

Бизнес-план строительства торгового центра



«Питер-Консалт»

Ноябрь 2014 г.

Оглавление

1.	Резюме бизнес-плана строительства торгового центра	3
1.1.	Сущность предполагаемого проекта и место реализации.....	3
1.2.	Эффективность реализации проекта.....	4
1.3.	Предполагаемая форма и условия участия инвестора	5
2.	Инициатор проекта.....	6
3.	Основная идея и цели проекта.....	6
4.	Анализ рынка	7
4.1.	Структура и характеристика рынка	7
4.2.	Клиентская целевая группа	10
4.3.	Оценка существующего спроса.....	11
4.4.	Ожидаемая конкуренция	12
5.	Маркетинг	15
5.1.	Концепция маркетинга	15
5.2.	Цели маркетинга.....	15
5.3.	Тактика маркетинга.....	15
5.4.	План продаж	16
6.	Материальные ресурсы.....	17
6.1.	Земельный участок.....	17
6.2.	Строительство	17
6.3.	Оборудование.....	18
6.4.	Общие капитальные вложения	18
6.5.	Расходы периода эксплуатации	18
7.	Организация	18
7.1.	Организационная структура.....	18
7.2.	Штатное расписание.....	19
7.3.	Безопасность и экология.....	19
7.4.	Календарный план осуществления проекта	19
8.	Доходы проекта	19
9.	Текущие расходы проекта	20
10.	Полные инвестиционные расходы по проекту.....	21
11.	Налоговое окружение	22
12.	Условия финансовых расчетов.....	23
13.	Финансовый план	23
14.	Эффективность проекта.....	24
14.1.	Финансовые показатели.....	24
14.2.	Анализ безубыточности	24
14.3.	Показатели экономической эффективности	24
15.	Анализ рисков.....	25
15.1.	Технологические риски.....	25
15.2.	Организационные и управленческие риски	25
15.3.	Риски материально-технического обеспечения	27
15.4.	Финансовые риски	27
15.5.	Экономические риски	27
15.6.	Экологические риски	28
16.	Заключение	28
17.	Приложение. Исследование и анализ цен, выполненный организатором проекта.....	28

1. Резюме бизнес-плана строительства торгового центра

1.1. Сущность предполагаемого проекта и место реализации

Рассматриваемый в настоящем бизнес-плане проект предполагает строительство торгового центра на пересечении ***ого проспекта и улицы ***.

Рассматриваемый торговый центр будет расположен в ***ом районе, который является самым густонаселенным в Санкт-Петербурге.

Охват населения зонами охвата:

- *-минутная автомобильная зона охвата – *** *** жителей;
- **-минутная автомобильная зона охвата – *** *** жителей;
- ***-минутная автомобильная зона охвата – * *** *** жителей.

В пределах **-минутной автомобильной зоны охвата проживает около **% населения Санкт-Петербурга.

В зоне **-минутной транспортной доступности рассматриваемого объекта находятся ***ий и ***ий районы, которые наименее обеспечены торговыми площадями.

Суммарный пассажирооборот ближайших к планируемому комплексу станций метро составляет *,* млн. чел. в мес., т.е. примерно равен численности населения Санкт-Петербурга.

Среднесуточный поток автотранспорта через место расположения планируемого комплекса в обоих направлениях оценивается на уровне **-* тыс. транспортных средств в сутки.

Поток людей через место расположения планируемого комплекса оценивается на уровне не менее ** тыс. чел. в сутки или *,* млн. чел. в месяц.

Посещаемость комплекса может составить ***-*** тыс. чел. в месяц.

Маркетинговая стратегия ставит перед собой ряд экономических и коммуникативных целей.

Экономические цели:

- Достижение прибыльной работы предприятия.
- Оптимизация расходов на продвижение услуг.

Коммуникативные цели:

- Обеспечение узнаваемости бренда торгового комплекса.
- Формирование положительного отношения населения к объекту.

Планируемый объем инвестиций представлен в следующей таблице.

