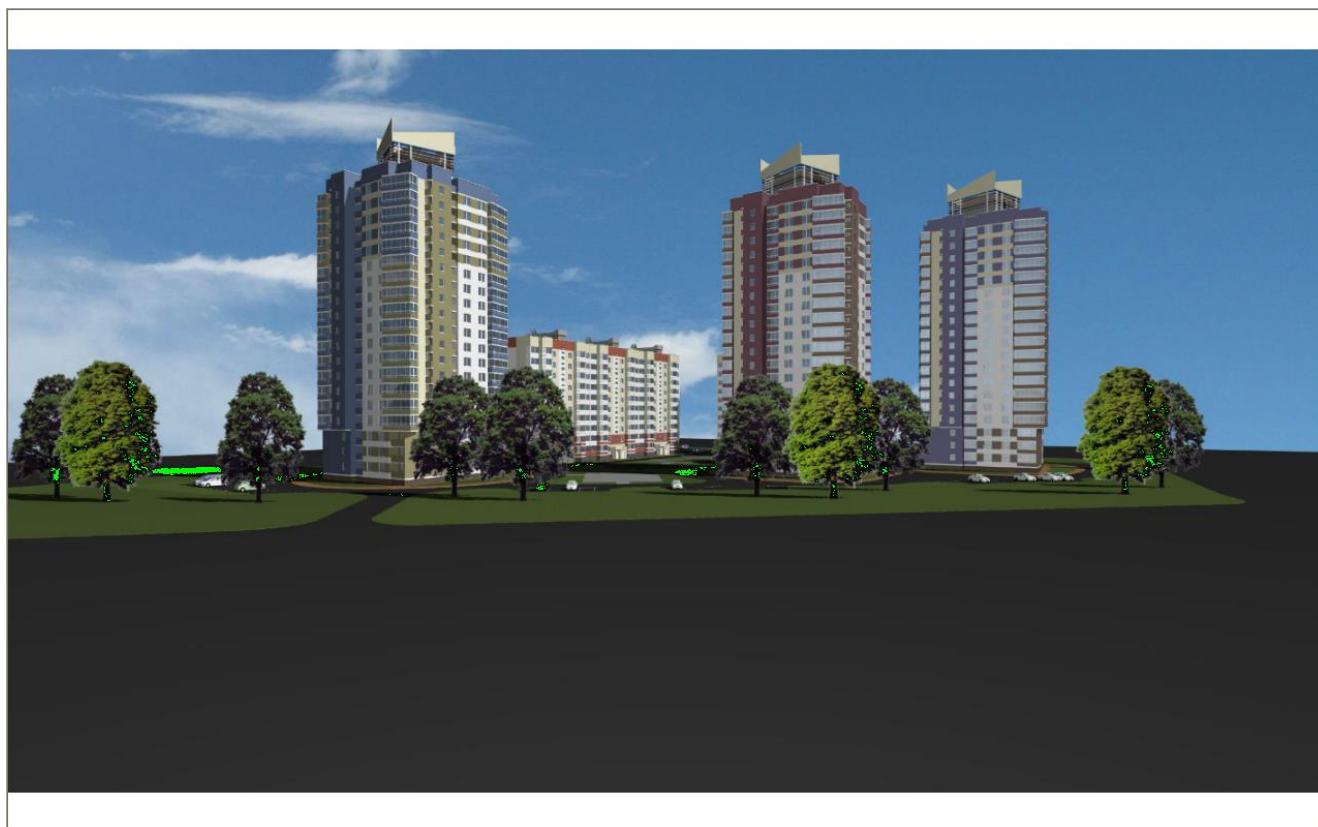


Утверждено
XXXX

_____ XXXX
« ____ » _____ 20 ____ г.



БИЗНЕС-ПЛАН
по инвестированию в строительство 5 многоэтажных жилых домов с
последующей реализацией квартир

Инициатор проекта:
Дата разработки:
Место осуществления:

XXXX
15.10.2012г.
XXXX

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
1.РЕЗЮМЕ.....	3
2.ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА.....	5
3.СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА.....	7
4.АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ В ОТРАСЛИ.....	11
5. АНАЛИЗ РЫНКОВ СБЫТА ПРОДУКЦИИ (ТОВАРОВ, УСЛУГ) И ЗАКУПОК СЫРЬЯ.....	12
6.ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН.....	15
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН.....	17
8. ОЦЕНКА РИСКОВ.....	37
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

1.Резюме

Настоящий проект рассчитан на **инвестирование в строительство 5 многоэтажных жилых домов с последующей реализацией квартир.**

Инициатор проекта: Общество с ограниченной ответственностью «XXXX»

Юридический адрес: XXXX.

Система налогообложения – общая.

Цель настоящего проекта является: инвестирование в строительство 5 многоэтажных жилых домов с последующей реализацией квартир, расширение рынка сбыта и укрепление конкурентоспособности Общества.

Строительство домов инициатор проекта планирует производить посредством привлечения строительной фирмы-подрядчика.

Сроки реализации проекта: с 01.11.2012г. по 31.10.2014г.

Этапы реализации проекта:

- с 01.11.2012г. по 30.06.2014г. – строительство жилых домов;
- с 01.04.2013г. по 30.06.2013г. – заключение договоров долевого участия с будущими покупателями квартир и привлечение от них денежных средств на строительство домов (без передачи прав собственности на квартиры);
- с 01.07.2013г. по 31.10.2014г. – реализация квартир и передача прав собственности на квартиры, построенные по договорам долевого участия.

Необходимый объем инвестиций в строительство 5 многоэтажных жилых домов по адресу: XXXX– 921 561 000руб.

в т.ч.:

- 9-этажный жилой дом № 1, общей площадью 7560,54кв.м. - 151210800руб.;
- 9-этажный жилой дом № 2, общей площадью 5076,36кв.м. - 101527200руб.;
- 17-этажный жилой дом №3, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;
- 17-этажный жилой дом №4, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;
- 17-этажный жилой дом №5, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;

— Приобретение земельного участка, прокладка коммуникаций к объектам строительства, прочие непредвиденные расходы – 216300000руб.

Финансирование проекта планируется за счет заемных средств, привлеченных на 2 года у ХХХХ в сумме 160 000 000руб под 15% годовых, собственных средств компании в сумме 55 000 000руб. и средств долевого участия под реализацию квартир в будущем в сумме 360 000 000руб, субсидии в сумме 188 544 600руб., средств от реализации построенных квартир в домах первой очереди в сумме 158 016 400руб.

Соотношение денежных средств, используемых на реализацию проекта: 6,0% - собственные средства, 17,4% - заемные средства, поступления от дольщиков – 39,1%, субсидия - 20,4%, средств от реализации построенных квартир – 17,1%.

Срок возврата заемных средств: 2 года, с выплатой основного долга по окончании периода кредитования.

Оценка экономической эффективности проекта:

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	8,25
Период окупаемости - РВ, мес.	22
Дисконтированный период окупаемости - DPB, мес.	22
Средняя норма рентабельности - ARR, %	86,41
Чистый приведенный доход - NPV	243 934 262
Индекс прибыльности - PI	1,58
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	64,65
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	35,79

В течении периода реализации проекта отсутствуют серьезные риски, способные повлиять на эффективность указанного проекта. Возможные незначительные риски Общество предполагает нивелировать путем страхования деятельности и с использованием прочих приемов.

2.Инициатор проекта

2.1. Общие данные

Инициатор проекта: Общество с ограниченной ответственностью «XXXX»

Юридический адрес: XXXX.

Реквизиты юридического лица: ИНН XXX ОГРН XXXX.

Деятельность предприятия с самого начала стала ориентирована строительство жилых домов.

Руководитель: Генеральный директор – XXXXX.

Сфера деятельности и отраслевая принадлежность: Строительство зданий и сооружений.

Филиалы и дочерние предприятия - отсутствуют.

2.2. Учредители (акционеры)

Доли в уставном капитале фирмы-инициатора проекта распределены следующим образом:

№ п/п	Сведения об участнике общества (ФИО, дата и место рождения/ организационно-правовая форма и наименование юр лица)	Размер доли в уставном капитале Общества, ее номинальная стоимость	Сведения об оплате доли
1	XXXX	Размер доли 80 % Номинальная стоимость 8000 руб.	Оплачено полностью
2	XXXXX	Размер доли 20 % Номинальная стоимость 2000 руб.	Оплачено полностью

2.3. Виды и объемы деятельности

Общество планирует осуществлять деятельность в сфере строительства многоэтажных жилых домов.

Основными покупателями квартир будут являться физические лица.

Планируется, что реализация указанного проекта позволит получить чистую прибыль в размере более 243 млн. рублей.

Для реализации указанного проекта XXXX предусмотрен штат сотрудников в количестве 8 единиц.

2.4. Информация о руководителях

Генеральный директор – XXXX

3.Существо предлагаемого проекта

3.1. Местонахождение объекта

Проект предлагается осуществлять на приобретенном инициатором проекта земельном участке по адресу: XXXX, ул. XXXX. По наши подсчетам сегодня имеется определенный неудовлетворенный спрос на жилую недвижимость, что делает идею реализации указанного проекта именно здесь очень перспективной.

3.2. Описание продукта (услуги)

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Многоквартирный дом состоит из:

жилых помещений(квартир или комнат, если это общежитие, помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим так и юридическим лицам — частным или государственным организациям.

нежилых помещений (как правило помещения, расположенные на первых этажах зданий

Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Инженерные системы и коммуникации.

Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа здания индивидуален, например в одних домах есть лифт, в других нет, один дом снабжён системой дымоудаления и противопожарной автоматикой, а в другом не установлено по причине малоэтажности и т. д. Перечень общего имущества в многоквартирном доме в самом общем виде указан в ст.36 Жилищного Кодекса РФ, более подробный перечень имущества, которое в обязательном порядке должно присутствовать в многоквартирном доме указан в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Помимо Жилищного Кодекса РФ и Постановления Правительства РФ состав общего имущества, конкретно для дома,

определяется самими жителями, органами местного самоуправления и органами государственной власти.

Многоквартирный дом как объект недвижимого имущества это долевая собственность лиц — собственников помещений в таком доме. Долевой собственностью следует считать на том основании, что их доли могут быть определены на основании закона

Иными словами, доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна площади помещения каждого конкретного собственника.

Например, площадь всех квартир в многоквартирном доме составляет 4800 кв.м, а коммерческих помещений (магазинов, офисов и иного) — 200 кв.м. Итого: 5000 кв.м. Собственник квартиры площадью 100 кв.м, или 2 % от всех площадей в доме является собственником 2 % земельного участка, оформленного на многоквартирный дом, всех канализационных и водопроводных труб, стен, балок, фундамента и всего остального, что не принадлежит кому бы то ни было на праве собственности в данном здании.

Следует отметить, что несмотря на долю в праве общей собственности собственник помещения (квартиры или коммерческого помещения) не может выделить свою долю в натуре. Это означает, что неправомерно будет собственнику квартиры сказать, а тем более осуществить действия по захвату части лестничной площадки или лифта, либо без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме использовать чердак, крышу, подвал, или иное помещение, относящиеся к общему имуществу, под свои цели — кладовка, мастерская или ещё что-то.

3.3. Технология производства продукта (оказания услуги)

Строительство — возведение зданий и сооружений, а также их капитальный и текущий ремонт, реконструкция, реставрация и реновация.

Процесс строительства включает в себя все организационные, изыскательские, проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы, связанные с созданием, изменением или сносом объекта, а также взаимодействие с компетентными органами по поводу производства таких работ.

