

2014

Бизнес-план реконструкции и эксплуатации здания



Питер-Консалт

Оглавление

1.	Резюме бизнес-плана реконструкции и эксплуатации здания.....	3
2.	Описание основной идеи, целей и стратегии проекта	6
3.	Анализ рынка офисной недвижимости	7
4.	План реализации проекта	9
5.	Инвестиции.....	10
5.1.	Объем и структура инвестиций	10
5.2.	Календарный план осуществления инвестиций	10
5.3.	Источники финансирования инвестиций	11
5.4.	Условия кредитования	11
6.	Доходы проекта	11
7.	Текущие расходы проекта	12
8.	Налоговое окружение	14
9.	Финансовый план.....	15
9.1.	Финансовый план для реализуемого проекта без учета денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться	15
9.2.	Финансовый план для реализуемого проекта с учетом денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться	16
10.	Эффективность проекта.....	17
10.1.	Финансовые показатели.....	17
10.2.	Анализ безубыточности	17
10.3.	Показатели экономической эффективности	17
11.	Анализ рисков.....	19
11.1.	Технологические риски.....	19
11.2.	Организационные и управленческие риски	19
11.3.	Риски материально-технического обеспечения	20
11.4.	Финансовые риски.....	20
11.5.	Экономические риски	20
11.6.	Экологические риски	20
12.	Заключение	21

1. Резюме

Рассматриваемый в настоящем бизнес-плане проект предполагает приобретение объекта недвижимости (здания в Санкт-Петербурге) с последующей реконструкцией с целью переоборудования его для размещения дата-центра и офисов.

Направление инвестиций	Сумма, руб.
Разработка проектной документации	** *** **
Строительно-монтажные работы	** *** **
Недвижимость	*** *** **
Оборудование	** *** **
Оборотные средства	** *** **
ИТОГО:	*** *** **

Таблица 1. Объем инвестиций по направлениям

Инвестиции в составе статьи «Разработка проектной документации» направляются на финансирование работ над проектом реконструкции здания под нужды предприятия (для предоставления услуг аренды дата-центра и офисов).

Инвестиции в составе статьи «Строительно-монтажные работы» направляются на финансирование работ по реконструкции здания.

Инвестиции в составе статьи «Недвижимость» направляются на приобретение объекта недвижимости (здания), в котором после реконструкции будет размещаться дата-центр и офисы, которые организаторы проекта будут сдавать в аренду.

Статья «Оборудование» – оборудование инженерных систем здания, необходимое оборудование для размещений дата-центра и офисов.

Сумма оборотных средств, указанная в приведенной выше таблице, направляется на финансирование текущих расходов предприятия в период до выхода проекта на самоокупаемость.

.....

Диаграмма 1. Структура инвестиций по направлениям вложений

В качестве источников финансирования проекта используется

.....

Диаграмма 2. Структура инвестиций по источникам финансирования

Как видно из представленной выше диаграммы,

Сумма кредита – *** млн. руб., сумма инвестиций за счет собственных средств – **, * млн. руб., в том числе **, ** млн. руб. – вложения организаторов проекта и **, ** млн. руб. – из прибыли предприятия.

Условия привлекаемого кредита:

- Срок кредита – * лет.

- Процентная ставка – **% в год.
- Погашение основного долга – ежемесячно равными долями. В течение первых шести месяцев действует льготный период, основной долг не погашается.
- Погашение процентов – ежемесячно, без льготного периода. Проценты начисляются на остаток долга.

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 3. Структура инвестиций по источникам финансирования

Анализ прогнозной финансовой отчетности для реализуемого проекта с учетом денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться, показал следующее:

- в течение прогнозного периода (** лет) предприятие не испытывает недостатка в денежных средствах;
- компания способна в течение срока действия привлекаемого кредита своевременно его обслуживать и полностью погасить.

В связи с изложенным выше, **привлечение кредита для финансирования рассматриваемого проекта целесообразно и экономически обосновано.**

Выполненный анализ рисков показал, что **рассматриваемый проект устойчив к негативному воздействию факторов риска**, при этом риски, способные оказать существенное негативное влияния со средней и высокой степенью вероятности – отсутствуют.

