

**Технико-экономическое обоснование
привлечения кредита ПАО «XXX»
для строительства торгового центра «XXX»
с гипермаркетом «XXX»**

Дата составления: XXX

Заказчик: XXX

Исполнитель: ИП Шачнев Н.В.

Самара 2016

Оглавление

1.Резюме проекта.....	5
1.1. Суть проекта	5
1.2. Экономические показатели	6
1.3. Участие в проекте ПАО «XXX»	7
1.4. Информация о бизнес-плане:	7
1.4.1. Цель бизнес-плана:.....	7
1.4.2. Допущения в бизнес-плане.....	8
1.4.3. Методики планирования и средства расчетов в бизнес-плане	8
1.4.4. Исходная информация для планирования	8
2.Инициатор проекта	9
2.1. Общие данные	9
2.2. Учредители (акционеры)	9
2.3. Виды и объемы деятельности	9
2.4. Финансовое состояние.....	9
2.5. Информация о руководителях и команде проекта.....	9
3.План маркетинга.....	10
3.1. Описание продукта	10
3.2. Обоснование выбора вида деятельности	11
3.2.1. Юридически возможные виды деятельности	11
3.2.2. Физическая осуществимость.....	11
3.2.3. Экономическая целесообразность	14
3.3. Описание целевого сегмента клиентов	15
3.4. Позиционирование и продвижение	16
3.5. Ценообразование.....	16
3.6. Условия продаж.....	17
3.7. План продаж и выручки.....	18
4.План производства	20
4.1. Планируемые площади застройки и проектные решения	20
4.1.1. . Архитектурно-планировочные решения	20
4.1.2. Конструктивные решения.....	20
4.1.3. Электротехнические решения	21
4.1.4.Система водоснабжения и водоотведения	21
4.1.5. Система водоотведения	22
4.1.6. Автоматическая установка системы пожаротушения	22

4.1.7. Отопление и вентиляция.....	22
4.1.8. Автоматическая пожарная сигнализация.....	23
4.1.9. СОУЭ.....	23
4.1.10. Мероприятия по обеспечению соблюдение требований пожарной безопасности	23
4.1.11. Организация утилизации и хранения отходов.....	24
4.1.12. Охрана окружающей среды.....	24
4.1.13. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.....	24
4.2. Потребность в ресурсах	25
4.2.1. Земельный участок.....	25
4.2.2. Коммуникации.....	25
4.2.3. Проектные и изыскательские работы, экспертиза и авторский надзор	26
4.2.4. Строительно-монтажные работы и подрядчик строительства	26
4.2.5. Персонал проекта	27
4.2.6. Прочие ресурсы	27
4.3. План строительства.....	27
4.4. Условия закупок и оплаты.....	28
5. План по персоналу	28
5.1. Оргструктура	28
5.2. Режим труда и штатное расписание предприятие	28
5.3. Условия оплаты труда	29
5.4. Обучение персонала.....	29
6. План операционных затрат	29
6.1. Состав и суммы статей затрат.....	29
6.2. Условия оплаты операционных затрат.....	30
7. Организационный план	30
7.1. Участники проекта.....	30
7.2. График реализации проекта	30
8. План финансирования.....	31
8.1. Объем вложений.....	31
8.2. Сроки вложений	31
8.3. Структура и источники финансирования	31
8.4. Условия финансирования.....	31
8.5. График привлечения средств	32
8.6. Имеющаяся кредиторская задолженность	32

9. Финансовый план.....	34
9.1. План прибылей и убытков.....	34
9.2. План движения денежных средств	34
9.3. Прогнозный баланс	36
10. Показатели эффективности проекта.....	36
11. Анализ рисков проекта	42
11.1. Технологические риски	42
11.1.1. Риск ошибок проектирования и строительства.....	42
11.2. Организационные и управленческие риски.....	42
11.2.1. Риск срыва сроков проведения строительных работ.	43
11.2.2. Риск ошибок в подборе персонала	43
11.2.3. Риск неполной наполняемости торгового центра арендаторами.....	43
11.3. Финансовые риски	44
11.3.1. Риск недостатка финансирования проекта.	44
11.3.2. Риск неплатежей.....	44
11.4. Экономические риски	44
11.4.1. Риск существенного изменения в системе налогообложения.....	44
12. Заключение	45
Приложение 1.	47
Приложение 2.	47
Приложение 3.	47
Приложение 4.	47
Приложение 5.	47
Приложение 6.	47
Приложение 7.	47
Приложение 8.	47
Приложение 9.	47
Приложение 10.	47
Приложение 11.	47
Приложение 12.	47
Приложение 13.	47

1. Резюме проекта

1.1. Суть проекта

Предлагаемый проект предусматривает получение прибыли за счет сдачи в аренду торговых площадей.

Для реализации проекта планируется строительство торгового центра с характеристиками:

Таблица 1. Характеристики торгового центра «XXX»

Участок застройки расположен по адресу XXX

На Рис 1 представлен XXX.

Рис. 1 Расположение участка торгового центра «XXX»

Планируемая площадь застройки XXX кв.м.

Рис. 2. Границы участка застройки торгового центра «XXX»

Земля находится в аренде по договорам с XXXX».

Дизайн проект и проектная документация разработаны XXX» и соответствуют требованиям XXX.

Проектом предусматривается строительство здания XXX.

Фундамент – XXX. Каркас XXXX. Фасад XXX. Покрытие XXX. Внутренние перегородки XXX. Остекление оконных проемов XXX. Кровля XXX

Входные группы XXX.

На территории организованы XXX. Предусмотрено устройство XXX. Проезды выполняются из XXX. На газонах XXX.

В проекте предусмотрены меры по созданию безбарьерной среды для передвижения ММГН.

На XX этаже, на отметке XXX расположена торговая галерея с помещениями в аренду, складские и подсобные помещения, помещение загрузки товаров, технические помещения, санузлы для посетителей, помещение КУИ, лестничные клетки, помещение клининговой службы.

На XXX этаже, на отметке XXX расположен XXX с производственными и складскими помещениями XXX, а также торговая галерея с помещениями в аренду.

На XX на отметке XXX расположены XXX.

На отметке XXX находится XXX.

На рисунках 3,4 представлены эскизы торгового центра.

Рис. 3. Эскиз торгового центра «XXX»

Рис. 4. Эскиз торгового центра «XXX»

Проектирование выполнено на основании Технического задания XXX, технических условий и инженерных изысканий. Проект прошел негосударственную экспертизу.

Проект начат XXX

Стадия подготовки территории с XXX

Инвестиционная стадия с XXX

Начало аренды XXX

Длительность проекта – XXX

Таблица 2. Объем вложений в проект строительства торгового центра XXX

Таблица 3. Структура финансирования проекта строительства торгового центра «XXX»

На дату подготовки бизнес-плана осуществлены следующие мероприятия:

- XXX

1.2.Экономические показатели

Для реализации проекта у предприятия имеется XXX

Доходы от аренды формируются на основании цен, которые определены в результате анализа рынка и соответствуют среднерыночным.

Затратная часть предприятия включает затраты на энергоресурсы, коммунальное обслуживание, охрану, арендную плату за землю и заработную плату. Заработная плата рассчитана на основании штатного расписания.

Потребность в кредите определена на основании расчета потребности и структуры финансирования. Потребность в финансировании определена на основании расчета потребности в ресурсах и сводного сметного расчета. Сводный сметный расчет и перечень необходимых ресурсов подготовлены в соответствии с проектом.

План финансирования разработан на основании плана - графика выполнения работ и финансирования проекта, который соответствует сводному сметному расчету, плану строительства и плану организационных мероприятий.

Показатели экономической эффективности рассчитаны на основании плана доходов и расходов, плана движения денежных средств и прогнозного баланса.