Результатом строительства считается возведённое здание (сооружение) с внутренней отделкой, действующими инженерно-технологическими системами и полным комплектом документации, предусмотренной законом.

Строительство (в широком смысле) включает деятельность следующих субъектов.

1. **Инвестор** — лицо, вкладывающее собственные или заёмные средства в строительство.

Лица, специализирующиеся на капитальных вложениях в строительство с целью последующего извлечения прибыли, называются девелоперами.

Особая форма инвестиционной деятельности — долевое строительство, когда привлекаются средства граждан. В этом случае инвесторами являются жилищно-строительные кооперативы, привлекающие средства «дольщиков».

2. **Застройщик** — лицо, обеспечивающее строительство на принадлежащем ему земельном участке.

3. **Заказчики** — уполномоченные инвесторами лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов. Заказчиками могут быть сами инвесторы.

По российским законам заказчик, не являющийся инвестором, наделяется правами владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и (или) государственным контрактом.

4. **Подрядчики** — лица, которые выполняют работы по договору подряда (непосредственные исполнители), либо посредники, которые заключают договоры субподряда с исполнителями-субподрядчиками.

5. **Саморегулируемые организации (СРО) изыскателей, проектировщиков и строителей.**

6. **Профессиональные научные и творческие организации** (например, РААСН, Союз архитекторов России), международные организации (ФИДИК).

7. **Государство** в лице органов государственной власти и местного самоуправления является специфическим субъектом строительной деятельности. Оно определяет градостроительную и жилищную политику, осуществляет правовое (в том числе техническое) регулирование, а также государственный строительный надзор.

В простых случаях (например, индивидуальное жилищное строительство) инвестор, застройщик, заказчик и подрядчик могут совпадать в одном лице, а СРО и иные некоммерческие организации — не участвовать в таких отношениях вовсе.

3.4. Характеристики возводимых многоэтажных жилых домов

ДОМ	№1	№2	№3	№4	№5
общая площадь квартир, м.кв.	7560,54	5076,36	7542,05	7542,05	7542,05
жилая площадь квартир, м.кв.	3274,21	2182,86	3652,75	3652,75	3652,75
площадь застройки, м.кв.	1160,7	773,8	605,16	605,16	605,16
количество квартир	189	126	133	133	133
этажность здания	9	9	19	19	19

однокомнатных	189	126	57	57	57
двухкомнатных	-	-	57	57	57
трехкомнатных	-	-	19	19	19

3.5. Экологические вопросы производства

Осуществление указанной деятельности не требует специальных экологических разрешений. Реализация проекта не приводит к существенному загрязнению окружающей среды. Единственным фактором, влияющим на экологическое состояние, является выброс в окружающую среду продуктов сгорания ГСМ при строительстве домов и наличие бытового мусора. Общество планирует встать на учет в службе по экологическому надзору и регулярно контролировать воздействие технических средств на экологическое состояние и при необходимости уплачивать взносы за выбросы на окружающую среду.

4. Анализ положения дел в отрасли

После стремительного падения цен на жилье в 2009 году и стабилизации цен в 2010 году 2011-2012 года были отмечены общим ростом цены за квадратный метр (как на первичном, так и на вторичном рынке). В данный момент цены продолжают расти.

На основании данных мониторинга цен риэлтерских агентств и частных предложений можно констатировать, что в среднем по городу диапазон цен на жилье в мае 2012г. – 38-45 тысяч руб./кв.м. При этом себестоимость жилья составляет 75-80 % от цены продажи.

В мае 2012 года по сравнению с апрелем средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья выросла на 1,5% и составила 42 тысяч рублей. На вторичном рынке средняя цена квадратного метра около 39 тысяч рублей. На сегодняшний день медленный рост цен на первичном и вторичном рынках жилья продолжает обозначившийся в 2011-2012 годах тренд роста стоимости жилья. С января 2012 года цены на жилье выросли на 4%. Таким образом, как по новостройкам, так и по вторичному жилью наблюдается рост цен.

На рынке жилья спрос превышает предложение, число желающих продать квартиру в мае уменьшилось, а спрос вырос. В среднесрочной перспективе (1-2 года) аналитики прогнозируют некоторый рост цен на рынке (до 10%).

5. Анализ рынков сбыта продукции (товаров, услуг) и закупок сырья

5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих

Для организации строительства многоэтажных жилых домов инициатор проекта предполагает привлекать генеральных подрядчиков. На сегодня рынок подрядных строительных организаций в ХХХХ достаточно насыщен, что позволит инициатору проекта подобрать наиболее подходящих партнеров за относительно не высокую оплату. На сегодня предполагается, что по строительству всех указанных домов генеральным подрядчиком будет являться ОАО «ХХХХ», давно работающее на рынке строительства жилых домов и зарекомендовавшее себя только с положительной стороны.

5.2. Конкуренция на рынке сбыта

На рынке строительства жилой многоэтажной недвижимости в ХХХХ на сегодня имеется определенная конкуренция. ХХХХ и другие строительные компании, но все же в виду постоянно растущего спроса на новое жилье спрос на рынке несколько превышает предложение.

Основными конкурентными преимуществами инициатора проекта перед конкурентами является:

- более низкая цена реализации жилой недвижимости;
- качественная отделка квартир и подъездов;
- полное благоустройство дворов;
- приобретение земельных участков и строительство домов в районах с высоко развитой инфраструктурой.

В связи с ярко выраженной цикличностью работы на рынке строительства многоэтажных жилых домов, определить удельный вес участников рынка на сегодня не представляется возможным.

5.3. Потенциальная емкость рынка сбыта

В связи с разнообразием форм и видов работ и ограниченностью информации в открытом доступе представить рынок строительства многоэтажных жилых домов в ХХХХ в цифровом измерении не представляется возможным. Можно лишь утверждать, что в сфере строительства многоэтажных жилых домов на сегодня спрос превышает предложение.

Основными покупателями квартир будут являться физические лица, проживающие в ХХХХ.

Сегодня, когда на рынке спрос превышает предложение, в конкурентной борьбе цена не играет решающей роли, но по мере насыщения рынка этот фактор станет основным,

организация при планировании работы предполагает, что в будущем для усиления позиций на рынке, возможно, потребуются несколько скорректировать ценовую политику.

5.4. Маркетинговая стратегия проекта

Маркетинговый план реализации бизнес плана состоит из следующих компонентов:

1. Ценообразование.
2. Схема оказания услуг.
3. Реклама и иные способы продвижения продукции.
4. Методы стимулирования продаж.
5. Формирование имиджа предприятия (PR)

Ценообразование – неотъемлемая часть маркетингового плана. Ценообразование – это не просто суммирование издержек и прибыли. Оно подчиняется политике предприятия и соответствует возможностям рынка.

Ценообразование – важнейшая составляющая маркетингового плана. Почти так же важны и предусмотренные методы стимулирования продаж. Расходы на эти мероприятия не считаются издержками – это, скорее, внутренние инвестиции. Однако классифицируют их именно как постоянные издержки.

Будут использованы следующие методы ценообразования.

- Метод следования за конкурентом. Смысл данного метода: пристроившись «в хвост», крупному конкуренту завоевать свою долю рынка за счет каких-нибудь дополнительных преимуществ, системой скидок. Указанный метод будет применяться лишь при появлении на рынке других арендодателей в будущем.

- Реальное ценообразование учитывает также и политику скидок, и механизм корректировки цен с учетом спроса на услуги.

Все эти методы преследуют одну цель – привлечение клиента.

2. Схема продажи продукции.

Организация будет специализироваться на продаже 1, 2 и 3 комнатных квартир эконом-класса в многоэтажных домах. При этом организация будет стремиться постепенно расширять ассортимент предлагаемых квартир и географию строительства домов, чтобы иметь возможность предложить покупателям максимальный выбор при приобретении жилья. Организация предполагает делать определенные скидки крупным покупателям.

3. Реклама и иные способы продвижения продукции.

Какой-либо специальной рекламной компании не требуется. Инициатор проекта предполагает подавать рекламные объявления в газеты.

4. Методы стимулирования продаж.

— Предоставление скидок покупателям

- Предоставление льгот при оплате квартир
- Предоставление комплексных услуг клиентам
- Предоставление информационных услуг
- Подарки покупателям

Значительные удобства и экономию оборотных средств обеспечивает возможность привлечения средств посредством взносов по долевого строительству.

5. Формирование имиджа предприятия (PR)

За счет оказания качественных услуг в быстрые сроки будет формироваться положительный имидж компании.

6. Организационный план

6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта

Оператор проекта: Общество с ограниченной ответственностью «XXXX».

Во главе Общества стоит директор, осуществляющий текущее руководство компанией. Директор подотчетен общему собранию учредителей ООО, принимающему решение по основным вопросам руководства Обществом, оговоренных Уставом Общества с ограниченной ответственностью.

Планируется, что штат компании для реализации данного проекта составит 8 человек. Штатное расписание для бизнес-проекта приведено в таблице №1.

Таблица №1 – Штатное расписание проекта.

Должность (специальность, профессия), разряд, класс (категория) квалификации	Количество	Размер оплаты труда, руб. в месяц
Директор	1	50 000,00
Зам дир. по снабжению	1	40 000,00
Зам дир. по производству	1	40 000,00
Начальник планового отдела	1	35 000,00
Начальник производственного отдела	1	35 000,00
Специалист по технадзору	1	35 000,00
Секретарь	1	25 000,00
Водитель	1	40 000,00
ИТОГО	8	300 000,00

6.2. Основные партнеры

В настоящий момент все основные партнеры компании определены.

Строительство многоэтажных жилых домов планируется за счет заемных средств, привлеченных на 2 года у XXXX в сумме 160 000 000руб под 15% годовых, собственных средств компании в сумме 55 000 000руб. и средств долевого участия под реализацию квартир в будущем в сумме 360 000 000руб, субсидии в сумме 188 544 600руб., средств от реализации построенных квартир в домах первой очереди в сумме 158 016 400руб.

Для непосредственного строительства домов инициатор проекта предполагает заключить договора генерального подряда в рядом строительных компаний. На сегодня

предполагается, что по строительству всех указанных домов генеральным подрядчиком будет являться XXXX, давно работающее на рынке строительства жилых домов и зарекомендовавшее себя только с положительной стороны.

Предполагается, что основными покупателями квартир будут являться физические лица, проживающие в XXXX.

6.3. График реализации проекта

Сроки реализации проекта: с 01.11.2012г. по 31.10.2014г.

Этапы реализации проекта:

- с 01.11.2012г. по 30.06.2014г. – строительство жилых домов;
- с 01.04.2013г. по 30.06.2013г. – заключение договоров долевого участия с будущими покупателями квартир и привлечение от них денежных средств на строительство домов (без передачи прав собственности на квартиры);
- с 01.07.2013г. по 31.10.2014г. – реализация квартир и передача прав собственности на квартиры, построенные по договорам долевого участия.

6.4. Правовые вопросы осуществления проекта

Инициатор проекта состоит в Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз строителей» (Регистрационный номер XXXX).

Оформления специальной разрешительной документации для реализации проекта производится в строгом соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Финансовый план

7.1. Условия и допущения, принятые для расчета

Финансово-экономическая оценка проекта выполнена с применением программы Microsoft Excel.

При проведении расчетов мы ориентировались на следующие требования:

- расчет выполняется в постоянных ценах на момент подачи заявки без учета инфляции;
- на период, превышающий срок окупаемости проекта и возврата заемных средств;
- на этапе осуществления инвестиций и освоения производственных мощностей (выхода на проектную мощность) расчеты производятся с ежемесячной периодичностью, далее по кварталам;
- значения всех исходных и расчетных данных приводятся в валюте платежа и пересчитываются в рубли по единому курсу ЦБ РФ на момент выполнения расчетов (указать дату и курс);
- остаточная стоимость активов проекта на конец расчетного периода не учитывается при анализе показателей его эффективности (не предполагается их продажа и закрытие предприятия).

