

Бизнес-план строительства бизнес-центра (с фин. расчетами)

<https://marketpublishers.ru/r/B2B57451212RU.html>

Дата: 18.01.2017

Страниц: 142

Цена: 36 000 руб. (Лицензия на одного пользователя)

Артикул: B2B57451212RU

Описание

Автоматизированная финансово-экономическая модель бизнес-плана разработана по авторской методике ЭКЦ «Инвест-Проект» с учетом международных рекомендаций UNIDO и требований российских банков специально для проектирования и строительства бизнес-центров различных площадей и классов.

Фин.модель содержит исчерпывающие возможности для финансового моделирования под требования любых источников финансирования, в том числе зарубежных, поэтому применяется как для внутренних целей, так и для представления в российские и зарубежные банки, инвесторам, партнерам, органам власти.

Концепция бизнес-центра

Готовый бизнес-план разрабатывался на основе нескольких заказных бизнес-планов в тесном сотрудничестве с проектными организациями заказчиков.

Программная среда: Word-2007 (текст), Excel-2007 (фин. модель).

Дата фин. расчетов: 28.12.2016.

Валюта расчетов: рубль (по курсу 60,86 руб./долл.).

Период планирования: 120 месяцев (10 лет).

Методика планирования: международные рекомендации UNIDO, собственные методики.

Цель бизнес-плана: расчет ключевых финансовых, экономических и маркетинговых параметров проекта строительства БЦ для обоснования его экономической эффективности и привлечения финансирования.

По проекту планируется долгосрочная аренда земельного участка площадью ***** кв. м и строительство современного бизнес-центра класса «В» общей площадью 12 500 кв. м для предоставления офисных площадей в аренду фирмам и организациям, а также для оказания сопутствующих бизнес-услуг.

Предполагается, что здание будет состоять из 5 этажей площадью по 2500 кв. м каждый при высоте потолков 3,5 м.

Общая численность сотрудников компаний-арендаторов оценивается в *** чел.

Планируется плоскостной паркинг на *** машиномест, без подземного уровня.

Инфраструктура бизнес-центра:

стойка ресепшн при входной группе,

кафетерий/столовая,

конференц-зал,

салон красоты,

а также вендинг и банкоматы.

Итого площадей под аренду: ***** кв. м, из них ***** кв. м под крупные офисные блоки и ***** кв. м под меньшие блоки из нескольких комнат, с переговорными и без, а также отдельные кабинеты.

Дополнительные услуги арендаторам: клининг, маркетинговая поддержка, аренда вывески, услуги управляющей компании.

Стоимость строительства бизнес-центра

Объем необходимых инвестиций в проект «под ключ» оценивается в 298 000 000 руб. (4 896 484 долл.). При этом планируется, что проект будет финансироваться из двух источников тремя траншами:

*** млн. руб. (**% инвестиций) за счет собственных средств владельца проекта в 1-м

месяце, возврат транша – с **-го по **-й месяц включительно;
*** млн. руб. (**% инвестиций) за счет банковского кредита по ставке 11,0% годовых в **-м месяце, уплата процентов – с **-го по **-й месяц, возврат тела кредита – с **-го по **-й месяц включительно;
*** млн. руб. (**% инвестиций) за счет банковского кредита по ставке 11,0% годовых в **-м месяце, уплата процентов – с **-го по **-й месяц, возврат тела кредита – с **-го по **-й месяц включительно.

Кредит не капитализируется.

По кредиту будет начислено процентов на сумму *** млн. руб.

Таким образом, полный срок использования заемных средств – *** года (*** месяцев).

Готовый бизнес-план позволит определиться со стратегией развития проекта:

строительство и продажа,

строительство и сдача 100% в аренду,

строительство и частичная аренда и продажа площадей.

Маркетинговый обзор отрасли

Москва входит в число крупнейших городов мира по численности экономически активного населения и обладает квалифицированной рабочей силой. Численность рабочей силы в Москве - более 7 млн. человек.

В структуре занятости около половины работающего населения Москвы сосредоточено в сфере предоставления деловых и финансовых услуг, включая научно-исследовательские разработки и IT-услуги (**% общего количества занятых), а также сфере оптовой и розничной торговли (**%).

В 2016 году в Москве построено около 8 млн. кв. м недвижимости, в том числе 3,3 млн. кв. м жилья.

Сейчас в Москве *** млн. кв. м офисов, из них *** млн. кв. м свободны.

В январе-сентябре 2016 г. объем инвестиций в офисный сегмент составил рекордные \$2,8 млрд., или 82% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

По-прежнему наиболее интересными для инвесторов остаются премиальные объекты коммерческой недвижимости – высококачественные бизнес-центры в ключевых деловых районах Москвы с долгосрочными договорами аренды и гарантиями по срокам аренды и оплате арендных платежей.