Таблица 4. Основные экономические показатели проекта строительства торгового центра «XXX»

Анализ показателей говорит об инвестиционной привлекательности проекта.

Проект имеет положительный чистый денежный поток и чистую приведенную стоимость. Общий коэффициент покрытия долга соответствует действующим требованиям банка. Срок окупаемости и размер внутренней нормы доходности соответствуют среднеотраслевым значениям. Анализ чувствительности проекта продемонстрировал устойчивость к снижению выручки до XXX и росту размера капитальных вложений до XXX

Совокупность приведенных данных свидетельствует о положительных перспективах реализации проекта.

1.3.Участие в проекте ПАО «XXX»

Размер кредита ПАО «XXX»

Кредит привлекается траншами, начиная с XXX

Таблица 5. Сроки и размеры траншей по кредиту ПАО XXX

Согласно предварительным условиям сделки¹ между ПАО «СXXX» и ООО «XXX» в бизнес-план заложены следующие условия кредита:

- Срок:XX
- Ставка по кредиту: XX
- Порядок уплаты процентов: XXX
- Обеспечение уплаты процентов на инвестиционной стадии: XXX
- Ставка XXX
- Плата за XXX
- Порядок уплаты плата за XX
- Обеспечение по кредиту: XXX
- Сумма начисленных и уплаченных процентов и платы заXX

1.4. Информация о бизнес-плане:

1.4.1. Цель бизнес-плана:

Бизнес-план разработан с целью представления в XXX

В бизнес-плане приняты ключевые параметры планирования:

- Дата начала планирования XXX
- Срок планирования XXX
- Шаг планирования – XXX
- Валюта планирования – тыс. руб.
- Предполагаемый темп годового роста цен (инфляция) XXX
- Ключевая ставка центрального банка XXX

¹ X

- Коэффициент дисконтирования – XXX

1.4.2. Допущения в бизнес-плане

- Расчеты на протяжении всего срока планирования ведутся без учета влияния инфляции.
- Механизм ежегодного увеличения арендной платы, определенный договором аренды между XXX

1.4.3. Методики планирования и средства расчетов в бизнес-плане

- Рекомендации Организация Объединённых Наций по промышленному развитию (UNIDO) «Руководство по подготовке промышленных технико-экономических исследований»².
- Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ.³
- Компьютерная модель «XXX»

1.4.4. Исходная информация для планирования

- Справка бухгалтерии о составе XXX
- Бухгалтерский баланс ООО «XXX»
- Бухгалтерский баланс ООО «XXX»
- Оборотно-сальдовая ведомость за X
- Оборотно-сальдовая ведомость за X
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету X
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету X
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету X
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету X
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету X
- Отчет о финансовых результатах за X
- Отчет о финансовых результатах за X
- Сводный сметный расчет стоимости строительства X
- Объектный сметный расчет № X X
- Объектный сметный расчет № X
- Объектный сметный расчет № X
- Предварительный договор № X

³ Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов утв. Минэкономки РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. N ВК 477.

- Дополнительное соглашение № X
 - Общая пояснительная записка X
 - Эскизный проект X
 - Проект договора аренды X
 - Предварительные условия сделки X
- Исходная информация предоставлена X

X

2. Инициатор проекта

2.1. Общие данные

Таблица 6. Общие данные об инициаторе проекта

2.2. Учредители (акционеры)

Таблица 7. Сведения об учредителях X

2.3. Виды и объемы деятельности

Сведения о видах экономической деятельности определены по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2).

Таблица 8. Виды деятельности X по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности

2.4. Финансовое состояние

X применяет упрощенную систему налогообложения. В соответствии со ст. 346.14 НК РФ объектом налогообложения является доход, уменьшенный на величину расходов. Не является плательщиком НДС.

Таблица 9. Агрегированный баланс по данным бухгалтерской отчетности X», тыс. руб.

По данным агрегированного бухгалтерского баланса X

Рис. 5 Динамика изменения структуры баланса X тыс. руб.

Происходящие изменения в структуре баланса связаны X

Таблица 10. Оборотно-сальдовая ведомость по счету X

Предприятие создано для Ъ

Таблица 11. Агрегированный отчет о финансовых результатах X тыс. руб.

XXXX

Таблица 12. Стартовое состояние проекта строительства торгового центра X

2.5. Информация о руководителях и команде проекта

Руководитель проекта – X.

Директор по строительству Х.

Бухгалтер - Х

3. План маркетинга

Концепция маркетинга проекта ориентирована на достижение Х

3.1.Описание продукта

Продуктом проекта является аренда торговых площадей.

Концепция торгового центра предусматривает три вида площадей для аренды:

- Х».
- Х
- Х

На рисунках 6 и 7 представлен внешний вид торговых площадей Х

Х

Рис. 6. Торговые площади Х

Рис. 7. Торговые площади Х

Площади Х» расположены на двух этажах на Х». Для посетителей предусмотрен отдельный вход со стороны главного фасада здания на уровне земли. Служебный вход для персонала расположен на уровне земли, Х» с бокового торца здания. Сотрудники Х» со служебного входа попадают по служебной лестнице Х переодеваются и в чистой спецодежде и обуви спускаются на рабочие места в Х». На этаже Х предусмотрено место охранника в служебном коридоре. Кабинеты этажа Х обеспечены равномерным естественным и искусственным освещением Помещение отдыха и приема пищи сотрудников магазина не предусмотрено для приготовления пищи. Приемка товара осуществляется на Х противоположного от главного входа торца здания.

В соответствии со своим назначением для торгово-технологического процесса все помещения Х делятся на торговые и не торговые. В состав торговых помещений Х В состав неторговых помещений входят: Х

Общая площадь пХ разделена на следующие технологические площади: площадь Х

Состав и площади всех групп помещений запроектированы исходя из размеров торговой площади с учетом технологических и санитарных требований технологического процесса. А также с учетом внедрения новых видов обслуживания покупателей и улучшения условий труда обслуживающего персонала.

Помещения для хранения и подготовки пищевых продуктов к продаже, охлаждаемые камеры Х Х.

Торговое и технологическое оборудование предусмотрено Ха и соответствует требованиям нормативов, действующих на территории России.

Санузлы для посетителей, санузел для инвалидов, комната матери и ребенка, расположены на Х» и «Х площадях торгового Центра.

Экспликация помещений Х» представлена в Приложении 1.

На рисунках 8, 9 представлен внешний вид торговых галерей для прочих арендаторов.

Рис. 8. Торговые площади в галерее перед Х

Рис. 9. Торговые площади в галерее на Хэтаже торгового центра

Проектом предусмотрены торговые секции с витражным остеклением. Размер торговых секций определяется требованиями арендатора и составляет

- На Х
- На Х

Экспликация торговых помещений в галереях представлена в Приложении 2.

3.2. Обоснование выбора вида деятельности

Принятие решения о выборе вида деятельности основано на анализе вариантов наиболее эффективного использования земельного участка. В данном разделе изложены основные тезисы проведенного исследования.

Выбор наиболее эффективного варианта использования проводился по следующим критериям:

- Х
- Х;
- Х

3.2.1. Х возможные виды деятельности

Хвозможные виды деятельности определяются Х установленных в соответствии с действующим законодательством.

Таблица 13. Назначение и вид использования Х

Согласно Правилам застройки и землепользования г. Х имеющиеся Х. В соответствии с критерием Х.

3.2.2. Хосуществимость

Х осуществимость определяется Х способствующими, затрудняющими или делающими невозможным реализацию выбранного варианта деятельности.

X характеристики участка позволяют X. Это подтверждается наличием X положительных заключений:

- X
- X
- X X
- X
- X

Качественные характеристики в данном случае определяются X

Наличие X подтверждается следующими документами, X

- X
- X
- X

Выгодность местоположения для выбранных видов деятельности определяется хорошей видимостью будущего здания (первая линия домов), наличием транспортных подъездных путей, активным пешеходным и транспортным трафиком.

