Бизнес-план производства и монтажа быстровозводимых домов

Каркасные панели и монтаж тёплого контура типового дома площадью 60 м²

Екатеринбург и Свердловская область. Арендованный цех 300 м², монтаж на подготовленном участке.

Горизонт расчёта 2027–2031. Редакция 2.0 от 22 ноября 2026 года.

Показатель решения	Базовый расчёт
Ресурс на старт	9 500 000 ₽
Смета закупки и подготовки	4 786 000 ₽
Дефицит к выбранному запасу	471 914 ₽
NPV при 23% годовых	10 835 739 ₽
Возврат проектных затрат	16-й месяц
Покрытие всего стартового ресурса	22-й месяц
Сдано контуров и комплектов в 2029	21

Условие продолжения

В базовом примере денежный остаток ниже выбранного резерва на 471 914 ₽. Подрядчик лишается доступа к авансам до сдачи контура. Минимальный денежный остаток меняется с 1 228 086 ₽ до −476 140 ₽. Возврат проектных затрат приходится на 20-й месяц. NPV 8 893 449 ₽. До оплаты полной линии получите три сопоставимые цены, сделайте контрольную панель и подтвердите оплату первого договора по этапам. При недоступных авансах пересчитайте помесячный резерв на поставку и монтаж.

Местный рынок и сопоставимые цены

Свердловскстат публикует ввод жилья и индивидуального строительства. Данные показывают масштаб и сезонность, а адресный спрос цеха подтверждают отдельными обращениями. Для сравнения цен запрашивают тёплый контур на условно одинаковом участке с кровлей, фасадом, окнами и согласованной доставкой.

В открытом прайсе Karkas Haus базовый ориентир составляет 32 000 ₽ за квадратный метр жилой площади. Это другая база площади и состав. ДРЕВКАР отдельно показывает цену комплекта, холодного и тёплого контуров. Базовые 3 300 000 ₽ в модели нужно подтвердить тремя предложениями с одинаковыми условиями.

Что проверить	Как измерить или подтвердить
Цена в сравнении	Записать площадь контура, жилую площадь, комплектацию, логистику и НДС.
Что проверяется	Окна, отделка фасада, кровля, основание, работы на участке и срок.
Решение	При устойчивом разрыве в цене пересчитать состав, труд и денежный поток по фактическим котировкам.

Арифметика спроса и цены заказа

Категория	Цена, ₽	Обращений	Допуск	После допуска
Тёплый контур 60 м²	3 300 000	6	63,0%	3
Контур с расширенным пакетом окон	3 540 000	3	62,0%	1
Контур с удалённой логистикой	3 650 000	2	56,0%	1
Домокомплект 60 м² на самовывоз	2 420 000	3	54,0%	1
Контур для строительного партнёра	3 160 000	2	60,0%	1

Калькуляция отдельной заявки	Значение
Выбранное предложение	Тёплый контур 60 м²
Договорная цена	3 300 000 ₽
НДС внутри цены в примере	5,0%
Прямой расход с ожидаемой гарантией	2 165 225 ₽
Рабочее время команды	341,09 ч
Стоимость труда команды	313 264 ₽
Вклад после труда, комиссии и НДС	647 869 ₽
Цена для заданного вклада	3 359 040 ₽

Цена для вклада включает заданный НДС. Общие постоянные расходы и резерв по налогам бизнеса учитываются в месячном прогнозе.

Сводная смета и стартовый ресурс

Закупка	Кол-во	Цена, ₽	Итого, ₽
Два сборочных стапеля и подвижная оснастка	2	410 000	820 000
Точная линия раскроя и измерительная оснастка	1	960 000	960 000
Деревообработка и аспирация	1	815 000	815 000
Пневмооснастка, столы и маркировка деталей	1	485 000	485 000
Контроль материала, площадки и монтажные наборы	1	620 000	620 000
Стеллажи, зоны отгрузки и промышленная инфраструктура	1	540 000	540 000
Документация, цифровой учёт и квалифицированная приёмка	1	295 000	295 000
Контрольный фрагмент и запуск канала продаж	1	251 000	251 000
Всего			4 786 000

Ресурс на подготовку	Рублей
Согласованная смета	4 786 000
Депозит аренды	360 000
Остаток после сметы и депозита	4 354 000
Целевой свободный остаток	1 700 000

Постатейный расчёт отделяет договор, доплату и ввод. Цена включает только состав конкретной строки. Наличие актива у предпринимателя и его пригодность подтверждают до пересчёта сметы.

Обоснование закупок 1

Два сборочных стапеля и подвижная оснастка

Параметр	Проверяемое содержание
Количество и бюджет	2 × 410 000 ₽ = 820 000 ₽
Платежи и ввод	1-й месяц 344 400 ₽. 2-й месяц 475 600 ₽. Срок эксплуатации 72 месяцев.
Что даёт проекту	Параллельная подготовка панелей и контроль геометрии двух семейств раскладки.
Критерий получения	Провести пробную сборку панели и контроль диагоналей по рабочему проекту.
Основание суммы	Лимит на стапель, упоры, фиксаторы и наладку. Доставка и монтаж в пределах сметы.

