

РУКОВОДСТВО ПОЛЬЗОВАТЕЛЮ

ИНСТРУМЕНТ ФИНАНСОВОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕАЛИАЗИИ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА



Москва 2024г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Описание.....	3
Общий порядок работы	3
Шаг 1. «Начало».....	3
Шаг 2. Инвестиции в строительство и основные средства	5
Шаг 3. Планирование операционной деятельности	9
Продажи.....	10
Управление периодами планирования.....	11
Затраты.....	15
Персонал.....	16
Шаг 4. Финансирование.....	18
Собственные средства	19
Гранты и субсидии.	20
Кредиты.....	20
Шаг 5. Отчёты, контроль расчётов и аудит проекта.....	21
Отчёты	21
Аудит проекта и анализ ожиданий.	21
Налоги	22
Резюме проекта.....	24
Практика использования	25
Технические требования	27

ОПИСАНИЕ

Инструмент позволяет создать финансовый расчёт строительства объектов недвижимости для последующей:

- a. сдача объектов недвижимости в аренду.
- b. продажа построенных объектов недвижимости.

Основная механика

Инструмент, в результате ввода исходных данных проекта, описывающих доходы и расходы, собирает общий, с учётом налогов, календарные денежный поток. В результате возможны два варианта.

1. Проект не испытывает потребность в финансировании т.к. текущий график плановых поступлений и затрат положительный на всём горизонте планирования.
2. Проекту недостаточно денежных средств для реализации инвестиционной и/или операционной деятельности. Проект испытывает недостаток денег «кассовый разрыв» для покрытия плановых затрат.

Первый вариант характерен для действующего бизнеса.

Второй вариант характерен для разового проекта или новой компании.

Инструмент позволяет рассчитать оба вариант бизнес-проекта.


ОБЩИЙ ПОРЯДОК РАБОТЫ

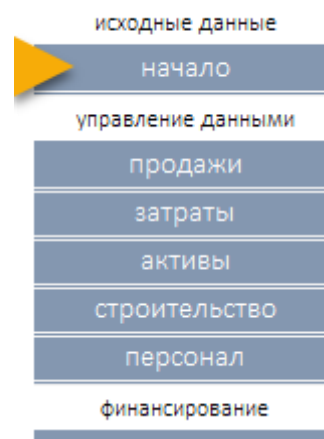
Рекомендация. Порядок заполнения исходными данными должен наследовать организационный план реализации проекта. Это позволит снизить риск потери части данных и контролировать календарный план реализации.

ШАГ 1. «НАЧАЛО».

В разделе достаточно указать два параметра

1. «год начала проекта»,
2. «период планирования».

Создаваемый финансовый план должен находиться в рамках принятого горизонта планирования. Инструмент контролирует введённые временные параметры всех статей дохода и расхода. Если какой-либо временной отрезок выйдет за принятый горизонт планирования инструмент покажет знак «внимание» 



Установка "горизонта планирования".

- В разделе Начало в поле "год начала проекта" установите год начала планирования, целое число.
- В этом же разделе в поле "период планирования" в выпадающем списке выбрать горизонт планирования, целое число, от 1 года, до 10 лет .

Исходные данные
инструмент позволяет выполнить расчёт проекта строительства объектов недвижимости с целью последующей сдачи в аренду или продажи.

1 год начала проекта 2022

основная валюта RUR

2 период планирования 5

Выбрать бизнес-модель.

Инструмент позволяет реализовать один из двух вариантов бизнес-модели проекта:

- Строительство продажа недвижимости
- Строительство и сдача в аренду

бизнес модель

сдача в аренду

перепродажа

сдача в аренду

В разделе Начало в строке Бизнес-модель в выпадающем окне выбрать нужный режим расчёта.

ШАГ. 2. ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО И ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

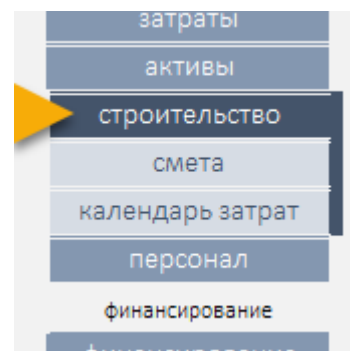
СЦЕНАРИЙ 1. СТРОИМ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Действия выполняются вне зависимости от назначения строящихся объектов (перепродажа или аренда), сам процесс планирования выполняется в разделе «Строительство».

Порядок заполнения раздела «Строительство»

Основу формирования данных раздела составляют два подраздела:

- «Строительство»
- «Смета»



Внимание! Инструмент самостоятельно разнесёт затраты на строительство объектов недвижимости на производственные издержки в случае выбора бизнес-модели «перепродажа», и поставит на основные средства в случае выбора бизнес-модели «сдача в аренду».

1. В разделе Строительство, в поле (1) «наименование» перечисляем строящиеся объекты. Старайтесь быть лаконичны. Впоследствии эти названия будут использованы в смете для обозначения объекта строительства.

главная

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство**
- смета
- календарь затрат
- персонал
- финансирование
- отчеты
- итоги

Объекты строительства и ввод в эксплуатацию

для бизнес модели «сдача в аренду» все строящиеся объекты будут приняты на ОС. Для расчёта амортизации установите дату ввода в эксплуатацию

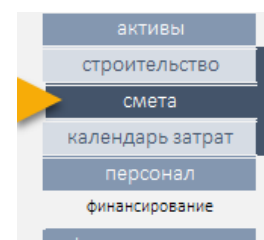
Порядок работы

- В колонке «наименование» перечислите названия строящихся объектов (список)
- Перейдите в раздел «смета» запланируйте перечень работ связанных с созданием объектов.
- После заполнения вернуться в этот раздел и укажите количество объектов, дату ввода в эксплуатацию.
- ВАЖНО! Поле «сметная стоимость» рассчитывается автоматически исходя из перечня статей описанных в смете.

№пп	наименование	сметная стоимость	Вид ОС	кол-во	сумма	плановая дата окончания строительства	дата ввода в эксплуатацию
1	здание гостиницы	13 420 000,00	недвижимость	1	13 420 000,00	фев.22	мар.22
2	здание ресторана	3 770 000,00	не определено	1	3 770 000,00	мар.22	апр.22
3	Коттедж 90м2	2 355 000,00	оборудование	5	11 775 000,00	июн.22	июл.22
4	Коттедж 120м2	4 555 000,00	недвижимость	3	13 665 000,00	авг.22	сен.22
5	Коттедж 160м2	6 755 000,00	транспорт	2	13 510 000,00	авг.22	сен.22

Для модели бизнес «аренда», определить заранее вид объекта ОС в поле Вид ОС (2).
Выпадающий список содержит значения который будут определять сроки амортизации.

2. Переходим в раздел «Смета». В разделе перечисляем
 - а. работы и материалы,
 - б. количество,
 - в. стоимость,
 - г. плановую дату финансирования,
 связанные с созданием **одного** объекта (1).