Расчеты экономической эффективности проекта выполняются с учетом официального издания Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов (Утверждены: Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.1999), вторая редакция, рук. авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. - М.: ОАО «НПО «Издательство «Экономика», 2000. – 421 с. Электронная версия данного документа приведена в базе «Консультант Плюс» под приведенным выше номером.

В связи с этим в настоящем макете бизнес-плана не приводится полная методика расчетов и формы расчетных таблиц.

7.2. Исходные данные

Данные для расчета получены из следующих источников: отчет об исследовании рынка, проводимого инициатором проекта, коммерческие предложения поставщиков, законодательные акта РФ и субъектов РФ.

7.2.1. Налоговое окружение

В период реализации проекта организация планирует применять общую систему налогообложения.

В целом, весь объем уплачиваемых организацией налогов, будет выглядеть следующим образом:

Название налога	База	Ставка
Налог на прибыль	Прибыль	20 %
Страховые взносы	Зарплата	30.2 %

В цифровом выражении за период реализации проекта будет уплачено налогов и сборов на следующие суммы:

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013	5.2013	6.2013
Налог на прибыль						8 525 328,94		
Страховые взносы	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00
ИТОГО	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	8 615 928,94	90 600,00	90 600,00

Строка	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014
Налог на прибыль	4 754 436,94							
Страховые взносы	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00
ИТОГО	4 845 036,94	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00

Строка	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Налог на прибыль		13 228 036,86			19 092 531,87			44 924 360,62
Страховые взносы	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00
ИТОГО	90 600,00	13 318 636,86	90 600,00	90 600,00	19 183 131,87	90 600,00	90 600,00	45 014 960,62

7.2.2. Номенклатура и цены продукции/услуг

Организация планирует предложить на рынке услуги 1, 2 и 3 комнатные квартиры, цену за 1 кв.м. планируется установить на основании утвержденных обществом цен. По расчетам, использованным разработчиком цена 1 кв. метра общей площади должна составить 40тыс. руб. за 1 кв.м. Предполагается, что 149 однокомнатных квартир в 1 построенном доме будут выделены льготным категориям граждан, в счет расчета по указанным квартирам компания планирует получить субсидию в сумме 188 544 600руб. Получение денежных средств субсидии будет произведено в следующие сроки: 15.11.2012г. - 50% , после монтажа коробки – 30%, после сдачи -20%. Планируется, что жилье, реализуемое льготным категориям граждан, будет компенсировано субсидией по 35150руб. за кв.м.

7.2.3. План производства (продаж) продукции (товаров, работ, услуг)

Предполагается, что продажа квартир в строящихся домах начнется в 3 кв. 2013г. и закончится в 4 квартале 2014г. Объем продаж в физическом выражении за весь период реализации проекта будет выглядеть следующим образом:

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013	5.2013	6.2013
--------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.								
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.								

Строка	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.	5 364,00	2 196,00						
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.					1 500,00	1 500,00	1 500,00	576,00
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.								

Строка	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.								
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.								
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.	2 000,00	2 000,00	2 000,00	1 542,00				
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.					2 000,00	2 000,00	2 000,00	1 542,00
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.					2 000,00	2 000,00	2 000,00	1 542,00

7.2.4. Номенклатура и цены сырья, материалов и пр.

Использование сырья, материалов и комплектующих при реализации указанного проекта не предполагается, так как основные работы будут произведены строительными фирмами – генеральными подрядчиками с использованием ими приобретенных материалов.

7.2.5. Калькуляция прямых материальных затрат на производство единицы продукции

Для данного проекта отсутствуют материальные затраты, величина которых прямо пропорциональна объему производства (сырье, материалы и комплектующие, энерго-, тепло-, водопотребление, тара и упаковка и т.п.). Договора с генеральными подрядчиками заключаются на строительные работы по всем домам в целом.

7.2.6. Численность персонала и заработная плата

Планируется, что в реализации указанного проекта будут принимать участие 8 работников. Затраты на оплату труда указанным категориям работникам без учета страховых взносов приведены ниже:

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013	5.2013
Директор	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Зам дир. по снабжению	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Зам дир. по производству	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Начальник планового отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Начальник производственного отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Специалист по технадзору	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Секретарь	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Водитель	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
ИТОГО	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00

Строка	6.2013	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013	11.2013	12.2013
Директор	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Зам дир. по снабжению	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Зам дир. по производству	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Начальник планового отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Начальник производственного отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Специалист по технадзору	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Секретарь	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Водитель	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
ИТОГО	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00

Строка	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014
Директор	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Зам дир. по снабжению	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Зам дир. по производству	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Начальник планового отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Начальник производственного отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Специалист по технадзору	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Секретарь	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Водитель	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
ИТОГО	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00

Строка	8.2014	9.2014	10.2014
Директор	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Зам дир. по снабжению	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Зам дир. по производству	40 000,00	40 000,00	40 000,00
Начальник планового отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Начальник производственного отдела	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Специалист по технадзору	35 000,00	35 000,00	35 000,00
Секретарь	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Водитель	40 000,00	40 000,00	40 000,00
ИТОГО	300 000,00	300 000,00	300 000,00

7.2.7. Накладные расходы

При реализации данного бизнес проекта организация будет иметь накладные расходы.

Размер указанных накладных расходов с разбивкой по месяцам приведен ниже:

Услуги связи	847,46	847,46	847,46	847,46	847,46	847,46	847,46
Услуги банка	8 474,58	8 474,58	8 474,58	8 474,58	8 474,58	8 474,58	8 474,58
Прочие накладные расходы	16 101,69	16 101,69	16 101,69	16 101,69	16 101,69	16 101,69	16 101,69
Оформление разрешительной документации							
ИТОГО	106 779,66	106 779,66	106 779,66	106 779,66	106 779,66	106 779,66	106 779,66

7.2.8. Капитальные затраты на строительство

Предприятие планирует осуществить следующие капитальные затраты при строительстве 5 многоэтажных жилых домов – 921 561 000руб.

в т.ч.:

- 9-этажный жилой дом № 1, общей площадью 7560,54кв.м. - 151210800руб.;
- 9-этажный жилой дом № 2, общей площадью 5076,36кв.м. - 101527200руб.;
- 17-этажный жилой дом №3, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;
- 17-этажный жилой дом №4, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;
- 17-этажный жилой дом №5, общей площадью 7542,05кв.м. - 150841000руб.;
- Приобретение земельного участка, прокладка коммуникаций к объектам строительства, прочие непредвиденные расходы – 216300000руб.

На сегодня предполагается, что по строительству всех указанных домов генеральным подрядчиком будет являться XXXX, давно работающее на рынке строительства жилых домов и зарекомендовавшее себя только с положительной стороны.

При строительстве жилых многоэтажных домов организация будет аккумулировать расходы на строительство на счетах бухгалтерского учета и относить их на затраты предприятия лишь в периоде реализации квартир пропорционально площади реализуемого жилья.

7.3. Калькуляция себестоимости продукции (услуг)

Калькуляция себестоимости жилой многоэтажной недвижимости выполнена, исходя из оценки затрат предприятия при строительстве на основе данных, приведенных в пунктах 7.2.5 – 7.2.8.

Так, предполагается, что себестоимость строительства жилой многоэтажной недвижимости в среднем по всем возводимым жилым домам составит 30тыс. рублей за м.кв.

Таким образом, общие затраты при реализации указанного проекта составят около 80% от выручки от реализации квартир, что обеспечит приемлемую норму прибыли при реализации проекта.

7.4. Расчет выручки

Расчет выручки выполнен на основе исходных данных, приведенных в пунктах 7.2.2 – 7.2.3, для каждого интервала планирования. Стоимостной показатель планируемой выручки в период реализации проекта приведен ниже:

Строка	7.2013	8.2013
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.		87 840 000,00
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.		
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.		
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.		
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.		
ИТОГО		87 840 000,00

Строка	9.2013	10.2013	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.						
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.			60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.						
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.						
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.						
ИТОГО			60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00

Строка	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014	7.2014
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.					
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.					
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00	61 680 000,00	
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.					80 000 000,00
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.					80 000 000,00
ИТОГО	80 000 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00	61 680 000,00	160 000 000,00

Строка	8.2014	9.2014	10.2014
9-этажный жилой дом № 1 по адресу: XXXX, ул.			
9-этажный жилой дом № 2 по адресу: XXXX, ул.			
17-этажный жилой дом № 3 по адресу: XXXX, ул.			
17-этажный жилой дом № 4 по адресу: XXXX, ул.	80 000 000,00	80 000 000,00	61 680 000,00
17-этажный жилой дом № 5 по адресу: XXXX, ул.	80 000 000,00	80 000 000,00	61 680 000,00
ИТОГО	160 000 000,00	160 000 000,00	123 360 000,00

Предполагается, что 149 однокомнатных квартир в 1 построенном доме будут выделены льготным категориям граждан, в счет расчета по указанным квартирам компания планирует

получить субсидию в сумме 188 544 600руб. Получение субсидии будет произведено в следующие сроки: 15.11.2012г. - 50% , после монтажа коробки – 30%, после сдачи -20%.

7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах

Строительство жилых многоэтажных домов будет вестись по договорам генерального подряда, приобретение всех строительных материалов будет производиться непосредственно подрядчиками. Финансирование строительства жилых многоэтажных домов будет в полном объеме произведено за счет собственных средств инициатора проекта, банковского кредита, средств субсидии, средств долевого строительства и выручки от реализации.

7.6. Инвестиционные издержки

Инвестиционные затраты будут осуществляться в течении всего периода строительства многоэтажных домов: ноябрь 2012г.- июль 2014г. и составят 921 561 000руб. Совокупный размер инвестиционных затрат с разбивкой по домам и этапам работ приведен ниже:

Инвестиционный план

№	Наименование этапа	Длит-ть	Дата начала	Дата окончания
1	9-этажный жилой дом № 1 по адресу: г.Калуга	242	01.11.2012	30.06.2013
2	• Устройство фундаментов(земля. сваи)	30	01.11.2012	30.11.2012
3	• Монтаж цоколя и надземной части	92	01.11.2012	31.01.2013
4	• Кровля, герметизация	30	01.04.2013	30.04.2013
5	• Электромонтажные работы (без учета сла	92	01.03.2013	31.05.2013
6	• Сантехнические работы	92	01.03.2013	31.05.2013
7	• Отделочные работы	61	01.05.2013	30.06.2013
8	• Остекление лоджий	31	01.03.2013	31.03.2013
9	• Оконные блоки	31	01.03.2013	31.03.2013
10	• Окраска фасада	31	01.05.2013	31.05.2013
11	• Оборудование лифтов	31	01.05.2013	31.05.2013
12	9-этажный жилой дом № 2 по адресу: г.Калуга	245	01.03.2013	31.10.2013
13	• Устройство фундаментов (земля. сваи)	31	01.03.2013	31.03.2013
14	• Монтаж цоколя и надземной части	92	01.03.2013	31.05.2013
15	• Кровля, герметизация	31	01.08.2013	31.08.2013
16	• Электромонтажные работы (без учета сла	92	01.07.2013	30.09.2013
17	• Сантехнические работы	92	01.07.2013	30.09.2013
18	• Отделочные работы	61	01.09.2013	31.10.2013
19	• Остекление лоджий	31	01.07.2013	31.07.2013
20	• Оконные блоки	31	01.07.2013	31.07.2013
21	• Окраска фасада	30	01.09.2013	30.09.2013
22	• Оборудование лифтов	30	01.09.2013	30.09.2013
23	17-этажный жилой дом №3 по адресу: г.Калуга	455	01.12.2012	28.02.2014
24	• Устройство фундаментов (земля. сваи)	31	01.07.2013	31.07.2013
25	• Монтаж цоколя и надземной части	92	01.07.2013	30.09.2013
26	• Кровля, герметизация	31	01.12.2012	31.12.2012
27	• Электромонтажные работы (без учета сла	92	01.11.2013	31.01.2014
28	• Сантехнические работы	92	01.11.2013	31.01.2014
29	• Отделочные работы	59	01.01.2014	28.02.2014
30	• Остекление лоджий	30	01.11.2013	30.11.2013
31	• Оконные блоки	30	01.11.2013	30.11.2013

