



Бизнес-план строительства многоквартирного дома

Разработано компанией БизнесИнвестАналитика

Интернет: <https://investanalitika.ru>
Электронная почта: info@investanalitika.ru

2021



БизнесИнвестАналитика
ГОТОВЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И БИЗНЕС-
ПЛАНЫ

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

Бизнес-план строительства многоквартирного дома содержит все необходимые расчеты и показатели в соответствии с международными стандартами бизнес-планирования UNIDO: план продаж, баланс по объекту строительства, график строительства, план по налогам, инвестиционный план, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об оценке эффективности инвестиций.

Готовый бизнес-план строительства многоквартирного дома может быть использован

- для оценки экономической эффективности рассматриваемого бизнеса,
- для понимания технологии и операционной деятельности бизнеса, оценки его перспектив,
- для представления в банк или инвестору,
- для предоставления в государственные органы для получения одобрения или государственного финансирования.

Бизнес-план предлагается в 3 базовых вариантах, но в то же время, может быть адаптирован под любой проект жилого многоквартирного дома. Базовые варианты бизнес-плана приведены ниже.

№ п/п	Общая площадь дома, кв.м.	Этажность	Помещения к продаже	Дополнительная инфраструктура
1.	14921	9	Однокомнатные квартиры Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры Коммерческие помещения на первом этаже Машинместа в подземном автопаркинге	Подземный автопаркинг
2.	6150	10	Однокомнатные квартиры Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры Коммерческие помещения на первом этаже	-
3.	17726	23	Однокомнатные квартиры Двухкомнатные квартиры Коммерческие помещения на первом и втором этажах	Автопаркинг

Бизнес-план легко адаптируется к изменению исходных данных и может быть использован для любого региона. Финансовая модель бизнес-плана выполнена в соответствии с международными стандартами бизнес-планирования UNIDO.

В бизнес-плане строительства жилого многоквартирного дома содержатся:

- Данные о доходности бизнеса: выручка, затраты, чистая прибыль и другие показатели эффективности бизнеса;
- Данные об инвестиционных затратах – сколько нужно потратить, каков срок окупаемости вложений;

- Данные о способах и схемах финансирования бизнеса – объемы кредитных средств, условия кредитования, схемы участия инвесторов, выплаты по кредитам и другие важные данные;
- Календарный график проекта – когда и какие мероприятия необходимо осуществить, чтобы реализовать проект;
- Оценка эффективности инвестиционного проекта в соответствии со стандартами UNIDO;
- Полноценный финансовый план на весь срок реализации проекта (план продаж, план затрат, себестоимость в ходе реализации проекта, план инвестиций, движение денежных средств, план по налогам);
- Другие данные, которые важны при организации бизнеса.

Бизнес-план строительства жилого многоквартирного дома рассчитан на основании месячного графика строительства с учетом сроков и стоимости работ по каждому этапу строительного-монтажных работ.

The screenshot displays an Excel spreadsheet titled 'ФМ жилой дом 22.xls'. The main table is a Gantt chart titled 'График строительства жилого многоквартирного дома'. It lists various construction stages such as 'Проектирование', 'Строительство оснований, временных зданий и сооружений', 'Устройство фундамента', etc., with columns for months from January 2022 to August 2023. Below this, there is a 'Справочно' section with summary metrics like 'Месячный объем затрат на строительство' and 'Количество одновременно работающих работников на объекте'. The bottom of the screen shows a navigation bar with tabs for different financial sections like 'Исх.', 'Площади', '1.Смета', '2.Выручка', 'График продаж', '3.Баланс', '4.График инвестиций', '5.Персонал', '6.Текущие затраты', and '7.Прибыль'.

К бизнес-плану прилагается финансовая модель в Excel. Финансовая модель содержит следующие финансовые отчеты и показатели:

- Отчет о прибыли, отчет о движении денежных средств;
- Анализ показателей финансовой эффективности (Рентабельность по чистой прибыли, ROI, EBIT, EBITDA);
- Анализ эффективности инвестиций (NPV, IRR, Срок окупаемости);
- Анализ безубыточности.