Таблица 1. Объем инвестиций по направлениям

Направление	Сумма, руб.
СМР	*** **
Финансирование оборотного капитала	* **
ИТОГО:	*** **

Структура инвестиций представлена на следующей диаграмме.

Диаграмма 1. Структура инвестиций по направлениям вложений

.....

В качестве источника финансирования проекта используются

1.2. Эффективность реализации проекта

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

- Положительное значение чистого дохода, составляющее *** млн. руб.
- Значение внутренней нормы доходности (ВНД) – **, *%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода. Простой срок окупаемости составляет ** мес.
- Индекс доходности за период прогноза равен *, **.

Таблица 2. Показатели эффективности проекта

Показатели	Единица измерения	Значения
Чистый Доход	руб.	*** **
ВНД, % в год.	%	** , %
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		* **

Выполненный анализ рисков показал, что

1.3. Предполагаемая форма и условия участия инвестора

В качестве источника средств при реализации проекта планируется использование

2. Инициатор проекта

.....

3. Основная идея и цели проекта

Рассматриваемый в настоящей работе проект предполагает строительство торгового комплекса на пересечении ***ого проспекта и улицы ***.

Рассматриваемый торговый комплекс будет расположен в ***ом районе, который является самым густонаселенным в Санкт-Петербурге.

Охват населения зонами охвата:

- *-минутная автомобильная зона охвата – *** *** жителей;
- **-минутная автомобильная зона охвата – *** *** жителей;
- ***-минутная автомобильная зона охвата – * *** *** жителей.

В пределах **-минутной автомобильной зоны охвата проживает около **% населения Санкт-Петербурга.

В зоне **-минутной транспортной доступности рассматриваемого объекта находятся ***ий и ***ий районы, которые наименее обеспечены торговыми площадями.

Суммарный пассажирооборот ближайших к планируемому комплексу станций метро составляет *,* млн. чел. в мес., т.е. примерно равен численности населения Санкт-Петербурга.

Среднесуточный поток автотранспорта через место расположения планируемого комплекса в обоих направлениях оценивается на уровне **-* тыс. транспортных средств в сутки.

Поток людей через место расположения планируемого комплекса оценивается на уровне не менее ** тыс. чел. в сутки или *,* млн. чел. в месяц.

Посещаемость комплекса может составить ***-*** тыс. чел. в месяц.

Маркетинговая стратегия ставит перед собой ряд экономических и коммуникативных целей.

Экономические цели:

- Достижение прибыльной работы предприятия.
- Оптимизация расходов на продвижение услуг.

Коммуникативные цели:

- Обеспечение узнаваемости бренда торгового комплекса.
- Формирование положительного отношения населения к объекту.

Диаграмма 2. Местоположение объекта и транспортная доступность

.....

4. Анализ рынка

4.1. Структура и характеристика рынка

На следующей диаграмме приведен объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга (качественные арендуемые торговые площади) по данным исследований компаний¹ и²

Диаграмма 3. Объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

.....

Как видно из представленной выше диаграммы,

В течение **** г. в эксплуатацию был введен рекордный объем торговых площадей, составляющий *** тыс. кв. м. Несмотря на рекордные объемы ввода, доля свободных площадей в начале **** г. сократилась по сравнению с предыдущим годом на *%, что свидетельствует о высокой востребованности качественной торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.

В течение рассматриваемого периода ****-**** гг. и в соответствии с прогнозом на ****-**** гг. наблюдается непрерывный рост объема рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, динамику которого можно оценить, исходя из данных, наглядно представленных на следующей диаграмме.

Как видно из представленной ниже диаграммы,

Диаграмма 4. Динамика рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

.....

В настоящее время Санкт-Петербург демонстрирует высокие показатели обеспеченности населения торговыми площадями, соответствующие данные исследований компании³ представлены на следующей диаграмме.

Диаграмма 5. Обеспеченность крупных европейских городов торговыми площадями

.....