Инвестиционный план

Ответственный	Стоимость (руб.)	Стоимость (EUR)	2012		2013		
			Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март
	151 210 800,00	0,00					
	12 269 416,00	0,00		12 269 416,00			
	52 123 341,00	0,00				52 123 341,00	
	3 490 064,00	0,00					
	9 852 385,00	0,00					
	20 398 446,00	0,00					
	32 386 056,00	0,00					
	5 820 386,00	0,00					
	8 660 127,00	0,00					
	3 891 096,00	0,00					
	2 319 483,00	0,00					
	101 527 200,00	0,00					
	8 238 032,00	0,00					
	34 997 083,00	0,00					
	2 343 327,00	0,00					
	6 615 169,00	0,00					
	13 696 093,00	0,00					
	21 744 912,00	0,00					
	3 907 971,00	0,00					
	5 814 654,00	0,00					
	2 612 592,00	0,00					
	1 557 367,00	0,00					
	150 841 000,00	0,00					
	12 239 410,00	0,00					
	51 995 869,00	0,00					
	3 481 528,00	0,00			3 481 528,00		
	9 828 290,00	0,00					
	20 348 560,00	0,00					
	32 306 853,00	0,00					
	5 806 151,00	0,00					
	8 638 948,00	0,00					

Инвестиционный план

2013									2014				
Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
			151 210 800,00										
	3 490 064,00												
		9 852 385,00											
		20 398 446,00											
			32 386 056,00										
5 820 386,00													
8 660 127,00													
	3 891 096,00												
	2 319 483,00												
								101 527 200,00					
8 238 032,00													
		34 997 083,00											
				2 343 327,00									
					6 615 169,00								
					13 696 093,00								
						21 744 912,00							
				3 907 971,00									
				5 814 654,00									
								2 612 592,00					
								1 557 367,00					
											150 841 000,00		
				12 239 410,00									
						51 995 869,00							
									9 828 290,00				
									20 348 560,00				
										32 306 853,00			
								5 806 151,00					

Инвестиционный план

№	Наименование этапа	Длит-ть	Дата начала	Дата окончания
32	— • Окраска фасада	31	01.01.2014	31.01.2014
33	— • Оборудование лифтов	31	01.01.2014	31.01.2014
34	📁 17-этажный жилой дом №4 по адресу: г.Калу	242	03.10.2013	01.06.2014
35	— • Устройство фундаментов (земля. сваи)	31	03.10.2013	02.11.2013
36	— • Монтаж цоколя и надземной части	92	03.10.2013	02.01.2014
37	— • Кровля, герметизация	30	03.03.2014	01.04.2014
38	— • Электромонтажные работы (без учета сла	92	31.01.2014	02.05.2014
39	— • Сантехнические работы	92	31.01.2014	02.05.2014
40	— • Отделочные работы	61	02.04.2014	01.06.2014
41	— • Остекление лоджий	31	31.01.2014	02.03.2014
42	— • Оконные блоки	31	31.01.2014	02.03.2014
43	— • Окраска фасада	31	02.04.2014	02.05.2014
44	— • Оборудование лифтов	31	02.04.2014	02.05.2014
45	📁 17-этажный жилой дом №5 по адресу: г.Калу	456	01.04.2013	30.06.2014
46	— • Устройство фундаментов(земля. сваи)	31	01.11.2013	01.12.2013
47	— • Монтаж цоколя и надземной части	92	01.11.2013	31.01.2014
48	— • Кровля, герметизация	30	01.04.2013	30.04.2013
49	— • Электромонтажные работы (без учета сла	92	01.03.2014	31.05.2014
50	— • Сантехнические работы	92	01.03.2014	31.05.2014
51	— • Отделочные работы	61	01.05.2014	30.06.2014
52	— • Остекление лоджий	1	01.03.2014	01.03.2014
53	— • Оконные блоки	1	01.03.2014	01.03.2014
54	— • Окраска фасада	31	01.05.2014	31.05.2014
55	— • Оборудование лифтов	31	01.05.2014	31.05.2014

Инвестиционный план

Ответственный	Стоимость (руб.)	Стоимость (EUR)	2012		2013		
			Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март
	3 881 580,00	0,00					
	2 313 811,00	0,00					
	150 841 000,00	0,00					
	12 239 410,00	0,00					
	51 995 869,00	0,00					
	3 481 528,00	0,00					
	9 828 290,00	0,00					
	20 348 560,00	0,00					
	32 306 853,00	0,00					
	5 806 151,00	0,00					
	8 638 948,00	0,00					
	3 881 580,00	0,00					
	2 313 811,00	0,00					
	150 841 000,00	0,00					
	12 239 410,00	0,00					
	51 995 869,00	0,00					
	3 481 528,00	0,00					
	9 828 290,00	0,00					
	20 348 560,00	0,00					
	32 306 853,00	0,00					
	5 806 151,00	0,00					
	8 638 948,00	0,00					
	3 881 580,00	0,00					
	2 313 811,00	0,00					

Инвестиционный план

2013									2014				
Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
									3 881 580,00				
									2 313 811,00				
						12 239 410,00							
						51 995 869,00					3 481 528,00		
										28 290,00			
										48 560,00			
											5 806 151,00		
										8 638 948,00			
											31 580,00		
											13 811,00		
							12 239 410,00						
							51 995 869,00						
3 481 528,00													
											5 806 151,00		
											8 638 948,00		
												31 580,00	
												13 811,00	

Инвестиционный план

2014							
	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
■	150 841 000,00						
■	32 306 853,00						
■	150 841 000,00						
■	9 828 290,00						
■	20 348 560,00						
■	32 306 853,00						
■	3 881 580,00						
■	2 313 811,00						

Инвестиционный план

2013										2014			
Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель
							152 700 000,00						
						81 600 000,00							
						13 800 000,00							
						14 200 000,00							
						2 300 000,00							
						15 700 000,00							
						8 000 000,00							
						2 500 000,00							
						4 100 000,00							
									130 713 000,00				
									3 900 000,00				
						70 900 000,00							
						2 100 000,00							
						4 800 000,00							
						11 300 000,00							
						12 200 000,00							
									14 400 000,00				
									2 300 000,00				
									119 480 000,00				
						60 780 000,00							
						2 000 000,00							

7.7. Расчет прибылей, убытков и денежных потоков

Отчет о прибылях и убытках.

Представляет собой самую привычную форму финансовой оценки (форма №2 приложения к балансу предприятия). Назначение этой формы – анализ на каждом интервале планирования соотношения доходов предприятия (проекта), относимых в соответствии с учетной политикой предприятия к данному периоду, со связанными с ними расходами, а также налоговыми выплатами и дивидендами.

Отчет о прибылях и убытках необходим для оценки эффективности текущей (хозяйственной) деятельности. Его анализ позволяет также оценить размер чистой прибыли, являющейся наряду с амортизацией одним из основных источников денежных средств, для возврата займов, привлеченных на финансирование инвестиционных издержек проекта. Однако наличие и размер чистой прибыли не является единственным критерием успешности реализации инвестиционного проекта, так как используемые в отчете о прибылях и убытках «доходы» и «расходы», как правило, не отражают действительного движения денежных средств в данном интервале планирования. В частности, оплата сырья обычно происходит в интервалах планирования, предшествующих периоду их использования в производстве, а поступление средств за готовую продукцию, произведенную в данном периоде, – в последующих интервалах планирования.

Отчет о прибылях и убытка в разрезе каждого месяца реализации проекта приведен в приложении к настоящему бизнес плану.

Отчет о движении денежных средств

Предназначен для расчета денежного потока проекта и оценки его финансовой реализуемости.

Денежный поток проекта рассчитывается на каждом интервале планирования проекта как сальдо притока и оттока денежных средств:

- приток: поступления от реализации продукции (услуг), внереализационные доходы (продажа основных средств и пр.), увеличение акционерного (уставного) капитала за счет денежных взносов акционеров (учредителей), привлечение заемных средств (кредиты, ссуды, облигации);
- отток: инвестиционные издержки, текущие затраты (без амортизации), налоги и отчисления, погашение займов и выплата процентов, выплата дивидендов.

Основным условием финансовой реализуемости проекта является положительное значение накопленного денежного потока проекта (рассчитанного нарастающим итогом) на каждом интервале планирования проекта. Выполнение данного условия обеспечивается подбором соответствующих источников финансирования, покрывающих дефицит денежных

Строка	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014
Результат подбора кредита	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
ИТОГО	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00

Строка	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Результат подбора кредита	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	
ИТОГО	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	

7.9. Оценка экономической эффективности проекта

При оценке эффективности проекта были рассчитаны

Срок окупаемости (РВР).

Сроком окупаемости ("простым") называется продолжительность периода от начала расчета до наиболее раннего интервала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным.

Чистый доход проекта рассчитывается нарастающим итогом на основе следующего денежного потока:

- приток: поступления от реализации продукции (услуг), внереализационные доходы;
- отток: инвестиционные издержки, текущие затраты (без амортизации), налоги и отчисления.

Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)

Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично «простому», но на основе чистого дисконтированного дохода и, соответственно, дисконтированного денежного потока проекта.

При этом значения денежного потока приводятся к начальному интервалу планирования (дисконтируются) путем умножения на соответствующий коэффициент дисконтирования:

$$dt = 1 / (1 + Dt)^{t-1},$$

где: t - номер интервала планирования ($t = 1, 2, \dots$);

Dt – зависит от длительности t -го интервала планирования и равна: $\sqrt[12]{D}$ для месяца; $\sqrt[4]{D}$ для квартала; $\sqrt[2]{D}$ для полугодия; D для годового интервала;

D – принятая ставка дисконтирования проекта (ее обоснование приводится ниже).

Чистая приведенная стоимость (NPV)

Важнейшим показателем эффективности проекта является чистая приведенная стоимость, которая равна значению чистого дисконтированного дохода на последнем интервале

планирования (накопленный дисконтированный эффект, рассчитанный нарастающим итогом за период расчета проекта).

Чистая приведенная стоимость характеризует превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта с учетом в составе ставки дисконтирования: темпа инфляции, минимальной нормы прибыли кредитора и поправки на риск проекта.

Необходимо, чтобы чистая приведенная стоимость проекта была положительна.

Внутренняя норма доходности (IRR)

Внутренней нормой доходности называется ставка дисконтирования, при котором чистая приведенная стоимость проекта обращается в ноль. Соответствующая ставка определяется итерационным подбором при расчетах чистой приведенной стоимости, либо с использованием финансового калькулятора или табличного процессора Excel, содержащих встроенную функцию для расчета IRR.

Для оценки эффективности проекта значение внутренней нормы доходности необходимо сопоставлять с годовой ставкой процента по инвестиционным кредитам.