ГЛАВНАЯ
исходные данные
начало
управление данными
продажи
затраты
активы
строительство
смета
календарь затрат
персонал
финансирование
финансирование
отчеты
Итоги
ДДС
прибыли и убытки
баланс
инвест показатели
графики
т.безубыточности
справочник
налоги
справочник
аудит
аудит проекта

Смета затрат на строительства объектов

Раздел позволяет создать смету затрат на строительство объектов недвижимости

Рекомендации

- Не мельчите, группируйте затраты. Детализация должна быть достаточной для описания себестоимости строительства.
- Используйте «разделитель» для визуальной группировки затрат по одному объекту
- Рекомендуется описывать затраты из расчета создания ед. объекта. Количество объектов можно будет задать в разделе «строительство»
- В колонке «объект» используйте выпадающий список. Название объекта должно соответствовать перечню из списка в разделе «строительство».

объект	наименование работ, материалов	цена	кол-во	стоимость	плановая дата финансирования
здание гостиницы	фундамент	1 300 000,00	1	1 300 000,0	мар.21
здание гостиницы	стены	8 500 000,00	1	8 500 000,0	апр.21
здание гостиницы	крыша	900 000,00	1	900 000,0	май.21
здание гостиницы	оборудование котельной	650 000,00	1	650 000,0	июн.21
здание гостиницы	окна двери	450 000,00	1	450 000,0	июл.21
здание гостиницы	ремонт	750 000,00	1	750 000,0	авг.21
здание гостиницы	мебель	450 000,00	1	450 000,0	сен.21
здание гостиницы	бытовая техника	250 000,00	1	250 000,0	окт.21
здание гостиницы	обустройство участка	70 000,00	1	70 000,0	ноя.21
здание гостиницы	ограждение территории	35 000,00	1	35 000,0	дек.21
здание гостиницы	оборудование безопасности	65 000,00	1	65 000,0	январ.22
-- разделитель --			0	0,0	январ.21
здание ресторана	фундамент	650 000,0	1	650 000,0	июн.21
здание ресторана	стены	900 000,0	1	900 000,0	июл.21
здание ресторана	стены	350 000,0	1	350 000,0	авг.21

Работы и материалы нужно связать с объектом строительства (1). Для создания связи перечисленных работ с объектом используем поле «объект». В поле встроено выпадающий список.

В списке уже собраны объекты, результат выполнения операции в раздел Строительство п.1 раздела.

Рекомендация. Для удобства визуализации контроля и чтения информации в таблице, в выпадающем списке используйте «---разделитель---».

3. После формирования сметы возвращаемся в раздел «строительство». Инструмент автоматически рассчитал стоимость объектов и заполнил поле «сметная стоимость».

главная

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство**
- календарь затрат
- персонал
- финансирование
- финансирование
- отчёты
- итоги
- ДДС
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- графики
- т.безубыточности
- справочник
- налоги
- справочник

Смета затрат на строительства объектов

Раздел позволяет создать смету затрат на строительство объектов недвижимости

Рекомендации

- Не мельчите, группируйте затраты. Детализация должна быть достаточной для описания себестоимости строительства.
- Используйте «разделитель» для визуальной группировки затрат по одному объекту
- Рекомендуется описывать затраты из расчёта создания ед. объекта. Количество объектов можно будет задать в разделе «строительство»
- В колонке «объект» используйте выпадающий список. Название объекта должно соответствовать перечню из списка в разделе «строительство».

объект	наименование работ, материалов	цена	кол-во	стоимость	плановая дата финансирования
здание гостиницы	фундамент	1 300 000,00	1	1 300 000,00	мар.21
здание гостиницы	стены	8 500 000,00	1	8 500 000,00	апр.21
здание гостиницы	крыша	900 000,00	1	900 000,00	май.21
здание гостиницы	оборудование котельной	650 000,00	1	650 000,00	июн.21
здание гостиницы	окна двери	450 000,00	1	450 000,00	июл.21
здание гостиницы	ремонт	750 000,00	1	750 000,00	авг.21
здание гостиницы	мебель	450 000,00	1	450 000,00	сен.21
здание гостиницы	бытовая техника	250 000,00	1	250 000,00	окт.21
здание гостиницы	обустройство участка	70 000,00	1	70 000,00	ноя.21
здание гостиницы	ограждение территории	35 000,00	1	35 000,00	дек.21
здание гостиницы	оборудование безопасности	65 000,00	1	65 000,00	январ.22
-- разделитель --			0	0,00	январ.21
здание ресторана	фундамент	650 000,00	1	650 000,00	июн.21

главная

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство**
- календарь затрат
- персонал
- финансирование
- финансирование
- отчёты
- итоги
- ДДС

Объекты строительства и ввод в эксплуатацию

для бизнес модели «сдача в аренду» все строящиеся объекты будут приняты на баланс. Для расчёта амортизации

Порядок работы

- В колонке « наименование » перечислите названия строящихся объектов (список)
- Перейдите в раздел « смета » запланируйте перечень работ связанных с созданием объектов.
- После заполнения вернитесь в этот раздел и укажите количество объектов, дату ввода в эксплуатацию.
- ВАЖНО! Поле «сметная стоимость» рассчитывается автоматически исходя из перечня статей описанных в смете

№пп	наименование	сметная стоимость	Вид ОС	кол-во	сумма
1	здание гостиницы	13 420 000,00	недвижимость	1	13 420 000,00
2	здание ресторана	3 770 000,00	недвижимость	1	3 770 000,00
3	Коттедж 90м2	2 355 000,00	недвижимость	5	11 775 000,00
4	Коттедж 120м2	4 555 000,00	недвижимость	3	13 665 000,00
5	Коттедж 160м2	6 755 000,00	недвижимость	2	13 510 000,00
			не определено		

До заполнения недостающую информацию:

- Группа (вид ОС) (для бизнес-модели «перепродажа» параметр не обязательный)
- Количество (обязательный)
- Дата ввода в эксплуатацию (не обязательный (для бизнес-модели «перепродажа» параметр не обязательный))

На этом заполнение раздела «Строительство» считается законченным. Для контроля ввода информации используйте:

- Подраздел «календарь» затрат»

Календарь затрат на строительство

Раздел позволяет изучить календарь выделяемых средств на строительство

наименование	январ.21	фев.21	мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сен.21	окт.21	ноя.21	дек.21	январ.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22
здание гостиницы	-	-	1 300 000,00	8 500 000,00	900 000,00	650 000,00	450 000,00	750 000,00	450 000,00	250 000,00	70 000,00	35 000,00	65 000,00	-	-	-	-	-
здание ресторана	-	-	-	-	-	650 000,00	900 000,00	350 000,00	350 000,00	150 000,00	350 000,00	250 000,00	650 000,00	120 000,00	-	-	-	-
Коттедж 90м2	-	-	-	-	-	-	2 100 000,00	3 000 000,00	500 000,00	1 750 000,00	1 000 000,00	750 000,00	750 000,00	425 000,00	175 000,00	275 000,00	650 000,00	-
Коттедж 120м2	-	-	-	-	-	-	-	-	2 100 000,00	2 400 000,00	900 000,00	1 650 000,00	1 200 000,00	1 050 000,00	1 050 000,00	855 000,00	705 000,00	750 000,00
Коттедж 160м2	-	-	-	-	-	-	-	-	1 800 000,00	2 000 000,00	1 000 000,00	1 500 000,00	1 200 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00	970 000,00	870 000,00	850 000,00

