Бизнес-план Бригада ремонта квартир

Квартирный ремонт с самостоятельными подрядчиками, закупками клиента и сдачей по этапам

Екатеринбург. Владелец ведёт до трёх объектов одновременно. Небольшое место для хранения средств контроля.

Горизонт 2027–2031. Редакция 2.0.

Показатель решения	Базовый расчёт
Доступный ресурс на старт	900 000 руб.
Смета закупок и подготовки	245 000 руб.
Недостаток до целевого запаса	0 руб.
NPV при 23,0%	2 424 592 руб.
Устойчивый простой возврат проекта	6-й месяц
Возврат всего ресурса	12-й месяц

Проверить цену и график приёмки

Базовый расчёт возвращает затраты проекта на 6-м месяце, весь ресурс на 12-м. Если при акте получают 55% остатка, а остальное ждут три месяца, свободный минимум падает до −151 225 руб. Начните с платных этапов и подтвердите сметы подрядчиков, даты актов и собственный резерв.

Паспорт и финансовые исходные данные

Показатель	Исходная база
Формат	Квартирный ремонт с самостоятельными подрядчиками, закупками клиента и сдачей по этапам
Регион	Екатеринбург. Владелец ведёт до трёх объектов одновременно. Небольшое место для хранения средств контроля.
Покупатели	Собственники новостроек 40–65 м², покупатели вторичного жилья и арендодатели, готовящие квартиру к заселению.
Правовая форма	В базе ИП на УСН с доходов и договоры с самостоятельными подрядчиками. ООО сравнивается отдельно.
Первый рабочий месяц	2
Ресурс собственника	900 000 руб.
Запас свободных денег	300 000 руб.
Выручка 2029 без НДС	11 283 857 руб.
Результат 2029 после труда и налогов	849 862 руб.
Денежный минимум	2-й месяц, 354 731 руб.

Согласованные заказы занимают мощность, выполненные формируют выручку, а даты платежей меняют остаток денег. Цены, стоимость труда и накладные расходы уточняются по помещению и платному пилоту.

Цены конкурентов и локальный спрос

RenoMeter указывает для 45 м² ориентир 11–13 тыс. руб./м² на косметический ремонт и 21–25 тыс. руб./м² на капитальный. В таком бюджете есть работы, материалы, инженерия и другие статьи. «Прорабы.ру» публикуют диапазоны по формату, которые подходят для первого запроса. Для сравнения своей выручки воспользуйтесь также открытым перечнем трудовых операций «Ремонтник.ру» и получите две локальные сметы на один набор объёмов. Прайс «от» и бюджет «под ключ» отвечают на разные вопросы. Источники и дата проверки приведены в конце плана.

Базовая линия косметики 395 000 руб. за 40 м², или примерно 9 875 руб. за квадрат только за работы с указанной защитой и организацией. Для стандартного объекта 50 м² два расчётных пакета 320 000 и 480 000 руб. вместе дают 800 000 руб. за одинаково определённые трудовые позиции. Чтобы сопоставить с проектом по капитальному ремонту, добавьте все статьи материалов и необходимые пропущенные специальности. Три одинаковые сметы ценнее среднего из разных площадок. Суммы в Excel являются проверяемыми гипотезами.

Ориентир	Как получить сравнимую цену
Полный бюджет	Разнести работы, закупки клиента, логистику, инженерные позиции и НДС.
Прайс операции	Ввести фактические единицы и объёмы, получить итог по одному адресу.
Цена проекта	Отдельно записать защиту, вынос и условия приёмки.
Доказательство спроса	Полученный платёж за пакет и согласованная спецификация.

Подрядчики и ограничения мощности

Планируйте самостоятельных исполнителей по обязательствам, а не только по стоимости часа. Для каждого профиля получите смету с единицами и ценой результата, календарь доступа, перечень допусков, условия повторного визита и последствия задержки. До принятия аванса обеспечьте замену хотя бы по критическим позициям. Отдельно согласуйте оплату оплачиваемого подрядчику результата и срок платежа клиента. Разрыв в сроках может сформировать дефицит денег при положительном вкладе проекта.

График ведут в эквиваленте часов на объекте. Месячное время владельца, целых мест, перечня закупок и времени контрольных визитов не взаимозаменяемы. Пропущенный визит владельца переносит переход даже тогда, когда исполнитель свободен. При согласовании третьего адреса проверьте нагрузку на самую плотную неделю и ожидаемую приёмку. Excel ограничивает все пакеты фондами; остаточные целые места распределяет с ежемесячным сдвигом приоритета, чтобы одинаково оценивать длинные и короткие работы.

Ограничитель	Как проверить до обещания клиенту
Подрядчик	Письменное окно и полная цена своего принятого пакета.
Доступность объекта	Непрерывный график, подтверждение собственника и готовность материалов.
Владелец	Часы координации, обмера, наблюдения и приёмки.
Пик	Отдельный календарь осмотров и актов, включая повторные визиты.

Сводная смета и движение ресурса

Элемент	Сумма	Особенность
Закупки и стартовые расходы	245 000 руб.	Отдельные суммы подготовки и техника.
Арендный депозит	9 000 руб.	Заменяется суммой из согласованного договора по помещению.
Ресурс после сметы и депозита	646 000 руб.	До рабочих выплат и поступлений.
Целевой запас	300 000 руб.	Измеряется в свободных деньгах.
Дефицит к запасу	0 руб.	Наихудшая точка в базовой модели 60 месяцев.
Замены за 60 месяцев	117 065 руб.	Включены в поток в месяцы плановой замены.