В финансовой модели можно самостоятельно изменить:

- Год и месяц начала проекта;
- Валюту проекта;
- Площадь дома;
- Количество жилых и нежилых помещений, их площадь;

- Цены реализации жилых и нежилых помещений;
- График продаж жилых и нежилых помещений;
- Стоимость покупки земельного участка или величину арендной платы за земельный участок;
- Количество этажей жилого многоквартирного дома;
- Процент площади коридоров, лестничных пролетов и технических помещений в общей площади дома;
- Затраты на строительство 1 кв.м. объекта;
- Затраты на подготовку проектно-сметной документации;
- Затраты на строительство ограждений, временных зданий и сооружений;
- Затраты на устройство фундаментов;
- Затраты на монтаж стен;
- Затраты на устройство кровли и наружную отделку;
- Затраты на проведение внутренних инженерных коммуникаций;
- Затраты на внутреннюю отделку;
- Затраты на проведение внешних инженерных коммуникаций;
- Затраты на благоустройство и озеленение;
- Месяц ввода объекта в эксплуатацию;
- Процент взносов от суммы заключенных договоров долевого строительства в компенсационный фонд долевого строительства;
- Затраты на содержание дирекции строительства;
- Затраты на маркетинг и продвижение объекта;
- Затраты на оплату услуг риэлторов;
- Численность и категории персонала, размеры заработных плат;
- Налоговые ставки;
- Объем и структуру инвестиций, объем и структуру финансирования;
- Размер текущих затрат;
- Уровень процентной ставки по кредиту;
- Размер ставки дисконтирования;
- Другие параметры.

Показатель	Един.	1 год												2 год										
		янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сен.22	окт.22	ноя.22	дек.22	янв.23	фев.23	мар.23	апр.23	май.23	июн.23	июл.23	авг.23	сен.23	окт.23	
Завершённый объект	тыс.руб.	671452																						
стоимость без НДС	тыс.руб.	634579																						
НДС	тыс.руб.	36873																						
Учет объекта в основных средствах																								
Незавершенные инвестиции	тыс.руб.	19037	19037	19037	19037	19037	19037	21576	41755	61935	100155	138374	176594	194634	212675	230715	261288	293916	326544	407505	456839	519403	557795	
Здания и сооружения на балансе	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Срок амортизации	лет	50																						
До учета проданных площадей:																								
балансовая стоимость	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
амортизация за текущий период	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
накопленная амортизация	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
остаточная стоимость	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Списание стоимости проданных площадей:																								
доля объекта, проданная в текущем периоде	тыс.руб.	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
балансовая стоимость	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
накопленная амортизация	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
остаточная стоимость	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
прибыль/убыток от реализации активов	тыс.руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Если у Вас возникнут затруднения при изменении финансовой модели, Вы можете предоставить параметры индивидуального проекта и мы внесем изменения в

финансовую модель и пересчитаем все параметры бизнес-плана. Данная услуга предоставляется нашим Клиентам бесплатно.

После покупки бизнес-плана мы всегда ответим на все возникшие вопросы и проконсультируем по вопросам практического использования бизнес-плана и финансовой модели.

Дополнительными услугами являются:

- Разработка схем участия инвесторов в проекте;
- Разработка схем финансирования;
- Переделка бизнес-плана под индивидуальные требования Заказчика;
- Привлечение финансирования под инвестиционный проект.

КРАТКАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ БИЗНЕС-ПЛАНА СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	5
Цель проекта	5
Концепция проекта	5
Ситуация на рынке	5
Источники финансирования	5
Срок реализации проекта	6
Основные показатели проекта	6
2. АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ В ОТРАСЛИ	8
3. БИЗНЕС-КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА	14
3.1. Земельный участок под строительство	14
3.2. Объемы нового строительства и архитектурно-планировочное решение	15
3.3. Система обслуживания населения, организация транспортных и пешеходных связей	19
3.4. Характеристика инженерного обустройства	20
3.5. Благоустройство и озеленение территории	22
3.6. Экологическая безопасность	24
4. ПЛАН МАРКЕТИНГА	25
4.1. Целевая аудитория	25
4.2. Позиционирование	25
4.3. План продвижения объекта	26
4.4. План продаж	29
5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	32
5.1. Участники проекта и схема взаимодействия участников проекта	32
5.2. Календарный график проекта	33
6. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН	35
6.1. Сумма и структура финансирования проекта	35
6.2. График финансирования и выплат по заемным средствам	37
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	39
7.1. Основные финансовые допущения	39