● Аудит проекта

- активы
- строительство
- персонал
- финансирование
- финансирование
- отчеты
- итоги
- ддс
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- графики
- т.безубыточности
- справочник
- налоги
- справочник
- аудит
- аудит проекта**
- схема заполнения

инвестиции **Строительство** строительство

затраты на строительство отнесены на ОС

объекты строительства	стоимость за ед.	ИТОГО	количество	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ИТОГО		56 140 000,00	12	39 205 000,0	16 935 000,0	-	-	-	-
здание гостиницы	13 420 000,0	13 420 000,0	1	13 955 000,0	65 000,0	-	-	-	-
здание ресторана	3 770 000,0	3 770 000,0	1	3 000 000,0	770 000,0	-	-	-	-
Коттеджи 90м2	2 855 000,0	11 775 000,0	5	9 500 000,0	2 275 000,0	-	-	-	-
Коттеджи 120м2	4 555 000,0	13 665 000,0	3	7 050 000,0	6 615 000,0	-	-	-	-
Коттеджи 160м2	6 755 000,0	13 510 000,0	2	6 300 000,0	7 210 000,0	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

● Схема заполнения

- ГЛАВНАЯ
- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство
- персонал
- финансирование
- финансирование
- отчеты
- итоги
- ддс
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- графики
- т.безубыточности
- справочник
- налоги
- справочник
- аудит
- аудит проекта**
- схема заполнения**

Схема создания финансовой модели

используя схему заполнения, перейдите по все значимым разделам и заполните исходные данные проекта
раздел не предназначен для ввода информации, служит для самоконтроля заполнения разделов и визуализации итоговых показателей.



● Итоги

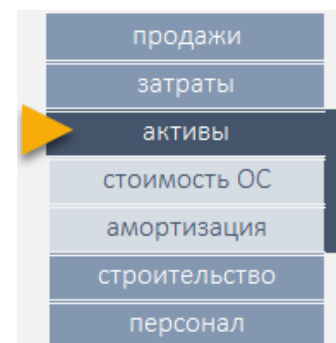
- финансирование
- отчеты
- итоги**
- расчетные
- ддс
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- графики
- т.безубыточности
- справочник
- налоги
- справочник
- аудит
- аудит проекта
- схема заполнения

наименование	2021	2022	2023	2024	2025	2026
поступление от продаж	-	83 259 375	134 604 930	142 870 145	151 135 360	159 400 575
прочие поступления	-	-	-	-	-	-
количество	-	1 889	2 489	2 489	2 489	2 489
производственные	-	1 716 000	2 496 000	2 704 000	2 912 000	3 120 000
не производственные	3 010 167	24 562 713	34 863 096	36 864 409	38 865 722	40 867 035
АХО и прочие	-	4 594 500	6 672 000	7 218 000	7 764 000	8 310 000
ФОТ	2 300 000	11 500 500	15 456 000	16 194 000	16 932 000	17 670 000
налоги	710 167	8 467 713	12 735 096	13 452 409	14 169 722	14 887 035
инвестиции в ОС	76 655 000	16 935 000	-	-	-	-
финансирование	90 000 000	-	-	-	-	-
выплаты по обязательствам	-	12 734 406	21 830 410	21 830 410	21 830 410	21 830 410
проценты	-	4 462 148	6 481 950	4 874 766	3 099 288	1 137 895
обязательства	-	8 272 258	15 348 460	16 955 645	18 731 122	20 692 515
ЕВТ	-3 010 167	61 442 811	103 727 784	108 176 502	112 456 926	116 551 435
ЕВТДА	-1 757 786	65 373 501	110 844 641	115 293 359	119 573 784	123 559 959
Чистая прибыль	-4 262 548	48 587 824	83 647 027	91 310 114	99 141 493	107 267 122
Движение денег	10 334 833	37 646 090	113 061 514	194 532 840	282 060 068	375 643 198
Рентабельность общая RO, %	-100%	367%	447%	447%	447%	448%
Рентабельность продаж по чистой прибыли (ROS), %	0%	58%	62%	64%	66%	67%
Рентабельность собственного капитала, ROE %	-43%	847%	154%	66%	43%	33%
Рентабельность инвестиционного капитала, ROIC %	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Шаг 2. (продолжение)

Раздел «Активы».

В разделе Активы перечисляем инвестиции в покупку земли под застройку, транспорт, оборудование компании, которое должно стать основными средствами.



Внимание! В финансовой модели разделы «Строительство» и «Активы» разделены. Затраты, запланированные в разделе строительство, в зависимости от выбранной бизнес-модели, могут быть отнесены к разным видам затрат. В случае реализации бизнеса «сдача в аренду» все построенные объекты будут запланированы как основные средства, на них будет начислена амортизация соответствующей амортизационной группы.

Для всех затрат, запланированных в разделе «Активы» и «Строительство¹» должны быть определены:

- «Вид ОС»
- «Дата ввода в эксплуатацию»

ШАГ 3. ПЛАНИРОВАНИЕ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К заполнению три раздела:

1. Продажи
2. Затраты
3. Персонал

На этом этапе порядок заполнения не имеет принципиального значения.

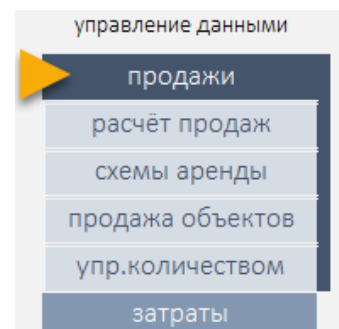
¹ Объекты, построенные для перепродажи, не войдут в состав ОС, на них не будет начисляться амортизация, а следовательно определение значения полей «Вид ОС», «Дата ввода в эксплуатацию», не обязательна.

Особенности реализации инструмента планирования

ПРОДАЖИ

В разделе «Продажи», в зависимости от выбранной бизнес-модели, предусмотрена две возможности реализовать:

- Системное планирование сдачи объектов недвижимости в аренду.
- Продажа объектов недвижимости для бизнес модели «перепродажа»



Планирование продаж для бизнес-модели «сдача в аренду»

Инструмент позволяет создать несколько схема (тарифных планов) для формирования входного денежного потока, и подключить их к реализации продаж объекта недвижимости.

«Схемы аренды»

Отдельный функциональный блок расположен в разделе «Продажи». Механика инструмента позволяет описать схему продаж (тариф) с учётом:

- (1) количества рабочих, выходных и праздничных дней. Праздники можно описать в разделе «Начало».
- (2) задать отдельный тариф для рабочих и выходных/праздничных дней.
- (3) определить плановую месячную загрузженность в процентах в рамках календарного года.
- создать несколько схем (трефных планов) и применить их к сдаваемому в аренду объекту.

