

# Бизнес-план строительства торгово-развлекательного центра (ТРЦ) с фин. расчетами

<https://marketpublishers.ru/r/B7B53F3B12C7RU.html>

Дата: 01.10.2024

Страниц: 121

Цена: 150 000 руб. (Лицензия на одного пользователя)

Артикул: B7B53F3B12C7RU

## Описание

Цель бизнес-плана: расчет финансовых, экономических и маркетинговых параметров проекта строительства ТРЦ и обоснование его инвестиционной эффективности.

Автоматизированная финансово-экономическая модель бизнес-плана разработана по авторской методике ЭКЦ «Инвест-Проект» с учетом международных рекомендаций UNIDO и требований российских банков специально для проекта строительства современного ТРЦ.

Фин.модель содержит исчерпывающие возможности для финансового моделирования под требования инвесторов, банков, органов власти.

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

Мы осознаем, что любой строительный проект уникален и требует особого внимания. Для крупных заказчиков ЭКЦ «Инвест-Проект» разработал услугу по проектированию и комплексному сопровождению инвестиционных проектов в сфере строительства:

глубокая модификация готового бизнес-плана под конкретный проект;

выполнение функций Технического Заказчика;

разработка исходно-разрешительной документации (ИРД);

организация разработки и согласование градостроительной проработки (архитектурной концепции) застройки территории;

- организация разработки проекта планировки территории (ППТ);
- подготовка и утверждение ГПЗУ;
- организация подготовки, оформления и получения технических условий (ТУ);
- организация разработки проектно-сметной документации (ПСД - для банка, для экспертизы);
- проектирование и согласование внеплощадочных инженерных сетей;
- экспертиза проектной документации;
- получение разрешения на строительство;
- строительно-монтажные работы по объекту (СМР);
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- обновление бизнес-плана на каждом этапе.

Услуга предоставляется совместно с одной из рекомендуемых нами проектной организацией или с проектантом по выбору заказчика.

Дата расчетов: 20.12.2016.

Валюта расчетов: рубль (по курсу 61,79 руб./долл.).

Период планирования: 120 месяцев (10 лет).

Методика планирования: международные рекомендации UNIDO, авторские методики ЭКЦ 'Инвест-Проект'.

### **Концепция ТРЦ**

По проекту планируется долгосрочная аренда в Московском регионе земельного участка, имеющего собственный выход на магистраль с высоким трафиком, и строительство объекта 'с нуля', включая все работы по согласованию и проектированию, строительно-монтажные работы, инженерное обеспечение, внутренние работы, благоустройство и т.д.

После ввода в эксплуатацию планируется передать управление специализированной Управляющей Компании.

### **Структура площадей ТРЦ:**

«якорные» арендаторы – \*\*\* тыс. кв.м.;

прочие арендаторы – \*\*\* тыс. кв.м.;

общественное пространство – \*\*\* тыс. кв.м.;

административно-технические площади – \*\*\* тыс. кв.м.

Площадь земельного участка: 80 000 кв. м. в аренде по \*\*\* млн. руб./участок/месяц.

### **Наполнение площадей:**

«якорные» арендаторы (продуктовый ритейл, магазин электроники, гипермаркет спортивных товаров);

торговая галерея;

развлекательный комплекс (кинотеатр, боулинг, детский развлекательный центр, фитнес-клуб, бар/ресторан);

фуд-корт;

офисные помещения;

общественное пространство.

Площадь паркинга: \*\*\* тыс. кв. м на \*\*\* тыс. машиномест.

Итого общая площадь торгово-развлекательного центра 40 000 кв. м, из них площадь для сдачи в аренду: \*\*\* тыс. кв.м.

**Очередность реализации проекта и потребность в инвестициях**

Общий объем необходимых инвестиций в проект составляет 1 180 000 000 руб. (19 096 941 долл.). При этом планируется, что проект будет финансироваться из двух источников тремя траншами:

\*\*\* млн. руб. (\*\*% инвестиций) за счет средств инвестора в 1-м месяце, возврат транша – с \*\*-го по \*\*-й месяц включительно.

\*\*\* млн. руб. (\*\*% инвестиций) за счет банковского кредита по ставке 12,0% 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 12,0% 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).

## **Маркетинговый обзор отрасли**

Несмотря на значительный объем строительства, обеспеченность России торговыми центрами остается достаточно низкой – всего 140 кв. м на 1 тыс. жителей.

По итогам 1-го полугодия 2016 года абсолютным лидером по насыщенности торговыми площадями в России остается Краснодар – на 1 тыс. жителей в городе приходится 808 кв. м; в тройку по этому показателю также входят Екатеринбург (532 кв. м) и Самара (468 кв. м). Для сравнения, обеспеченность рынка Санкт-Петербурга составляет 417 кв. м, Москвы – 394 кв. м.

Общее предложение качественных торговых площадей в Москве и городах-спутниках на конец I полугодия 2016 г. составило 6 275 тыс. м<sup>2</sup>, 87% из которых приходится на классические торговые центры. Обеспеченность торговыми площадями жителей Московского региона достигла 452 м<sup>2</sup> на 1 000 человек, что в 2,7 раза выше среднероссийского показателя, но по-прежнему оставляет потенциал для нового девелопмента профессиональных торговых объектов в регионе.

В настоящий момент в целом по рынку вакантность в торговых центрах Москвы остается

стабильной и составляет 10%. По оценкам Colliers, такой уровень свободных площадей сохранится до конца года – прогноз подтверждается динамикой заполнения вакантных площадей в действующих торговых центрах, информацией о подписанных договорах аренды и арендаторах, ведущих ремонт помещений в новых и заявленных к открытию объектах.