7.2. Налоговое окружение проекта	39
7.3. Расчет текущих затрат	41
7.4. Финансовая состоятельность проекта	42
8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА	44
8.1. Прибыль и рентабельность	44
8.2. Анализ ключевых показателей эффективности инвестиционного проекта	46
9. АНАЛИЗ РИСКОВ	48
9.1. Оценка проектных рисков	48
9.2. Анализ чувствительности проекта	49
Приложения	52
Приложение 1. График строительства	52
Приложение 2. Продажа помещений, передача помещений покупателям	53
Приложение 3. Баланс по объекту строительства	54
Приложение 4. Инвестиции проекта	55
Приложение 5. Персонал и заработная плата	56
Приложение 6. Текущие затраты	57
Приложение 7. Отчет о прибылях и убытках	58
Приложение 8. Расчет начисления и выплаты налогов	59
Приложение 9. График финансирования проекта	60
Приложение 10. Отчет о движении денежных средств	60
Приложение 11. Расчет эффективности инвестиционных затрат	61
Приложение 12. Основные показатели	62

СПИСОК ТАБЛИЦ:

Таблица 1. Основные показатели инвестиционного проекта
Таблица 2. Сегментация жилой недвижимости
Таблица 3. Сегментация строительных компаний на рынке жилой недвижимости
Таблица 4. Основные параметры земельного участка
Таблица 5. Техничко-экономические показатели участка застройки
Таблица 6. Техничко-экономические показатели
Таблица 7. Структура площадей

Таблица 8. Потребность в энергоресурсах и водоснабжении

Таблица 9. План затрат на рекламу и продвижение, тыс. руб.

Таблица 10. План продаж помещений по годам проекта, шт

Таблица 11. План продаж жилых и нежилых помещений по годам проекта, кв.м.

Таблица 12. Средние цены реализации машиномест, жилых и нежилых помещений по этапам проекта, тыс. рублей за 1 кв.м.

Таблица 13. План продаж жилых и нежилых помещений по годам проекта, тыс. рублей

Таблица 14. Календарный график

Таблица 15. Смета затрат на строительство

Таблица 16. Структура инвестиций

Таблица 17. Источники финансирования инвестиций

Таблица 18. Налоговое окружение

Таблица 19. Расчет текущих затрат, тыс. руб.

Таблица 20. Финансовые показатели

Таблица 21. Оценка рисков

Таблица 22. Анализ чувствительности к изменению стоимости строительства

Таблица 23. Анализ чувствительности к изменению уровня цен

Таблица 24. Анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования

СПИСОК ДИАГРАММ:

Диаграмма 1. График движения денежных средств, тыс. руб.

Диаграмма 2. Остаток денежных средств в ходе реализации проекта

Диаграмма 3. График продаж площадей

Диаграмма 4. График чистой прибыли, тыс. руб.

Диаграмма 5. Дисконтированный денежный поток нарастающим итогом

СПИСОК РИСУНКОВ:

Рисунок 1. SWOT-анализ для российского рынка жилой недвижимости

Рисунок 2. Эскизный проект планируемого к строительству дома

Рисунок 3. Схема взаимодействия участников проекта

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Цель проекта

Целью настоящего бизнес-плана является обоснование экономической эффективности инвестиций в строительство жилого многоквартирного дома с нежилыми помещениями на первом этаже. Бизнес-план может быть реализован в любом регионе России и мира.

Концепция проекта

Проектируемый объект позиционируется как современный жилой многоквартирный дом общей площадью *** кв.м. с выгодным месторасположением и хорошей транспортной доступностью. Планируется построить 192 квартиры - 124 однокомнатные квартиры, 50 двухкомнатных квартир и 18 трехкомнатных квартир. На первом этаже дома предусмотрено 7 нежилых помещений, общая площадь которых составит *** кв.м.

Парковочная инфраструктура будет состоять из *** мест на открытой автостоянке и *** мест на подземной автостоянке. Дом планируется обеспечить необходимыми техническими помещениями и обустроенной внутренней территорией - пешеходными дорожками, площадками для детей, площадками для отдыха взрослых, физкультурной площадкой, площадкой для хозяйственных целей другими элементами благоустройства.

Ситуация на рынке

Россия имеет довольно низкую обеспеченность населения жильем – данный фактор является важнейшим драйвером развития рынка жилой недвижимости. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного человека России в 2-3 раза меньше чем в развитых странах.

Потребность населения в жилье формируется, прежде всего, за счет необходимости расширения, замены и качественного обновления существующего аварийного и ветхого жилья, позитивных демографических сдвигов, роста потребности населения в современном качественном жилье.

Источники финансирования

Общая стоимость проекта составляет ***млн. руб.

