

Бизнес план

Модульные гостевые дома для турбаз

Три типоразмера для операторов размещения с договорными авансами и переходящим производством



Россия Готовая арендованная площадка и заданный состав услуг Прогноз 2027–2031

Word/PDF 40 страниц и Excel 60 месяцев, 13 листов

ТЕОPlan Версия 1.0 30 октября 2026 года

Содержание

Разделы открываются по ссылкам. Финансовые показатели относятся к сохранённой базовой модели и условиям готового объекта.

Раздел	Стр.
01 Решение и границы проекта	3
02 Клиент и задача закупки	4
03 Три типоразмера и спецификация	5
04 Цены и сравнение комплектаций	6
05 Площадка и погрузочная логистика	7
06 Договор и распределение ответственности	8
07 Проектирование и технические требования	9
08 Ведомость материалов	10
09 Поставщики и входной контроль	11
10 Маршрут изготовления	12
11 Мощность и сборочные места	13
12 Полная оплата команды	14
13 Доставка и монтаж на участке	15
14 Контроль скрытых работ и приёмка	16
15 Авансы и незавершённое производство	17
16 Платная воронка и портфель договоров	18
17 Оборудование и обслуживание	19
18 Охрана труда и безопасная работа	20
19 Гарантия и эксплуатационные претензии	21
20 Пилот и измеряемые критерии	22
21 Расширение серии и пределы роста	23
22 Реестр отраслевых рисков	24
23 Инвестиции и денежный резерв	25
24 Сырьё НЗП и обязательства	26
25 Переменная себестоимость	27
26 Первые двенадцать месяцев	28
27 Прогноз на пять лет	29
28 УСН и допустимые расходы	30
29 НДС и туристический налог	31
30 Заём и стоимость финансирования	32
31 Инвестор и распределение прибыли	33
32 Деньги и потребность в финансировании	34
33 Окупаемость и NPV	35
34 База стресс и рост	36
35 Проверка ключевых допущений	37
36 Календарь подготовки и запуска	38
37 Источники и проверка предпосылок	39
38 Условия решения о запуске	40

01 Решение и границы проекта

Цех на арендованной готовой площадке 650 м² выпускает деревянные каркасные гостевые дома 24, 36 и 48 м² для операторов турбаз. Цена включает внутреннюю отделку, электрическую разводку, санузел по спецификации, упаковку, доставку и кран в согласованной локальной зоне и установку на подготовленное заказчиком основание. Проект основания, земляные работы, фундамент, внешние сети, мебель, бытовая техника, террасы, ипотечное ИЖС и эксплуатация турбазы не включены. Заказ является отдельным домом, который может состоять из нескольких транспортных секций. Плановый цикл в модели один календарный месяц между запуском и приёмкой. Нормы трудоёмкости и бюджета требуют контрольной сборки.

Сохранённая база даёт положительный результат после всей оплаты труда в каждом из пяти лет. Первый год приносит 3 583 902 ₽ при выручке без косвенных налогов 96 735 714 ₽. Для запуска предусмотрено 20 000 000 ₽ капитала, включая денежный запас. Отдельные месяцы разгона убыточны. Эти показатели действуют только при заданных ценах, загрузке и составе площадки, поэтому решение о закупке принимают после коммерческого и технического пилота.

Владелец получает оплату своего труда: в ООО через оклад и начисления, в варианте ИП через экономическое вознаграждение и денежное изъятие. Возврат вложений не рассчитан на продажу недвижимости, оборудования или бизнеса в конце горизонта.

Таблица 1 Решение и границы проекта

Показатель	Сохранённая база
Капитал ₽	20 000 000
Первоначальный отток ₽	7 970 000
Минимум свободных денег ₽	6 266 764
NPV при 20% ₽	31 258 567

02 Клиент и задача закупки

Клиент цеха — оператор размещения, которому нужны повторяемые домики с понятной комплектацией и сроком ввода. Покупатель сравнивает не только площадь коробки. Для него важны число продаваемых спальных мест, очистка после выезда, доступ к коммуникациям при ремонте и простота замены повреждённой отделки. Поэтому проект продаёт три стандартных решения, а нестандартные запросы проходят отдельную оценку.

Потребность проверяют интервью с действующими операторами, планами расширения и осмотром действующих площадок. Ответ о намерении построить десять домиков не равен заказу: необходимо выяснить права на землю, финансирование, сроки подготовки основания и ответственного за подключение сетей. Просрочка заказчика по площадке блокирует отгрузку даже готового изделия.

До увеличения штата нужен хотя бы один оплаченный пилот с окончательной спецификацией и согласованным актом приёмки. После него фиксируют реальные часы, закупочную ведомость и расходы на доставку. Тиражирование разрешается только при воспроизводимой марже. План продаж в Excel является гипотезой, которую проверяют воронкой и портфелем договоров.

Таблица 2 Клиент и задача закупки

Проверка клиента	Подтверждение
Право размещения	Документы на участок и назначение
Финансирование	Аванс по подписанному договору
Готовность участка	Осмотр и акт готовности
Повторная потребность	План расширения по очередям

03 Три типоразмера и спецификация

Линейка состоит из гостевых домов 24, 36 и 48 м². Домик является коммерческой единицей, а число перевозимых секций определяется проектом и маршрутом. Нельзя считать один транспортный блок равным одному проданному дому, если исполнение требует двух блоков. Ведомость спецификации должна связывать площадь, состав поставки и количество мест на стапелях.