Конкретное значение поправки принимается по нижней, средней или верхней границе интервала типового риска в зависимости от приведенной в бизнес-плане соответствующей оценки величины специфических рисков и чувствительности к ним проекта.

Ставка дисконтирования, учитывающая риски проекта, (D) определяется в процентах по формуле:

$$D = d \times 100 + P,$$

где: P - поправка на риск.

Банк оставляет за собой право корректировать ставку дисконтирования по результатам экспертизы бизнес-плана и других материалов по проекту.

Показатели экономической эффективности проекта приведены ниже:

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	8,25
Период окупаемости - PB, мес.	22
Дисконтированный период окупаемости - DPB, мес.	22
Средняя норма рентабельности - ARR, %	86,41
Чистый приведенный доход - NPV	243 934 262
Индекс прибыльности - PI	1,58
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	64,65
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	35,79

График окупаемости проекта приведен в приложении к настоящему бизнес-плану.

8. Оценка рисков

8.1. Анализ чувствительности

При разработке проекта проводится однопараметрический анализ чувствительности NPV к изменению каждого из основных параметров проекта на 10, 20, 30, 40 и 50% как в сторону увеличения, так и уменьшения их значений.

Анализ чувствительности проекта призван показать как изменится чистая прибыль при некотором снижении (увеличении) ряда факторов, оказывающих на нее прямое влияние.

Для указанного проекта рассмотрено влияние на изменение чистой прибыли таких ее составляющих, как объем инвестиций, объем сбыта, цена сбыта и фонд оплаты труда. Влияние изменения указанных факторов на чистую прибыль раскрыто в нижеследующей таблице:

№ п/п	Фактор влияния	-50	-40	-30	-20	-10	0	10	20	30	40	50
1	Объем инвестиций	522 062 146,91	467 613 435,47	413 154 967,05	358 696 498,63	302 243 867,66	243 934 262,16	185 624 656,66	127 373 586,44	69 341 628,04	11 249 520,24	-46 875 683,16
2	Объем сбыта	- 249 272 689,41	- 150 592 282,72	-51 960 628,90	46 667 449,57	145 299 103,39	243 934 262,16	338 106 901,23	432 279 540,29	522 437 830,87	609 791 526,32	697 145 221,78
3	Цена сбыта	- 219 690 846,43	- 120 294 869,93	-29 216 963,11	61 768 336,15	152 826 468,10	243 934 262,16	335 042 056,22	424 415 952,20	511 734 147,41	599 052 342,61	686 370 537,82
4	Фонд заработной платы	247 744 134,24	246 982 159,83	246 220 185,41	245 458 210,99	244 696 236,58	243 934 262,16	243 172 287,74	242 410 313,33	241 648 338,91	240 886 364,49	240 124 390,08

Графики чувствительности проекта к указанным факторам приведены в приложении к настоящему бизнес-плану.

8.2. Уровень безубыточности

Одним из наиболее распространенных методов расчета критических точек проекта является определение точки безубыточности проекта. Его смысл заключается в определении уровня производства (продаж), при котором проект остается безубыточным.

Для расчета точки безубыточности мы использовали отчет о прибылях и убытках (пункт 7.7). На интервале планирования после выхода на проектную мощность методом итераций подбирается значение объема производства (обычно в натуральном выражении), при котором проект не приносит ни прибыли, ни убытка.

Следует отметить, что расчет уровня безубыточности наиболее показателен для сфер торговли, оказания услуг и производства продукции и является не актуальным приемом для сферы строительства жилых домов, так как здесь наблюдается большой производственный цикл и от начала строительства до периода реализации квартир зачастую проходят годы, что не позволяет сделать эффективную оценку указанным приемом.

8.3. Оценка проектных рисков

В данном разделе бизнес-плана, в отличие от пунктов 8.1 - 8.2, проводится качественный анализ рисков проекта, не поддающихся формальному анализу.

Нами оценивается вероятность возникновения рисков при реализации проекта, а также устойчивость проекта по отношению к рискам, отнесенным к категории вероятных.

Указанный проект является очень конкурентным и жизнеспособным. В перспективе инвестор предполагает получать стабильную прибыль от реализации проекта. К сильным сторонам проекта и его конкурентным преимуществам можно отнести:

- Удобное географическое месторасположение объектов строительства;
- Использование высокопроизводительной современной техники генеральными подрядчиками;
- Привлечение кредитных ресурсов банка на реализацию проекта;
- Создание новых рабочих мест;
- Квалифицированные кадры.

Но в тоже время для работы проекта имеются определенные риски, которые также необходимо отразить в настоящем проекте. Так, наибольшие риски реализации проекта представляет:

- Кризис в экономике и снижение доходов граждан;
- Рост инфляции;
- Повышение налогов.

Все риски, которые могут возникнуть у инвестора при реализации указанного проекта можно условно подразделить на следующие группы:

1. Технологические (производственные);
2. Организационные;
3. Финансовые;
4. Политические.

Под технологическими рисками инвестор подразумевает трудности с подбором приемлемой строительной организации – генерального подрядчика. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, установив прочные партнерские отношения с несколькими генеральными подрядчиками.

Под организационными рисками инвестор подразумевает возможные сложности с набором квалифицированного персонала, которые могут возникнуть у предпринимателя в будущем. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, воспользовавшись услугами профессиональных кадровых агентств.

Под финансовыми рисками инвестор подразумевает возможное увеличение налоговой нагрузки. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, увеличив стоимость квадратного метра жилья.

Под политическими рисками инвестор подразумевает возможную смену политического режима и дестабилизацию в стране. Предупредить и минимизировать указанные риски инвестор возможности не имеет.

Определить в какую стоимость обойдется возможное предупреждение и минимизация рисков не представляется возможным в связи с множеством факторов и рисков, могущих повлиять на начинаемый бизнес.

Приложения

Прибыли-убытки (руб.)

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013
Валовый объем продаж						
Чистый объем продаж						
Валовая прибыль						
Административные издержки	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Производственные издержки	111 300 000,00	61 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Маркетинговые издержки						
Зарплата административного персонала	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00
Суммарные постоянные издержки	111 715 600,00	61 415 600,00	2 415 600,00	2 415 600,00	2 415 600,00	2 415 600,00
Амортизация						
Проценты по кредитам	1 933 333,33	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Суммарные непроизводственные издержки	1 933 333,33	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Другие доходы	94 272 300,00				56 563 380,00	
Убытки предыдущих периодов			689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28
Прибыль до выплаты налога	-19 376 633,33	-63 415 600,00	-4 415 600,00	-4 415 600,00	52 147 780,00	-4 415 600,00
Налогооблагаемая прибыль					42 626 644,72	
Налог на прибыль					8 525 328,94	
Чистая прибыль	-19 376 633,33	-63 415 600,00	-4 415 600,00	-4 415 600,00	43 622 451,06	-4 415 600,00

Прибыли-убытки (руб.)

Строка	5.2013	6.2013	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013
Валовый объем продаж				87 840 000,00		
Чистый объем продаж				87 840 000,00		
Валовая прибыль				87 840 000,00		
Административные издержки	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Производственные издержки	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Маркетинговые издержки			20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Зарплата административного персонала	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00
Суммарные постоянные издержки	2 415 600,00	2 415 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00
Амортизация			107 287 662,86	43 923 137,14		
Проценты по кредитам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Суммарные непроизводственные издержки	2 000 000,00	2 000 000,00	109 287 662,86	45 923 137,14	2 000 000,00	2 000 000,00
Другие доходы		37 708 920,00				
Убытки предыдущих периодов	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28
Прибыль до выплаты налога	-4 415 600,00	33 293 320,00	-111 723 262,86	39 481 262,86	-4 435 600,00	-4 435 600,00
Налогооблагаемая прибыль		23 772 184,72				
Налог на прибыль		4 754 436,94				
Чистая прибыль	-4 415 600,00	28 538 883,06	-111 723 262,86	39 481 262,86	-4 435 600,00	-4 435 600,00

Прибыли-убытки (руб.)

Строка	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014
Валовый объем продаж	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Чистый объем продаж	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Валовая прибыль	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Административные издержки	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Производственные издержки	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Маркетинговые издержки	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Зарплата административного персонала	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00
Суммарные постоянные издержки	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00
Амортизация	30 002 127,66	30 002 127,66	30 002 127,66	11 520 817,02	40 000 265,18	40 000 265,18
Проценты по кредитам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Суммарные непроизводственные издержки	32 002 127,66	32 002 127,66	32 002 127,66	13 520 817,02	42 000 265,18	42 000 265,18
Другие доходы						
Убытки предыдущих периодов	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28
Прибыль до выплаты налога	25 562 272,34	25 562 272,34	25 562 272,34	7 083 582,98	35 564 134,82	35 564 134,82
Налогооблагаемая прибыль			24 872 337,06	6 393 647,70	34 874 199,54	34 874 199,54
Налог на прибыль			4 974 467,41	1 278 729,54	6 974 839,91	6 974 839,91
Чистая прибыль	25 562 272,34	25 562 272,34	20 587 804,93	5 804 853,44	28 589 294,91	28 589 294,91

Прибыли-убытки (руб.)

Строка	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Валовый объем продаж	80 000 000,00	61 680 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	123 360 000,00
Чистый объем продаж	80 000 000,00	61 680 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	123 360 000,00
Валовая прибыль	80 000 000,00	61 680 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	123 360 000,00
Административные издержки	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00	25 000,00
Производственные издержки	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Маркетинговые издержки	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Зарплата административного персонала	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00	390 600,00
Суммарные постоянные издержки	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00	2 435 600,00
Амортизация	40 000 265,18	30 840 204,46	80 000 530,36	80 000 530,36	80 000 530,36	61 680 408,91
Проценты по кредитам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	
Суммарные непроизводственные издержки	42 000 265,18	32 840 204,46	82 000 530,36	82 000 530,36	82 000 530,36	61 680 408,91
Другие доходы						
Убытки предыдущих периодов	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28	689 935,28
Прибыль до выплаты налога	35 564 134,82	26 404 195,54	75 563 869,64	75 563 869,64	75 563 869,64	59 243 991,09
Налогооблагаемая прибыль	34 874 199,54	25 714 260,27	74 873 934,36	74 873 934,36	74 873 934,36	58 554 055,81
Налог на прибыль	6 974 839,91	5 142 852,05	14 974 786,87	14 974 786,87	14 974 786,87	11 710 811,16
Чистая прибыль	28 589 294,91	21 261 343,49	60 589 082,76	60 589 082,76	60 589 082,76	47 533 179,93

Кэш-фло (руб.)

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013
Поступления от продаж						
Общие издержки	111 325 000,00	61 025 000,00	2 025 000,00	2 025 000,00	2 025 000,00	2 025 000,00
Затраты на персонал	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Суммарные постоянные издержки	111 625 000,00	61 325 000,00	2 325 000,00	2 325 000,00	2 325 000,00	2 325 000,00
Другие поступления	94 272 300,00				56 563 380,00	
Налоги	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	8 615 928,94
Кэш-фло от операционной деятельности	-17 443 300,00	-61 415 600,00	-2 415 600,00	-2 415 600,00	54 147 780,00	-10 940 928,94
Затраты на приобретение активов	29 643 863,00	20 855 975,00	17 374 447,00		44 467 849,67	28 720 896,67
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-29 643 863,00	-20 855 975,00	-17 374 447,00		-44 467 849,67	-28 720 896,67
Займы	160 000 000,00					120 000 000,00
Выплаты в погашение займов						
Выплаты процентов по займам	1 933 333,33	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	158 066 666,67	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00	118 000 000,00
Баланс наличности на начало периода	55 000 000,00	165 979 503,67	81 707 928,67	59 917 881,67	55 502 281,67	63 182 212,00
Баланс наличности на конец периода	165 979 503,67	81 707 928,67	59 917 881,67	55 502 281,67	63 182 212,00	141 520 386,39

Кэш-фло (руб.)