Как видно из представленной выше диаграммы,

Во многом такое положение обусловлено характером потребления жителей России. Потребительские расходы (**-***% дохода россияне тратят на товары и услуги, по сравнению с аналогичным показателем в Европе, который составляет **-

¹ Источник:

² Источник:

³ Источник:

**%) являются главным фактором развития рынка торговой недвижимости по всей России. Наглядно эти данные представлены на следующей диаграмме.⁴

Диаграмма 6. Доля расходов на розничные покупки в общем объеме потребления граждан по странам

.....

Структура действующих торговых объектов в Санкт-Петербурге по данным исследований компании⁵ представлена на следующей диаграмме.

Диаграмма 7. Структура действующих торговых объектов в Санкт-Петербурге

.....

Как видно из представленной выше диаграммы,

Районы Санкт-Петербурга обеспечены торговыми объектами неравномерно, наглядно это представлено на следующей диаграмме, основанной на данных исследований компании⁶. Данные приведены с учетом площадей Street Retail.

Диаграмма 8. Обеспеченность районов Санкт-Петербурга торговыми площадями с учетом площадей Street Retail

.....

Как видно из представленной выше диаграммы,

Наилучшим образом торговыми объектами обеспечены

В перспективе существующее положение с обеспеченностью районов Санкт-Петербурга торговой недвижимостью сохранится. На следующей диаграмме отражены планы по строительству новых торговых центров по районам города на основании данных исследований компании⁷.

⁴ Источник:

⁵ Источник:

⁶ Источник:

⁷ Источник:

Диаграмма 9. Районы Санкт-Петербурга – лидеры по объему строящихся торговых центров.

.....

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Как уже отмечалось ранее, в **** г. спрос на качественные торговые площади в Санкт-Петербурге вырос, об этом свидетельствует снижение доли вакантных площадей (см. *Диаграмма 3. Объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга*).

Структура спроса на торговые площади по типам арендаторов представлена на следующей диаграмме. Диаграмма построена по данным исследований компаний⁸. Данные приведены с учетом площадей Street Retail.

Диаграмма 10. Структура спроса на торговые площади по типам арендаторов в Санкт-Петербурге с учетом площадей Street Retail

.....

Как видно из приведенной выше диаграммы,

На следующей диаграмме представлена структура спроса на торговые площади по размерам помещений. Данные приведены с учетом площадей Street Retail.

Диаграмма 11. Структура спроса на торговые площади по размерам помещений в Санкт-Петербурге с учетом площадей Street Retail

.....

Как видно из представленной выше диаграммы,

Цены аренды торговых площадей варьируются в зависимости от профиля арендатора и района города.

В следующей таблице приведены ставки аренды⁹ для якорных арендаторов по профилям торговли. Информация основана на данных исследований компании¹⁰. Данные приведены с учетом площадей Street Retail.

Таблица 3. Ставки аренды для якорных арендаторов по профилям торговли с учетом площадей Street Retail

.....

В следующей таблице представлены данные по стоимости аренды помещений по районам Санкт-Петербурга по данным¹¹. Данные приведены с учетом площадей Street Retail.

Таблица 4. Цена предложения аренды помещений по районам Санкт-Петербурга с учетом площадей Street Retail, руб. за * кв. м в мес.

⁸

⁹ С учетом НДС, но без учета эксплуатационных расходов.

¹⁰ Источник:

¹¹

.....

Как видно из представленной выше таблицы,

В следующей таблице приведен комплексный анализ рыночных факторов.

Как видно из представленной ниже таблицы,

Таблица 5. Комплексный анализ рыночных факторов

.....

4.2. Клиентская целевая группа

Предприятия-арендаторы

В качестве клиентов торгового комплекса рассматриваются коммерческие арендаторы торговых площадей.

Посетители

Ядро целевой аудитории рассматриваемого комплекса являются люди в возрасте **-** лет. Структура ядра целевой аудитории представлена на следующей диаграмме.

Диаграмма 12. Структура ядра целевой аудитории рассматриваемого проекта

.....

