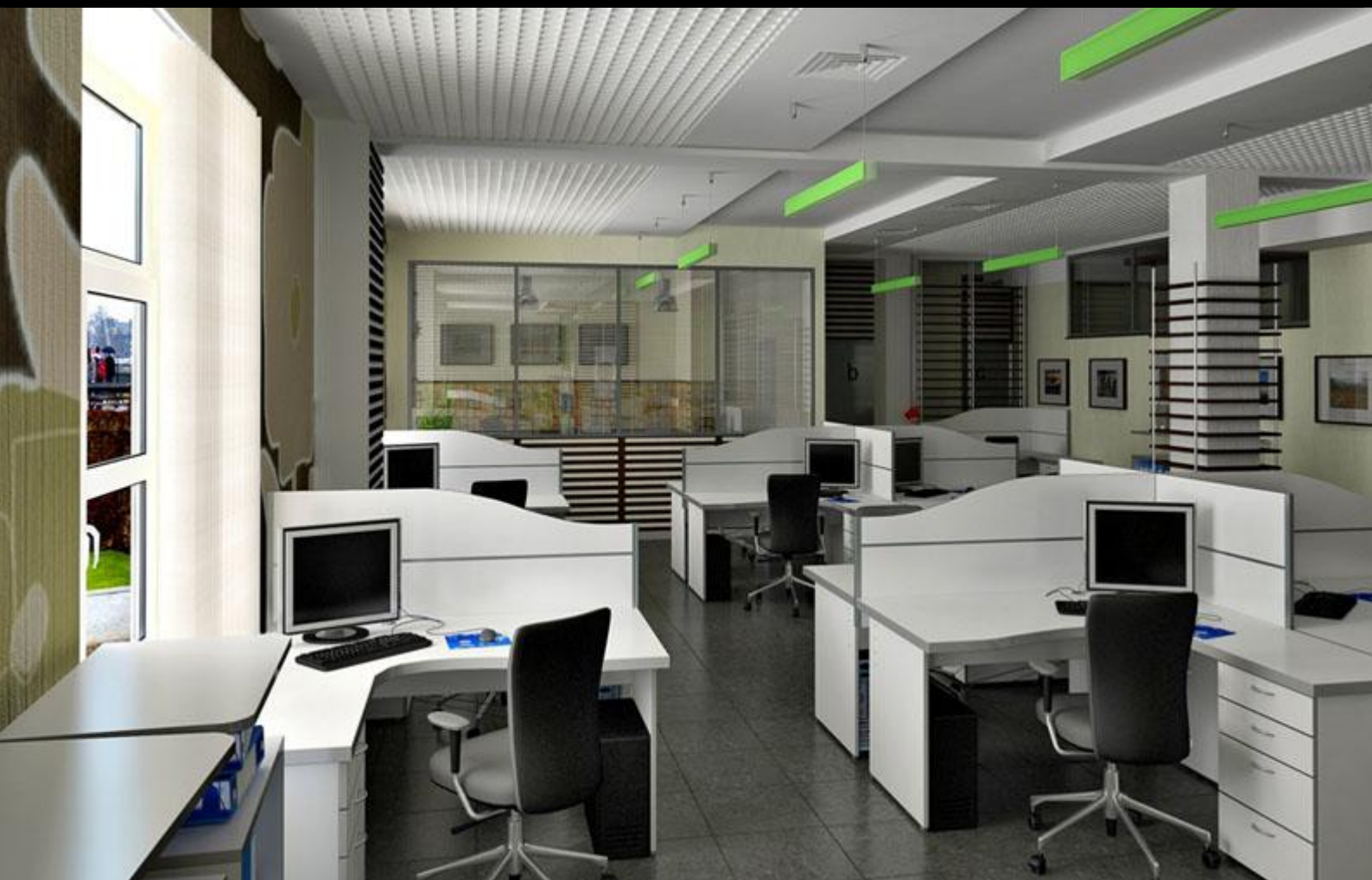




**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН ЛИЗИНГА НЕДВИЖИМОСТИ (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана лизинга недвижимости проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского рынка лизинга недвижимости в последующие годы.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия лизинговой компании;
- обоснование экономической эффективности открытия лизинговой компании;
- разработка поэтапного плана создания и развития лизинговой компании.