Строка	5.2013	6.2013	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013
Поступления от продаж				87 840 000,00		
Общие издержки	2 025 000,00	2 025 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00
Затраты на персонал	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Суммарные постоянные издержки	2 325 000,00	2 325 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00
Другие поступления		37 708 920,00				
Налоги	90 600,00	90 600,00	4 845 036,94	90 600,00	90 600,00	90 600,00
Кэш-фло от операционной деятельности	-2 415 600,00	35 293 320,00	-7 190 036,94	85 404 400,00	-2 435 600,00	-2 435 600,00
Затраты на приобретение активов	44 152 911,67	16 193 028,00	46 064 412,00	26 445 704,00	39 144 792,00	40 443 822,33
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-44 152 911,67	-16 193 028,00	-46 064 412,00	-26 445 704,00	-39 144 792,00	-40 443 822,33
Займы	120 000 000,00	120 000 000,00				
Выплаты в погашение займов						
Выплаты процентов по займам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	118 000 000,00	118 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-2 000 000,00
Баланс наличности на начало периода	141 520 386,39	212 951 874,72	350 052 166,72	294 797 717,78	351 756 413,78	308 176 021,78
Баланс наличности на конец периода	212 951 874,72	350 052 166,72	294 797 717,78	351 756 413,78	308 176 021,78	263 296 599,44

Кэш-фло (руб.)

Строка	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014
Поступления от продаж	60 000 000,00	60 000 000,00	60 000 000,00	23 040 000,00	80 000 000,00	80 000 000,00
Общие издержки	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00
Затраты на персонал	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Суммарные постоянные издержки	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00
Другие поступления						
Налоги	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	90 600,00	13 318 636,86
Кэш-фло от операционной деятельности	57 564 400,00	57 564 400,00	57 564 400,00	20 604 400,00	77 564 400,00	64 336 363,14
Затраты на приобретение активов	71 024 890,10	45 105 344,23	72 316 441,61	27 080 870,89	37 515 108,58	33 802 416,79
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-71 024 890,10	-45 105 344,23	-72 316 441,61	-27 080 870,89	-37 515 108,58	-33 802 416,79
Займы						
Выплаты в погашение займов			40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
Выплаты процентов по займам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	-2 000 000,00	-2 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00
Баланс наличности на начало периода	263 296 599,44	247 836 109,34	258 295 165,11	201 543 123,51	153 066 652,62	151 115 944,04
Баланс наличности на конец периода	247 836 109,34	258 295 165,11	201 543 123,51	153 066 652,62	151 115 944,04	139 649 890,39

Кэш-фло (руб.)

Строка	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Поступления от продаж	80 000 000,00	61 680 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	123 360 000,00
Общие издержки	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00	2 045 000,00
Затраты на персонал	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Суммарные постоянные издержки	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00	2 345 000,00
Другие поступления						
Налоги	90 600,00	90 600,00	19 183 131,87	90 600,00	90 600,00	45 014 960,62
Кэш-фло от операционной деятельности	77 564 400,00	59 244 400,00	138 471 868,13	157 564 400,00	157 564 400,00	76 000 039,38
Затраты на приобретение активов	48 754 799,97	16 153 426,50				
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-48 754 799,97	-16 153 426,50				
Займы						
Выплаты в погашение займов	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00	160 000 000,00
Выплаты процентов по займам	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	
Кэш-фло от финансовой деятельности	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-42 000 000,00	-160 000 000,00
Баланс наличности на начало периода	139 649 890,39	126 459 490,42	127 550 463,92	224 022 332,05	339 586 732,05	455 151 132,05
Баланс наличности на конец периода	126 459 490,42	127 550 463,92	224 022 332,05	339 586 732,05	455 151 132,05	371 151 171,43

Баланс (руб.)

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013	4.2013
Денежные средства	165 979 503,67	81 707 928,67	59 917 881,67	55 502 281,67	63 182 212,00	141 520 386,39
Суммарные текущие активы	165 979 503,67	81 707 928,67	59 917 881,67	55 502 281,67	63 182 212,00	141 520 386,39
Основные средства	12 269 416,00	15 750 944,00	67 874 285,00	67 874 285,00	90 592 830,00	97 564 422,00
Накопленная амортизация						
Остаточная стоимость основных средств:	12 269 416,00	15 750 944,00	67 874 285,00	67 874 285,00	90 592 830,00	97 564 422,00
Здания и сооружения	12 269 416,00	15 750 944,00	67 874 285,00	67 874 285,00	90 592 830,00	97 564 422,00
Оборудование						
Инвестиции в основные фонды	17 374 447,00	34 748 894,00			21 749 304,67	43 498 609,33
СУММАРНЫЙ АКТИВ	195 623 366,67	132 207 766,67	127 792 166,67	123 376 566,67	175 524 346,67	282 583 417,72
Отсроченные налоговые платежи					8 525 328,94	
Краткосрочные займы						120 000 000,00
Суммарные краткосрочные обязательства					8 525 328,94	120 000 000,00
Долгосрочные займы	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00	160 000 000,00
Капитал внесенный сверх номинала	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Нераспределенная прибыль	-19 376 633,33	-82 792 233,33	-87 207 833,33	-91 623 433,33	-48 000 982,28	-52 416 582,28
Суммарный собственный капитал	35 623 366,67	-27 792 233,33	-32 207 833,33	-36 623 433,33	6 999 017,72	2 583 417,72
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	195 623 366,67	132 207 766,67	127 792 166,67	123 376 566,67	175 524 346,67	282 583 417,72

Баланс (руб.)

Строка	5.2013	6.2013	7.2013	8.2013	9.2013	10.2013
Денежные средства	212 951 874,72	350 052 166,72	294 797 717,78	351 756 413,78	308 176 021,78	263 296 599,44
Суммарные текущие активы	212 951 874,72	350 052 166,72	294 797 717,78	351 756 413,78	308 176 021,78	263 296 599,44
Основные средства	169 022 915,00	201 408 971,00	223 371 006,00	74 503 533,00	150 980 623,00	172 725 535,00
Накопленная амортизация			107 287 662,86			
Остаточная стоимость основных средств:	169 022 915,00	201 408 971,00	116 083 343,14	74 503 533,00	150 980 623,00	172 725 535,00
Здания и сооружения	169 022 915,00	201 408 971,00	116 083 343,14	74 503 533,00	150 980 623,00	172 725 535,00
Оборудование						
Инвестиции в основные фонды	16 193 028,00		24 102 377,00	48 204 754,00	10 872 456,00	29 571 366,33
СУММАРНЫЙ АКТИВ	398 167 817,72	551 461 137,72	434 983 437,92	474 464 700,78	470 029 100,78	465 593 500,78
Отсроченные налоговые платежи		4 754 436,94				
Краткосрочные займы	160 000 000,00	200 000 000,00	240 000 000,00	280 000 000,00	320 000 000,00	360 000 000,00
Суммарные краткосрочные обязательства	160 000 000,00	204 754 436,94	240 000 000,00	280 000 000,00	320 000 000,00	360 000 000,00
Долгосрочные займы	240 000 000,00	320 000 000,00	280 000 000,00	240 000 000,00	200 000 000,00	160 000 000,00
Капитал внесенный сверх номинала	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Нераспределенная прибыль	-56 832 182,28	-28 293 299,22	-140 016 562,08	-100 535 299,22	-104 970 899,22	-109 406 499,22
Суммарный собственный капитал	-1 832 182,28	26 706 700,78	-85 016 562,08	-45 535 299,22	-49 970 899,22	-54 406 499,22
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	398 167 817,72	551 461 137,72	434 983 437,92	474 464 700,78	470 029 100,78	465 593 500,78

Баланс (руб.)

Строка	11.2013	12.2013	1.2014	2.2014	3.2014	4.2014
Денежные средства	247 836 109,34	258 295 165,11	201 543 123,51	153 066 652,62	151 115 944,04	139 649 890,39
Суммарные текущие активы	247 836 109,34	258 295 165,11	201 543 123,51	153 066 652,62	151 115 944,04	139 649 890,39
Основные средства	199 410 044,00	211 649 454,00	352 013 433,00	282 793 086,00	311 683 284,00	315 164 812,00
Накопленная амортизация	30 002 127,66	60 004 255,32	90 006 382,98		40 000 265,18	80 000 530,36
Остаточная стоимость основных средств:	169 407 916,34	151 645 198,68	262 007 050,02	282 793 086,00	271 683 018,82	235 164 281,64
Здания и сооружения	169 407 916,34	151 645 198,68	262 007 050,02	282 793 086,00	271 683 018,82	235 164 281,64
Оборудование						
Инвестиции в основные фонды	73 911 747,44	106 777 681,67	38 730 144,27	33 504 162,16	42 129 072,74	72 449 961,53
СУММАРНЫЙ АКТИВ	491 155 773,12	516 718 045,46	502 280 317,80	469 363 900,78	464 928 035,60	447 264 133,55
Отсроченные налоговые платежи			4 974 467,41	6 253 196,95	13 228 036,86	6 974 839,91
Краткосрочные займы	520 000 000,00	520 000 000,00	480 000 000,00	440 000 000,00	400 000 000,00	360 000 000,00
Суммарные краткосрочные обязательства	520 000 000,00	520 000 000,00	484 974 467,41	446 253 196,95	413 228 036,86	366 974 839,91
Долгосрочные займы						
Капитал внесенный сверх номинала	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Нераспределенная прибыль	-83 844 226,88	-58 281 954,54	-37 694 149,61	-31 889 296,17	-3 300 001,26	25 289 293,65
Суммарный собственный капитал	-28 844 226,88	-3 281 954,54	17 305 850,39	23 110 703,83	51 699 998,74	80 289 293,65
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	491 155 773,12	516 718 045,46	502 280 317,80	469 363 900,78	464 928 035,60	447 264 133,55

Баланс (руб.)