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его **высокой инвестиционной привлекательности**, о чем говорят следующие факторы.

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее **, * млн. руб. без учета терминальной стоимости и **, * млн. руб. с учетом терминальной стоимости.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – **%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода, как без учета дисконта, так и с учетом дисконта.
- Индекс доходности за период прогноза равен *,**.

Показатели	Единица измерения	Значения
Показатели проекта для инвестора (для инвестированных собственных средств предприятия)		
Чистый Доход (без учета дисконта)	руб.	*** ** *

ВНД, % в год.	%	**,%
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** *** **
Чистый Дисконтированный Доход с учетом терминальной стоимости	руб.	** *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	***
Индекс доходности за период прогноза		*, **

Таблица 2. Показатели эффективности проекта

На основе изложенного выше, **перспективы реализации рассматриваемого проекта расцениваются как благоприятные.**

2. Описание основной идеи, целей и стратегии проекта

Рассматриваемый в настоящей работе проект предполагает приобретение объекта недвижимости (здания в Санкт-Петербурге) с последующей реконструкцией с целью переоборудования его для размещения дата-центра и офисов.

Концепция маркетинга рассматриваемого проекта исходит из следующих положений:

-

Маркетинговая стратегия ставит перед собой ряд экономических и коммуникативных целей.

Экономические цели:

-

Коммуникативные цели:

-

3. Анализ рынка

По данным группы компаний «Бюллетень недвижимости»,¹ объем предложения коммерческих помещений, предлагаемых в аренду в IV квартале **** г., составил *,* тыс. адресов, которые были заявлены в рекламу в листингах каталога. По сравнению с I кварталом этого же года изменение объема предложения составило минус *,*%.

.....

Диаграмма 4. Объем предложения, число адресов

В структуре предложения преобладают помещения различного назначения (как правило – это объекты, назначение которых не конкретизировано и они могут быть использованы как под офис, так и под торговлю либо сферу услуг), что составляет **%. Офисные помещения занимают долю в размере **, *%, помещения, предназначенные для сферы услуг, – **, *%. Доля площадей, подготовленных под торговые цели, составляет *, *% от общего объема. Минимальный процент от общего объема занимают здания, участки, объекты, предназначенные под производство, и складские помещения.

.....

Диаграмма 5. Структура предложения, % от общего объема

В структуре предложения помещений различного назначения по районам лидирующие позиции занимают

Объекты, предназначенные под производство и склады, в основной массе предложения находятся в

.....

Диаграмма 6. Структура предложения по районам Санкт-Петербурга, % от общего объема

Средняя площадь коммерческих помещений (без учета зданий и производственно-складских объектов) в IV квартале **** года составила ***, * кв. м. За рассматриваемый период изменений средней площади объектов практически не наблюдалось, в III квартале этого же года данный показатель был ***, * кв. м. Минимальный показатель площади у офисных помещений – ***, * кв. м, максимальный у объектов различного назначения – ***, * кв. м.

Площадь объектов производственно-складского назначения на конец квартала составляет ***, * кв. м (от ** до * *** кв. м), отдельно стоящие здания в общей массе предлагаются в среднем площадью * ***, * кв. м (от ** до ** *** кв. м).

.....

Диаграмма 7. Средняя площадь, кв. м

¹

Самыми дорогими на рынке коммерческой недвижимости по стоимости квадратного метра являются

Наибольший процент изменения за квартал показали помещения

За год максимальный процент изменения показали помещения

.....

Диаграмма 8. Цена аренды, руб. за * кв. м в мес.

По месторасположению офисных помещений самыми дорогим являются

Дорогие торговые площади расположены в

Самые дорогие помещения под сферу услуг находятся в

Район	Офисы	Различного назначения	Торговля	Сфера услуг
Адмиралтейский	***	* ***	* ***	* ***
Василеостровский	***	* ***	* ***	* ***
Выборгский	***	* ***	* ***	* ***
Калининский	***	* ***	***	* ***
Кировский	***	* ***	* ***	* ***
Красновардейский	***	* ***	***	* ***
Красносельский		* ***		* ***
Московский	***	* ***	* ***	* ***
Невский	***	* ***	* ***	* ***
Петроградский	* ***	* ***	* ***	* ***
Приморский	***	* ***	* ***	* ***
Фрунзенский	***	* ***	* ***	* ***
Центральный	* ***	* ***	* ***	* ***

Таблица 3. Цена предложения аренды по районам Санкт-Петербурга, руб. за * кв. м в мес.