Местоположение участка обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность к проектируемому объекту. Участок ограничен X.

Преимуществами такого местоположения являются:

- X

Рис. 10. Местоположение участка застройки в X

Транспортная доступность земельного участка характеризуется следующими фактами⁴:

- X

Пешеходная доступность X

В районе расположения объекта существуют следующие пешеходные потоки:

X

существует сезонная зависимость посещения ТЦ, X

Видимость земельного участка прямая. Участок расположен X

На Рис. 11-13 представлен вид на земельный участок с различных точек обзора.

Рис. 11. Вид на земельный участок застройки с улицы X

⁴ Данные X

Рис. 12. Вид на земельный участок застройки с улицы X

Рис. 13. Вид на земельный участок застройки с улицы X

На выгодность местоположения оказывает влияние зона охвата торгового центра. Зона охвата - это географическая область, на территории которой проживает или работает подавляющее большинство (около 95%) потенциальных покупателей торгового центра.

Границы зоны торгового центра, определяются такими факторами, как: тип торгового центра; пешеходная и транспортная доступность; естественные или искусственные физические препятствия; наличие конкурентных объектов; плотность населения и др. (Как правило, когда говорят о радиусе действия любого торгового центра, выделяют три зоны: первичную торговую зону - (10 минутная пешеходная доступность), вторичную (10-15 минут транспортной доступности) и третичную (20-25 минут транспортной доступности)).

В некоторых случаях допускается объединение вторичной и третичной зоны обслуживания. Границы торговых зон не являются абсолютными и могут изменяться с течением времени или увеличением уровня конкуренции. Реальные границы торговой зоны объекта могут быть определены не ранее чем через 6 месяцев после ввода объекта в эксплуатацию. Основными потенциальными потребителями проектируемого X будут жители X

Первичная зона охватывает X

Рис. 14. Первичная зона охвата торгового центра «X»

В первичную зону охвата частично входят X

Жилая застройка данной X Плотность населения в данной зоне X В X

В данном районе ведется X

Коммерческие объекты в первичной зоне X

Вторичная зона охватывает X.

Во вторичную зону охвата частично входят X

Рис. 15. Вторичная зона охвата торгового центра «X»

Жилая застройка указанного района представлена: X

Из крупных коммерческих объектов в этой зоне X

В Третичную зону входит X.

Рис. 16. Третичная зона охвата торгового центра «Х

В третичную зону охвата частично входят Х

Х

Х

3.2.3. Х целесообразность

Х целесообразность реализации выбранного варианта использования земельного участка определяется Х.

Для прогнозирования спроса у населения на Хуслуги проводился анализ динамики потребления доходов и потребления населением в Российской Федерации. Результат анализа Х

Х

Рис. 17. Динамика доходов и расходов населения Российской Федерации.

Сравнительный анализ объемов и динамики потребления Х населением Российской Федерации показал, темпы роста Х. При этом объемы продаж в сегменте Х

Рис. 18. Объемы и динамика потребления Хнаселением Российской Федерации.

По данным анализа рынка аренды в ГО Самара, проведенным Х

Рис. 19. Динамика уровня вакантных площадей Х

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду Х Максимальный срок экспозиции по состоянию на Х Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду Х

Рис. 20. Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Х

Анализ предложений торговых площадей в районе дислокации земельных участков показал, Х.

Торговые точки представлены Х

Рис. 21. Размещение универсальных торговых центров в зоне расположения Х

Для оценки конъюнктуры рынка проводился анализ торговых помещений в зоне расположения Х

Таблица 14. Характеристики торгового центра «Х»

Рис. 22. Внешний вид торгового центра «Самолет»

Таблица 15. Характеристики торгового центра «Х»

Рис. 23. Внешний вид торгового X

Таблица 16. Характеристики торгового центра X

Рис. 24. Внешний вид торгового центра «Х»

Таблица 17. Характеристики торгового центра «Х»

Рис. 25. Внешний вид торгового центра «Колизей».

Кроме того, в относительной близости в зоне вторичного охвата расположены X

Рис. 26. Размещение гипермаркетов в зоне расположения X

Таблица 18. Характеристики X

Рис. 27. Внешний вид X

Таблица 19. Характеристики торгового центра X

Рис. 28. Внешний вид торгового центра X

Анализ конъюнктуры рынка показал, что близлежащие торговые центры X являются X. По своему формату они не могут конкурировать с X.

Анализ местоположения X, показал, что они достаточно удалены от X. На рисунке 26 видно, что X

В результате исследования всех критериев наиболее эффективного использования X сделан выбор в пользу X

При определении формата будущего торгового центра кроме местоположения и конъюнктуры учитывается размер земельного участка по застройку. Имеющейся площади X

3.3.Описание целевого сегмента клиентов

Целевой сегмент потребителей для торгового центра – будущие арендаторы: X

Согласно проведенным исследованиям рынка и переговорам, Х. Технология открытия новых Х подразумевает строительство помещений с учетом Х Основные требования к строительству, условия финансирования строительства и условия аренды оговорены Х

По данным портала Х Х российская сеть Х.

«Хоснован в Х

ХХ

Подбор и переговоры с арендаторами торговых секций ведется в настоящее время и будет завершен Х

При проектировании торгового центра учитывались Х

3.4.Позиционирование и продвижение

В соответствии с коммуникативной целью маркетинговой концепции Х будет позиционироваться как Х

Тактика позиционирования основывается на основных элементах маркетинговой концепции Х

1. Х
2. Х
3. Х.
4. Х
5. Х

Продвижение Хсостоит из мероприятий по Х

Требования к визуализации Х

Х

Рис. 29. Визуализация фасада Х

Рис. 30. Световой брендмауэр Х

Рис. 31. Вывеска (входной фриз) над входом в Х

Размещение вывесок других арендаторов будет Х

3.5.Ценообразование

Согласно анализу рынка аренды в ГО Самара, проведенному Х средняя арендная ставка Х в зависимости от типа варьируется в диапазоне от Х. за типовую торговую секцию.

Рис. 32. Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, Х

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

- X);
- X
- X

Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию X:

- X
- X
- X
- X
- X
- X
- X

Опираясь на данные анализа и характеристики X, в проекте планируется применять следующие ставки:

Таблица 20. Планируемые арендные ставки в торговом центре X

Постоянная составляющая аренной платы X» включает в себя плату X

Переменная составляющая арендной платы определяется расчетным путем и включает в себя:

- X
- X
- X
- X

В арендную плату прочих арендаторов включены затраты на уборку, охрану объекта,

- X,
- X
- X

3.6.Условия продаж

Условия продаж определяют порядок уплаты арендаторами арендных платежей.

В договоре аренды зафиксирован порядок начисления переменной части арендной платы, которая определяется на основании доли гипермаркета в операционных затратах.

В бизнес-плане применяется следующий расчет доли операционных затрат, относимых на счет X

Таблица 21. Расчет доли X» в операционных затратах торгового центра X

Договором аренды также устанавливается порядок оплаты постоянной и переменной составляющих.

- 1) X
- 2) X
- 3) X
- 4) X
- 5) X
- 6) X

Для прочих арендаторов договорами предусмотрены следующие условия:

- 1) X.

3.7. План продаж и выручки

Расчет выручки производится на основании имеющихся данных:

- X
- X
- X

Всего для аренды в торговом центре X

Распределение площадей представлено на схеме в Приложении 3.

Расчет ежемесячных начислений арендной платы представлен в таблице 22.

Таблица 22. Расчет ежемесячных начислений арендной платы в торговом X

Переменная составляющая аренды X рассчитывается на основании X В соответствующем разделе бизнес-плана запланированы операционные расходы торгового центра в зависимости от сезона и расходов на отопление. Расчет переменной составляющей арендной платы X» представлен в таблице 23.