Строка	5.2014	6.2014	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Денежные средства	126 459 490,42	127 550 463,92	224 022 332,05	339 586 732,05	455 151 132,05	371 151 171,43
Суммарные текущие активы	126 459 490,42	127 550 463,92	224 022 332,05	339 586 732,05	455 151 132,05	371 151 171,43
Основные средства	387 909 294,00	301 682 000,00	301 682 000,00	301 682 000,00	301 682 000,00	
Накопленная амортизация	120 000 795,54		80 000 530,36	160 001 060,73	240 001 591,09	
Остаточная стоимость основных средств:	267 908 498,46	301 682 000,00	221 681 469,64	141 680 939,27	61 680 408,91	
Здания и сооружения	265 594 687,46	299 368 189,00	219 981 238,85	140 594 288,71	61 207 338,56	
Оборудование	2 313 811,00	2 313 811,00	1 700 230,78	1 086 650,57	473 070,35	
Инвестиции в основные фонды	48 460 279,50					
СУММАРНЫЙ АКТИВ	442 828 268,37	429 232 463,92	445 703 801,68	481 267 671,32	516 831 540,96	371 151 171,43
Отсроченные налоговые платежи	13 949 679,82	19 092 531,87	14 974 786,87	29 949 573,74	44 924 360,62	11 710 811,16
Краткосрочные займы	320 000 000,00	280 000 000,00	240 000 000,00	200 000 000,00	160 000 000,00	
Суммарные краткосрочные обязательства	333 949 679,82	299 092 531,87	254 974 786,87	229 949 573,74	204 924 360,62	11 710 811,16
Долгосрочные займы						
Капитал внесенный сверх номинала	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00	55 000 000,00
Нераспределенная прибыль	53 878 588,56	75 139 932,05	135 729 014,81	196 318 097,58	256 907 180,34	304 440 360,27
Суммарный собственный капитал	108 878 588,56	130 139 932,05	190 729 014,81	251 318 097,58	311 907 180,34	359 440 360,27
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	442 828 268,37	429 232 463,92	445 703 801,68	481 267 671,32	516 831 540,96	371 151 171,43

Финансовые показатели

Строка	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013	3.2013
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %					741,11
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %					741,11
Чистый оборотный капитал (NWC), руб.	165 979 503,67	81 707 928,67	59 917 881,67	55 502 281,67	54 656 883,06
Чистый оборотный капитал (NWC), EUR	3 859 988,46	1 900 184,39	1 393 439,11	1 290 750,74	1 271 090,30
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)					
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)					
Коэфф. оборачиваем. активов (TAT)					
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %	81,79	121,02	125,20	129,68	96,01
Долгоср. обязат. к активам (LTD/TA), %	81,79	121,02	125,20	129,68	91,16
Долгоср. обязат. к внеоборотн. акт. (LTD/FA), %	539,74	316,83	235,73	235,73	142,42
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %	449,14	-575,70	-496,77	-436,88	2 407,84
Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз	-9,02	-30,71	-1,21	-1,21	27,07
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %					
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %					
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %					
Рентабельность оборотных активов (RCA), %	-140,09	-931,35	-88,43	-95,47	828,51
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %	-784,38	-1 506,91	-78,07	-78,07	465,96
Рентабельность инвестиций (ROI), %	-118,86	-575,60	-41,46	-42,95	298,23
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	-652,72	2 738,13	164,52	144,68	7 479,18

Финансовые показатели

Строка	4.2013	5.2013	6.2013	7.2013	8.2013
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %	117,93	133,09	170,96	122,83	125,63
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %	117,93	133,09	170,96	122,83	125,63
Чистый оборотный капитал (NWC), руб.	21 520 386,39	52 951 874,72	145 297 729,78	54 797 717,78	71 756 413,78
Чистый оборотный капитал (NWC), EUR	500 474,10	1 231 438,95	3 379 016,97	1 274 365,53	1 668 753,81
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)					14,69
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)					8,59
Коэфф. оборачиваем. активов (TAT)					2,22
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %	99,09	100,46	95,16	119,54	109,60
Долгоср. обязат. к активам (LTD/TA), %	56,62	60,28	58,03	64,37	50,58
Долгоср. обязат. к внеоборотн. акт. (LTD/FA), %	113,42	129,58	158,88	199,74	195,59
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %	10 838,36	-21 831,89	1 964,88	-611,65	-1 141,97
Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз	-1,21	-1,21	17,65	-54,86	20,74
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %					100,00
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %					44,95
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %					44,95
Рентабельность оборотных активов (RCA), %	-37,44	-24,88	97,83	-454,78	134,69
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %	-37,56	-28,61	170,04	-956,36	386,10
Рентабельность инвестиций (ROI), %	-18,75	-13,31	62,10	-308,21	99,85
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	-2 051,05	2 892,03	1 282,32	1 576,96	-1 040,46

Финансовые показатели

Строка	9.2013	10.2013	11.2013	12.2013	1.2014
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %	96,31	73,14	47,66	49,67	41,56
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %	96,31	73,14	47,66	49,67	41,56
Чистый оборотный капитал (NWC), руб.	-11 823 978,22	-96 703 400,56	-272 163 890,66	-261 704 834,89	-283 431 343,91
Чистый оборотный капитал (NWC), EUR	-274 976,24	-2 248 916,29	-6 329 392,81	-6 086 158,95	-6 591 426,60
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)			-2,65	-2,75	-2,54
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)			2,96	2,79	2,39
Коэфф. оборачиваем. активов (TAT)			1,47	1,39	1,43
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %	110,63	111,69	105,87	100,64	96,55
Долгоср. обязат. к активам (LTD/TA), %	42,55	34,36			
Долгоср. обязат. к внеоборотн. акт. (LTD/FA), %	123,57	79,09			
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %	-1 040,61	-955,77	-1 802,79	-15 844,22	2 802,37
Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз	-1,22	-1,22	13,78	13,78	13,78
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %			100,00	100,00	100,00
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %			42,60	42,60	42,60
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %			42,60	42,60	34,31
Рентабельность оборотных активов (RCA), %	-17,27	-20,22	123,77	118,76	122,58
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %	-32,89	-26,31	126,07	118,70	82,15
Рентабельность инвестиций (ROI), %	-11,32	-11,43	62,45	59,36	49,19
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	106,52	97,83	-1 063,46	-9 346,48	1 427,57

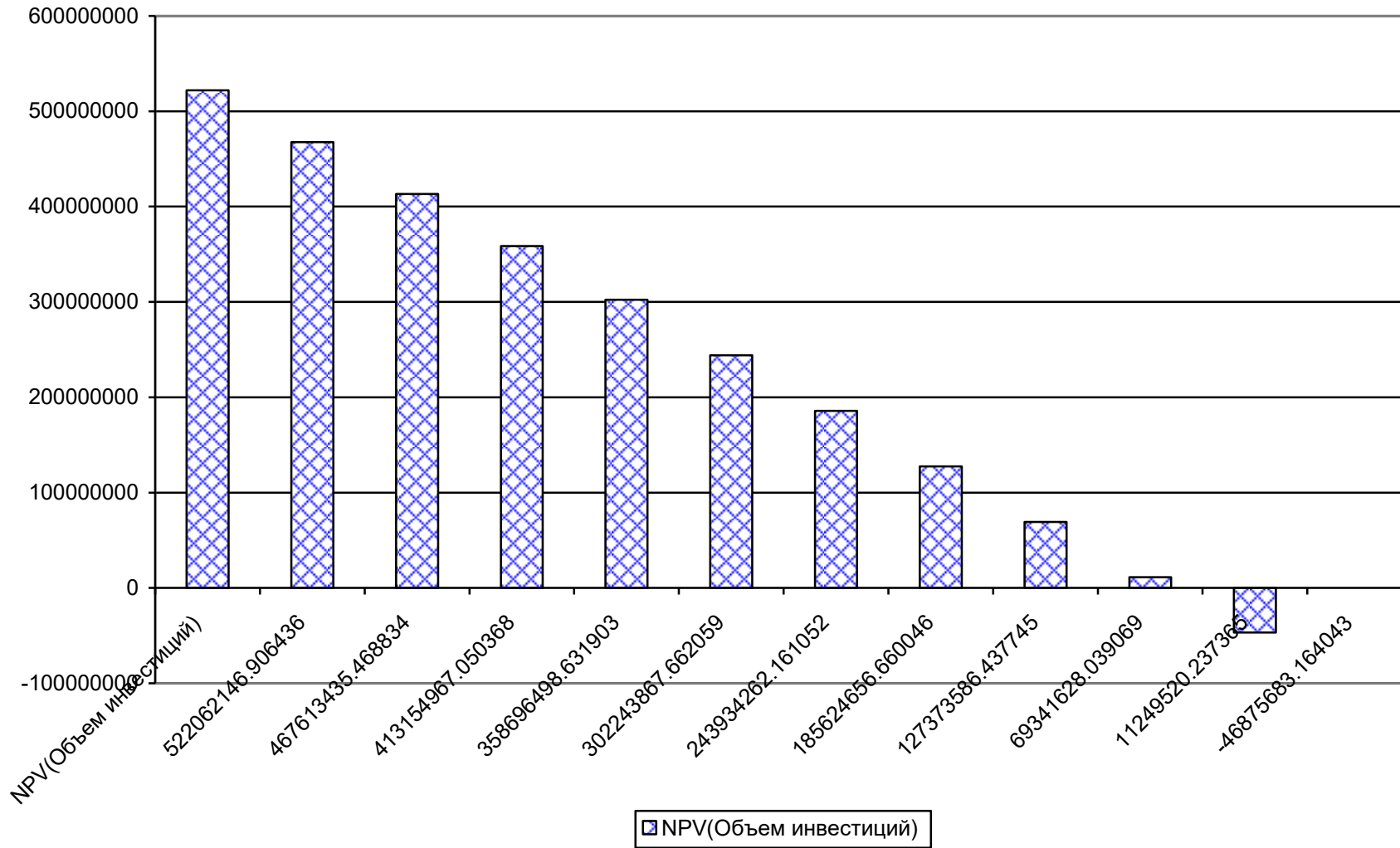
Финансовые показатели

Строка	2.2014	3.2014	4.2014	5.2014	6.2014
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %	34,30	36,57	38,05	37,87	42,65
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %	34,30	36,57	38,05	37,87	42,65
Чистый оборотный капитал (NWC), руб.	-293 186 544,33	-262 112 092,82	-227 324 949,52	-207 490 189,40	-171 542 067,95
Чистый оборотный капитал (NWC), EUR	-6 818 291,73	-6 095 630,07	-5 286 626,73	-4 825 353,24	-3 989 350,42
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)	-0,94	-3,66	-4,22	-4,63	-4,31
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)	0,87	3,06	3,12	3,03	2,45
Коэфф. оборачиваем. активов (TAT)	0,59	2,06	2,15	2,17	1,72
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %	95,08	88,88	82,05	75,41	69,68
Долгоср. обязат. к активам (LTD/TA), %					
Долгоср. обязат. к внеоборотн. акт. (LTD/FA), %					
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %	1 930,94	799,28	457,07	306,72	229,82
Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз	4,54	18,78	18,78	18,78	14,20
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %	30,74	44,46	44,46	44,46	42,81
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %	25,19	35,74	35,74	35,74	34,47
Рентабельность оборотных активов (RCA), %	45,51	227,03	245,67	271,29	200,03
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %	22,02	109,32	111,53	108,44	84,57
Рентабельность инвестиций (ROI), %	14,84	73,79	76,70	77,47	59,44
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	301,41	663,58	427,29	315,10	196,05