4. План реализации проекта

Мероприятия	Единица измерения	* мес.	* мес.	* мес.	* мес.
Приобретение недвижимости	инвестиции, % от стоимости	***%			
Проектные работы, оформление	инвестиции, % от стоимости	**%	**%		
Реконструкция недвижимости	инвестиции, % от стоимости			**%	**%
Эксплуатация недвижимости	доля площадей в аренде				
Мероприятия	* мес.	* мес.	* мес.	* мес.	* мес. и последующие
Приобретение недвижимости					
Проектные работы, оформление					
Реконструкция недвижимости	**%	**%			
Эксплуатация недвижимости			**%	**%	***%

Таблица 4. План реализации проекта

5. Инвестиции

5.1. Объем и структура инвестиций

Объем инвестиций по направлениям приведен в следующей таблице.

Направление инвестиций	Сумма, руб.
Разработка проектной документации	** *** **
Строительно-монтажные работы	** *** **
Недвижимость	*** *** **
Оборудование	** *** **
Оборотные средства	** *** **
ИТОГО:	*** *** **

Таблица 5. Объем инвестиций по направлениям

Инвестиции в составе статьи «Разработка проектной документации» направляются на финансирование работ над проектом реконструкции здания под нужды предприятия (для размещения дата-центра и офисов).

Инвестиции в составе статьи «Строительно-монтажные работы» направляются на финансирование работ по реконструкции здания.

Инвестиции в составе статьи «Недвижимость» направляются на приобретение объекта недвижимости (здания), в котором после реконструкции будет размещаться дата-центр и офисы, которые организаторы проекта будут сдавать в аренду.

Статья «Оборудование» – оборудование инженерных систем здания, необходимое оборудование для размещений дата-центра и офисов.

Сумма оборотных средств, указанная в приведенной выше таблице, направляется на финансирование текущих расходов предприятия в период до выхода проекта на самоокупаемость.

.....

Диаграмма 9. Структура инвестиций по направлениям вложений

Наибольшую долю в структуре инвестиций по направлениям вложений занимают инвестиции на приобретение объекта недвижимости – **%.

5.2. Календарный план осуществления инвестиций

Направление	ИТОГО	* кв.	* кв.	* кв.	* кв.
Разработка проектной документации	** *** **	** *** **	*	*	*
Строительно-монтажные работы	** *** **	* *** **	** *** **	*	*
Недвижимость	*** *** **	*** *** **	*	*	*

Оборудование	** *** **	* *** **	* *** **	*	*
Оборотные средства	** *** **	* *** **	* *** **	* *** **	*
ИТОГО:	*** *** **	*** *** **	** *** **	* *** **	*

Таблица 6. Календарный план осуществления инвестиций

Как видно из приведенной выше таблицы,

5.3. Источники финансирования инвестиций

В качестве источников финансирования проекта используется банковский кредит и собственные средства предприятия.

Как видно из представленной ниже диаграммы,

Сумма кредита – *** млн. руб., сумма инвестиций за счет собственных средств – **, * млн. руб., в том числе **, ** млн. руб. – вложения организаторов проекта и **, ** млн. руб. – из прибыли предприятия.

.....

Диаграмма 10. Структура инвестиций по источникам финансирования

5.4. Условия кредитования

Срок кредита – * лет.

Процентная ставка – **% в год.

Погашение основного долга – ежемесячно равными долями. В течение первых шести месяцев действует льготный период, основной долг не погашается.

Погашение процентов – ежемесячно, без льготного периода. Проценты начисляются на остаток долга.

.....

Диаграмма 11. Структура инвестиций по источникам финансирования

Как видно из приведенной выше диаграммы, в четвертом квартале пятого прогнозного года кредит полностью погашается и в последующие периоды для финансирования проекта кредиты не используются.

6. Доходы проекта

Доходы по проекту формируются за счет двух источников:

- предоставление в аренду площадей;
- продажа электроэнергии.

