Intesco Research Group

БИЗНЕС-ПЛАН АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ – 2013

(с финансовой моделью)

МОСКВА 2013

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана агентства 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 недвижимости в последующие годы.

Цели проекта:

привлечение инвестиционных средств для открытия агентства недвижимости;

обоснование экономической эффективности открытия агентства недвижимости;

разработка поэтапного плана создания и развития агентства недвижимости.

Описание проекта:

г. Москва, расположение в центре города, или деловом районе;

целевая аудитория - люди, нуждающиеся в аренде, обмене, продаже или покупке недвижимости;

подключение к специальным базам данных;

создание собственного банка данных.

Спектр услуг агентства недвижимости:

Жилая городская недвижимость (квартиры):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Жилая загородная недвижимость (коттеджи, дачи):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Аренда жилой недвижимости:

- сдача в аренду квартир и коттеджей/дач (сдать);
- аренда квартир и коттеджей/дач (снять).

Таблица 1. Персонал агентства недвижимости, чел.

наименование	количество	зарплата, тыс. руб.	итого, тыс. руб.	категория
Генеральный директор	***	***	***	А
Юрист	***	***	***	П
Бухгалтер	***	***	***	А
Секретарь	***	***	***	П
Продавец-кассир	***	***	***	П
Риэлтор	***	***	***	П
Водитель с авто	***	***	***	П
Итого:	***		***	

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - **4,09 млн. руб.**

Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн.руб.

Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **3,71 года**

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

Точка безубыточности (BEP) - *** млн.руб. / квартал

Выдержки из исследования:

В 2008 году в России было введено *** млн кв. м общей площади жилых и нежилых помещений. После чего, в результате мирового финансового кризиса и общего нестабильного состояния российской экономики, показатель стал сокращаться – на ***% и ***% в 2009 и 2010 годах. В 2010 году был введен лишь ***млн. кв. м. Уже в 2011 году появилась тенденция к росту ввода общей площади зданий, было построено ***млн кв. м. В 2012 году был достигнут докризисный показатель, было введено в эксплуатацию *** млн кв. м жилых и нежилых, что на ***% больше показателя 2011 года.

Объем российского жилищного фонда в среднем ежегодно увеличивается на ***% в год за счет ввода в действие новых зданий и за счет снова ветхого и аварийного жилья. Даже в кризисные года темпы прироста жилищного фонда России существенно не сокращались. В 2012 году объем жилищного фонда составлял *** млн кв. м.

Московская область в течение последних *** лет является неоспоримым лидером по объемам ввода в действие жилых зданий. Несмотря на сокращение показателя на ***% в 2012 году, Московский регион сохранил свою позицию.

Средняя стоимость жилья в Северо-Западном ФО в 2012 году была на ***% больше чем в среднем по России. В Центральном ФО показатель превышал общероссийский на ***%. Также в Дальневосточном ФО средняя цена на квадратный метр жилой площади была выше на ***% чем в среднем по России. В остальных регионах стоимость квадратного метра была ниже среднероссийского значения.

В целом, по сравнению с 2011 годом, стоимость жилья в 2012 году больше всего выросла в Центральном (***%), Дальневосточном ФО (***%), Уральском (***%) и Приволжском (***%) федеральных округах.

Наибольшие вложения потребуются для пополнения оборотных средств. Доля этих затрат в структуре инвестиционных вложений составляет ***%.

На помещения приходится ***% инвестиций, на получение разрешительных документов – ***%, на рекламную полиграфию – ***%, на мебель – ***%, на создание Интернет-сайта – ***%, на покупку оргтехники ***%.

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 агентства недвижимости

3.2. Спектр услуг агентства недвижимости

3.3. Схема работы агентства недвижимости

3.4. Разрешительная документация для открытия агентства недвижимости

3.5. Организационный план

Состав персонала

Должностные обязанности сотрудников

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. Объем рынка

Объем рынка недвижимости

Рынок жилья

Инвестиции в строительство

Цены на жилье

4.2. Государственное регулирование

4.3. Особенности рынка

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Особенности покупателей

Особенности формирования цен

4.4. Прогноз развития рынка

Объем и стоимость рынка недвижимости

Тенденции развития на рынке недвижимости

5. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

5.1. Ценовая политика агентства недвижимости

5.2. Рекламная стратегия агентства недвижимости

Продвижение в печатных СМИ

Продвижение в Интернете

5.3. Клиенты агентства недвижимости

6. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

6.1. Расположение агентства недвижимости

6.2. Аренда зданий и сооружений

6.3. Структура использования площадей

6.4. Необходимое оборудование

6.5. Объемы предоставляемых услуг

6.6. График реализации проекта

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

7.2. Доходы агентства недвижимости

7.3. Расходы агентства недвижимости

7.4. Система налогообложения

7.5. Отчет о прибылях и убытках

7.6. Отчет о движении денежных средств

7.7. Бухгалтерский баланс

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1. Методика оценки эффективности проекта

8.2. Чистый доход (NCF)

8.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

8.4. Срок окупаемости (PB)

8.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

8.6. Индекс прибыльности (PI)

8.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

9. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

9.1. Качественный анализ рисков

9.2. Анализ чувствительности проекта

9.3. Точка безубыточности проекта

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2012 гг., млн кв. м

График 2. Объем работ по виду деятельности «строительство» в РФ в 2007-2012* гг., млрд руб.

График 3. Динамика объема российского жилищного фонда в 2007-2012* гг., млн кв. м.

График 4. Динамика ввода жилых зданий на территории РФ в 2007-2012 гг., млн кв. м

График 5. Объем ввода жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-2012 гг., тыс. кв. м

График 6. Объем ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2009-2012 гг., тыс. кв. м

График 7. Динамика объемов инвестиций в жилища внутри страны и из-за рубежа в 2007-2012* гг., млн руб.