Описание проекта:

график работы: ежедневно с 10 до 19 часов, 5 дней в неделю с понедельника по пятницу;

количество сотрудников: 8 человек, в том числе руководитель отдела продаж, 3 менеджера по продажам, руководитель отдела лизинговых операций и 3 менеджера по лизингу.

для реализации проекта в течение *** лет потребуются инвестиции в размере *** млрд. руб.

Основные параметры лизинговой компании:

срок лизинга – *** лет;
первоначальный взнос – ***% (от стоимости недвижимости);
ставка лизинговых платежей (проценты за пользование имуществом) – ***%
размер комиссионного вознаграждения – ***% (от среднегодовой стоимости недвижимого имущества);
ставка по кредиту – ***%;
срок кредитования – *** лет.

Спектр услуг:

Консультационные услуги (подбор недвижимости и др.).
Предоставление в финансовую аренду (лизинг) офисной недвижимости.
Прочие сопутствующие услуги.

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - *** млн. руб.
Чистый доход (NCF) - *** млн. руб.
Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн. руб.
Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - *** кварталов
Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
Точка безубыточности (BEP) - *** млн. руб. / квартал

Выдержки из исследования:

Объем рынка лизинга в 2006-2010 годах заметно колебался. До 2007 года следовал активный рост в ***% ежегодно. После наступления финансового кризиса объем рынка заметно сокращался, упав в 2009 году лишь до *** млрд. рублей, после чего в 2010 году последовал новый пик роста до уровня 2008 года. В 2010 году объем рынка превысил *** млрд. рублей.

В 2010 году совокупный портфель российских лизинговых компаний достиг уровня 2007 года или *** млрд. руб.

В 2009-2010 годах больше *** сделок приходилось на ***, ***, Центральный и Сибирский федеральные округа. Доля Москвы и Центрального ФО выросла за 2009-2010 годы с 46% до 51%, доля большинства других округов наоборот снизилась.

Вдвое (с ***% до ***% от общего объема сделок) выросла доля сделок, совершенных за пределами РФ.

На десятку крупнейших компаний в 2010 году пришлось около ***% рынка, причем на тройку крупнейших – ***%. Компания «***» занимала ***% рынка, «***» – ***% и «***» также 11%.

Российский рынок недвижимости в 2010-2011 годах определяло два основных события: изменения в законодательстве и изменения в московском регионе, являющемся основным строительным рынком страны.

Итоговая загрузка лизинговой компании в 1-м и 2-м полугодии составит ***% и ***% соответственно, а уже в ***-м полугодии достигнет уровня ***%. Начиная с 8-го полугодия, в зависимости от сезонности уровень загрузки меняется от значения ***% до 113%.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция лизинговой компании
- 3.2. Спектр услуг лизинговой компании
- 3.3. Схема работы лизинговой компании
- 3.4. Разрешительная документация для открытия лизинговой компании

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Методология

Методические пояснения

Лизинг

4.2. Объем рынка

Объем рынка лизинга

Крупнейшие лизинговые компании

Лизинг недвижимости

Объем рынка недвижимости

Рынок жилья

Цены на жилье

4.3. Государственное регулирование

Рынок недвижимости

Рынок лизинга

4.4. Особенности рынка

4.5. Прогноз развития рынка

Недвижимость

Лизинг

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1. Состав персонала

5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

6.1. Выбор маркетинговой стратегии

6.2. Стратегия ценообразования

6.3. Рекламная стратегия

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

7.1. Расположение лизинговой компании

7.2. Объемы реализации

7.3. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

8.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

8.2. Доходы лизинговой компании

8.3. Расходы лизинговой компании

8.4. Система налогообложения

8.5. Отчет о прибылях и убытках

8.6. Отчет о движении денежных средств

8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

9.1. Методика оценки эффективности проекта

9.2. Чистый доход (NCF)

9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

9.4. Срок окупаемости (PB)

9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

9.6. Индекс прибыльности (PI)

9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

10.1. Качественный анализ рисков

10.2. Анализ чувствительности проекта

11. РАСЧЕТЫ ПО КРЕДИТУ

11.1. Условия по кредиту

11.2. График возврата кредита

12. ПРИЛОЖЕНИЕ. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ЛИЗИНГОВОЙ КОМПАНИИ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Объем российского рынка лизинга в 2006-2010 гг., млрд. руб.