В следующей таблице приведены допущения по доходам проекта.

Показатель	Единица измерения	Ставка
Площади в аренде	кв. м	* ***
Ставка аренды	руб. за * кв. м в мес.	***

Показатель	Единица измерения	Ставка
Продажи электроэнергии	руб. в мес.	* ** * ** *

Таблица 7. Допущения по доходам проекта

График доходов по проекту приведен на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 12. График доходов

В первом прогнозном году проект начинает генерировать выручку с

На следующей диаграмме представлена структура доходов проекта по источникам.

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 13. Структура доходов проекта по источникам**7. Текущие расходы проекта**

Текущие расходы проекта делятся на переменные расходы и постоянные расходы.

К переменным расходам относятся издержки, которые можно отнести на каждую единицу производимой или продаваемой продукции.

В следующей таблице приведены ставки текущих переменных расходов в рамках рассматриваемого проекта.

Ставки расходов	Единица измерения	Ставка
Техническое обслуживание	руб. на * кв. м в мес.	**
Уборка территории	руб. на * кв. м в мес.	**
Страхование	руб. на * кв. м в мес.	*

Таблица 8. Ставки текущих переменных расходов

К постоянным расходам относятся издержки, которые нельзя отнести на каждую единицу производимой или продаваемой продукции.

В следующей таблице приведены ставки текущих постоянных расходов в рамках рассматриваемого проекта.

Ставки расходов	Единица измерения	Ставка
Связь	руб. в мес.	** ** *
ГСМ	руб. в мес.	** ** *
Канцелярия, хознужды	руб. в мес.	* ** *
Реклама	руб. в мес.	** ** *

Таблица 9. Ставки текущих постоянных расходов

График расходов приведен на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 14. График расходов

В первом прогнозном году оказание услуг в рамках проекта начинается с седьмого прогнозного месяца,² по этой причине расходы первого прогнозного года меньше расходов остальных прогнозных лет.

Структура расходов приведена на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 15. Структура расходов

Как видно из приведенной выше диаграммы,

² См. 4 План реализации проекта

8. Налоговое окружение

Ставки налогов приведены в следующей таблице.

Виды налогов	Ставка	База/Частота начисления
НДС	**%	Облагаемая НДС выручка/ежемесячно
Налог на прибыль	*%	Прибыль/Ежемесячно
Страховые отчисления	**%	ФОТ ³ /Ежемесячно
Налог на имущество	*, *%	Имущество на балансе/Ежеквартально
НДС	**%	Облагаемая НДС выручка/ежемесячно

Таблица 10. Ставки налогов

³ ФОТ – фонд оплаты труда.

9. Финансовый план

В рамках настоящего бизнес-плана выполнен расчет финансовых потоков и прогнозной отчетности в двух вариантах:

- отдельно для реализуемого проекта без учета денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться.
- для реализуемого проекта с учетом денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться.

9.1. Финансовый план для реализуемого проекта без учета денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться

Отчет о движении средств см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

Отчет о прибылях и убытках см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

Баланс см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

9.2. Финансовый план для реализуемого проекта с учетом денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться

Текущие денежные потоки компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться, включены в расчеты финансового плана на основе данных предоставленной бухгалтерской отчетности.

Отчет о движении средств см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

В течение первых пяти прогнозных лет полученный кредит своевременно обслуживается и погашается.

Отчет о прибылях и убытках см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

Баланс см. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Как видно из представленной таблицы,

10. Эффективность проекта

10.1. Финансовые показатели

Показатели рентабельности проекта приведены в следующей таблице.

Показатели	* год	* год	* год	* год	* год	* год	* год	* год
Коэффициент рентабельности валовой прибыли	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%
Коэффициент рентабельности операционной прибыли	-**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%
Коэффициент рентабельности чистой прибыли	-**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%
Показатели	* год	** год	** год	** год	** год	** год	** год	
Коэффициент рентабельности валовой прибыли	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	
Коэффициент рентабельности операционной прибыли	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	
Коэффициент рентабельности чистой прибыли	**%	**%	**%	**%	**%	**%	**%	

Таблица 11. Показатели рентабельности

Как видно из приведенной выше таблицы,

10.2. Анализ безубыточности

Расчет уровня безубыточности представлен в следующей таблице.