Таблица 23 Расчет переменной составляющей арендной платы X

Поступление арендной платы запланировано в соответствии X и содержанием параграфа 3.6. Условия продаж бизнес-плана.

В качестве мер снижающих риск недополучения выручки из-за недозагрузки площадей в бизнес-плане запланирован график заполнения площадей для прочей аренды.

Таблица 24. График заполнения площадей для прочих арендаторов в торговом

Таким образом, с учетом графика заполнения, торговый центр выходит на 100% максимальной выручки в X

В таблице 25 представлен план по выручке торгового центра в первый год работы с учетом графика заполнения и сезонности операционных расходов

Таблица 25. План по выручке проекта в первый год работы, тыс. руб.

В последующие годы выручка поступает стабильно в размере X тыс. рублей в месяц в зависимости от оХ

План по выручке в течение всего проекта представлен в Приложении 4.

ОБРАЗЕЦ

4. План производства

4.1. Планируемые площади застройки и проектные решения

4.1.1. . Архитектурно-планировочные решения

Согласно проекту, разработанному X основные показатели территории следующие:

Таблица 26. Основные показатели территории застройки торгового центра X

Участок имеет неровный рельеф X

Инженерная подготовка территории X

По проектируемому участку проходят сети X.

Опасные геологические процессы на участке отсутствуют. Осуществление дополнительной подготовки территории не требуется.

Вероятность затопления территории паводковыми, поверхностными и грунтовыми водами отсутствует.

Организация проектного рельефа выполнена в X Поверхностный водоотвод с проектируемых проездов, площадок, тротуаров осуществляется по X.

Объем избыточного минерального грунта с учетом вытесняемых грунтов из-под дорожных покрытий и подземной части здания составляет X Избыточный грунт вывозится X

Проектом приняты усовершенствованные капитальные покрытия X. Тротуары выполняются из X

Общая площадь твердых покрытий составляет X

Проектной документацией предусматривается полное благоустройство и озеленение прилегающей к зданию территории –X

X

Работы по благоустройству и озеленению производить X.

Слой растительной земли для устройства газона X

Проектом зонирование участка не предусматривается.

Обоснование схем транспортных коммуникаций. X

Проектом предусмотрено беспрепятственное движение автотранспорта по всей территории торгового комплекса. Организация движения по территории выполнена согласно требованию X. Предусмотрены 3 выезда X

На территории комплекса созданы условия для беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. Для инвалидов-колясочников, а также детских колясок в местах основного передвижения пешеходов на пересечении с проезжей частью устраиваются X

4.1.2. Конструктивные решения

Объект представляет собой здание, с и тех. помещением на кровле. Здание прямоугольное в плане с размерами в осях и общей высотой здания от уровня земли

Конструктивная схема здания - . Перекрытия и колонны – . Покрытие - система . Фундамент -). Кровля .

Высота помещений:

- Этаж на отметке

этаж

Средством вертикальной коммуникации являются Для освещения лестничной клетки предусмотрены . Так же, для этажа и этажа на предусмотрена открытая лестница в

На кровле здания расположено техническое помещение: венткамера.

Доступ на кровлю осуществляется через

Главный вход в здание осуществляется с высота наружных дверей главных входов в центр –

Материалы для наружной отделки

Витражи, входные тамбуры – Наружные стены

Стены .

Стены

Для отделки потолков

Полы

В мокрых помещениях полы оборудуются

Отделка стен и потолков лестничных клеток, вестибюлей, выполняется

Отделка стен и потолков общих коридоров выполняется

Покрытие полов лестничных клеток, вестибюлей выполняется

Конструкции подвесных потолков приняты

Конструкции кровли приняты .

4.1.3. Электротехнические решения

Электротехническим разделом проекта предусматривается

Категория надежности электроснабжения

Потребители

Напряжение электроприемников

Схема электроснабжения освещения принята

4.1.4. Система водоснабжения и водоотведения

В здании предусматриваются следующие санитарно-технические системы:

- X
- X
- X

Источником водоснабжения является городской водопровод.

Минимальный гарантированные напор в сети водоснабжения X

Водопроводная сеть горячей воды X Подготовка воды происходит X

Для измерения потребления горячей воды X

Расход тепла на горячее водоснабжение: X

4.1.5. Система водоотведения

В здании предусматриваются следующие санитарно-технические системы:

- X

X X K2

-XX

-X

В здании приняты отдельные системы производственной X хозяйственно-бытовой канализации с самостоятельными выпусками во внутриплощадочную сеть.

Отвод канализации осуществляется самотеком.

4.1.6. Автоматическая установка системы пожаротушения

В качестве автоматической установки системы пожаротушения принята X Продолжительность работы X. Продолжительность работы X

Интенсивность орошения принята 0X расчетная площадь пожаротушения составляет не X

Предусмотрены внутренний противопожарный X

Источником противопожарного объема воды является городской водопровод.

4.1.7. Отопление и вентиляция

Источник теплоснабжения X

Присоединение систем к тепловым сетям принято X

Температуры теплоносителя для систем вентиляции и отопления приняты X

Для создания требуемых параметров теплоносителя в цокольном этаже здания предусмотрен X

Тепловые нагрузки:

- X
- X
- X

- X

Итого X

Для помещений X предусмотрена X Для торгового зала X предусмотрено дежурное отопление с установкой X

В целях выполнения требований СанПиН 2.2.4.548-96, X запроектирована Ха. Приточно-вытяжные системы оборудованы X

- X

- X

- X

X

С целью кондиционирования в помещениях торгового зала и торговой галереи предусмотрена X

Проектом предусмотрена противодымная вытяжная вентиляция. X

4.1.8. Автоматическая пожарная сигнализация

Автоматическая установка пожарной сигнализации организована на базе X», предназначенных для сбора, обработки, передачи, отображения и регистрации извещений о состоянии шлейфов пожарной сигнализации, управления пожарной автоматикой, инженерными системами объекта.

Система обеспечивает:

- X

- X

4.1.9. СОУЭ

Проектом предусматривается оснащение торгового центра системой речевого оповещения, а также использование ее в качестве громкоговорящей связи X.

Система речевого оповещения людей при пожаре предназначена для X

4.1.10. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований пожарной безопасности

Здание Центра имеет подъездные дороги для проезда пожарных машин.

Предусмотрена рассредоточенная эвакуация людей X

Отделка поверхностей ограждающих конструкций путей эвакуации выполнена из негорючих материалов.

Молниезащита выполнена согласно норм X.

Предусмотрена установка огнетушителей на видных и легкодоступных местах и у эвакуационных выходов. Марку огнетушителя X

Монтаж технологического оборудования X

4.1.11. Организация утилизации и хранения отходов

Отходами в процессе работы гипермаркета будут являться: X

X периодически собираются в герметичные одноразовые пакеты и переносятся в помещение X а далее утилизируются в X установленном на территории комплекса. X доставляются в помещение для сбора, прессовки и хранения прессованного картона, оборудованного X

Вывоз ТБО будет производиться по мере заполнения специализированным предприятием на договорной основе.

X выносятся из помещений подготовки товаров к продаже в X X установленный в помещении X по графику, который не совпадает с графиком загрузки X В дальнейшем они утилизируются X. Вывоз X производится городскими службами на договорной основе специальным транспортом, который не используется для перевозки продовольственного сырья и пищевых продуктов.

Для мойки X

Хранение X.

Использованные нерабочие лампы освещения собираются в специальном помещении, доступ в которое ограничен. Вывоз производится специализированным предприятием на договорной основе.

4.1.12. Охрана окружающей среды

Проектируемый объект располагается на участке, который не входит в зону санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в зоны влияния особо охраняемых природных территорий и объектов историко-культурного наследия.