График 2. Совокупный портфель российских лизинговых компаний в 2006-2010 гг., млрд. руб.

График 3. Динамика объема российского рынка лизинга недвижимости в 2006-2010 гг., млн. руб.

График 4. Доля недвижимости на российском рынке лизинга в 2006-2010 гг., %

График 5. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м²

График 6. Объем работ по виду деятельности «строительство» в РФ в 2006-2010 гг., млрд. руб.

График 7. Объем ввода жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2010 году, тыс. м²

График 8. Объем ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2007-2010 гг., тыс. м²

График 9. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2000-2010 гг., руб./м²

График 10. Динамика средних цен на жилье в крупнейших федеральных округах РФ в 2007-2010 гг., руб./м²

График 11. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., тыс. м²

График 12. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., руб./м²

График 13. Объем российского рынка лизинга в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2012 гг., млрд. руб.

График 14. Динамика загрузки лизинговой компании, %

График 15. Динамика предоставления площадей в лизинг, кв.м.

График 16. Динамика инвестиционных вложений в проект лизинговой компании, тыс. руб.

График 17. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения лизинговой компании, тыс. руб.

График 18. Движение денежных потоков лизинговой компании, тыс. руб.

График 19. Остаток денежных средств на счету лизинговой компании, тыс. руб.

График 20. Чистый доход (NCF) лизинговой компании, тыс. руб.

График 21. Чистый дисконтированный доход (NPV) лизинговой компании, тыс. руб.

График 22. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 23. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 24. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен

График 25. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен

График 26. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 27. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Региональная динамика структуры рынка в 2009-2010 гг., %

Диаграмма 2. Структура российского рынка лизинга по портфелю крупнейших компаний в 2010 г., %

Диаграмма 3. Динамика долей портфелей крупнейших российских лизинговых компаний в 2008-2010 гг., %

Диаграмма 4. Структура российского рынка лизинга по крупнейшим предприятиям 2010 году, %

Диаграмма 5. Динамика структуры ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м²

Диаграмма 6. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 г., %

Диаграмма 7. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 году, %

Диаграмма 8. Структура ФОТ персонала лизинговой компании, %

Диаграмма 9. Динамика выручки лизинговой компании, тыс. руб.

Диаграмма 10. Структура текущих расходов лизинговой компании, %

Диаграмма 11. Структура себестоимости услуг лизинговой компании, %

Диаграмма 12. Структура налоговых выплат лизинговой компании, %

Диаграмма 13. Налоговые выплаты лизинговой компании, тыс. руб.

Диаграмма 14. Динамика чистой прибыли лизинговой компании, тыс. руб.

Список таблиц:

Таблица 1. Крупнейшие российские лизинговые компании по совокупному портфелю в 2008-2010 гг., млн. руб.

Таблица 2. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м²

Таблица 3. Объем ввода жилой недвижимости в федеральных округах РФ в 2006-2010 гг., тыс. м²

Таблица 4. Объем ввода жилой недвижимости в регионах РФ в 2006-2010 гг., тыс. м²

Таблица 5. Динамика средних цен на жилье в федеральных округах РФ в 2006-2010 гг., руб./м²

Таблица 6. Персонал лизинговой компании, чел.

Таблица 7. Номинальные объем реализации офисных площадей в полугодие, тыс. кв. м.

Таблица 8. Инвестиционные затраты по проекту лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 9. Динамика поступлений лизинговых платежей, тыс. руб.

Таблица 10. Стоимость аренды помещения для лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 11. Параметры текущих затрат лизинговой компании

Таблица 12. Налоговые выплаты лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 13. Отчет о прибылях и убытках лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 14. Отчет о движении денежных средств лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 15. Бухгалтерский баланс лизинговой компании, тыс. руб.