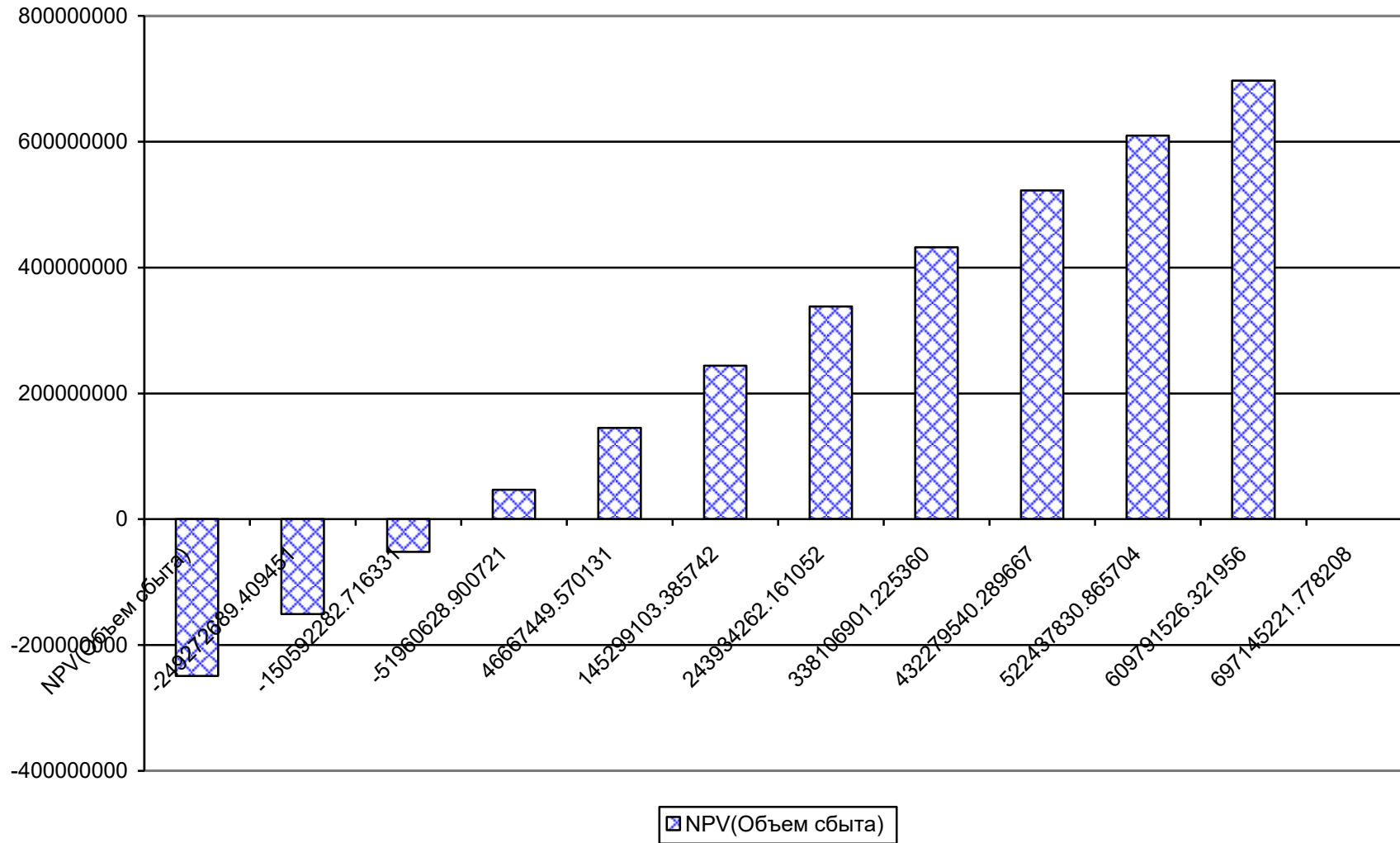
Финансовые показатели

Строка	7.2014	8.2014	9.2014	10.2014
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %	87,86	147,68	222,11	3 169,30
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %	87,86	147,68	222,11	3 169,30
Чистый оборотный капитал (NWC), руб.	-30 952 454,82	109 637 158,30	250 226 771,43	359 440 360,27
Чистый оборотный капитал (NWC), EUR	-719 824,53	2 549 701,36	5 819 227,24	8 359 078,15
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)	-62,03	17,51	7,67	4,12
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)	8,66	13,55	31,13	
Коэфф. оборачиваем. активов (TAT)	4,31	3,99	3,71	3,99
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %	57,21	47,78	39,65	3,16
Долгоср. обязат. к активам (LTD/TA), %				
Долгоср. обязат. к внеоборотн. акт. (LTD/FA), %				
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %	133,68	91,50	65,70	3,26
Коэффициент покрытия процентов (TIE), раз	38,78	38,78	38,78	
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %	100,00	100,00	100,00	100,00
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %	47,23	47,23	47,23	48,03
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %	37,87	37,87	37,87	38,53
Рентабельность оборотных активов (RCA), %	324,55	214,10	159,74	153,68
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %	327,98	513,17	1 178,77	
Рентабельность инвестиций (ROI), %	163,13	151,07	140,68	153,68
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	381,21	289,30	233,10	158,69

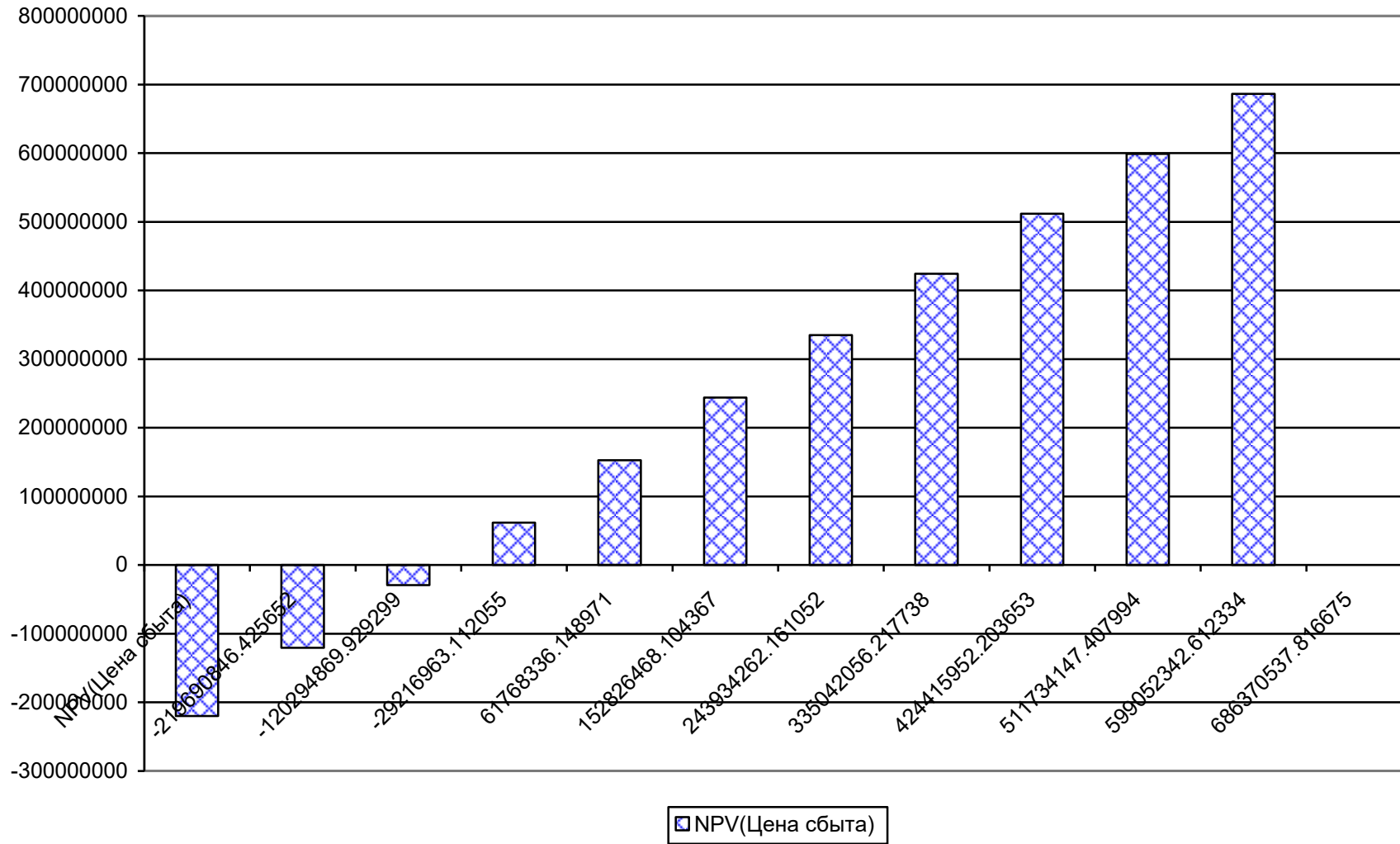
Анализ чувствительности (NPV - руб.)



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



Анализ чувствительности (NPV - руб.)

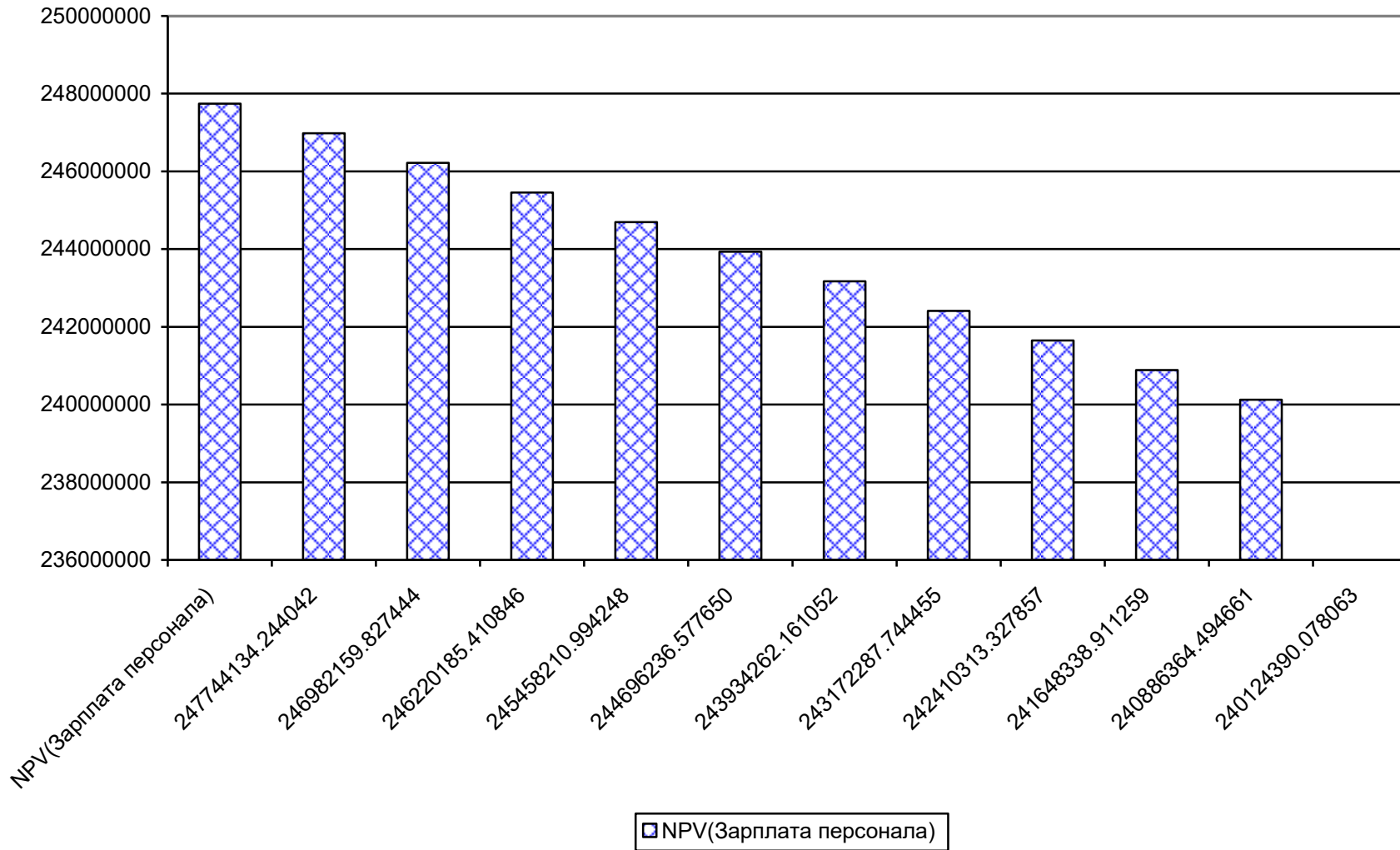


График окупаемости (NPV) в основной валюте