Схемы аренды

Вспомогательный инструмент планирования регулярных поступлений в режиме «аренда помещений»
Используется только при включенном режиме сдачи жилья в аренду

использование

- Включите одну из схем
- Определите тарифы аренды рабочих и выходных дней
- Определите загрузженность (%) для рабочих и выходных дней
- Строка «итоги» покажет интегрированный расчёт плановых поступлений
- Вернитесь в раздел «продажи» назначьте созданную схему одному из принятых тарифных планов (объекту аренды).

	Январь 2021	Февраль 2021	Март 2021	Апрель 2021	Май 2021	Июнь 2021	Июль 2021	Август 2021	Сентябрь
1 количество дней в месяце	31	28	31	30	31	30	31	31	30
количество рабочих дней	15	20	21	22	20	21	22	22	22
2 <input checked="" type="checkbox"/> план 1 <input type="checkbox"/> вкл									
3 рабочие дни									
тариф рабочей недели	4 3 500,00								
загруженность	80%	20%	30%	50%	70%	95%	100%	100%	80%
расчётное количество рабочих дней	12	4	6	11	14	19	22	22	17
плановый денежный поток	42 000,00	14 000,00	21 000,00	38 500,00	49 000,00	66 500,00	77 000,00	77 000,00	59 500,00
не рабочие дни									
тариф выходного дня и праздники	4 1 000,00								
загруженность	80%	20%	30%	50%	70%	95%	100%	100%	80%
не рабочие дни и праздники	12	1	3	4	7	8	9	9	6
плановый денежный поток	49 200,00	4 100,00	12 300,00	16 400,00	28 700,00	32 800,00	36 900,00	36 900,00	24 600,00
ИТОГ	91 200,00	18 100,00	33 300,00	54 900,00	77 700,00	99 300,00	113 900,00	113 900,00	84 100,00

Для начала создания «схемы» (тарифа), перейдите в раздел «схемы продаж», выберите любую доступную заготовку и активируйте её, используя «чекбоксы» (2).

- (4) Задаёте тариф для рабочей недели и тариф выходного дня.
- Опишите плановую месячную загрузку в рамках года.

Вернитесь в раздел «Продажи», и для одной из строк плана продаж, выберите из выпадающего списка только что созданную схему аренды в поле «Схема аренды» (1).

Планирование продаж
 Включена бизнес-модель сдачи объектов в аренду. Определите перечень сдаваемых в аренду объектов, цены, период
 В этом режиме можно использовать встроенный инструмент для создания «схем аренды» и настройки тарифных планов
 Использование инструмента «схема аренды» делает недоступным управление ценой, и управление количеством
 Перейдите в раздел [схемы аренды](#)

активно	схема аренды	объекты на продажу	наименование	цена	рост цен в год	количество в мес	управлять количеством	сумма	дата начала	период	дата окончания
<input type="checkbox"/>	план 1	<input type="checkbox"/>	стандартный номер (SGL)		7%	20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	янв.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 2	<input type="checkbox"/>	стандартный номер (DBL)		7%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	апр.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 3	<input type="checkbox"/>	семейный (Family Room)		7%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	апр.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 4	<input type="checkbox"/>	люкс (Suite)		7%	10	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	апр.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 5	<input type="checkbox"/>	коттедж "Семейный 1" (90м2)		7%	5	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	июл.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 6	<input type="checkbox"/>	коттедж "Лесная сказка" (120м2)		7%	3	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	сен.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	план 7	<input type="checkbox"/>	коттедж "Академик" (160м2)		7%	2	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00	сен.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>	ресторан	1 200,00	7%	100	<input type="checkbox"/>	120 000,00	апр.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>			0%		<input type="checkbox"/>	0,00	дек.22		дек.26
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>			0%		<input type="checkbox"/>	0,00	янв.23		дек.26

Определите рост продаж в год в поле «рост цен в год».

Укажите дату начала действия тарифа. Поле «период» указывать не обязательно если выбранная схема (тариф) действуют на всём периоде принятого горизонта планирования.

Внимание! При выбранной бизнес-модели «сдача в аренду» инструмент не учитывает данные, указанные в полях:

- Цена
- Количество

Управление количеством

УПРАВЛЕНИЕ ПЕРИОДАМИ ПЛАНИРОВАНИЯ.

Управление периодами планирования осуществляется в два этапа.

1. Планирование общего горизонта планирования финансового расчёта для всего проекта
2. Планирование периодами статей доходов и расходов.

Управление общим "горизонтом планирования".

В разделе Начало в поле "год начала проекта" установите год начала планирования, целое число.

В этом же разделе в поле "период планирования" в выпадающем списке выбрать горизонт планирования, целое число, от 1 года, до 10 лет . видео [ссылка](#)

Для управления периодами статей. Единое правило для всех разделов.

1 планирование продаж

Включена бизнес-модель сдачи объектов в аренду. Определите перечень сдаваемых в аренду объектов, цены, период
 В этом режиме можно использовать встроенный инструмент для создания «[схемы аренды](#)» и настройки тарифных планов
 Использование инструмента «схема аренды» делает не доступным управление ценой, и управление количеством

K:255 3:255 C:255

Перейдите в раздел [схемы аренды](#)

активно	неактивно	наименование	цена	рост цен в (год)	количество в мес	управлять количеством	сумма	1	2	3
схема аренды	объекты на продажу							дата начала	период	дата окончания
1	план 1	неопределено	стандартный номер (SGL)	7%	20	выкл.	0,00	янв.22		дек.26
2	план 2	неопределено	стандартный номер (DBL)	7%	10	выкл.	0,00	апр.22		дек.26
3	план 3	неопределено	семейный (Family Room)	7%	10	выкл.	0,00	апр.22		дек.26
4	план 4	неопределено	люкс (Suite)	7%	10	выкл.	0,00	апр.22		дек.26
5	план 5	неопределено	Коттедж "Семейный 1" (90м2)	7%	5	выкл.	0,00	июл.22		дек.26
6	план 6	неопределено	Коттедж "Лесная сказка" (120м2)	7%	3	выкл.	0,00	сен.22		дек.26
7	план 7	неопределено	Коттедж "Академик" (160м2)	7%	2	выкл.	0,00	сен.22		дек.26
8	выкл.	неопределено	ресторан	1 200,00	7%	100	120 000,00	апр.22		дек.26

- изменить дату начала действия статьи - поле "дата начала". (1)
- изменить период действия статьи, указать целое число месяцев в поле "период". (2)
- дата окончания (3) автоматически рассчитанное поле. Если в поле "период" установлено число, расчёт будет формироваться от даты начала до даты отстоящей от начала на указанное кол-во месяце, но не более полного горизонта планирования. Если в поле "период" ничего не указано, то все суммы строки будет спланированы от даты начала, на полный горизонт планирования.

видео [ССЫЛКА](#)

Периодичность. (только для статей в разделе "затраты").

В разделе Затраты дополнительно предусмотрена возможность управлять периодичностью возникновения затрат. Поле "периодичность" имеет выпадающий список.

