

INTESCO
RESEARCH
GROUP

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

С ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛЬЮ



Москва, 2010 год

ОПИСАНИЕ

Разработка технико-экономического обоснования агентства недвижимости проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Технико-экономическое обоснование подготовлено по международному стандарту UNIDO. Привлекательность открытия агентства состоит в том, что для современной России характерна внутренняя миграция населения, что обуславливает повышенный спрос на аренду, покупку и продажу недвижимости.

К данному технико-экономическому обоснованию прилагается расширенная финансовая модель в формате Excel. Перерасчеты в прилагаемой финансовой модели производятся автоматически, для этого достаточно изменить базовые показатели проекта. Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Цели проекта:

привлечение инвестиционных средств для открытия агентства недвижимости
обоснование экономической эффективности открытия агентства недвижимости
разработка поэтапного плана создания и развития агентства недвижимости

Описание проекта:

расположение в центре города, или деловом районе;
целевая аудитория - люди, нуждающиеся в аренде, обмене, продаже или покупке недвижимости;
подключение к специальным базам данных;
создание собственного банка данных.

Спектр услуг агентства недвижимости:

Жилая городская недвижимость (квартиры):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Жилая загородная недвижимость (коттеджи, дачи):

- покупка;
- продажа;
- обмен.

Аренда жилой недвижимости:

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

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - *** млн.руб.

Чистый доход (NCF) - *** млн.руб.

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

Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - *** кварталов

Индекс прибыльности (PI) - *** ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %

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

Выдержки из работы:

В качестве варианта для размещения агентства недвижимости предполагается арендовать офис недалеко от ЦАО г. Москвы и занимать площадь от *** кв.м.

В структуре выручки агентства недвижимости *** % приходится на поступления от сделок купли-продажи квартир. *** % занимают поступления от сделок купли-продажи загородных домов. *** % приносят поступления со сделок аренды квартир, *** % - поступления со сделок аренды загородных домов.

В структуре текущих затрат *** % занимают затраты на оплату труда, *** % - производственные расходы, *** % - административные расходы.

Срок окупаемости (PB) проекта равен *** года.

Точка безубыточности (BEP) проекта равна *** % от плановой загрузки. При этом ежеквартальная выручка должна составлять *** тыс. руб.

В бизнес-плане представлено 17 графиков, 7 диаграмм и 15 таблиц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция агентства недвижимости
- 3.2. Спектр услуг агентства недвижимости
- 3.3. Схема работы агентства недвижимости
- 3.4. Разрешительная документация для открытия агентства недвижимости

4. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 4.1. Состав персонала
- 4.2. Должностные обязанности сотрудников

5. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 5.1. Ценовая политика агентства недвижимости
- 5.2. Рекламная стратегия агентства недвижимости
- 5.3. Клиенты агентства недвижимости

6. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 6.1. Расположение агентства недвижимости
- 6.2. Аренда / Строительство зданий и сооружений
- 6.3. Структура использования площадей
- 6.4. Необходимое оборудование
- 6.5. Объемы предоставляемых услуг
- 6.6. График реализации проекта

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 7.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

7.2. Доходы агентства недвижимости

7.3. Расходы агентства недвижимости

7.4. Система налогообложения

7.5. Отчет о прибылях и убытках

7.6. Отчет о движении денежных средств

7.7. Бухгалтерский баланс

8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

8.1. Методика оценки эффективности проекта

8.2. Чистый доход (NCF)

8.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

8.4. Срок окупаемости (PB)

8.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

8.6. Индекс прибыльности (PI)

8.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

9. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

9.1. Качественный анализ рисков

9.2. Анализ чувствительности проекта

9.3. Точка безубыточности проекта

10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Загрузка агентства недвижимости, %

График 2. Динамика количества сделок по отдельным направлениям деятельности агентства недвижимости, ед.

График 3. Динамика инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, тыс. руб.

График 4. Динамика выручки агентства недвижимости, тыс. руб.

График 5. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения агентства недвижимости, тыс. руб.