Финансирование проекта предполагается осуществить за счет собственных средств в размере *** млн. руб. (***% от общей стоимости проекта), привлечения кредитной линии в размере *** млн. руб. (***% от общей стоимости проекта) и привлечения заемных средств покрытых денежными средствами со счетов эскроу в размере *** млн. руб. (***% от общей стоимости проекта).

Собственные средства будут направлены на покупку земельного участка, подготовку ПСД и начало строительства.

Заемные средства планируется направить на строительные-монтажные работы.

Срок реализации проекта

Горизонт планирования проекта составляет 36 месяцев.

Длительность инвестиционной фазы проекта – 24 месяца.

Основные показатели проекта

Показатели эффективности инвестиций в строительство жилого многоквартирного дома представлены в таблице 1.

Таблица 1. Основные показатели инвестиционного проекта строительства жилого многоквартирного дома

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
4.	Общая площадь строительства	кв.м.	***
5.	Жилая площадь к реализации	кв.м.	***
6.	Коммерческая площадь к реализации	кв.м.	***
7.	Срок строительства	месяцев	***
8.	Выручка с НДС	тыс. руб.	***
9.	Сумма налоговых выплат и отчислений в бюджет	тыс. руб.	***
10.	Сумма инвестиций	тыс. руб.	***
11.	Чистая прибыль	тыс. руб.	***
12.	Рентабельность по выручке	%	***
13.	Остаток денежных средств на конец проекта	тыс. руб.	***
14.	Чистая приведенная стоимость NPV	тыс. руб.	***
15.	Внутренняя норма доходности IRR	%	***
16.	Дисконтированный срок окупаемости	лет	***
17.	Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA)	тыс. руб.	***
18.	Прибыль до налога и процентов по кредитам (EBIT)	тыс. руб.	***

Таким образом, реализация проекта позволит

- получить чистую прибыль в размере *** млн. рублей.
- удовлетворить спрос на рынке жилой и торгово-офисной недвижимости в районе реализации проекта.
- обеспечить налоговые поступления в бюджеты всех уровней в размере *** млн. рублей;
- обеспечить своевременную выплату основного долга и процентов по привлекаемым заемным средствам.

Реализация проекта способствует решению задач в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» и Государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

3. БИЗНЕС-КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

3.1. Земельный участок под строительство

Для строительства жилого многоквартирного дома с площадью одного этажа 1492 кв.м. рекомендуется использовать земельный участок площадью *** кв.м.

Права застройщика на земельный участок могут быть получены:

- путем приобретения земельного участка в собственность;
- на основании договора аренды заключенного с местными органами власти.

В настоящем проекте под строительство жилого многоквартирного дома планируется использовать земельный участок *** кв.м. Участок будет приобретаться в собственность – стоимость участка для строительства составит *** млн. рублей.

Основные параметры земельного участка приведены в таблице ниже.

Таблица 4. Основные параметры земельного участка под строительство жилого многоквартирного дома

Параметр	Характеристика или значение параметра
Район	***
Муниципальное образование	***
Площадь земельного участка, кв.м.	***
Существующая застройка	***
Наличие пешеходного транзита	***
Наличие транспортного транзита	***
Наличие инженерных коммуникаций	***
Красные линии	***

Особенностью географического положения данного участка является близкое расположение по отношению к ***, что во многом определяет важнейшее экономическое и социальное значение всего *** муниципального района в структуре *** области.

Таким образом, территория застройки по сути является пригородной и имеет отличную транспортную доступность. В непосредственной близости от участка также находятся газопровод, водопровод и канализация.

Рельеф участка ровный, спокойный, пригодный для капитального строительства. Территория участка в настоящее время не застроена и покрыта луговой растительностью. Характеризуется холмистым рельефом с плавным повышением вертикальных отметок к западной и юго- западной границе участка.

(Полный текст в демо-версию не включен)

3.2. Объемы нового строительства и архитектурно-планировочное решение

Размещение застройки принято с учётом обеспечения органичной связи с окружающей застройкой и ландшафтом местности.

Технико-экономические показатели участка застройки приведены в таблице ниже.

Таблица 5. Технико-экономические показатели участка застройки

Показатели	Ед. изм.	Значение
Площадь застройки	кв.м.	***
Площадь участка благоустройства	кв.м.	***
Плотность застройки территории (от площади благоустройства)	%	***
Площадь твердых покрытий	кв.м.	***
Площадь озеленения	кв.м.	***
Площадь грунтовых покрытий площадок	кв.м.	***
Машиномест на открытой автостоянке для жителей и гостей жилого дома	мест	***
Машиномест на открытой автостоянке для работников торгово-офисных помещений	мест	***

Для торгово-офисных помещений предусмотрено *** машиномест, в том числе *** машиноместа для инвалидов и МГН. Так же в непосредственной близости от проектируемого жилого дома предусмотрена площадка для мусорных контейнеров. С четырех сторон здания многоквартирного жилого дома обеспечен проезд шириной не менее *** м.