главная

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты**
- расходный материал
- активы
- строительство
- персонал
- финансирование
- отчеты
- Итоги
- ДДС
- прибыли и убытки

Производственные эксплуатационные и АХО затраты

определите эксплуатационные затраты, связанные с сдачей в аренду, АХО и пр.
 объекты строительства должны быть отражены в разделе «[строительство](#)»

наименование	вид затрат	группа затрат	цена	количество	Сумма	процент с продаж	% от продаж	рост затрат (год)	периодичность	дата начала
коммунальные	непроизводственные	коммерческие	15 000,00	1	15 000,00	выкл.	±%	10%	раз в мес	апр.22
реклама	непроизводственные	коммерческие	300 000,00	1	300 000,00	выкл.	±%	10%	раз в мес	апр.22
безопасность	непроизводственные	коммерческие	100 000,00	1	100 000,00	выкл.	±%	10%	раз в квартал	апр.22
расходные материалы	производственные	коммерческие	70 000,00	1	70 000,00	выкл.	±%	10%	раз в год	апр.22
банковское обслуживание	непроизводственные	коммерческие	5 000,00	1	5 000,00	выкл.	±%	10%	единовременно	апр.22
									раз в квартал	апр.22
									раз в мес	апр.22

- раз в месяц,
- раз в квартал,
- раз в год,
- единовременно.

Выбор в поле определяет периодичность в графика затрат итога расчёта = цена (x) кол-во = в выбранной строке.

Планирование аренды без использования «схем аренды»

1. Оставьте поле «схема аренды» для выбранной строки «выключенным».
2. Перечислите сдаваемые в аренду объекты (или тарифные планы).
3. Укажите цену сдачи в аренду.
4. Определите плановый рост цен.
5. Определите дату начала продаж.
6. Поле «период» указывать не обязательно если выбранная схема (тариф) действуют на всём периоде принятого горизонта планирования.

Управление количеством продаж

Для каждой строки плана продаж можно задать индивидуальный график продаж в натуральном выражении на всем принятом горизонте планирования, если схема продаж имеет не равномерный рост, меняется во времени, используйте модуль «управлять количеством».

Для этого переведите выпадающий список поля «управлять количеством» в положение «вкл.»

Планирование продаж
 Включена бизнес-модель сдачи объектов в аренду. Определите перечень сдаваемых в аренду объектов, цены, период
 В этом режиме можно использовать встроенный инструмент для создания «схем аренды» и настройки тарифных планов
 Использование инструмента «схема аренды» делает не доступным управление ценой, и управление количеством
 Перейдите в раздел [схемы аренды](#)

активно	схема аренды	неактивно	объекты на продажу	наименование	цена	рост цен в (год)	количество в мес	управлять количеством	сумма
<input checked="" type="checkbox"/>	план 1	<input type="checkbox"/>	не-определено	стандартный номер (SGL)		7%	20	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 2	<input type="checkbox"/>	не-определено	стандартный номер (DBL)		7%	10	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 3	<input type="checkbox"/>	не-определено	семейный (Family Room)		7%	10	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 4	<input type="checkbox"/>	не-определено	люкс (Suite)		7%	10	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 5	<input type="checkbox"/>	не-определено	Коттедж "Семейный 1" (90м2)		7%	5	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 6	<input type="checkbox"/>	не-определено	Коттедж "Лесная сказка" (120м2)		7%	3	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input checked="" type="checkbox"/>	план 7	<input type="checkbox"/>	не-определено	Коттедж "Академия" (150м2)		7%	2	<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>	не-определено	ресторан	1 200,00	0%	100	<input checked="" type="checkbox"/> вкл.	120 000,00
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>	не-определено					<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>	не-определено			0%		<input type="checkbox"/> выкл.	0,00
<input type="checkbox"/>	выкл.	<input type="checkbox"/>	не-определено					<input type="checkbox"/> выкл.	0,00

Перейдите в раздел «Упр. количеством», и для подключенной строки услуги задайте в подсвеченном диапазоне количество реализованных услуг на принятом периоде планирования.

Определить количество
 В разделе можно определить объем реализации в натуральном выражении
 ● для одной или более позиций активирован режим ручного управления количеством продаж

наименование	январ.21	февр.21	мар.21	апр.21	май.21	июн.21	июл.21	авг.21	сентя.21	окт.21	ноя.21
стандартный номер (SGL)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
стандартный номер (DBL)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
семейный (Family Room)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
люкс (Suite)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коттедж "Семейный 1" (90м2)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коттедж "Лесная сказка" (120м2)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Коттедж "Академия" (150м2)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ресторан	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Цена, указанная в разделе «продажи» умноженная на количество, с учётом заданного годового роста цен сформирует для выбранной позиции плановый поток поступления денег.

Для контроля планового потока продаж используйте разделы:

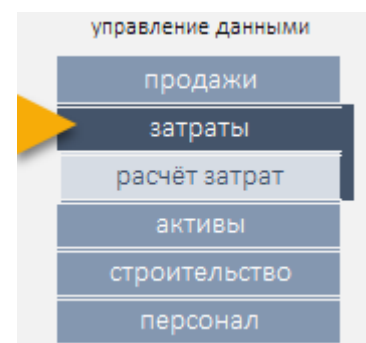
- Итоги
- «Расчёт продаж» (в разделе «продажи»)
- «Аудит проекта»
- «Схема заполнения»

ЗАТРАТЫ

Раздел позволяет собрать все плановые затраты, связанные реализацией проекта, разделить их на две группы:

- производственные
- не производственные

Кроме этого, предусмотрена дополнительная возможность определить аналитики для последующего анализа структуры затрат.



Рекомендация! Для отражения затрат на строительство связанных с созданием объектов недвижимости для бизнес модели «перепродажа» предусмотрен раздел «Строительство». Инструмент автоматически отнесёт затраты раздела строительство на себестоимость.

Данные в разделе заполняется построчно, исходя из плана затрат, обеспечивающих работу проекта на принятом горизонте планирования.

Производственные эксплуатационные и АХО затраты
определите эксплуатационные затраты, связанные с сдачей в аренду, АХО и пр.
объекты строительства должны быть отражены в разделе «строительство»

1	2	3	4	5	6	7	8						
наименование	вид затрат	группа затрат	цена	количество	Сумма	процент с продаж	% от продаж	рост затрат (год)	периодичность	дата начала	период	дата окончания	аналитика
коммунальные	непроизводственные	коммерческие	15 000,00	1	15 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	коммунальные
реклама	непроизводственные	коммерческие	300 000,00	1	300 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	реклама
безопасность	непроизводственные	коммерческие	100 000,00	1	100 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	безопасность
расходные материалы	производственные	коммерческие	70 000,00	1	70 000,00	выкл	0%	10%	раз в квартал	апр 22		ден 26	прочие событийные затраты
автосервисное обслуживание	непроизводственные	коммерческие	5 000,00	1	5 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	банковские
электроснабжения	производственные	коммерческие	50 000,00	1	150 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	электроснабжения
ИТ и интернет	непроизводственные	коммерческие	35 000,00	1	35 000,00	выкл	0%	10%	раз в мес	апр 22		ден 26	ИТ
вывоз мусора	непроизводственные	коммерческие	10 000,00	1	10 000,00	выкл	0%	0%	раз в мес	апр 22		ден 26	коммунальные

Инструмент позволяет задать параметр продаж как процент от:

- общего объема продаж
- объема продаж объекта

Обязательные поля для заполнения:

- Наименование (1)
- Вид затрат (2)
- Цена (4)
- Количество (5)
- Дата начала (7)

Механика формирования денежного потока позволяет определить периодичность возникновения затрат (6). Используя выпадающий список в поле «периодичность» можно задать начисление:

- раз в месяц,
- раз в квартал,

- раз в год,
- единовременно.