Срок амортизации и управленческого списания отделён от фактических платежей. Расходы запуска включают платный тест и подготовку. Бухгалтерская классификация и вычеты проверяются для каждой позиции.

Смета и приёмка закупок 1

Обмер и фиксация базовых отметок

Параметр	Условия
Количество и цена	1 × 47 000 руб. = 47 000 руб.
Расчёт и ввод	1-й месяц 55,0%. Доплата и ввод в 2-м месяце. Срок 36 месяцев.
Назначение	Лазерный уровень, дальномер, рейка и штатив для единого обмера и повторной приёмки.
Подтверждение приёмки	Сверка контрольного расстояния, экземпляров и условий поверки или калибровки по паспорту.
Обоснование цены	Сравнить два комплекта той же точности и полезной длины; в цене предусмотрена защитная тара.

Комплект контрольной приёмки

Параметр	Условия
Количество и цена	1 × 34 000 руб. = 34 000 руб.
Расчёт и ввод	1-й месяц 55,0%. Доплата и ввод в 2-м месяце. Срок 36 месяцев.
Назначение	Проверки результата, влажности и отклонений допустимыми приборами без дублирования инструмента подрядчика.
Подтверждение приёмки	Провести пробный обмер, сверить паспорт прибора, доступность калибровки и батарей.
Обоснование цены	Лимит контрольного комплекта; подтвердить по независимым КП прибора и расходников.

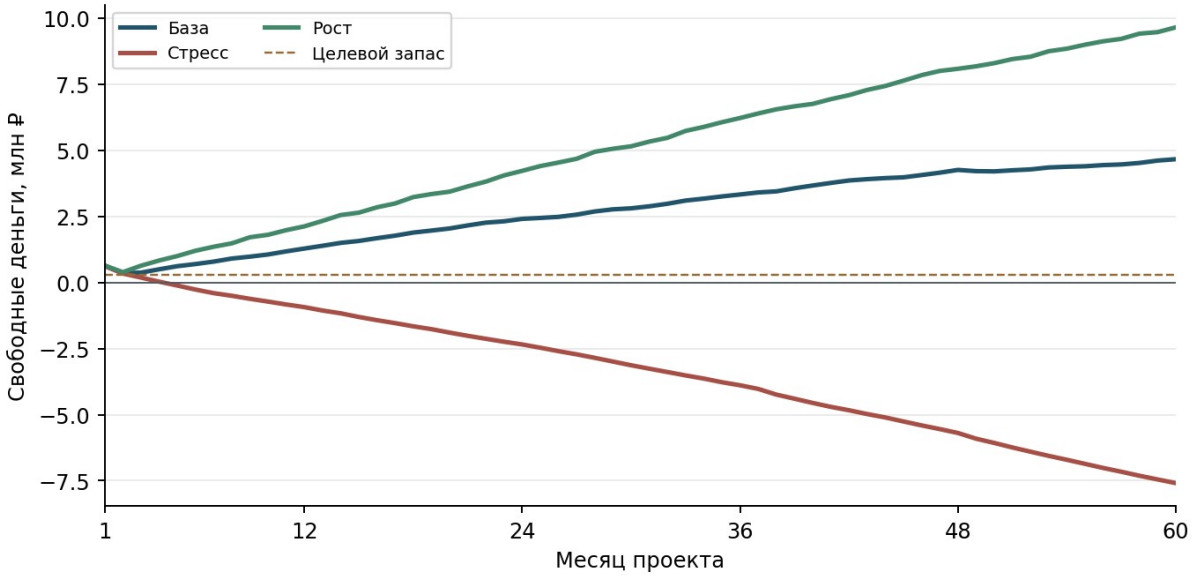
База стресс и рост

Сценарий	Выручка 2029	NPV	Минимум	Возврат
База	11,28 млн руб.	2,42 млн руб.	0,35 млн руб.	6-й месяц
Стресс	6,84 млн руб.	-5,13 млн руб.	-7,59 млн руб.	За 60 месяцев не достигнут
Рост	12,60 млн руб.	5,45 млн руб.	0,39 млн руб.	3-й месяц

Драйвер	База	Стресс	Рост
Множитель нового спроса	1	0,72	1,18
Множитель цены	1	0,91	1,05
Дополнительные часы на подготовку и повтор	10,0%	25,0%	7,2%
Доля отмен из согласованного графика	8,0%	17,0%	5,0%
Перенос открытия, месяцев	0	1	0
Задержка остатка, 0–3 месяца	1	3	0
Списание просроченного остатка	1,6%	12,0%	0,6%

Сценарии включают одновременно несколько факторов. При адаптации проверьте отдельно срок оплаты, отмены, тариф и доступность постов.

Свободные деньги по месяцам



Минимум базового прогноза наступает в 2-м месяце. Пунктир показывает выбранный запас. Свободные деньги рассчитываются после резервов незакрытых авансов и НДС.

Форма 1 Обмер квартиры

Зафиксируйте способ обмера и состояние каждого помещения до назначения цены.

Поле	Факт, документ или значение
Объект и версия	
Зоны и метры	
Состояние и зависимость	
Критерий приёмки	
Закупки клиента	
Согласование	
Дата проверки и версия	
Ответственный и срок	

Результат проверки и ссылка на подтверждение

_____

_____