В Южном административном округе столицы на конец I полугодия 2016 г. сосредоточен наибольший объем качественных торговых площадей. Открытие ТРЦ «Ривьера», расположенного здесь, увеличило разрыв с другими округами Москвы по данному показателю. В рейтинге обеспеченности торговыми площадями лидером является Зеленоградский административный округ. А наименее обеспеченным на протяжении нескольких лет остается Восточный административный округ, и, несмотря на то, что в III квартале 2016 г. в ВАО ожидается открытие крупного ТРЦ «Косино парк» (GLA – 39 тыс. м<sup>2</sup>), ситуация не изменится.

Сегодня наиболее привлекательными с точки зрения развития торговой недвижимости городами являются Пушкино, Жуковский, Раменское, Ногинск, Балашиха, Подольск, Долгопрудный, Воскресенск, Лобня, Королев и Дзержинский. Однако при условии ввода в эксплуатацию торговых объектов, строительство которых анонсировано в данных городах, Пушкино, Жуковский, Раменское и Ногинск могут оказаться перенасыщенными качественными торговыми площадями и сложными для дальнейшего девелопмента. Что касается других городов, лидирующих по привлекательности, наиболее востребованным форматом для них окажется качественный торговый объект районного масштаба с центральным местоположением.

Плавного восстановления рынка торговой недвижимости в Московском регионе следует ожидать не ранее 2020 г.

### **Ключевые параметры проекта:**

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

общая площадь помещений: 40 000 кв. м;

площадь земельного участка: 80 000 кв. м;

бюджет проекта: 1 180 000 000 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 ОТРАСЛИ**

- 2.1. Инфляция и ВВП России, 2003-2016 гг.
- 2.2. Классификация торговой недвижимости
- 2.3. Обзор торговой недвижимости России
- 2.4. Обзор торговой недвижимости Московского региона
  - 2.4.1. Москва
  - 2.4.2. Московская область
- 2.5. 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. О РАЗРАБОТЧИКЕ БИЗНЕС-ПЛАНА**

### **СПИСОК ДИАГРАММ**

- Диаграмма 1. Структура площадей ТРЦ (кв. м).
- Диаграмма 2. Структура выручки ТРЦ.
- Диаграмма 3. Источники финансирования проекта.
- Диаграмма 4. Транши инвестиций в проект.
- Диаграмма 5. Объем предложения и обеспеченность торговыми площадями (GLA) по округам Москвы.
- Диаграмма 6. Обеспеченность качественными торговыми площадями в Московском регионе, 2016, м<sup>2</sup>/1000 жителей.
- Диаграмма 7. Рейтинг привлекательности городов Подмосковья для девелопмента торговой недвижимости.
- Диаграмма 8. Структура площадей комплекса (кв. м).
- Диаграмма 9. Структура площадей комплекса (%).
- Диаграмма 10. Структура текущих затрат.
- Диаграмма 11. Структура прямых затрат.
- Диаграмма 12. Структура первоначальных инвестиций.
- Диаграмма 13. Структура налоговых отчислений.

### **СПИСОК РИСУНКОВ**

- Рисунок 1. Торговые центры, открывшиеся в I полугодии 2016 г. и планируемые к открытию в 2016 г.



## Список Таблиц

### СПИСОК ТАБЛИЦ

- Таблица 1. Параметры выручки.
- Таблица 2. Показатели эффективности проекта.
- Таблица 3. Основные индикаторы рынка торговой недвижимости Москвы, I полугодие 2016.
- Таблица 4. Торговые центры, открытые в I полугодии 2016 года.
- Таблица 5. Условия аренды в торговых центрах Москвы, 2016 г.
- Таблица 6. Города Московской области с нулевой обеспеченностью торговыми площадями. Потенциальное изменение показателя по ним к 2020 году.
- Таблица 7. Техничко-экономические параметры проекта.
- Таблица 8. Ставки аренды.
- Таблица 9. План сдачи в аренду и выручки ежемесячно.
- Таблица 10. План сдачи в аренду и выручки по годам.
- Таблица 11. Параметры текущих затрат.
- Таблица 12. План текущих затрат ежемесячно.
- Таблица 13. План текущих затрат по годам.
- Таблица 14. Параметры прямых затрат.
- Таблица 15. План прямых затрат ежемесячно.
- Таблица 16. План прямых затрат по годам.
- Таблица 17. Структура и объем инвестиций.
- Таблица 18. Календарный план финансирования и реализации проекта.
- Таблица 19. Амортизация основных фондов.
- Таблица 20. Параметры привлечения и возврата инвестиций.
- Таблица 21. Расчет точки безубыточности.
- Таблица 22. Чувствительность NPV к изменениям ключевых параметров проекта.
- Таблица 23. План движения денежных средств ежемесячно.
- Таблица 24. План движения денежных средств по годам.
- Таблица 25. План прибылей и убытков ежемесячно.
- Таблица 26. План прибылей и убытков по годам.
- Таблица 27. Показатели ОПУ.
- Таблица 28. Текущие налоги начисленные.
- Таблица 29. Получение и возврат кредита.
- Таблица 30. Показатели эффективности инвестиций.
- Таблица 31. 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. Динамика инфляции и ВВП России, %, 2003-2016.
- График 6. Динамика показателя среднегодовой вакантности в торговых центрах Москвы, %.
- 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 торгово-развлекательного центра (ТРЦ) с фин. расчетами

Product link: <https://marketpublishers.ru/r/B7B53F3B12C7RU.html>

Цена: 150 000 руб. (Single User License / Electronic Delivery)

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

## Payment

To pay by Credit Card (Visa, MasterCard, American Express, PayPal), please, click button on product page <https://marketpublishers.ru/r/B7B53F3B12C7RU.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