Для контроля планового потока затрат используйте разделы:

- Итоги
- «Расчёт затрат» (в разделе «затраты»)
- «Аудит проекта»
- «Схема заполнения»

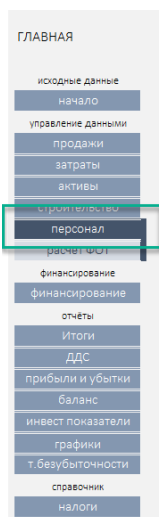
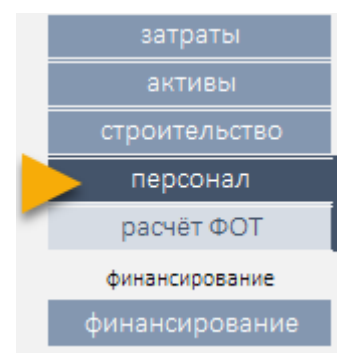
ПЕРСОНАЛ

Раздел позволяет собрать все плановые издержки на оплату труда штатным сотрудникам проекта. Сотрудников желательно разделить на две группы рис метка (6):

- производственные
- непроизводственные

Инструмент позволяет определить три схемы начисления (4):

1. оклад
2. оклад + процент от выручки
3. только процент от выручки



Персонал компании

планирование ФОТ

Порядок работы

- определите должности, оклады и правила начисления
- налоговые отчисления фонда оплаты труда формируются автоматически. Управлять изменениями в разделе [налоги](#)

1	2	3			4		5		6	
должность	оклад	количество	сумма	рост % (в год)	схема	%	дата начала	период	дата окончания	группа
Руководитель	100 000,00	1	100 000,00	10%	оклад	0,00%	мар.21	14	апр.22	непроизводственные
Бухгалтер	60 000,00	1	60 000,00	10%	оклад	0,00%	мар.21	14	апр.22	непроизводственные
Инженер	70 000,00	1	70 000,00	10%	оклад	0,00%	мар.21	14	апр.22	производственные
Техник	55 000,00	3	165 000,00	10%	оклад	0,00%	апр.22		дек.26	производственные
Обслуживающий перс	45 000,00	10	450 000,00	10%	% + оклад	1,00%	апр.22		дек.26	производственные
Руководитель	150 000,00	1	150 000,00	0%	оклад	0,00%	май.22		дек.26	непроизводственные
Бухгалтер	110 000,00	2	220 000,00	0%	оклад	0,00%	май.22		дек.26	производственные
Инженер	90 000,00	2	180 000,00	0%	оклад	0,00%	апр.22		дек.26	непроизводственные
			-	0%	оклад	0,00%	апр.22		дек.26	непроизводственные

Обязательные поля для заполнения:

- должность (1)
- оклад (2)
- количество сотрудников на данной должности (3)
- дата найма, период (5)

ВНИМАНИЕ! На весь ФОТ, описанный в данном разделе, начисляются отчисления с фонда оплаты труда. Затраты на сотрудников за штатом, или работающих на outsource, определяем в разделе «Затраты».

Управление налогами см раздел «[налоги](#)».

Для контроля планового потока продаж используйте разделы:

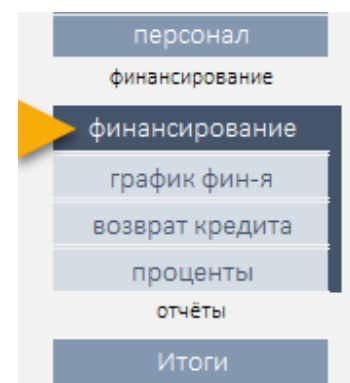
- Итоги
- «Расчёт ФОТ» (в разделе «персонал»)
- «Аудит проекта»
- «Схема заполнения»

ШАГ 4. ФИНАНСИРОВАНИЕ

Планирование финансирования проекта строится исходя из понимания основной механики² работы инструмента и целей планирования.

Если в результате ввода исходных данных проект получит отрицательный денежный поток, инструмент автоматически рассчитает потребность в финансировании.

Сумма потребности появится в разделе «финансирование».



Важно! Результат правильного планирования финансирования - поле, «потребность в финансировании должно быть равно «нулю». Обратное показывает текущую расчётную потребность в финансировании проекта.

ГЛАВНАЯ

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство
- персонал
- финансирование
- финансирование (выделено)
- график фин-я
- возврат кредита
- проценты
- отчёты
- Итоги
- ДДС
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- графики
- т.безубыточности
- справочник
- налоги

Финансирование

Раздел позволяет запланировать внешнее финансирование проекта.
Потребность в финансировании рассчитывается автоматически

потребность в финансировании **76 701 026** потребность в финансировании необходимо устранить

общий размер финансирования 10 000 000,00

из них собственные средства, субсидии и гранты -

денежные средства на начало 10 000 000,00 [изменить в разделе начало](#)

Рекомендации

- Определите вид финансирования
- Укажите название, сумму и дату получения
- Запланируйте получение финансирования не позднее Январь 2021

наименование	размер финансирования	вид финансирования	процентная ставка	дата получения	начать погашение
<input checked="" type="radio"/> финансирование	-	кредит	10%	<input checked="" type="radio"/> янв.21	июн.22
<input type="radio"/>		собственные средства	±0%	<input type="radio"/> янв.21	фев.21
<input type="radio"/>		собственные средства	±0%	<input type="radio"/> янв.21	фев.21

² Основная механика.

Инструмент, в результате ввода исходных данных проекта, описывающих доходы и расходы, собирает общий, с учётом налогов, календарные денежный поток. В результате возможны два варианта.

1. Проект не испытывает потребность в финансировании т.к. текущий график плановых поступлений и затрат положительный на всём горизонте планирования.
2. Проекту недостаточно денежных средств для реализации инвестиционной и операционной деятельности. Проект испытывает недостаток денег «кассовый разрыв» для покрытия плановых затрат.

Рекомендация. Перед тем как приступить к планированию внешнего финансирования изучите график денежного потока проекта.

Если общий тренд проекта падающий, то приступать к планированию финансирования преждевременно.

Создайте условия, при которых проект покажет положительный тренд на принятом горизонте планирования.



Планирование финансирования сводится к оценке и устранению недостатка денежных средств «кассового разрыва» (6).