Таблица 16. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 17. Показатели эффективности проекта лизинговой компании

Таблица 18. План поступления заемных средств, тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

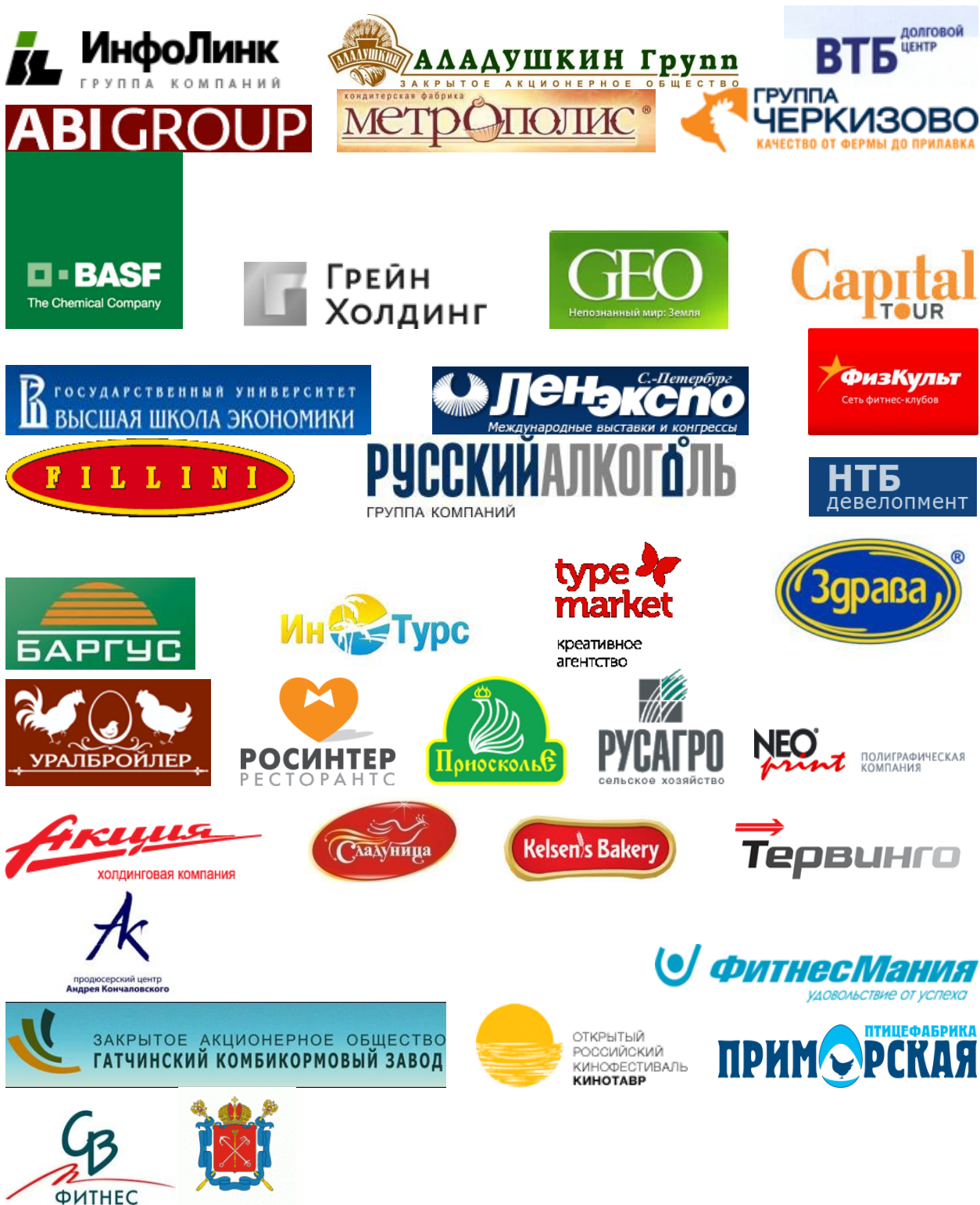
Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозирований.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «FoodService», «MAXIM», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие организации как:





**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**