(Полный текст в демо-версию не включен)

6. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

6.1. Сумма и структура финансирования проекта

Возведение жилого многоквартирного дома будет состоять из следующих этапов:

- проектирование – *** месяцев,
- строительства ограждений, временных зданий и сооружений – *** месяца,
- устройства фундаментов – *** месяцев,
- монтажа стен – *** месяцев,
- устройство кровель и наружная отделка – *** месяца,
- проведение внутренних инженерных коммуникаций – *** месяца,
- проведение внешних инженерных коммуникаций – *** месяца,
- внутренняя отделка – *** месяцев,
- благоустройство и озеленение – *** месяца.

Многие виды работ будут проводиться параллельно. Общий срок возведения дома с учетом проектирования составит *** года. График строительства жилого многоквартирного дома в течение реализации проекта приведен в приложении 1.

Основные исходные показатели для расчета сроков и стоимости строительства:

- Количество вводимых площадей – *** кв.м.;
- Себестоимость строительства 1 кв.м. вводимой площади – *** тыс. руб.;
- Средняя месячная выработка одного работника на объекте – *** тыс. рублей.

Расчет затрат на строительство по этапам приведен в таблице ниже.

Таблица 15. Смета затрат на строительство жилого многоквартирного дома

Этап проекта	Доля от общего объема затрат	Объем затрат на этап, тыс. руб.
Проектирование	***	***
Строительство ограждений, временных зданий и сооружений	***	***
Устройство фундаментов	***	***
Монтаж стен	***	***
Устройство кровель и наружная отделка	***	***
Проведение внутренних инженерных коммуникаций	***	***

Этап проекта	Доля от общего объема затрат	Объем затрат на этап, тыс. руб.
Внутренняя отделка	***	***
Проведение внешних инженерных коммуникаций	***	***
Благоустройство и озеленение	***	***
Итого	***	***

Как видно из таблицы, стоимость возведения жилого многоквартирного дома составит *** млн. рублей.

Кроме того, планируется покупка земельного участка под строительство стоимостью *** млн. рублей.

Таблица 16. Структура инвестиций в проект строительство жилого многоквартирного дома

Направления инвестирования	Сумма инвестиций, тыс. руб.	Процентов от общего объема затрат
Земельный участок	***	***
Проектирование и экспертиза	***	***
Строительно-монтажные работы	***	***
Маркетинг и продвижение	***	***
Поддержание ликвидности проекта	***	***
Итого	***	***

Таким образом, общие инвестиционные затраты составят *** млн. рублей. Финансирование строительства осуществляется согласно этапам строительства в течение инвестиционной фазы проекта. График финансирования инвестиций проекта представлен в приложении 9.

(Полный текст в демо-версию не включен)

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1. Основные финансовые допущения

Финансовый план составлен на перспективу 36 месяцев с момента начала проекта. Информация для расчета подготовлена в разрезе по месяцам.

Методика оценки, используемая в расчетах, соответствует принципам бюджетного подхода. В соответствии с принципами бюджетного подхода горизонт исследования (срок жизни проекта) разбивается на временные интервалы (интервалы планирования), каждый из которых рассматривается с точки зрения притоков и оттоков денежных средств. На основании потоков денежных средств определяются основные показатели эффективности и финансовой состоятельности проекта.

Ставка рефинансирования Центрального банка РФ на момент расчетов принята в размере 4,25%.

Расчеты выполнены в российской валюте, в постоянных ценах, принимаемых на момент формирования бизнес-плана, и соответствующего налогового окружения.

7.2. Налоговое окружение проекта

Компания будет использовать общую систему налогообложения. Налоговые ставки приведены в таблице ниже.

Таблица 18. Налоговое окружение проекта строительства жилого многоквартирного дома

Наименование налогов, уплачиваемых предприятием	Ставка	Налогооблагаемая база	Период начисления
Налог на добавленную стоимость	20%	Выручка от реализации	Квартал
Налог на имущество	2,2%	Среднегодовая стоимость имущества	Год
Налог на прибыль	20%	Прибыль до налогообложения	Месяц

Рассмотрим более подробно формирование налога на прибыль и НДС при строительстве жилого многоквартирного дома.