Точная линия раскроя и измерительная оснастка

Параметр	Проверяемое содержание
Количество и бюджет	1 × 960 000 ₽ = 960 000 ₽
Платежи и ввод	1-й месяц 432 000 ₽. 2-й месяц 528 000 ₽. Срок эксплуатации 72 месяцев.
Что даёт проекту	Комплектный раскрой сухой древесины, уменьшение исправлений на стапелях.
Критерий получения	Приёмка с технологом по повторяемости на серии заготовок, документации и инструкции.
Основание суммы	Лимит на пилу, опоры, упаковку и ввод. Сравнить новую комплектацию и лизинговую котировку.

Годовой финансовый прогноз

Год	Заказы	Выручка	Прибыль	Поток	Минимум	Остаток
2027	17	52 852	4 092	−623	1 228	8 263
2028	22	70 293	5 095	6 097	7 524	14 326
2029	21	71 594	4 433	5 021	13 501	18 810
2030	22	78 238	4 626	5 373	18 843	24 118
2031	22	82 541	4 313	5 692	24 063	31 060

Суммы в тысячах рублей. Накопленный денежный поток исключает кредиты и вклады. Свободный остаток учитывает источники финансирования, выплаты и установленные резервы.

Срок возврата всего стартового ресурса учитывает сумму стартовых выплат и денежных средств, выделенных на оборот. В базе это 22-й месяц. NPV сравнивается при ставке 23% годовых.

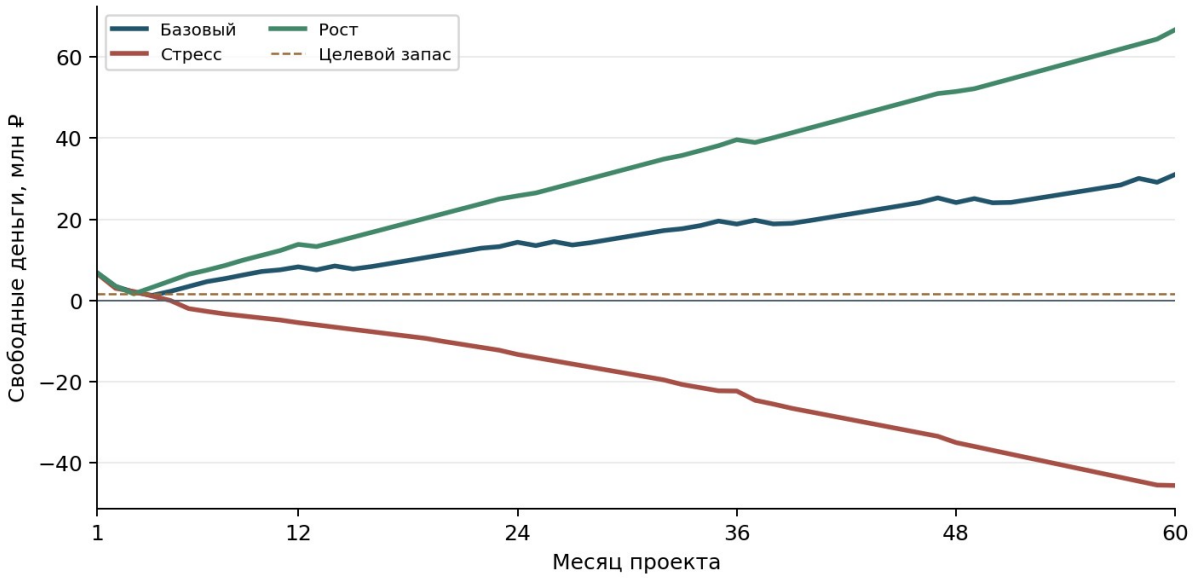
Испытание ключевого ограничения

Подрядчик лишается доступа к авансам до сдачи контура. Проверка меняет один связанный блок ввода. Прочие исходные условия базового месяца сохранены.

Показатель	Базовый вариант	Проверка ограничения
Доступный аванс от цены	42,0%	0,0%
Поступило авансов за 2029	32 851 307 ₽	0 ₽
Выручка 2029	71 594 018 ₽	71 594 018 ₽
Возврат проекта	16-й месяц	20-й месяц
Покрытие всего ресурса	22-й месяц	30-й месяц
NPV	10 835 739 ₽	8 893 449 ₽
Свободный минимум	1 228 086 ₽	−476 140 ₽
Прямой расход типового заказа	2 165 225 ₽	2 165 225 ₽
Дефицит к резерву	471 914 ₽	2 176 140 ₽

До оплаты полной линии получите три сопоставимые цены, сделайте контрольную панель и подтвердите оплату первого договора по этапам. При недоступных авансах пересчитайте помесячный резерв на поставку и монтаж.

Свободные деньги по месяцам



В базе минимальный остаток 1 228 086 ₽ в месяце 4. После формирования резерва авансов и НДС свободный остаток сравнивают с запасом 1 700 000 ₽. Если меняется объём финансирования, отдельно перепроверьте тело долга и проценты.

Форма 1 Квалификация участка и заказа

Заполните фактические поля после выполнения этапа. Рядом с записью укажите документ, который подтверждает решение.

Поле	Факт или документ
Адрес и тип владения	
Размер и комплектация	
Финансирование клиента	
Основание и подъезд	
Ориентир даты и цены	
Условия договора	
Дата проверки и версия	
Ответственный и следующий шаг	

Итог проверки и ссылка на подтверждение

_____

_____