



**Intesco  
Research  
Group**

# БИЗНЕС-ПЛАН СТРОИТЕЛЬСТВА СБОРНЫХ ЗАГОРОДНЫХ ДОМОВ



МОСКВА 2011

## ОПИСАНИЕ

**Разработка бизнес-плана строительства сборных загородных домов проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.**

**Привлекательность реализации данного проекта** обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского строительного рынка сборных загородных домов в последующие годы.

### **Цели проекта:**

привлечение инвестиционных средств для открытия предприятия по производству и реализации быстровозводимых каркасных загородных домов;

обоснование экономической эффективности открытия предприятия по производству и реализации быстровозводимых каркасных загородных домов;

разработка поэтапного плана создания и развития предприятия по производству и реализации быстровозводимых каркасных загородных домов.

### **Описание проекта:**

размещение производственных помещений в Московской области;

общая площадь - \*\*\* кв.м;

размещение офиса продаж в арендованном в Москве помещении площадью \*\*\* кв.м;

доход по проекту от реализации квадратных метров готовых комплектов загородных домов;

стоимость 1 кв. м общей площади загородного дома - \*\*\* тыс. рублей;

для реализации проекта потребуются инвестиции в размере \*\*\* млн руб.

### **Структура инвестиционных вложений:**

оборудование – \*\*\*%;

автотранспорт – \*\*\*%;

разработка сайта – \*\*\*%;

офисное оборудование и мебель – \*\*\*%;

организационные расходы – \*\*\*%;

оборотные средства – \*\*\*%.

**Чистый доход (NCF) по проекту составляет \*\*\*млн руб. (за горизонт планирования)**

**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:**

С 2001 по 2008 годы темп ввода новых зданий на территории РФ постоянно увеличивался, в среднем на \*\*\*% ежегодно. В 2008 году рост рынка достиг \*\*\* – \*\*\* млн м<sup>2</sup>. После чего, в результате мирового финансового кризиса и общего нестабильного состояния российской экономики, он стал сокращаться – на \*\*\*% и \*\*\*% в 2009 и 2010 годах. В 2010 году был введен лишь \*\*\* млн м<sup>2</sup>.

Наибольший объем ввода жилья в 2007-2010 годах приходился на Центральный ФО, объем строительства в котором в \*\*\* раза превышал объем строительства в следующем за ним \*\*\* ФО.

В течение 2006-2010 годов Московская область оставалась крупнейшим регионом по объему ввода жилья. В крупнейшей десятке регионов наиболее заметный среднегодовой рост ввода жилой площади приходился на Московскую область (\*\*\*%),\*\*\* (\*\*\*%), республики Татарстан (\*\*\*%) и \*\*\* (\*\*\*%), Ростовскую (\*\*\*%) и Свердловскую (\*\*\*%) области.

Объем производства частных домов заводского изготовления в России за 1998-2010 годы увеличился с \*\*\* до \*\*\* тыс. кв. м общей площади. Среднегодовой темп прироста за период составил \*\*\*%.

По оценке экспертов Intesco Research Group, второй по величине графой расходов после стоимости самого строительства являются расходы на приобретение участка земли и отселение жителей, в сумме составляющие \*\*\*% от общей стоимости проекта.

Согласно плану развития строительства жилья, разработанному правительством РФ, в 2013-2014 годах объем ввода малоэтажного жилья должен обогнать объем ввода прочего жилья – если в 2010 году малоэтажное жилье составляло около \*\*\*% от общей площади введенного жилья, то к 2015 году эта доля должна достигнуть \*\*\*%. Одновременно с этим должно происходить значительное увеличение темпов строительства – с \*\*\*-\*\*\* млн кв. м в 2006-2010 годах до \*\*\* млн кв. м к 2020 году.

## 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 предприятия

*Быстровозводимые каркасные дома*

*Преимущества строительства каркасного дома*

*Как строят быстросборные каркасно-панельные дома*

#### 3.2. Ассортимент продукции

#### 3.3. Разрешительная документация

*Учредительные документы*

*Свидетельство о членстве в СРО*

*Документы на недвижимость и оборудование*

*Документы, регулирующие деятельность предприятия*

*Заключение СЭС*

*Заключение УГПС*

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

#### 4.1. Методология

*Используемая классификация*

*Модели домов*

#### 4.2. Объем рынка

*Объем рынка недвижимости*

*Рынок жилья*

*Цены на жилье*

*Рынок частных домов*

#### 4.3. Государственное регулирование

*Изменения в законодательстве*

*Макроэкономические факторы*

*Государственное субсидирование*

#### 4.4. Поведение потребителей

*Классификация покупателей*

*Поведение покупателей*

#### 4.5. Особенности рынка

*Столичный регион*

*Особенности формирования цен*

*Новые виды сборных домов*

#### 4.6. Прогноз развития рынка

*Объем и стоимость рынка недвижимости*

*Тенденции развития на рынке недвижимости*

### **5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН**

#### 5.1. Состав персонала

#### 5.2. Должностные обязанности сотрудников

### **6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА**

*Имиджевая политика*

*Рекламная политика*

### **7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН**

#### 7.1. Расположение предприятия

#### 7.2. Аренда помещений

#### 7.3. Необходимое оборудование

#### 7.4. Объемы реализуемой продукции

7.5. График реализации проекта

## **8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН**

8.1. Первоначальные вложения в проект

*Динамика инвестиционных вложений*

*Направления инвестиционных вложений*

8.2. Доходы предприятия

8.3. Расходы предприятия

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 (PBP)

9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)

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

10.3. Точка безубыточности проекта

## **11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ПРЕДПРИЯТИЯ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

График 2. Объем работ по виду деятельности «строительство» в РФ в 2006-2010 гг., млрд руб.