4.3. Оценка существующего спроса

Предприятия-арендаторы

Как уже было отмечено ранее, спрос на качественные торговые площади в Санкт-Петербурге высок: несмотря на рекордные объемы ввода, доля свободных площадей в начале **** г. сократилась по сравнению с предыдущим годом на *%, что свидетельствует о высокой востребованности качественной торговой недвижимости в Санкт-Петербурге.¹²

В перспективе высокий уровень спроса со стороны арендаторов сохраниться. В этой связи, **оценка доли свободных помещений в планируемом комплексе на уровне *% может считаться обоснованной.**

Посетители

Строительство торгового комплекса планируется на пересечении ***ого проспекта и улицы ***.

Рассматриваемый торговый комплекс будет расположен в ***ом районе, который является самым густонаселенным в Санкт-Петербурге. По данным статистики, в ***ом районе проживает около *** тыс. человек. За ** месяцев **** г. в ***ом районе построено *** тыс. кв. м жилья, что является самым высоким показателем в городе.

Охват населения зонами охвата:

- *-минутная автомобильная зона охвата – *** ** жителей;
- **-минутная автомобильная зона охвата – *** ** жителей;
- ***-минутная автомобильная зона охвата – * *** ** жителей.

Таким образом, **в пределах **-минутной автомобильной зоны охвата проживает около **% населения Санкт-Петербурга.**

В зоне **-минутной транспортной доступности рассматриваемого объекта находятся *ий и ***ий районы, которые наименее обеспечены торговыми площадями.**

Ближайшими к планируемому комплексу станциями метро являются:

-

Суммарный пассажирооборот ближайших к планируемому комплексу станций метро составляет *,* млн. чел. в мес., т.е. примерно равен численности населения Санкт-Петербурга.

Диаграмма 13. Местоположение объекта и транспортная доступность

.....

Среднесуточный поток автотранспорта в месте расположений комплекса составляет:¹³

¹² См. *Диаграмма 3. Объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга*

¹³

- ***ий проспект – *-* тыс. транспортных средств в сутки в каждом направлении.
- Улица *** – *-* тыс. транспортных средств в сутки в каждом направлении.

На основании приведенных выше данных, **среднесуточный поток автотранспорта через место расположения в обоих направлениях планируемого комплекса оценивается на уровне **-* тыс. транспортных средств в сутки.**

Необходимо отметить, что вблизи от места расположения планируемого комплекса проходят основные городские транспортные магистрали:

-

Наличие крупных автомобильных магистралей, проходящих в близости к рассматриваемому объекту, позволяют оценить транспортную доступность планируемого комплекса как удовлетворительную.

Оценка величины потока людей через место расположения планируемого комплекса выполнено по данным¹⁴ расположенных поблизости рекламных объектов:¹⁵

- Рекламный щит рядом с домом по адресу ***ий пр., д.** по направлению от метро «***ий проспект» – *,* тыс. в сутки.
- Рекламный щит рядом с домом по адресу ***ий пр., д.** по направлению к метро «***ий проспект» – *,* тыс. в сутки.
- Реклама на двух автобусных остановках рядом с домом по адресу ***ий проспект, ** – * тыс. в сутки по каждой остановке.

На основании приведенных выше данных, **поток людей через место расположения планируемого комплекса оценивается на уровне не менее ** тыс. чел. в сутки или *,* млн. чел. в месяц.**

Принимая во внимание, что на удалении **-минутной автомобильной поездки от рассматриваемого объекта проживает около трети населения Санкт-Петербурга, что транспортная доступность рассматриваемого объекта удовлетворительная, **можно оценить спрос на услуги рассматриваемого объекта как высокий.**

Поток посетителей планируемого комплекса оценивается на уровне **-***% от объема потока людей через месторасположение комплекса. Таким образом, **посещаемость комплекса может составить ***-*** тыс. чел. в месяц.**

4.4. Ожидаемая конкуренция

Как уже было отмечено ранее, ***ий район, в котором предполагается реализация рассматриваемого проекта, демонстрирует высокий уровень обеспечен-

¹⁴ OTS (opportunity to see) – число контактов аудитории с рекламой.