4.1.13. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Согласно заданию на проектирование создание рабочих мест для ММГН проектом не предусмотрено. Доступ ММГН на этажи на X

Доступ на этажи торгового центра на отметке X

Для перемещения внутри Центра с этажей на отметке -X

В здании торгового Центра предусмотрены отдельные сан. узлы для ММГН на этаже на отметке X

На открытой парковке X предусмотрено X специализированных парковочных мест для ММГН с размерами 2.5м.*5.3м., в т.Хм для ММГН (М4) с размерами 3.6м.*6.0м., что даёт возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины X Более подробная информация изложена в проекте разработанном X и предоставляется по требованию.

4.2. Потребность в ресурсах

4.2.1. Земельный участок

Для реализации проекта необходим земельный участок площадью XXX кв. м. Данный земельный участок сформирован из трех отдельных земельных участков:

- XX

Земельный участок площадью XXX

Таблица 27. Состав и стоимость приобретения земельного участка и прав аренды XXX

XXX

XXX

Сумма в составе капитальных вложений проекта составила XXX. Статья оплачена полностью.

Стоимость арендной платы за землю определяется договорами аренды.

Таблица 28. Состав и стоимость арендных платежей за землю XXX

На дату составления бизнес-плана у XXX сформирована задолженность по арендным платежам в размере XXX рублей. Оплата задолженности, а также начислений за период XXX и текущие платежи по аренде планируются осуществлять XXX

При разработке бизнес-плана задолженность по аренде учтена в стартовом балансе. Задолженность и арендная плата за землю за период с XXX и до ввода в эксплуатацию отнесены в состав капитальных вложений по статье «Прочие работы и затраты в стоимости проекта. Аренда земли».

Сумма аренды, включенная в капитальные вложения проекта, составила XXX. Статья подлежит оплате в полном объеме.

4.2.2. Коммуникации

В состав коммуникаций, необходимых для реализации проекта входит

- Канализационные сети
- Водопроводные сети
- Тепловые сети
- Электрические сети
- Наружное освещение

Приобретение коммуникаций осуществляется по договорам присоединения с выдачей соответствующих технических условий ресурсоснабжающей организацией. На дату разработки бизнес-плана все коммуникации приобретены XXX

Таблица 29. Состав и стоимость коммуникаций XXX

Сумма вложений в коммуникации составляет XXX. На дату разработки бизнес-плана оплачено XX Подлежит оплате по графику XXX

При разработке бизнес-плана стоимость коммуникаций и задолженность отражены в стартовом балансе и включены в состав капитальных вложений по статье «Подготовка территории строительства. XXX

4.2.3. Проектные и изыскательские работы, экспертиза и авторский надзор

В состав ресурса входят затраты:

- Инженерно-геологические изыскания
- Инженерно-геодезические изыскания
- Эскизный проект сквера
- Разработка проектной и рабочей документации
- Экспертиза проектной документации и услуги по проведению экспертизы результатов инженерных изысканий
- Научно-исследовательские охранно-разведочные археологические работы
- Авторский надзор

На дату разработки бизнес-плана все изыскания и проектирование осуществлены. Проект находится на негосударственной экспертизе.

Таблица 30. Состав и стоимость проектных, изыскательских работ, экспертизы и авторского надзора XXX

Сумма вложений в проектные и изыскательские работы, экспертиза и авторский надзор составляет XXX. На дату разработки бизнес-плана оплачено XXX Подлежит оплате по графику XXX

При разработке бизнес-плана стоимость ресурса и задолженность отражены в стартовом балансе и учтены в составе капитальных вложений по статье «Проектные и изыскательские работы, авторский надзор».

4.2.4. Строительно-монтажные работы и подрядчик строительства

Состав строительно-монтажных работ определяется проектом и сметной документацией.

Таблица 31. Состав и стоимость строительно-монтажных работ проекта

Сумма вложений в строительно-монтажные работы составляет XXX руб. и подлежит оплате в соответствии с графиком.

Стоимость строительно-монтажных работ учтена в составе капитальных вложений проекта по статьям:

- Основные объекты строительства
- Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения
- Благоустройство и озеленение территории
- Разные работы. Прочие строительные работы

На дату разработки XXX организует конкурс среди строительных XXX на выполнение генподряда.

4.2.5. Персонал проекта

Для осуществления проекта на стадии инвестиций потребуется следующий персонал:

Таблица 32. Состав и функции персонала проекта.

На дату разработки бизнес-плана персонал проекта привлечен. Затраты на персонал отражены в капитальных вложениях проекта в статье «Прочие работы и затраты в стоимости проекта. Управленческие расходы». Сумма вложений по статье на стадии инвестиций составит XXX

4.2.6. Прочие ресурсы

К прочим ресурсам проекта относятся услуги по охране строительной площадки, оценка земельного участка и разработка бизнес-плана.

Таблица 33. Состав и стоимость прочих ресурсов проекта

Сумма вложений в прочие ресурсы составляет XXX руб. На дату разработки бизнес-плана оплачено XXX руб. Подлежит оплате по графику XXX.

Стоимость прочих ресурсов отражена в стартовом балансе и учтена в составе капитальных вложений проекта по статьям: «Разные работы. Оценка земли и бизнес-план» и «Прочие работы и затраты в стоимости проекта. Охрана площадки».

4.3. План строительства

План организации и выполнения работ по строительству торгового центра XXX определятся на основании рабочего проекта и проекта организации строительства. Документы разработаны XXX и предоставляются по запросу. Основными элементами организации работ являются:

- Состав работ.
- Сроки начала и окончания.
- Последовательность выполнения работ.
- Ведомость распределения работ XXX

Состав работ по строительству торгового центра включает в себя пять групп:

- 1) Основные объекты строительства
- 2) Наружные сети и сооружения водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения
- 3) Благоустройство и озеленение территории
- 4) Разные работы
- 5) Прочие работы и затраты в стоимости проекта

Начало строительных работ по XX

Окончание работ – XX

Состав, сроки и последовательность работ представлены на графике выполнения работ и финансирования проекта в Приложении 5.

Ведомость распределения работ определяет состав работ финансируемых за счет XX и за счет XXX. Ведомость распределения работ утверждена сторонами XXX. Стоимость работ, финансируемых за счет XXX» согласно ведомости и сводному – сметному расчету составляет XXXX руб.

Поступление средств от XX XXX учтено в бизнес-плане в составе источников финансирования и в графике финансирования проекта.

Ведомость распределения работ представлена в Приложении 6.

4.4. Условия закупок и оплаты

Договоры, подписанные на дату разработки бизнес-плана, и расходы осуществлялись XXX на основании конкурсов среди подрядчиков и исполнителей.

Выбор генерального подрядчика производится на основании закрытого тендера. Планируемые в бизнес-плане закупки в рамках выполнения строительных работ осуществляет генеральный подрядчик.

Оплата расходов на оплату строительно-монтажных и прочих работ в бизнес-плане запланирована в момент возникновения этих расходов.

5. План по персоналу

5.1. Оргструктура

Для эксплуатационной стадии проекта бизнес-планом предусмотрена линейная организационная структура управления торговым центром.

Рис. 33. Организационная структура управления торговым XXX

5.2. Режим труда и штатное расписание предприятие

Бизнес-планом предусмотрен режим труда, обеспечивающий контроль и бесперебойное обслуживание торгового центра ответственным персоналом.

Таблица 34 Штатное расписание торгового центра ХХХ

5.3.Условия оплаты труда

Бизнес-планом предусмотрены стандартные, установленные действующим законодательством отчисления в фонды с суммы начисленной заработной платы⁵:

- Пенсионный фонд Российской Федерации – 22%.
- Фонд социального страхования Российской Федерации – 2,9% .
- Федеральный фонд обязательного медицинского страхования – 5,1% .