(Полный текст в демо-версию не включен)

7.4. Финансовая состоятельность проекта

Отчет о движении денежных средств (приложение 10), позволяет оценить, являются ли инвестиции в данный бизнес безопасными и будут ли все запланированные платежи осуществляться в соответствии с обязательствами.



Диаграмма 1. График движения денежных средств, тыс. руб.

Как видно из приложения 10 и диаграммы ниже согласно расчетам все запланированные платежи будут осуществляться в соответствии с обязательствами.

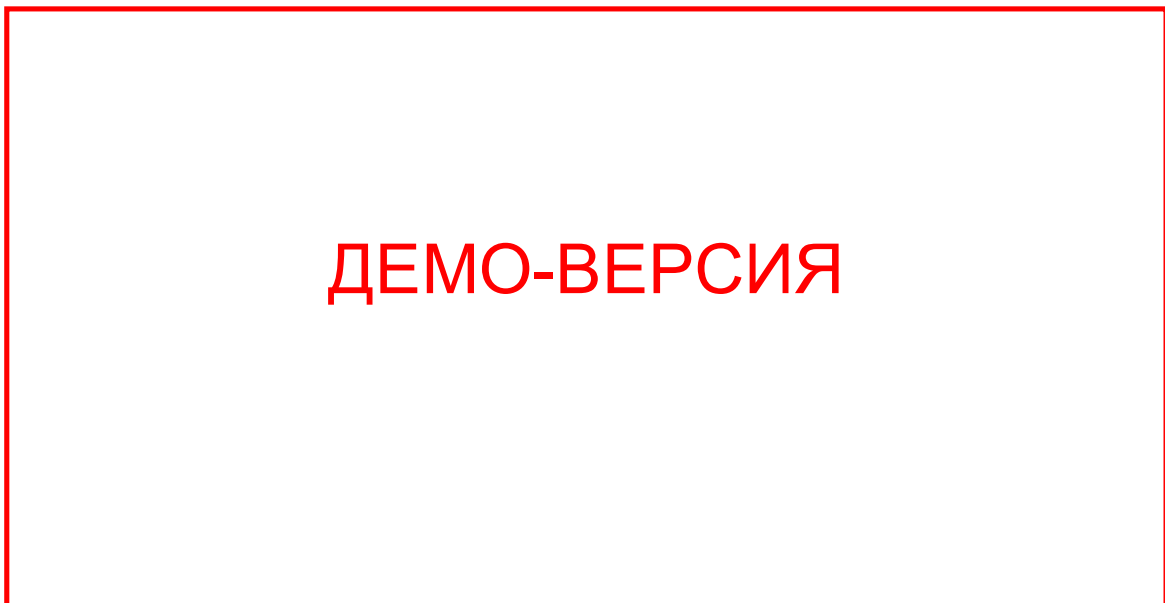


Диаграмма 2. Остаток денежных средств в ходе реализации проекта

Финансовую состоятельность проекта подтверждает положительный остаток свободных денежных средств на протяжении всего горизонта рассмотрения.

При заложенном в расчетах уровне доходов, текущих и инвестиционных затрат, проект необходимо признать как финансово состоятельный.

(Полный текст в демо-версию не включен)

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1. Прибыль и рентабельность

Отчет о прибыли (приложение 7) отражает операционную деятельность по проекту по месяцам. График продаж приведен на диаграмме ниже.



Диаграмма 3. График продаж площадей

Из отчета о прибыли можно определить прибыльность проекта. Так из приложения 7 и диаграммы 4 видно, что вследствие реализации проекта компания застройщик получит прибыль на ***-*** месяцах реализации проекта.