¹⁵ По данным рекламных компаний:

ности торговыми площадями. В перспективе в ***ом районе запланирован наибольший объем строительства торговой недвижимости.

На приведенной выше диаграмме (см. *Диаграмма 14. Существующие ТРК ***ого района*) и в приведенной выше таблице (см

*Таблица 6. Основные характеристики существующих ТРК ***ого района*) представлены основные конкуренты торгового комплекса, создаваемого в рамках рассматриваемого проекта.

Как видно из представленной выше таблицы, общая сдаваемая в аренду площадь (GLA) торговых объектов составляет *** тыс. кв. м. По данным компании общий объем качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге составляет около * млн. кв. м (см. *Диаграмма 3. Объем рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга*), таким образом,

Диаграмма 14. Существующие ТРК *ого района**

.....

Таблица 6. Основные характеристики существующих ТРК *ого района**

.....

Диаграмма 15. Строящиеся и проектируемые ТРК *ого района**

.....

На приведенной выше диаграмме (см. *Диаграмма 15. Строящиеся и проектируемые ТРК ***ого района*) приведены семь перспективных торговых комплексов, описание которых приведено в следующей таблице.

Таблица 7. Описание строящихся и проектируемых ТРК *ого района**

.....

Как видно из представленной выше таблицы,

Прямыми конкурентами создаваемому комплексу из строящихся объектов являются два комплекса:

-

Суммарная площадь указанных объектов составит *** тыс. кв. м, что составляет **% от существующего объема площадей ТРК ***ого района. Таким образом, **в перспективе ожидается усиление конкуренции среди ТРК в ***ом районе.**

5. Маркетинг

5.1. Концепция маркетинга

Концепция маркетинга рассматриваемого проекта исходит из следующих положений:

-

5.2. Цели маркетинга

Маркетинговая стратегия ставит перед собой ряд экономических и коммуникативных целей.

Экономические цели:

- Достижение прибыльной работы предприятия.
- Оптимизация расходов на продвижение услуг.

Коммуникативные цели:

- Обеспечение узнаваемости бренда торгового комплекса.
- Формирование положительного отношения населения к объекту.

5.3. Тактика маркетинга

Позиционирование

.....

Конкурентные преимущества

.....

Развитие продукта

Развитие продукта происходит в следующих рыночных условиях.

Таблица 8. Рыночные условия развития продукта

.....

Для рассматриваемого проекта разработан перечень стратегических инициатив, позволяющих использовать сильные стороны и возможности, компенсировать слабые стороны и минимизировать угрозы, представленный в следующей таблице.

Таблица 9. Стратегические инициативы

.....

В следующей таблице представлена система показателей, используемая для мониторинга реализации проекта.

Таблица 10. Система показателей

.....

Каналы сбыта

.....

Ценообразование

.....

Программа продвижения

.....

5.4. План продаж

Показатели плановой заполняемости помещений комплекса приведены в следующей таблице.

Приведенные показатели заполняемости приняты на основе данных аналогичных проектов, реализуемых в настоящее время в Санкт-Петербурге.

Таблица 11. Показатели плановой заполняемости помещений

.....

6. Материальные ресурсы

6.1. Земельный участок

.....

Таблица 12. Основные показатели планируемой застройки

.....

Подготовка к строительству планируемого объекта требует следующих инвестиционных затрат.

Таблица 13. Инвестиционные затраты на подготовку к строительству

.....

.....

Разработка проекта строящегося комплекса осуществляется по договору с¹⁶

6.2. Строительство

.....

Таблица 14. Технические показатели планируемого здания

Показатель	Значение
Площадь застройки, кв. м	* ***
Площадь помещений здания, кв. м	* ***
Площадь надземной части, кв. м	* ***
Площадь подземной автостоянки, кв. м	* ***
Строительный объем здания, куб. м	** ***

Строительство рассматриваемого в настоящей работе торгового объекта осуществляется в соответствии с разрешением на строительство №**_*****_**** от **.**.**** г., действительного до **.**.**** г.