С января по сентябрь 2016 г. в эксплуатацию введено 252,2 тыс. м² офисных площадей. Введенный с начала года объем офисных площадей был представлен преимущественно объектами класса В+/-, их доля составила **%.

За прошедшие три месяца номинированные в долларах и в рублях запрашиваемые ставки аренды для новых арендаторов в целом стабилизировались.

Средневзвешенная приведенная ставка аренды в долларах США для офиса класса А составляет \$***/м²/год, для помещения класса В – \$***/м²/год.

Средневзвешенная приведенная ставка аренды, номинированная в рублях, для офисных помещений класса А составила *** тыс. руб./м²/год, для класса В – *** тыс. руб./м²/год.

Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы.

По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и третьим транспортным кольцом. Собственники офисных зданий в районе МКАД на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удаленными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь. Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.

Ключевые параметры проекта:

площадь сдаваемых помещений: *** тыс. кв. м;

общая площадь помещений: 12 500 кв. м;

площадь земельного участка: *** тыс. кв. м;

бюджет проекта: 298 000 000 руб.;

инвестиции в строительство: *** тыс. руб./кв. м «под ключ»;

инвестиционная стадия: с января 2017 г. по декабрь 2018 г.

начало сдачи в аренду: с января 2019 г.;

планируется привлечение управляющей компании. Стоимость услуг УК – **% от выручки в месяц;

планируемая выручка по проекту: *** млн. руб. в год;

система налогообложения: ОСНО (по ставке НДС 18%);

сумма налогов к уплате: по *** млн. руб./год;

чистая прибыль накопленным итогом: *** млн. руб.;

рентабельность по прибыли: **%;

точка безубыточности: **% занятых площадей;

IRR проекта: ***%;

PI проекта: *** б/р;

NPV проекта: *** млн. руб.;

период амортизации имущественного комплекса: от ** до ** лет;

остаточная стоимость имущества на балансе: *** млн. руб.;

доход владельца проекта за прогнозный период (после возврата вложенных средств): *** млн. руб., что соответствует *** млн. руб./год.

Содержание

1. РЕЗЮМЕ БИЗНЕС-ПЛАНА

2. МАРКЕТИНГОВЫЙ ОБЗОР

- 2.1. Инфляция и ВВП России, 2003-2016 гг.
- 2.2. Классификация офисной недвижимости
- 2.3. Особенности проектирования офисных зданий
- 2.4. Обзор офисной недвижимости России
- 2.5. Обзор офисной недвижимости Московского региона
 - 2.5.1. Инвестиции в офисную недвижимость
 - 2.5.2. Предложение на рынке офисной недвижимости Московского региона
 - 2.5.3. Спрос на рынке офисной недвижимости Московского региона
 - 2.5.4. Арендные ставки на офисные помещения Московского региона
- 2.6. Тенденции развития

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 3.1. Структура площадей
- 3.2. Сдача в аренду и выручка
- 3.3. Текущие затраты
- 3.4. Прямые затраты

4. ПЕРСОНАЛ ПРОЕКТА

- 4.1. Потребность в персонале и фонд оплаты труда

5. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Структура и объем необходимых инвестиций
- 5.2. Календарный план финансирования и реализации проекта
- 5.3. Амортизация основных фондов
- 5.4. Рекомендуемые параметры привлечения заемного финансирования

6. ОЦЕНКА РИСКОВ И ПУТЕЙ ИХ СОКРАЩЕНИЯ

- 6.1. Точка безубыточности
- 6.2. Анализ чувствительности NPV

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА

- 7.1. Основные предположения к расчетам
- 7.2. План движения денежных средств (cash flow)
- 7.3. План прибылей и убытков (ОПУ)
- 7.4. Налогообложение
- 7.5. План доходов кредитора
- 7.6. Прогноз доходов владельца проекта

8. ПРИЛОЖЕНИЕ. СП 118.13330.2012 – ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

9. О РАЗРАБОТЧИКЕ БИЗНЕС-ПЛАНА

СПИСОК ДИАГРАММ

- Диаграмма 1. Структура площадей БЦ (кв. м).
- Диаграмма 2. Источники финансирования проекта.
- Диаграмма 3. Объем и география инвестиций в коммерческую недвижимость.
- Диаграмма 4. Динамика ввода новых качественных офисов в г. Москва, 2007 – сентябрь 2016 г., тыс. м².
- Диаграмма 5. Распределение спроса на офисную недвижимость г. Москвы по секторам экономики в III кв. 2016г.
- Диаграмма 6. Структура площадей бизнес-центра (кв. м).
- Диаграмма 7. Структура площадей бизнес-центра (%).
- Диаграмма 8. Структура текущих затрат.
- Диаграмма 9. Структура прямых затрат.
- Диаграмма 10. Структура первоначальных инвестиций.
- Диаграмма 11. Доходы, расходы и сальдо проекта, руб.
- Диаграмма 12. Структура налоговых отчислений.