Выплата заработной платы запланирована 2 раза в месяц.

Иных выплат не планируется.

Выплаты заработной платы и отчислений учтены в составе себестоимости проекта в статье «Зарплата производственного персонала» и «Зарплата административного персонала»

5.4.Обучение персонала

Для эксплуатации инженерных сетей торгового центра ХХХпотребуется соответствующая аттестация производственного персонала. Расходы на обучение и аттестацию бизнес-планом не предусмотрены.

6. План операционных затрат

6.1.Состав и суммы статей затрат

Для эксплуатационной стадии проекта бизнес-планом предусмотрены следующие статьи операционных затрат:

- Прямые производственные расходы
- Общие производственные расходы
- Прочие административные расходы

Таблица 35. Состав и стоимость ежемесячных прямых производственных расходов торгового центра «ХХХ»

Общая сумма прямых производственных расходов изменяется в зависимости от отопительного сезона на сумму расходов на отопление.

Таблица 36 Изменение стоимости прямых производственных расходов торгового центра ХХХ

От суммы операционных затрат исчисляется размер переменной составляющей арендной платы ХХХ

В общих производственных расходах планируются:

- Арендная плата за землю

⁵ Федеральный закон от 24.07.2009 N 212-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования"

- Амортизация

Арендная плата за землю определена договорами аренды XXX

Таблица 37. Состав и стоимость платежей за аренду земли торгового центра «XXX»

Амортизация рассчитывается линейным методом исходя из норм амортизации и балансовой стоимости основных средств.

Таблица 38. Расчет ежемесячной суммы амортизации торгового центра «XXX»

Прочие административные расходы запланированы в размере XXX руб. в месяц.

В отчете о прибылях и убытках операционные затраты сгруппированы по статьям:

- Прочие производственные расходы
- Амортизация
- Административные расходы

6.2. Условия оплаты операционных затрат.

Начисление и оплата операционных затрат (за исключением амортизационных отчислений) производится в соответствии с договорами. В бизнес-плане оплата операционных затрат планируется в момент их возникновения.

7. Организационный план

7.1. Участники проекта

Участниками проекта являются:

- XXX- инициатор и владелец проекта.
- XXX.

Таблица 39. Общие сведения о XXX

7.2. График реализации проекта

График реализации проекта объединяет работы на всех этапах в разрезе задач и сроков их исполнения. В основе графика реализации проекта лежат:

- цели по срокам, установленные предварительным договором XXX
- процедуры и сроки оформления разрешительной документации;
- план строительства;
- процедуры и сроки оформления сдачи завершеного строительства;
- процедуры и сроки регистрации прав собственности.

Таблица 40. Список задач и сроков по проекту строительства торгового XX

Для удобства восприятия график сформирован в виде диаграммы Ганта. Диаграмма Ганта представлена в Приложении 5.

8. План финансирования

8.1.Объем вложений

Объем вложений в проект определяется стоимостью ресурсов, суммой, необходимой для пополнения оборотных средств и платой за пользование кредитом.

Общий объем вложений в проект составляет: XXX

На дату разработки бизнес-плана XXX

Таблица 41 Расчет объема вложений в проект строительства торгового центра XXX

8.2.Сроки вложений

Сроки вложений остатка инвестиций определяются графиком реализации проекта.

Таблица 42. Сроки вложений остатка инвестиций в проект строительства торгового центра «XXX»

Календарный график финансирования проекта в разрезе по статьям представлен в Приложении 5.

8.3.Структура и источники финансирования

Потребность в финансировании планируется покрыть за счет следующих источников:

- Собственные средства XXX
- Аванс XXX
- Финансирование строительно-монтажных работ по разделительной ведомости XXX
- Кредитные средства.

Таблица 43 Структура финансирования проекта

Источником кредитных средств является ПАО «XXX»

8.4.Условия финансирования

В бизнес-плане запланированы следующие условия финансирования по источникам:

Средства, предоставляемые ХХ» в сумме XXX. рублей поступают в виде аванса за аренду помещений, и подлежат зачету в первом месяце, в котором будет начислена арендная плата.

Средства, предоставляемые ХХХ» в качестве оплаты за строительно-монтажные работы по разделительной ведомости безвозвратные, не являются заемными средствами и ни как не компенсируются.

Средства ХХХ» поступают в проект в виде финансовой помощи от учредителя.

Кредит XXX» предоставляется в соответствии с Предварительными условиями сделки XXX

- 1) Соотношение заемных и собственных средств заемщика в проекте XXX

Таблица 44 Расчет суммы кредита XXX

- 2) Срок: XXмес. (10 лет) от даты первого транша – с XXX
- 3) Ставка по кредиту: XX – сумма XX тыс. руб. за весь срок.
- 4) Порядок уплаты процентов: ежемесячно с первого месяца.
- 5) Обеспечение уплаты процентов на инвестиционной стадии: депозит XXXв XXX» в размере полной суммы процентов за период инвестиционной фазы XXX
- 6) Ставка по депозиту: XX
- 7) Плата за резервирование: XX от суммы лимита кредитной линии – XX
- 8) Порядок уплаты плата за резервирование: одновременно с первым траншем.
- 9) Обеспечение по кредиту: залог прав аренды земельного участка, залог незавершенного строительства, залог права собственности на здание, введенное в эксплуатацию.
- 10) Кредит предоставляется после уплаты заемщиком XXX доли участия в проекте.

Предварительные условия сделки ПАО «XXX» представлены в Приложении 7.

График погашения кредита ПАО XXX», расчет процентов и комиссии представлен в Приложении 8.

8.5.График привлечения средств

Сроки и суммы траншей в проект по источникам определяются потребностью в финансировании на основании календарного графика финансирования проекта в разрезе по статьям (Приложение 5) и Предварительных условий сделки ПАО «XXX» для ООО «XXX Приложение 7)

Таблица 45 График привлечения финансирования в проект строительства торгового центра XXX

Целевое назначение финансирования по статьям и источникам представлено в Календарном графике финансирования проекта в разрезе по статьям в Приложении 9.

8.6. Имеющаяся кредиторская задолженность

По данным бухгалтерского учета на дату разработки бизнес- плана у XX имеется кредиторская задолженность по полученным займам.

Таблица 46. Текущие займы XXX

Согласно требованиям Предварительных условий сделки ПАО «XXX» срок погашения этих займов будет пролонгирован на срок действия кредита XXX

График погашения действующих займов представлен в Приложении 10.

ОБРАЗЕЦ

9. Финансовый план

Финансовый план состоит из результирующих форм:

- План прибылей и убытков.
- План движения денежных средств.
- Прогнозный баланс.

9.1. План прибылей и убытков

План прибылей и убытков формируется на основании плана продаж, плана операционных расходов, плана затрат на персонал и расчетах процентов за кредит, амортизации и налогов.

Суммы процентов по кредитам и займам для включения в План прибылей и убытков приведены в таблице 46.

Таблица 47. Сумма начисленных процентов по кредитам и займам XXX

Расчет налогов основан на действующих ставках налогообложения. XXX использует упрощенную систему налогообложения.

Таблица 48 Ставки применяемых налогов XXX

№ п./п.	Вид налога	Ставка	База
1	2	3	4
1	Налог на доходы	15%	Разница между полученными доходами и оплаченными расходами.

НДС, налог на имущество не начисляются.

Расчет налогов приводится в Плане прибылей и убытков (Приложение 11).

Согласно плану прибылей и убытков в течение инвестиционной стадии XXX накапливает убытки пропорционально объему вложений. От даты запуска аренды, накопленный убыток покрывается.

Рост чистой прибыли в период с XXX обусловлен снижением суммы начисляемых процентов по кредитам. В дальнейшем размер чистой прибыли стабилизируется и составляет XXX рублей в месяц в зависимости от отопительного сезона. План прибылей и убытков представлен в Приложении 11.