Базовый состав включает каркас и оболочку, утепление и изоляцию, фасад, кровлю, окна, отделку, электрическую разводку, отопление и санузел по утверждённой ведомости. Каждый артикул заменяется только через согласованное изменение стоимости и документации. Террасы, мебель, техника и внешние сети не входят в цену. Указание «под ключ» без списка комплектующих создаёт спор о результате.

Для каждой модели оформляют чертежи, комплектовочную ведомость, карту скрытых работ и требования к готовому основанию. Коммерческий менеджер использует одну актуальную редакцию. Если клиент меняет планировку после закупки окон или раскроя, дополнительный расход и срок оформляются до продолжения работ. Производственная модель не подменяет расчёт несущих конструкций.

Таблица 3 Три типоразмера и спецификация

Дом	Цена с локальной доставкой ₽	План труда ч
Гостевой дом 24 м ²	2 050 000	240
Гостевой дом 36 м ²	2 850 000	340
Гостевой дом 48 м ²	3 750 000	440

04 Цены и сравнение комплектаций

Целевой прайс составляет 2,05 млн ₽ за 24 м², 2,85 млн ₽ за 36 м² и 3,75 млн ₽ за 48 м². Он включает выбранный состав инженерии и местную логистику. Это план цены нового предприятия, а не доказанная среднерыночная цена. Перед продажами требуется сопоставимая смета с конкретными артикулом окон, толщиной изоляции, чистовой отделкой и составом санузла.

На собственном сайте ИР365 показаны дома 24 м² от 1,8 млн ₽ и 36 м² от 2,7 млн ₽. Северный модуль отдельно различает тёплый контур и комплектации с инженерией. Открытые предложения не совпадают автоматически с составом проекта: доставка, основание и приборы могут оплачиваться отдельно. Их нельзя усреднять и выдавать полученное число за прайс сопоставимого изделия.

Пилот должен подтвердить готовность клиента оплатить именно данную спецификацию. Если продажа возможна только со скидкой, сначала меняют цену в модели и проверяют все пять лет. Удалять оклады или логистику для сохранения красивой окупаемости недопустимо. Для удалённых объектов рассчитывают отдельный тариф доставки и крановых работ.

Таблица 4 Цены и сравнение комплектаций

Статья сравнения	Что запросить
Оболочка	Слои и материалы
Инженерия	Приборы и подключения
Логистика	Маршрут трал кран
Основание	Кто проектирует и строит

05 Площадка и погрузочная логистика

Аренда готового тёплого цеха 650 м² с площадкой погрузки за 260 000 ₽ в месяц и депозитом 520 000 ₽. Подъезд трала, ворота, несущая способность пола и электромощность подтверждаются до договора. Покупка земли, здания и капитальная реконструкция не включены.

Планировку проверяют от выезда готового дома к началу сборки. Сначала определяют предельные габариты перевозимых секций, положение ворот, траекторию манёвра и безопасную зону подъёма. Затем размещают пять сборочных мест, инженерный участок и склад. Места под готовое изделие и ожидание крана не должны перекрывать входы, эвакуацию и перемещение работников.

В арендном договоре фиксируют допустимый характер работ, режим доступа грузового транспорта, ответственность за внешние сети и возможность крепления оборудования. Согласование арендодателя не доказывает техническую пригодность пола или электрического ввода. Эти параметры подтверждают обследованием и проектом оснащения. Перед подписанием нужна оценка зимнего отопления и фактической мощности одновременно работающих потребителей.

Если погрузка требует капитальной реконструкции здания, исходный бюджет прекращает действовать. Стоимость реконструкции, разрешения и время простоя включают в отдельную версию проекта. Эта модель не предполагает, что новый участок земли и внешние сети появятся бесплатно.

Таблица 5 Площадка и погрузочная логистика

Зона	Контроль до аренды
Стапели	Габариты и несущая способность
Ворота	Проход модуля с упаковкой
Погрузка	Выносные опоры и манёвры
Склад	Сухость и раздельное хранение

06 Договор и распределение ответственности

В договоре поставки или смешанном договоре отдельно описывают изготовление, транспортировку, установку и приёмку. Юрист определяет конструкцию договора по реальным обязанностям, а технический специалист подтверждает границы результата. Название «модульный» не освобождает участников от требований к безопасности и не доказывает некапитальный статус будущего объекта.

Клиент отвечает за согласованные работы по участку, основанию и внешним сетям. Цех передаёт требования к ним заранее и проверяет готовность до отправки. Если заказчик просит включить фундамент, проектирование объекта или капитальные строительные работы, проверяют состав проектной документации, применимость СРО и новый бюджет. Эти услуги не включены в текущую цену.

Приложения к договору содержат спецификацию, чертежи, календарь, порядок изменений, условия аванса и актов. Порядок устранения замечаний различает дефект поставки и последствия неправильной эксплуатации. Договорная гарантия не отменяет обязательную ответственность. Шаблон акта должен позволять проверить измеримый результат: комплектность, работу инженерии и целостность после перевозки.

Таблица 6 Договор и распределение ответственности

Документ	Назначение
Спецификация	Цена и комплектность
График	Запуск доставка приёмка
Акт участка	Готовность основания и подъезда
Лист изменений	Доплата и перенос сроков