СПИСОК РИСУНКОВ

- Рисунок 1. Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2016г.

Список Таблиц

СПИСОК ТАБЛИЦ

- Таблица 1. Структура площадей бизнес-центра.
- Таблица 2. Параметры выручки.
- Таблица 3. Показатели эффективности проекта.
- Таблица 4. Классификация офисной недвижимости MRF.
- Таблица 5. Стоимость коммерческой недвижимости в городах миллионниках России в I полугодии 2016 года.
- Таблица 6. Арендные ставки на коммерческую недвижимость в городах миллионниках России в I полугодии 2016 года.
- Таблица 7. Общий строительный объем введенных зданий в РФ и Московском регионе, 2014-январь-сентябрь 2016 г., тыс.кв.м.
- Таблица 8. Основные индикаторы рынка коммерческой недвижимости за III кв. 2016.
- Таблица 9. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, I-III кв. 2016г.
- Таблица 10. Объекты введенные в эксплуатацию в III кв. 2016 г.
- Таблица 11. Средневзвешенные ставки аренды и объем предложения по районам Москвы, 2016 г.
- Таблица 12. Техничко-экономические параметры проекта.
- Таблица 13. Ставки аренды.
- Таблица 14. План сдачи в аренду и выручки ежемесячно.
- Таблица 15. План сдачи в аренду и выручки по годам.
- Таблица 16. Параметры текущих затрат.
- Таблица 17. План текущих затрат ежемесячно.
- Таблица 18. План текущих затрат по годам.
- Таблица 19. Параметры прямых затрат.
- Таблица 20. План прямых затрат ежемесячно.
- Таблица 21. План прямых затрат по годам.
- Таблица 22. Структура и объем инвестиций.
- Таблица 23. Календарный план финансирования и реализации проекта.
- Таблица 24. Амортизация основных фондов.
- Таблица 25. Параметры привлечения и возврата инвестиций.
- Таблица 26. Расчет точки безубыточности.
- Таблица 27. Чувствительность NPV к изменениям ключевых параметров проекта.
- Таблица 28. План движения денежных средств ежемесячно.
- Таблица 29. План движения денежных средств по годам.
- Таблица 30. План прибылей и убытков ежемесячно.
- Таблица 31. План прибылей и убытков по годам.

Таблица 32. Показатели ОПУ.

Таблица 33. Текущие налоги начисленные.

Таблица 34. Получение и возврат кредита.

Таблица 35. Показатели эффективности инвестиций.

Таблица 36. Расчет NPV проекта.

Список Графиков

СПИСОК ГРАФИКОВ

- График 1. План сдачи площадей в аренду (кв. м).
- График 2. Динамика затрат на СМР (руб.).
- График 3. Получение и погашение кредита (руб.).
- График 4. Динамика чистой прибыли.
- График 5. NPV проекта и недисконтированный денежный поток (руб.).
- График 6. Динамика инфляции и ВВП России, %, 2003-2016.
- График 7. План сдачи площадей в аренду (кв. м).
- График 8. План выручки от аренды (руб.).
- График 9. Динамика текущих затрат (руб.).
- График 10. Динамика прямых затрат (руб.).
- График 11. Динамика затрат на СМР, руб.
- График 12. Расчет точки безубыточности.
- График 13. Анализ чувствительности NPV.
- График 14. Выручка, затраты, прибыль.
- График 15. Динамика чистой прибыли.
- График 16. Финансовые результаты.
- График 17. Получение и погашение кредита.
- График 18. Обслуживание кредита.
- График 19. Чувствительность NPV к ставке дисконтирования.
- График 20. NPV проекта и недисконтированный денежный поток.
- График 21. Выплаты инвестору нарастающим итогом.

Оформление заказа

Product name: Бизнес-план строительства бизнес-центра (с фин. расчетами)

Product link: <https://marketpublishers.ru/r/B2B57451212RU.html>

Цена: 36 000 руб. (Single User License / Electronic Delivery)

If you want to order Corporate License or Hard Copy, please, contact our Customer Service:
info@marketpublishers.ru

Payment

To pay by Credit Card (Visa, MasterCard, American Express, PayPal), please, click button on product page <https://marketpublishers.ru/r/B2B57451212RU.html>

To pay by Wire Transfer, please, fill in your contact details in the form below:

Имя:
Фамилия:
Email:
Компания:
Адрес:
Город:
Zip code:
Страна:
Tel:
Факс:
Your message:

****All fields are required**

Customer signature _____

Please, note that by ordering from marketpublishers.com you are agreeing to our Terms & Conditions at <https://marketpublishers.com/docs/terms.html>

To place an order via fax simply print this form, fill in the information below and fax the completed form to +44 20 7900 3970