Рис. 34. Прибыль/убыток проекта, тыс. руб.

9.2. План движения денежных средств

План движения денежных средств отражает движение денежных потоков от начисленных доходов и расходов в соответствии с условиями платежей. В бизнес-плане

доходы и расходы оплачиваются в момент их возникновения. Дебиторская и кредиторская задолженности с поставщиками и подрядчиками, имеющаяся в стартовом балансе ООО ХХХ планируется к погашению в ХХХ Разница, возникающая при погашении дебиторской и кредиторской задолженности, формирует потребность в оборотном капитале в размере ХХХ

План движения денежных средств составлен в разрезе источников возникновения потоков:

- Денежные потоки от операционной деятельности.
- Денежные потоки от инвестиционной деятельности.
- Денежные потоки от финансовой деятельности.

Денежные потоки от операционной деятельности включают в себя поступления выручки и выплаты по операционным расходам, заработной плате, процентам по кредитам и налогам. В прочие поступления по операционной деятельности отнесены поступления процентов по депозиту, гарантирующему уплату процентов ПАО «ХХХ на инвестиционной стадии.

Сумма депозита составляет ХХХ

Таблица 49. Расчет процентов по депозиту ХХХХ тыс. руб.

Денежные потоки по инвестиционной деятельности включают в себя выплаты сумм капитальных вложений в строительство торгового центра. Сюда же отнесено размещение депозита в ХХХ» и выплата на пополнение оборотных средств.

Денежные потоки от финансовой деятельности включают поступления собственных средств ХХХ для инвестиций, целевое финансирование и аванс от ХХХи поступление кредита ХХХ Здесь же отражены выплаты в погашение всех кредитов.

На инвестиционной стадии, когда поступления по операционной деятельности отсутствуют дефицит денежных средств связанный с инвестициями и уплатой процентов, покрывается за счет поступлений от финансовой деятельности. Поступления по финансовой деятельности прекращаются. Положительный поток от операционной деятельности направляется на погашение кредитов.

На графике, на рисунке 36 наглядно видно, что денежный поток от операционной деятельности всегда положительный. Рост чистого потока от операционной деятельности обусловлен снижением суммы выплачиваемых процентов по кредитам.

План движения денежных средств представлен в Приложении 12.

Рис. 35. График движения денежных средств проекта, тыс. руб.

9.3.Прогнозный баланс

Прогнозный баланс отражает изменение активов и пассивов в течение всего проекта.

Таблица 50 Изменение структуры баланса проекта за период с XXXX

За период XXX валюта баланса вырастает с XXX тыс. руб. (более чем в X раз). Рост происходит за счет увеличения стоимости незавершенного строительства в активах баланса и, как следствие, наращивания долгосрочных обязательств. После постановки здания торгового центра на баланс в XX г. структура активов и пассивов меняется. Это происходит за счет перевода незавершенного строительства в статью необоротные активы, снижения доли долгосрочных обязательств и увеличения нераспределенной прибыли. Согласно бизнес-плану XX вся кредиторская задолженность будет погашена в пассиве баланса останутся не покрытые средства собственников проекта, инвестиции XX нераспределенная прибыль.

Прогнозный баланс представлен в Приложении 13.

10. Показатели эффективности проекта

Эффективность проекта характеризуется следующими показателями:

- Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA);
- Прибыль до процентов и налога (EBIT);
- Рентабельность продаж (ROS);
- Накопленный денежный поток (ACF);
- Общий коэффициент покрытия долга (DSCR);
- Чистая приведенная стоимость (NPV);
- Дисконтированный срок окупаемости (DPP);
- Внутренняя норма рентабельности (IRR).

Прибыль до налога, процентов и амортизации (EBITDA) – это аналитический показатель, равный объёму прибыли до вычета расходов по процентам, уплаты налогов и амортизационных отчислений.

EBITDA показывает финансовый результат компании, исключая влияние эффекта структуры капитала (т.е. процентов, уплаченных по заемным средствам), налоговых ставок и амортизационной политики организации. EBITDA позволяет грубо оценить денежный поток, исключив такую "неденежную" статью расходов как амортизация.

Показатель полезен при сравнении предприятий одной отрасли, но имеющих различную структуру капитала.

Прибыль до процентов и налога (EBIT) – это аналитический показатель, равный объёму прибыли до вычета расходов по процентам и уплаты налогов.

Данный показатель финансового результата организации является промежуточным, между валовой и чистой прибылью. Вычитание процентов и налогов позволяет абстрагироваться от структуры капитала организации (доли заемного капитала) и налоговых ставок, получив возможность сравнивать по данному показателю различные предприятия. EBIT еще называют операционной прибылью.

Рентабельность продаж (ROS) – это соотношение между чистой прибылью и выручкой от продаж.

Рентабельность продаж характеризует эффективность производственной и коммерческой деятельности и показывает, сколько предприятие имеет чистой прибыли с рубля продаж. Иными словами, сколько средств остается у предприятия после покрытия себестоимости продукции, выплаты процентов по кредитам и уплаты налогов.

Накопленный денежный поток (ACF) – это разница между суммой чистого денежного потока за весь период реализации инвестиционного проекта и суммой инвестиционных затрат на его реализацию.

Положительная величина накопленного денежного потока на каждом этапе расчетного периода означает наличие денежных средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта в конкретном году, и является необходимым условием его реализуемости. В то же время отрицательное значение этого показателя характеризует дефицит денежных средств и свидетельствует о необходимости привлечения дополнительных финансовых ресурсов. Чем больше величина накопленного денежного потока за весь срок реализации инвестиционного проекта, тем выше его абсолютная эффективность. Однако этот показатель не учитывает временной стоимости денег и не предполагает приведения разновременных денежных потоков к единому базовому периоду.

Общий коэффициент покрытия долга (DSCR) – это отношение суммарных денежных потоков к выплатам по кредитам.

Вычисление этого коэффициента является одним из способов определить, может ли компания покрыть свои долговые обязательства, если все ее кредиторы немедленно потребуют свои средства. В большинстве случаев значение коэффициента покрытия долга меньше 1 свидетельствует о финансовых проблемах компании, поскольку это означает, что она не имеет достаточного количества денег, чтобы выплатить свои текущие долговые обязательства. Также опасной является тенденция, когда значение коэффициента покрытия долга продолжает последовательно снижаться в течение нескольких отчетных

периодов. Это может быть индикатором, что уровень чистого дохода перестает соответствовать уровню долговых обязательств, другими словами компания начинает занимать больше денег, чем она может вернуть.

Коэффициент покрытия долга, стабильно превышающий единицу, говорит не только о способности компании выплатить все свои долговые обязательства, но и наличии определенного резерва денежных средств. Эта дополнительная сумма может быть реинвестирована в развитие бизнеса, либо из нее может быть сформирован резервный фонд на случай чрезвычайных ситуаций. Важно отметить, что высокое значение коэффициента покрытия долга не обязательно является положительным моментом. Когда возникает такая ситуация, потенциальные инвесторы могут предполагать, что компания не использует свой избыточный доход в полном объеме, что может, в конечном счете, повредить ее росту.

Чистая приведенная стоимость (NPV) – это текущая стоимость будущих денежных потоков инвестиционного проекта, рассчитанная с учетом дисконтирования, за вычетом инвестиций. Чистая приведенная стоимость рассчитывается с использованием прогнозируемых денежных потоков, связанных с планируемыми инвестициями, по следующей формуле:

$$NPV = \sum_{i=1}^M \frac{NCF_i}{(1+r)^i} - Inv$$

где

NPV - Чистая приведенная стоимость (Net Present Value);

NCF_i - чистый денежный поток для i-го периода;

Inv - начальные инвестиции ;

r - ставка дисконтирования (стоимость капитала, привлеченного для инвестиционного проекта).