ГЛАВНАЯ

- исходные данные
- начало
- управление данными
- продажи
- затраты
- активы
- строительство
- персонал
- финансирование
- финансирование**
- график фин-я
- возврат кредита
- проценты
- итоги
- ДДС
- прибыли и убытки
- баланс
- инвест показатели
- график
- т. безубыточности
- справочник
- налоги
- справочник

Финансирование

Раздел позволяет запланировать внешнее финансирование проекта.
Потребность в финансировании рассчитывается автоматически

6 потребность в финансировании:

общий размер финансирования: 90 000 000,00

из них собственные средства, субсидии и гранты:

денежные средства на начало: 10 000 000,00 [изменить в разделе: начало](#)

Рекомендации

- Определите вид финансирования
- Укажите название, сумму и дату получения
- текущая потребность в финансировании отсутствует

1	2	3	4	5					
наименование	размер финансирования	вид финансирования	процентная ставка	дата получения	начать погашение с	период кредитования	дата окончания выплаты	проценты	основной долг
<input checked="" type="radio"/> финансирование	80 000 000,00	кредит	10%	янв.21	июн.22		дек.26	20 056 046,9	80 000 000,0
<input type="radio"/>		собственные средства	30%	янв.21	фев.21		дек.26	-	-
<input type="radio"/>		собственные средства	30%	янв.21	фев.21		дек.26	-	-
<input type="radio"/>		собственные средства	30%	янв.21	фев.21		дек.26	-	-

Инструмент позволяет запланировать финансирование проекта за счёт (2):

- собственных денежных средств,
- грантов и субсидий,
- кредитов.

СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА

Определить собственные средства можно двумя способами.

1. В разделе «начало» заполнить поле «денежный средства на начало».

денежный средства на начало

10 000 000,00

2. В разделе финансирование в таблице в отдельной строке определить размер и в поле «вид финансирования» в выпадающем списке выбрать «собственные средства».

Обязательные поля для заполнения

- Наименование (1)
- Размер финансирования (1)
- Вид финансирования (2)
- Если кредит, указать размер процентной ставки (3)
- Дата получения, и дата начала возврата (4)

ГРАНТЫ И СУБСИДИИ.

Определить гранты и субсидии можно непосредственно в разделе «финансирование» в таблице в отдельной строке. Определите размер субсидии (гранта), и поле «вид финансирования» – «субсидия» или «грант».

Обязательные поля для заполнения

- Наименование (1)
- Размер финансирования (1)
- Вид финансирования (2)
- Дата получения, и дата начала возврата (4)

КРЕДИТЫ.

Определить форму финансирования за счёт кредитных средств можно непосредственно в разделе «финансирование» в таблице в отдельной строке. Определите размер кредита, и поле «вид финансирования» в выпадающем списке выбрать «кредит».

Обязательные поля для заполнения

- Наименование (1)
- Размер финансирования (1)
- Вид финансирования (2)
- Процентная ставка (3)
- Дата получения (4)
- Начать погашение с (даты) (4)

Для анализа выполненных действий используйте разделы:

- график финансирования,
- возврат кредита,
- проценты.



Для контроля планирования финансирования используйте разделы:

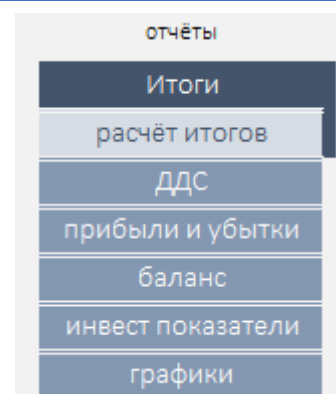
- Поле «потребность в финансировании» рис (метка 6)
- Графики (денежный поток)
- Итоги и Расчёт итогов
- «Аудит проекта»
- «Схема заполнения»

ШАГ 5. ОТЧЁТЫ, КОНТРОЛЬ РАСЧЁТОВ И АУДИТ ПРОЕКТА.

ОТЧЁТЫ

Инструмент автоматически формирует отчёты:

- Промежуточные расчёты исходных данных для каждого раздела
- Общий итоговый отчёт по года
- Развернутый итоговый отчёт по месяцам
- Продажа объектов (для бизнес модели «перепродажа» размещён в разделе «продажи»)
- Отчёт о движении денежных средств
- Отчёт о прибылях и убытках
- Прогнозный баланс
- Инвестиционные показатели

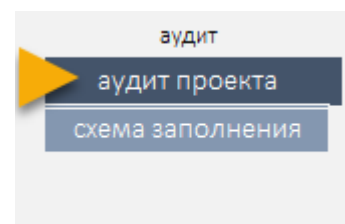


Для графического анализа предусмотрен раздел «графики»

АУДИТ ПРОЕКТА И АНАЛИЗ ОЖИДАНИЙ.

Раздел имеет два назначения

1. предназначен для анализа ожидаемых результатов, контроля возникающих коллизий сравнимых параметров проекта.
2. подготовка и представление развернутого резюме проекта.



Видео [ссылка](#)

В разделе все группы доходов и расходов собраны по годам, каждая статья имеет контролируемое значение:

- в рамках года (по годам)
- в рамках всего периода планирования (сумма)

Для бизнес модели «перепродажа» добавлен контроль параметра количества построенных и проданных объектов. Реализован в отчёт «продажа объектов» в разделе «продажи», и аудит проекта.

Инструмент анализирует все стати доходов и расходов. На основании анализа выделяет самые значимые для каждой группы, рассчитывает показатель в абсолютном и процентном выражении.

НАЛОГИ

Инструмент позволяет управлять начислением налогов.

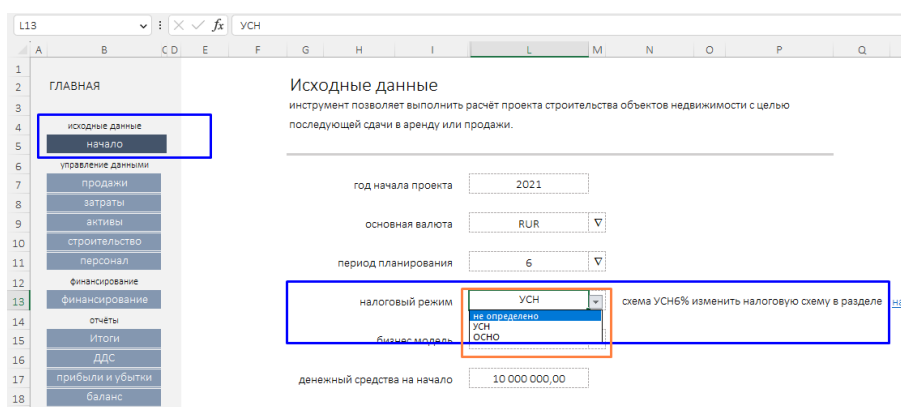
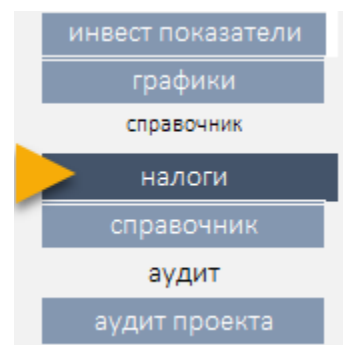
Для текущей версии инструмента созданная возможность определить один из двух налоговых режимов:

- ОСНО
- УСН (% от выручки или % доходы минус расходы)

Инструмент позволяет

- Полностью выключить расчёт налогов
- Выбрать налоговый режим
- Выборочно исключить часть налогов из выбранного налогового режима

Включить налоговый режим можно в разделе «начало». По умолчанию налоги выключены. Один переключатель отвечает за включение расчётов и выбора режима.