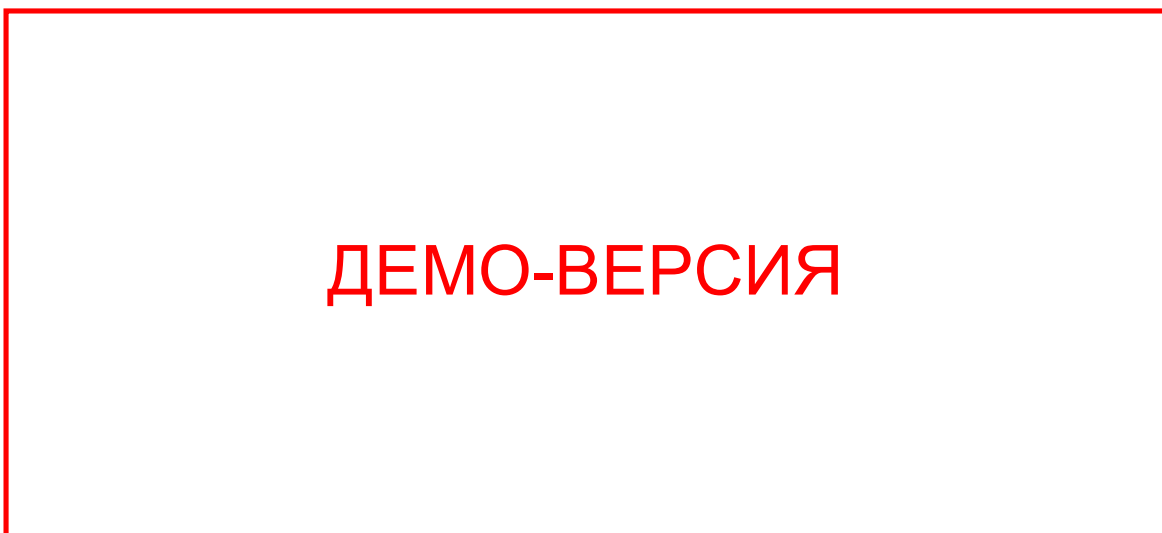


Диаграмма 4. График чистой прибыли, тыс. руб.

Анализ финансовых показателей в течение реализации проекта представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Финансовые показатели инвестиционного проекта строительства жилого многоквартирного дома

Показатели	Ед. изм.	1 год	2 год	3 год	Итого
Затраты на строительство с учетом НДС	тыс. руб.	***	***	***	***
Передано площадей покупателям в денежном выражении с учетом НДС	тыс. руб.	***	***	***	***
Доходы от реализации объектов строительства	тыс. руб.	***	***	***	***
Текущие затраты	тыс. руб.	***	***	***	***
Прибыль до налогообложения	тыс. руб.	***	***	***	***
Налог на прибыль	тыс. руб.	***	***	***	***
Чистая прибыль	тыс. руб.	***	***	***	***
Рентабельность по выручке	%	***	***	***	***
Остаток денежных средств на конец периода	тыс. руб.	***	***	***	***

Примечание: Рентабельность рассчитана как отношение чистой прибыли к выручке

Таким образом, чистая прибыль проекта составит *** млн. рублей. Рентабельность по выручке составит ***%.

(Полный текст в демо-версию не включен)

9.2. Анализ чувствительности проекта

Для анализа влияния стоимости строительства, цен реализации недвижимости и величины ставки дисконтирования на финансовое состояние проекта был применен метод анализа чувствительности. Этот метод заключается в выборе нескольких факторов риска и определения чувствительности проекта к их изменениям.

Полученные результаты анализа чувствительности проекта к изменению стоимости строительства приведены в таблице ниже.

Таблица 22. Анализ чувствительности проекта строительства жилого многоквартирного дома к изменению стоимости строительства

Уровень стоимости строительства	Анализируемые показатели		
	Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	Внутренняя норма доходности, %	Дисконтированный срок окупаемости (PBP), лет
97%	***	***	***
100%	***	***	***
103%	***	***	***
106%	***	***	***
109%	***	***	***
112%	***	***	***
115%	***	***	***
118%	***	***	***
121%	***	***	***

Из приведенных в таблице данных видно, что при увеличении стоимости строительства на ***% проект все равно имеет приемлемые показатели инвестиционной эффективности.

Полученные результаты анализа чувствительности проекта к изменению уровня цен приведены в таблице ниже.