Диаграмма 16. Разрешение на строительство

.....

На следующих рисунках представлены визуализации строящегося объекта и его окружения.

¹⁶

Диаграмма 17. Визуализация объекта и окружения

.....

Предварительная оценка стоимости строительства рассчитана исходя из удельных значений стоимости строительства аналогичных объектов в Санкт-Петербурге.

Таблица 15. Предварительная оценка стоимости строительства здания

Статья	Единица измерения	Значение
Площадь СМР	кв. м	* ***
Удельные капвложения в СМР	руб. на * кв. м	** ***
Стоимость СМР	руб.	*** *** ***

Строительство объекта осуществляется¹⁷

6.3. Оборудование

Стоимость оборудования включена в предварительную оценку стоимости строительства здания, см. *Таблица 15. Предварительная оценка стоимости строительства здания*

6.4. Общие капитальные вложения

Общий объем капитальных вложений по проекту приведен в следующей таблице.

Таблица 16. Общий объем капитальных вложений по проекту

Направление	Сумма, руб.
СМР	*** *** ***
ИТОГО:	*** *** ***

6.5. Расходы периода эксплуатации

Расходы периода эксплуатации представлены в разделе *О*

Текущие расходы проекта.

7. Организация

7.1. Организационная структура

Управление проектом будет осуществляться компетентными управляющими, имеющими опыт в управлении аналогичными проектами.

Диаграмма 18. Организационная структура

.....

Как видно из приведенной выше диаграммы,

¹⁷

7.2. Штатное расписание

Штатное расписание приведено в следующей таблице.

Таблица 17. Штатное расписание

.....

Подбор персонала осуществляется структурным подразделением организатора проекта, при использовании личного опыта организаторов проекта и связей, при необходимости, с использованием услуг агентств по подбору персонала.

7.3. Безопасность и экология

Все виды работ, технологических процессов, применяемые материалы, сырье безопасны для людей и окружающей среды.

Все виды работ и технологических процессов осуществляются при строгом соблюдении норм безопасности труда.

7.4. Календарный план осуществления проекта

Таблица 18. План реализации проекта

.....

8. Доходы проекта

В настоящее время преобладающими на рынке являются условия оплаты аренды коммерческой недвижимости, определяемые крупными девелоперами, ориентированными на международных клиентов и стандарты. В этом случае, арендная ставка формируется по системе

В следующей таблице приведены допущения по доходам проекта.

Таблица 19. Допущения по доходам проекта

.....

Базовые ставки аренды приняты на основе данных исследования и анализа цен, проведенного организаторами проекта.¹⁸

Таблица 20. Доходы проекта, руб.

.....

График доходов по проекту приведен на следующей диаграмме.

¹⁸ См. 17 Приложение. Исследование и анализ цен, выполненный организатором проекта

Диаграмма 19. График доходов

.....

Как видно из приведенной выше диаграммы,

Диаграмма 20. Структура доходов проекта по источникам

.....

9. Текущие расходы проекта

Текущие расходы проекта делятся на прямые расходы и косвенные расходы.

Прямые расходы – это текущие издержки, которые непосредственным образом относятся к эксплуатации площадей, сдаваемых в аренду.

В следующей таблице приведены ставки прямых расходов в рамках рассматриваемого проекта. Ставки рассчитаны на основании данных об общих планируемых затратах, которые приведены на * кв. м площади.

Таблица 21. Ставки прямых расходов

Статьи расходов	Единица измерения	Значение
Электроснабжение/освещение	руб. на * кв. м в мес.	***
Водоснабжение и водоотведение	руб. на * кв. м в мес.	*
Отопление	руб. на * кв. м в мес.	**

Косвенные расходы - это текущие издержки, которые относятся к эксплуатации всего торгового комплекса в целом и опосредованно относятся к эксплуатации сдаваемых в аренду площадей.

В следующей таблице приведены ставки косвенных расходов в рамках рассматриваемого проекта.