График 8. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2000-2012 гг., руб./кв.м

График 9. Динамика средних цен на квартиры на первичном рынке жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-2012 гг., руб./кв. м

График 10. Динамика средних цен на квартиры на вторичном рынке жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2009-2012 гг., руб./кв. м

График 11. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., млн кв. м

График 12. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2007-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., руб./кв. м

График 13. Динамика строительства недвижимости в РФ в 2007-2012 гг. и план на 2013-2020 гг., млн. кв. м

График 14. Загрузка агентства недвижимости, %

График 15. Динамика количества сделок по отдельным направлениям деятельности агентства недвижимости, ед.

График 16. Динамика инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, тыс. руб.

График 17. Динамика выручки агентства недвижимости, тыс. руб.

График 18. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения агентства недвижимости, тыс. руб.

График 19. Динамика чистой прибыли агентства недвижимости, тыс. руб.

График 20. Движение денежных потоков агентства недвижимости, тыс. руб.

График 21. Остаток денежных средств на счету агентства недвижимости, тыс. руб.

График 22. Чистый доход (NCF) агентства недвижимости, тыс. руб.

График 23. Чистый дисконтированный доход (NPV) агентства недвижимости, тыс. руб.
График 24. Влияние количества сделок на NCF, % от количества сделок
График 25. Влияние количества сделок на NPV, % от количества сделок
График 26. Влияние количества сделок на PB, % от количества сделок
График 27. Влияние количества сделок на DPB, % от количества сделок
График 28. Влияние количества сделок на PI, % от количества сделок
График 29. Влияние количества сделок на IRR, % от количества сделок
График 30. Точка безубыточности агентства недвижимости, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура ФОТ по видам персонала агентства недвижимости, %
Диаграмма 2. Динамика структуры ввода зданий на территории РФ в натуральном выражении в 2007-2012 гг., %
Диаграмма 3. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2012 году, %
Диаграмма 4. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2012 году, %
Диаграмма 5. Структура стоимости квадратного метра жилья в РФ, %
Диаграмма 6. Структура использования площадей агентства недвижимости, %
Диаграмма 7. Структура инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, %
Диаграмма 8. Структура выручки по видам услуг агентства недвижимости, %
Диаграмма 9. Структура текущих расходов агентства недвижимости, %
Диаграмма 10. Структура себестоимости услуг агентства недвижимости, %
Диаграмма 11. Структура налоговых выплат агентства недвижимости, %

Список схем:

Схема 1. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.

Список таблиц:

Таблица 1. Персонал агентства недвижимости, чел.
Таблица 2. Динамика ввода жилых и нежилых зданий на территории РФ в 2007-2012 гг., млн кв. м
Таблица 3. Объем ввода жилой недвижимости в федеральных округах РФ в 2007-2012 гг., тыс. кв. м
Таблица 4. Объем ввода жилой недвижимости в регионах РФ в 2007-2012 гг., тыс. кв. м
Таблица 5. Динамика средних цен на квартиры на первичном рынке жилья в федеральных округах РФ в 2007-2012 гг., руб./кв. м
Таблица 6. Динамика средних цен на квартиры на вторичном рынке жилья в федеральных округах РФ в 2007-2012 гг., руб./кв. м
Таблица 7. Площади помещений агентства недвижимости, кв. м.

Таблица 8. Средние стоимости сделок агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 9. Объемы совершения сделок агентством недвижимости, тыс. руб.
Таблица 10. Инвестиционные затраты по проекту агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 11. Динамика поступлений агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 12. Стоимость аренды помещения для агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 13. Параметры текущих затрат агентства недвижимости
Таблица 14. Налоговые выплаты агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 15. Отчет о прибылях и убытках агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 16. Отчет о движении денежных средств агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 17. Бухгалтерский баланс агентства недвижимости, тыс. руб.
Таблица 18. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.
Таблица 19. Показатели эффективности проекта агентства недвижимости
Таблица 20. Расчет точки безубыточности агентства недвижимости, %

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», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

НАШИ КЛИЕНТЫ

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

PRICEWATERHOUSECOOPERS

ВТБ

НОМОС БАНК

ВЫСШАЯ ШКОЛА ЭКОНОМИКИ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Panasonic
ideas for life

GEO

ФизКультТ

Capital TOUR

ГРУППА ЧЕРКИЗОВО
КАЧЕСТВО ОТ ФЕРМЫ ДО ПРИЛАВКА

prodo

Приосколье

РУСАГРО
Группа Компаний

Агроальянс МТ

УРАЛБРОЙЛЕР

Сибирский ГУРМАН

Грейн Холдинг

КОМОС ГРУПП

МаВР

1-АЯ МАКАРОННАЯ КОМПАНИЯ 1·М·К

СЛАДОНЕЖ

РУССКИЙАЛКОГОЛЬ
ГРУППА КОМПАНИЙ

Российская Федерация ЗАО «СибЖелДорТранс»

АЛАДУШКИН Групп

Концерн Детскосельский

BASF
The Chemical Company

СИ Групп

Kelsen's Bakery

АСТОН

РОСИНТЕР
РЕСТОРАНТС

EBRODON

Ad
АК БАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ

ЭФКО

АК БАРС ХОЛДИНГ

MARR

СУ·155
ГРУППА КОМПАНИЙ

и многие другие

ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ

E-mail: **info@i-plan.ru**

Сайт: **www.i-plan.ru**

Тел.: **+7 (495) 645-97-22**