Показатели	Среднее значение за период расчета	%	%
Средняя выручка, руб. в мес.	* *** **	*** **	*** **
Средние расходы, руб. в мес.:	*** **	*** **	*** **
Средние постоянные расходы, руб. в мес.	*** **	*** **	*** **
Средние переменные расходы, руб. в мес.	*** **	* **	* **
Средняя прибыль до налогов, руб. в мес.	* *** **	-* **	** **

Таблица 12. Расчет уровня безубыточности, руб.

Как видно из приведенной выше таблицы,

10.3. Показатели экономической эффективности

Основные параметры расчета показателей экономической эффективности проекта представлены в следующей таблице.

Показатели	Значения
Прогнозный период, мес.	***

Прогнозный период, лет	**
Постпрогнозный период, мес.	**
Постпрогнозный период, лет	*
Условия расчета	Постоянные цены
Ставка дисконта	**, %

Таблица 13. Параметры расчета экономической эффективности

Расчет ставки дисконта представлен в следующей таблице.

.....

Таблица 14. Расчет ставки дисконта

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Показатели	Единица измерения	Значения
Показатели проекта для инвестора (для инвестированных собственных средств предприятия)		
Чистый Доход (без учета дисконта)	руб.	*** ** *
ВНД, % в год.	%	**, %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	** ** *
Чистый Дисконтированный Доход с учетом терминальной стоимости	руб.	** ** *
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	***
Индекс доходности за период прогноза		*, **

Таблица 15. Показатели эффективности проекта

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его высокой инвестиционной привлекательности, о чем говорят следующие факторы.

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее **, * млн. руб. без учета терминальной стоимости и **, * млн. руб. с учетом терминальной стоимости.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – **%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода, как без учета дисконта, так и с учетом дисконта.
- Индекс доходности за период прогноза равен *, **.

11. Анализ рисков

11.1. Технологические риски

К заслуживающим внимания технологическим рискам относятся:

- Риск ошибок на стадиях проектирования и строительства.
- Риск ненадежности обеспечения энергоснабжения.

Риск ошибок на стадиях проектирования и строительства

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск ненадежности обеспечения энергоснабжения

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

11.2. Организационные и управленческие риски

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск ошибок в подборе персонала.
- Риск высоких цен на реализуемую продукцию.

Риск ошибок в подборе персонала

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск высоких цен на реализуемую продукцию

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Количественная оценка рассматриваемого риска приведена в следующей таблице.

Показатели	**%	**%	**%	***%
Чистый доход, руб.	_* ** ** **	** ** ** **	** ** ** **	** ** ** **
Срок окупаемости без учета дисконта, мес.	нет	**	**	**

Таблица 16. Однопараметрический анализ чувствительности, уровень цен

Как видно из приведенной выше таблицы

11.3. Риски материально-технического обеспечения

Не выявлены.

11.4. Финансовые риски

К финансовым рискам проекта относятся следующие риски:

- Риск неплатежей.
- Риск недостатка финансирования проекта.

Риск неплатежей

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Риск недостатка финансирования проекта

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Возможность управления риском – частичная.

11.5. Экономические риски***Риск существенного изменения в системе налогообложения***

.....

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – нет.

11.6. Экологические риски

Не выявлены.

12. Заключение

Анализ прогнозной финансовой отчетности для реализуемого проекта с учетом денежных потоков компании, на базе которой рассматриваемый проект будет осуществляться, показал следующее:

- в течение прогнозного периода (** лет) предприятие не испытывает недостатка в денежных средствах;
- компания способна в течение срока действия привлекаемого кредита своевременно его обслуживать и полностью погасить.

В связи с изложенным выше **привлечение кредита для финансирования рассматриваемого проекта целесообразно и экономически обосновано.**

Выполненный анализ рисков показал, что **рассматриваемый проект устойчив к негативному воздействию факторов риска**, при этом риски, способные оказать существенное негативное влияние со средней и высокой степенью вероятности – отсутствуют.

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его **высокой инвестиционной привлекательности.**

Таким образом, перспективы реализации рассматриваемого проекта расцениваются как благоприятные.