График 6. Динамика чистой прибыли агентства недвижимости, тыс. руб.

График 7. Движение денежных потоков агентства недвижимости, тыс. руб.

График 8. Остаток денежных средств на счету агентства недвижимости, тыс. руб.

График 9. Чистый доход (NCF) агентства недвижимости, тыс. руб.

График 10. Чистый дисконтированный доход (NPV) агентства недвижимости, тыс. руб.

График 11. Количества сделок на NCF, % от количества сделок

График 12. Влияние количества сделок на NPV, % от количества сделок

График 13. Влияние количества сделок на PB, % от количества сделок

График 14. Влияние количества сделок на DPB, % от количества сделок

График 15. Влияние количества сделок на PI, % от количества сделок

График 16. Влияние количества сделок на IRR, % от количества сделок

График 17. Точка безубыточности агентства недвижимости, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура ФОТ по видам персонала агентства недвижимости, %

Диаграмма 2. Структура использования площадей агентства недвижимости, %

Диаграмма 3. Структура инвестиционных вложений в проект агентства недвижимости, %

Диаграмма 4. Структура выручки по видам услуг агентства недвижимости, %

Диаграмма 5. Структура текущих расходов агентства недвижимости, %

Диаграмма 6. Структура себестоимости услуг агентства недвижимости, %

Диаграмма 7. Структура налоговых выплат агентства недвижимости, %

Список таблиц:

Таблица 1. Персонал агентства недвижимости, чел.

Технико-экономическое обоснование агентства недвижимости (с финансовой моделью)

Таблица 2. Площади помещений агентства недвижимости, кв. м.

Таблица 3. Средние стоимости сделок агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 4. Объемы совершения сделок агентством недвижимости, тыс. руб.

Таблица 5. Инвестиционные затраты по проекту агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 6. Динамика поступлений агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 7. Стоимость аренды помещения для агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 8. Параметры текущих затрат агентства недвижимости

Таблица 9. Налоговые выплаты агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 10. Отчет о прибылях и убытках агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 11. Отчет о движении денежных средств агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 12. Бухгалтерский баланс агентства недвижимости, тыс. руб.

Таблица 13. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 14. Показатели эффективности проекта агентства недвижимости

Таблица 15. Расчет точки безубыточности агентства недвижимости, %

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

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

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

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

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

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие крупные организации как «Инфолинк», «Русский алкоголь», «Аладушкин Групп», «1-ая Макаaronная Компания», ГК «Русагро», ГК «ЭФКО», «Приосколье», «АСТОН», «Группа Черкизово», «Росинтер Ресторантс Холдинг», «Физкульт», Capital Tour, «Высшая школа экономики», «Нудел Продукт», Холдинговая группа «Випойл», «РОСГАЗТОПЛИВО», «ДСМ Восточная Европа», «Метрополис», Кондитерская фабрика «НЕВА», Кондитерская фабрика «Волшебница», «Агроимпорт», «Баргус», «Петровские Нивы», «Рязаньзернопродукт», «Омская макаронная фабрика», «Кинотавр», «ГЕО», «Интертуризм», «Национальный

INTESCO RESEARCH GROUP

Технико-экономическое обоснование агентства недвижимости (с финансовой моделью)

союз овцеводства», Птицефабрика «Камышинская», Птицефабрика «Приморская», «Уралбройлер», Мясоптицекомбинат «Пензенский», "Сочинский мясокомбинат", «Дзержинский мясокомбинат», «Белгородский бекон», «Здрава», «Кубань Агро», «Сельпром-Инвест», KelsenBisca, "Сочинский Хлебокомбинат", Агро-промышленная компания "Агро-2000", УК «Правильный Город», УК «Развитие-СИБИРЬ», «СК Фаворит», «ЛенЭкспо», «Неопринт», «Индустрия Делового Мира», «Марр Россия», «Ингредиент-Логистик», "Никофарм", «СибЖелДорТранс», «АК БАРС Девелопмент», «НТБ Девелопмент», Fillini, «Креативное агентство Type Market», «Мир Цветов» и пр.

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