Таблица 22. Ставки косвенных расходов

.....

В следующей таблице приведен расчет фонда оплаты труда (ФОТ) проекта.

Таблица 23. ФОТ проекта

.....

В следующей таблице приведены расходы проекта

Таблица 24. Расходы проекта, руб.

.....

График расходов приведен на следующей диаграмме.

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

Диаграмма 21. График расходов

.....

Структура расходов приведена на следующей диаграмме.

Диаграмма 22. Структура расходов

.....

10. Полные инвестиционные расходы по проекту

Полные инвестиционные расходы по проекту составляют капитальные вложения и суммы, направляемые на финансирование оборотного капитала.

Общий объем капитальных вложений по проекту приведен в следующей таблице.

Таблица 25. Общий объем капитальных вложений по проекту

Направление	Сумма, руб.
СМР	*** ** *
ИТОГО:	*** ** *

Кроме капитальных вложений, в рамках проекта существует также потребность в средствах, необходимых для финансирования оборотного капитала компании в период, когда доходов у проекта еще нет или их недостаточно для покрытия текущих расходов.

В следующей таблице приведен расчет денежных потоков по основной деятельности рассматриваемого проекта в течение первых месяцев реализации рассматриваемого проекта.

Таблица 26. Денежные потоки по основной деятельности, руб.

....

Как видно из представленной выше таблицы,

Для покрытия отрицательного сальдо первых ** прогнозных месяцев требуются внешние вложения в размере *,** млн. руб., которые и являются инвестиционными расходами на пополнение оборотного капитала.

Полные инвестиционные расходы по проекту приведены в следующей таблице.

Таблица 27. Полные инвестиционные расходы по проекту

Направление	Сумма, руб.
СМР	*** **
Финансирование оборотного капитала	* **
ИТОГО:	*** **

График инвестиций приведен в следующей таблице.

Как видно из приведенной ниже таблицы,

Таблица 28. График инвестиций, руб.

.....

На следующей диаграмме приведена структура инвестиций по направлениям вложений.

Диаграмма 23. Структура инвестиций по направлениям вложений

.....

В качестве источника средств при реализации проекта планируется использование средств одного или нескольких инвесторов.

11. Налоговое окружение

Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе выбирать между двумя режимами налогообложения: общей системой налогообложения (ОСН) и упрощенной системой налогообложения (УСН).

Упрощенная система налогообложения является самым распространенным налоговым режимом, применяемым предприятиями малого бизнеса. УСН завоевала популярность по многим причинам, среди которых можно выделить значительно меньшую по сравнению с общей системой налогообложения налоговую нагрузку, простоту ведения учета и добровольность выбора данной налоговой системы.

Таблица 29. Оценка перспектив применения упрощенной системы налогообложения при реализации рассматриваемого проекта

..

Как видно из приведенной выше таблицы,

В этой связи,

Ставки налогов приведены в следующей таблице.

Таблица 30. Ставки налогов

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

Возмещение НДС по инвестиционным вложениям осуществляется из государственного бюджета в течение четырех месяцев после ввода в комплекса в эксплуатацию.

Расчет амортизации и налога на имущество выполнен, исходя из стоимости вводимых в эксплуатацию основных средств.

Амортизация начисляется линейным методом. Так как в совокупности вводимые основные средства формируют объект недвижимости, для целей расчетов выбран единый период амортизации, составляющий ** лет.

12. Условия финансовых расчетов

Основные условия расчета финансовых показателей проекта представлены в следующей таблице.

Таблица 31. Основные условия расчета финансовых показателей

....

13. Финансовый план

Прогнозный отчет о движении средств см.

Таблица 32. Прогнозный отчет о движении денежных средств, руб.

Как видно из представленной таблицы,

Отчет о прибылях и убытках см.

Таблица 33. Прогнозный отчет о прибылях и убытках, руб.

Как видно из представленной таблицы,

Баланс см. Таблица 34. Баланс, руб.