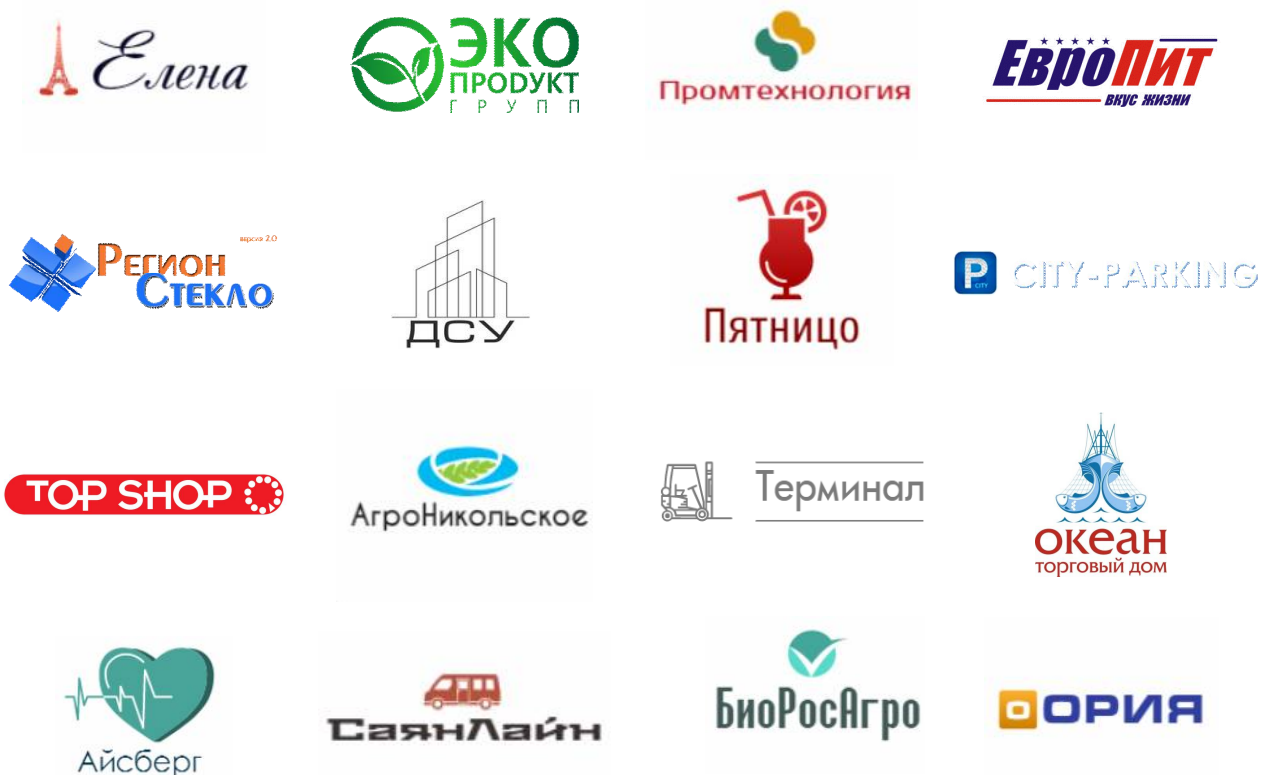
(Полный текст в демо-версию не включен)

О КОМПАНИИ

БИЗНЕСИНВЕСТАНАЛИТИКА - консалтинговая компания занимающаяся проведением маркетинговых исследований и разработкой бизнес-планов. Штат компании состоит из профессиональных консультантов и частично занятых маркетологов и экономистов работающих в различных отраслях экономики. Симбиоз профессиональных консультантов и практиков маркетинговых и финансовых служб компаний позволяет разрабатывать качественные маркетинговые исследования и бизнес-планы для успешного решения задач наших клиентов.

Каждый из аналитических продуктов компании разработан в соответствии с общепризнанными методиками, такими как стандарты Европейского общества исследователей рынка и общественного мнения ESOMAR, стандарты Организации Объединенных Наций по промышленному развитию UNIDO, а также рекомендациями МинЭкономРазвития РФ. Помимо этого, компания имеет ряд собственных методик в разработке финансовых моделей и составлении прогнозов развития рынка.

К настоящему моменту **БИЗНЕСИНВЕСТАНАЛИТИКА** реализовано свыше 1000 различных индивидуальных и типовых проектов в бизнес-планировании и маркетинговых исследованиях для компаний различного масштаба и различных отраслей: строительство и недвижимость, услуги, фармацевтика, ресторанный бизнес, сельское хозяйство, транспорт, различные производства, оптовая и розничная торговля.



Клиентами БизнесИнвестАналитика являются компании, индивидуальные предприниматели и частные лица Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Белгородской, Архангельской, Калужской, Кемеровской, Курской, Новгородской, Новосибирской, Ростовской, Самарской, Свердловской, Тюменской, Омской, Оренбургской, Пензенской, Челябинской областей; Краснодарского края, Красноярского края, Пермского края, Республики Башкортостан, Республики Коми, Республики Крым, Удмуртской республики, Ямало-Ненецкого АО и других регионов России, а также Белоруссии, Украины, Казахстана, Германии, Словакии, Молдовы и Азербайджана.