График 3. Объем ввода жилья в крупнейших федеральных округах РФ в 2010 году, тыс. м<sup>2</sup>

График 4. Объем ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2007-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

График 5. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2000-2010 гг., руб/м<sup>2</sup>

График 6. Динамика средних цен на жилье в крупнейших федеральных округах РФ в 2007-2010 гг., руб/м<sup>2</sup>

График 7. Динамика производства деревянных домов заводского изготовления в РФ в 1998-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

График 8. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., тыс. м<sup>2</sup>

График 9. Динамика объема ввода недвижимости в РФ по видам в 2006-2010 гг. и план правительства на 2011-2020 гг., млн м<sup>2</sup>

График 10. Динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья России в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., руб/м<sup>2</sup>

График 11. Динамика строительства недвижимости в РФ в 2001-2010 гг. и план на 2011-2020 гг., млн м<sup>2</sup>

График 12. Динамика загрузки производства и реализации домов, %

График 13. Динамика инвестиционных вложений в производство сборных домов, тыс. руб.

График 14. Динамика выручки предприятия, тыс. руб.

График 15. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения предприятия, тыс. руб.

График 16. Динамика чистой прибыли предприятия, тыс. руб.

График 17. Движение денежных потоков предприятия, тыс. руб.

График 18. Остаток денежных средств на счету предприятия, тыс. руб.

График 19. Чистый доход (NCF) предприятия, тыс. руб.

График 20. Чистый дисконтированный доход (NPV) предприятия, тыс. руб.

График 21. Влияние уровня цен на чистый доход (NCF), % от уровня цен

График 22. Влияние уровня цен на чистый дисконтированный доход (NPV), % от уровня цен

График 23. Влияние уровня цен на срок окупаемости (PBP), % от уровня цен

График 24. Влияние уровня цен на дисконтированный срок окупаемости (DPBP), % от уровня цен

График 25. Влияние уровня цен на индекс прибыльности (PI), % от уровня цен

График 26. Влияние уровня цен на внутреннюю норму доходности (IRR), % от уровня цен

График 27. Точка безубыточности предприятия, %

### Список диаграмм:

Диаграмма 1. Динамика структуры ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Диаграмма 2. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 г., %

Диаграмма 3. Структура ввода жилья в крупнейших регионах РФ в 2010 году, %.

Диаграмма 4. Динамика структуры домохозяйств РФ по виду занимаемой недвижимости в 1995-2009 гг., %

Диаграмма 5. Изменение структуры производства деревянных домов заводского изготовления по ФО РФ в 2006-2010 гг., %

Диаграмма 6. Изменение структуры производства деревянных домов заводского изготовления по регионам РФ в 2006-2010 гг., %

Диаграмма 7. Структура стоимости квадратного метра жилья в РФ, %

Диаграмма 8. Структура персонала предприятия по категориям сотрудников, %

Диаграмма 9. Структура ФОТ предприятия, %

Диаграмма 10. Структура распределения площадей предприятия, %.

Диаграмма 11. Структура затрат на производственное оборудование, %

Диаграмма 12. Структура инвестиционных вложений в производство сборных домов, %

Диаграмма 13. Структура текущих расходов предприятия, %

Диаграмма 14. Структура себестоимости продукции предприятия, %

Диаграмма 15. Структура налоговых выплат предприятия, %

### Список таблиц:

Таблица 1. Динамика ввода зданий на территории РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таблица 2. Объем ввода жилой недвижимости в федеральных округах РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таблица 3. Объем ввода жилой недвижимости в регионах РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таблица 4. Динамика средних цен на жилье в федеральных округах РФ в 2000-2010 гг., руб/м<sup>2</sup>

Таблица 5. Динамика производства деревянных домов заводского изготовления в РФ в 1998-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таблица 6. Изменение структуры производства деревянных домов заводского изготовления по регионам РФ в 2006-2010 гг., тыс. м<sup>2</sup>

Таблица 7. Параметры категорий персонала предприятия

Таблица 8. Параметры арендуемых помещений.

Таблица 9. Параметры расходов на аренду помещений и площадей.

Таблица 10. Список оборудования для предприятия

Таблица 11. Динамика реализации сборных домов, м<sup>2</sup>

Таблица 12. Инвестиционные затраты по проекту, тыс. руб.

Таблица 13. Динамика поступлений предприятия, тыс. руб.

Таблица 14. Параметры арендной платы, тыс. руб.

Таблица 15. Параметры текущих затрат предприятия

Таблица 16. Налоговые выплаты предприятия, тыс. руб.

Таблица 17. Отчет о прибылях и убытках предприятия, тыс. руб.

Таблица 18. Отчет о движении денежных средств предприятия, тыс. руб.

Таблица 19. Бухгалтерский баланс предприятия, тыс. руб.

Таблица 20. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 21. Показатели эффективности проекта предприятия

Таблица 22. Анализ чувствительности основных показателей проекта, % от уровня цен

Таблица 23. Расчет точки безубыточности предприятия, %

## 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-прогнозировании.

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», «МАХИМ» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

## НАШИ КЛИЕНТЫ



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