Как видно из представленной таблицы,

Таблица 32. Прогнозный отчет о движении денежных средств, руб.

.....

Таблица 33. Прогнозный отчет о прибылях и убытках, руб.

.....

Таблица 34. Баланс, руб.

14. Эффективность проекта

14.1. Финансовые показатели

Показатели рентабельности проекта приведены в следующей таблице.

Таблица 35. Показатели рентабельности

.....

Как видно из приведенной выше таблицы,

14.2. Анализ безубыточности

Расчет уровня безубыточности представлен в следующей таблице.

Таблица 36. Расчет уровня безубыточности, руб.

.....

Как видно из приведенной выше таблицы,

Диаграмма 24. Точка безубыточности

.....

14.3. Показатели экономической эффективности

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 37. Показатели эффективности проекта

Показатели	Единица измерения	Значения
Чистый Доход	руб.	*** **
ВНД, % в год.	%	** , %
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Индекс доходности за период прогноза		*, **

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

- Положительное значение чистого дохода, составляющее *** млн. руб.
- Значение внутренней нормы доходности (ВНД) – **, %.
- Проект окупается в течение прогнозного периода. Простой срок окупаемости составляет ** мес.
- Индекс доходности за период прогноза равен *, **.

15. Анализ рисков

15.1. 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

Проектирование и строительство объектов недвижимости сопряжено с обеспечением соблюдения множества норм и предписаний. Их нарушение ведет к несоответствию готового объекта требованиям, что, в свою очередь, может привести к отказу в необходимых разрешениях и согласованиях и, как следствие, нефункциональности объекта. Устранение несоответствий может быть сопряжено с проведением полной реконструкции уже построенного объекта и большими временными и денежными затратами.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск ненадежности обеспечения энергоснабжения

Ненадежность обеспечения энергоснабжения ведет к перебоям в поставке электроэнергии или снижению качества поставок электроэнергии, что может повлечь за собой снижение объема производства услуг.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

15.2. Организационные и управленческие риски

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ.
- Риск ошибок в подборе персонала.
- Риск утраты или порчи имущества комплекса и арендаторов.
- Риск высоких цен на реализуемую продукцию.
- Риск низкой заполняемости комплекса арендаторами.

Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ

Срыв сроков проведения строительных работ ведет к задержкам в реализации проекта. Для инвесторов проекта это означает неполучение планируемого дохода в установленные сроки.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

Риск ошибок в подборе персонала

Недостаточная квалификация персонала может привести к некачественному выполнению функций, срыву планов продаж, убыткам, банкротству компании.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск утраты или порчи имущества комплекса и арендаторов

Данный вид риска может возникнуть как результат пожара, стихийных бедствий, противоправных действий лиц.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск низкой заполняемости комплекса арендаторами

Планируемая заполняемость комплекса составляет **%. В среднем по городу заполняемость торговой недвижимости составляет в * кв. **** г. **%. В таких условиях возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск высоких цен на реализуемую услугу

Планируемые ставки аренды установлены на уровне ниже средних рыночных показателей. В этой связи возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

15.3. Риски материально-технического обеспечения

Не выявлены.

15.4. Финансовые риски

К финансовым рискам проекта относятся следующие риски:

- Риск неплатежей.
- Риск недостатка финансирования проекта.

Риск неплатежей

Негативное влияние данного вида риска проявляется в недостатке средств у предприятия, снижении прибыли.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Риск недостатка финансирования проекта

Негативное влияние данного вида риска проявляется в отсутствии возможности осуществить или закончить реализацию проекта по причине отсутствия финансовых средств

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Возможность управления риском – частичная.

15.5. Экономические риски

Риск существенного изменения в системе налогообложения

Значительные изменения в системе налогообложения, увеличение ставок налогов, порядка исчисления и уплаты налогов способны оказывать серьезное негативное влияние на рассматриваемый проект.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – нет.

15.6. Экологические риски

Не выявлены.

16. Заключение

.....

17. Приложение. Исследование и анализ цен, выполненный организатором проекта

.....