Изменения статей и ставок выполняется в разделе «налоги». Для управления ставками переходим в раздел Налоги.

Описание
Включение и выбор налогового режима выполняется в разделе [начало](#)
Расчёт налогов может быть:

- в разделе «начало» - отключён
- в разделе «налоговый справочник» выборочно

Размер ставок можно менять

УСНО	
с выручки	5%
доходы - расходы	15%

Отчисления с ФОТ

Отчисления с фонда оплаты труда*	30%
ПФР	22%
ФОМС	5%
ФСС	3%

В разделе налоги предусмотрена механика, позволяющая:

- выключить часть начисляемых налогов,
- изменить размер ставки.

Перечень налогов, рассчитываемых в текущей версии инструмента.

- УСН (% от выручки или % доходы минус расходы)
- НДС
- Отчисления с ФОТ (ПФР, ФСС, ФОМС)
- Налог на имущество
- Налог на прибыль
- Земельный налог

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Инструмент автоматически формирует резюме проекта в двух видах:

1. Краткое представление (раздел «главная»)
2. Развернутое представление (раздел «Аудит проекта»)

Оба варианта могут быть использованы для формирования единого документа «Описание финансовой модели» или формирование будущего бизнес-плана проекта.

главная

исходные данные

начало

управление данными

продажи

затраты

активы

строительство

персонал

финансирование

финансирование

отчеты

итоги

дс

прибыли и убытки

баланс

инвест показатели

графики

т.безубыточности

справочник

налоги

справочники

аудит

аудит проекта

схема заполнения

Аудит и резюме проекта

Раздел предназначен для контроля ввода информации, анализа полученных результатов по разделам планирования

описание проекта
Исходные данные
начало

название	Солнцево парк отель
начало проекта	2021
период планирования	6
бизнес модель	сдача в аренду
денежные средства на начало	10 000 000,00
финансирование	90 000 000,0
период окупаемости	2 года 5 мес

планирование продаж
Продажи
продажи

ошибки календаря нет пересечение периодов в календаре продаж отсутствуют

ошибки количества проданного нет Аренда!! сравнение количества сданных в аренду и построенных объектов не анализируется

продукт	ср. цена за кв	ИТОГО	кол-во продано	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ВСЕ ПРОДАЖИ		663 040 305	3508	9 600	82 119 183	132 979 746	141 145 169	149 310 592	157 476 015
стандартный номер (SGL)	86 233	103 479 200	1200	-	18 301 280	19 498 560	20 695 840	21 893 120	23 090 400
стандартный номер (DBL)	112 740	64 261 660	570	-	9 760 540	12 476 160	13 242 240	14 008 320	14 774 400
семейный (Family Room)	163 163	93 003 180	570	-	13 417 800	18 218 340	19 337 010	20 455 680	21 574 350
люкс (Suite)	265 635	151 411 950	570	-	21 458 850	29 748 300	31 574 950	33 401 600	35 228 250
Коттедж "Семейный 1" (90м2)	408 575	110 315 325	270	-	10 777 575	22 785 750	24 184 875	25 584 000	26 983 125
Коттедж "Лесная сказка" (120м)	525 699	82 008 990	156	-	4 843 890	17 664 300	18 748 950	19 833 600	20 918 250
Коттедж "Академик" (160м2)	562 147	58 463 280	104	-	3 543 840	12 571 920	13 343 880	14 115 840	14 887 800
ресторан	1 422	96 720	68	9 600	15 408	16 416	17 424	18 432	19 440

Важно! Общее количество расчётов, отчётов и графиков, автоматически создаваемых инструментом, является минимально достаточным, но не полным для создания бизнес-плана проекта.

Для получения полного набора финансового-аналитической информации в рамках задачи создание документа бизнес-план рекомендуем использовать инструмент «ФМ-ПРО» [ссылка](#)

ПРАКТИКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Инструмент создан в Excel без VBA макросов и надстроек. Это обычный Excel файл, использующий базовую лексику формул расчёта.

Инструмент можно дополнять, изменять, подстраивать под себя, добавлять отчёт и графики.

ВАЖНО! Не рекомендуем вносить изменения если текущая квалификация пользователя ниже уровня «опытный пользователь».

Работа инструмента.

Для контроля заполнения разделов использует раздел «схема заполнения». В разделе предложен порядок заполнения и визуальный контроль текущих расчётных показателей.

Общий принцип работы с инструментом – без использования формул. Работаем только с бизнес исходным данными проекта, заполняем значимые разделы, получаем результат.

Для быстрой работы рекомендуем до начала заполнения собрать исходные данные проекта в формализованном виде. Представьте все статьи доходов и расходов в виде базовых параметров:

1. Название статьи
2. Стоимость (цена)
3. Количество
4. Дата возникновения
5. Периодичность возникновения

Для упрощения это задачи скачайте инструмент [опросный лист](#)

Практическая рекомендация

Основой правильного формирования исходного денежного потока служит организационный план реализации проекта. Перечислив основные этапы, определив мероприятия в рамках каждого этапа и оцифровав их стоимость вы никогда не ошибётесь с календарным графиком будущих доходов и расходов.


Для создания организационного плана рекомендуем использовать одноименный «Инструмент организационно-финансового моделирования в Excel» [ссылка](#)


Заполнение исходными данными

Основу каждого раздела составляет табличная форма. Форма содержит поля:

- Свободно редактируемые
- С выпадающим списком (настраиваемым или не настраиваемым)
- Автоматически рассчитываемые (содержащие формулы)

Типы разных полей отмечены цветовой меткой:

 Редактируемое

 Выпадающий список

 Автоматически рассчитываемое (не изменяемое)

Механика инструмента позволяет гибко манипулировать периодами и плановыми значениями этих периодов.

По умолчанию каждый раздел позволяет задать дату начал события. Инструмент автоматически создаст числовой ряд для статьи от указанной даты на весь период выбранного горизонта планирования.

Если важно определить произвольный рост (изменение) планируемого денежного потока, и параметра рост в год (%) не достаточно, то воспользуются параметров «период».

Параметр период позволяет:

1. ограничить выбранные критерии денежного потока для конкретного временного отрезка.
2. создать несколько временных периодов с заданными стоимостными показателями, сочетая даты окончания «первого» периода и дату начала следующего за ним временного отрезка.

Справочник

Раздел справочник содержит списки. Списки служат для управления изменяемыми параметрами расчётов. Часть списков можно менять. Изменяемые параметры отмечены как редактируемы.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ

параметр	минимум	рекомендовано
Конфигурация ПК	CPU не ниже i5, не менее 4Гб.	CPU i7, память ОЗУ от 8 Гб.
ОС	Windows 7, 8 MAC OS 10.9 Mavericks или выше	Windows 7, 8 MAC OS 10.9 Mavericks или выше
Excel	MS Excel 2010 - 2016 (рус.) MS Excel 2011-2015 for MAC (рус.)	