При положительном значении NPV считается, что данное вложение капитала является эффективным.

Понятие чистой приведенной стоимости широко используется в инвестиционном анализе для оценки различных видов капиталовложений. Представленная выше формула верна только для простого случая структуры денежных потоков, когда все инвестиции приходятся на начало проекта. В более сложных случаях для анализа может потребоваться усложнить формулу, чтобы учесть распределение инвестиций во времени. Чаще всего, для этого инвестиции приводят к началу проекта аналогично доходам.

Дисконтированный срок окупаемости (DPP) – это показатель, который отражает количество лет, через которое отрицательный денежный поток проекта становится положительным.

Дисконтированный срок окупаемости проекта рассчитывается на основании дисконтированных денежных потоков.

Расчет показателя производится по формуле:

$$DPP = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \geq I_0$$

где,

DPP - Дисконтированный срок окупаемости (Discounted payback period);

n – число периодов;

CF_t – приток денежных средств в период t;

r – коэффициент дисконтирования;

I₀ – величина исходных инвестиций в нулевой период.

При использовании критерия DPP в оценке инвестиционных проектов решения могут приниматься исходя из следующих условий:

- проект принимается, если окупаемость имеет место;
- проект принимается только в том случае, если срок окупаемости не превышает установленного для конкретной компании предельного срока.

При использовании в системе оценки эффективности инвестиционных проектов DPP, следует учитывать особенности показателя:

- DPP не учитывает те суммы чистого денежного потока, которые формируются после периода окупаемости инвестиционных затрат;
- на формирование DPP существенно влияет (при прочих равных условиях) период времени между началом проектного цикла и началом фазы эксплуатации проекта. Чем большим является этот период, тем соответственно выше и размер показателя периода окупаемости проекта;
- DPP сильно зависит от уровня применяемой ставки дисконтирования. Чем выше уровень дисконтной ставки, принятый в расчете настоящей стоимости исходных показателей периода окупаемости, тем в большей степени возрастает его значение и наоборот.

Дисконтированный срок окупаемости разумно понимать как тот срок, в расчете на который вложение средств в рассматриваемый проект даст ту же сумму денежных потоков, приведенных по фактору времени (дисконтированных) к настоящему моменту,

которую за этот же срок можно было бы получить с альтернативного доступного для покупки инвестиционного актива.

Для инвестиционного планирования и выбора антикризисных инвестиционных проектов показатель дисконтированного срока окупаемости проекта практически важен в первую очередь тем, что он указывает на тот горизонт времени в бизнес-плане инвестиционного проекта, в пределах которого план-прогноз денежных потоков по проекту должен быть особенно надежным.

Внутренняя норма рентабельности (IRR) – это ставка дисконтирования, при которой суммарная приведенная стоимость доходов от осуществляемых инвестиций равна стоимости этих инвестиций.

$$\sum_{i=1}^n \frac{NCF_i}{(1+IRR)^i} - Investment = 0$$

где,

NCF - Чистый денежный поток(Net Cash Flow);

Investment - сумма инвестиционных вложений в проект;

r - ставка дисконтирования;

n - период анализируемого проекта;

i - шаг расчета (месяц, квартал, год), i=1, 2, ...,n.

IRR определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. В другой формулировке, это средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом, т.е. эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под IRR процентов в какой-либо финансовый инструмент с равномерным доходом.

В сопоставлении значения показателя со ставкой дисконтирования принято давать следующие трактовки:

- Если ставка дисконтирования ниже внутренней нормы рентабельности IRR, то вложенный в проект капитал принесет положительное значение NPV, следовательно, проект можно принять.
- Если ставка дисконтирования равна внутренней нормы рентабельности IRR, то проект не принесет ни прибыли и не убытки, следовательно, проект нужно отклонить.

- Если ставка дисконтирования выше внутренней нормы рентабельности IRR, то вложенный капитал в проект принесет отрицательное значение NPV, следовательно, проект нужно отклонить.

Достоинства показателя IRR состоят в том, что кроме определения уровня рентабельности инвестиции, есть возможность сравнить проекты разного масштаба и различной длительности.

При оценке проекта следует учитывать, что показатель имеет три основных недостатка:

- 1) По умолчанию предполагается, что положительные денежные потоки реинвестируются по ставке, равной внутренней норме доходности. В случае если IRR близко к уровню реинвестиций фирмы, то этой проблемы не возникает; когда IRR, особенно привлекательного инвестиционного проекта равен, к примеру 80%, то имеется в виду, что все денежные поступления должны реинвестироваться при ставке 80%. Однако маловероятно, что предприятие обладает ежегодными инвестиционными возможностями, которые обеспечивают рентабельность в 80%. В данной ситуации показатель внутренней нормы доходности (IRR) завышает эффект от инвестиций.
- 2) Нет возможности определить, сколько принесет денег инвестиция в абсолютных значениях (рублях, долларах).
- 3) В ситуации со знакопеременными денежными потоками может рассчитываться несколько значений IRR или возможно определение неправильного значения.

Для расчета показателей экономической эффективности по согласованию с XX применялась ставка дисконтирования равная XXX что соответствует размеру индикатива процентной ставки по кредиту⁶.

Таблица 51 Значение показателей экономической эффективности проекта строительства XXX

Анализ показателей экономической эффективности проекта свидетельствует об его инвестиционной привлекательности:

- положительное значение чистой приведенной стоимости – XX
- высокое значение внутренней нормы доходности – XX
- реалистичный для отрасли срок окупаемости – XX

⁶ Предварительные XXX

11. Анализ рисков проекта

Все риски проекта можно классифицировать по сферам возникновения:

- Технологические
- Организационные и управленческие
- Финансовые
- Экономические

11.1. Технологические риски

11.1.1. Риск ошибок 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.

Для оценки влияния удорожания стоимости проекта на эффективность применяется однопараметрический анализ чувствительности. С помощью методики анализа определяется на сколько изменится значение чистой приведенной стоимости (NPV) проекта при росте общей величины инвестиций на XXX

Рис. 36. Влияние общих инвестиционных затрат на чистую приведенную стоимость проекта, тыс. руб.

Результаты анализа показывают, что увеличение общих инвестиционных затрат более чем на XXX от запланированных в бизнес-плане, приводит к отрицательному значению NPV и, следовательно, к убыточности проекта.

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXXX

11.2. Организационные и управленческие риски

Требуют внимания следующие виды рисков

- Риск срыва сроков проведения строительных работ
- Риск ошибок в подборе персонала

- Риск утраты или порчи имущества торгового центра или арендаторов
- Риск неполной наполняемости торгового центра арендаторами

11.2.1. Риск срыва сроков проведения строительных работ.

Срыв сроков проведения строительных работ ведет к задержкам в реализации проекта. Для инвесторов проекта это означает недополучение планируемого дохода в установленный срок и потери на уплате процентов по кредиту. Оценить степень влияния риска в денежном выражении по приведенному выше анализу изменения NPV вследствие удорожания стоимости инвестиций.

Вероятность возникновения риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXX

11.2.2. Риск ошибок в подборе персонала

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

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – полная.

Меры по снижению риска:

- XXX

11.2.3. Риск неполной наполняемости торгового центра арендаторами

Планируемая наполняемость торгового центра составляет XXX площадей занимает XXX». Заполнение оставшихся XX запланировано постепенно в течение трех месяцев. Учитывая конъюнктуру рынка торговых площадей в районе дислокации торгового центра, неполная наполняемость маловероятна. Однако, в случае незаполненности помещений, возможна потеря выручки, которая может привести к изменению прибыльности проекта.

Оценить степень влияния наполнения помещений арендаторам позволяет однопараметрический анализ чувствительности. С помощью методики анализа определяется на сколько изменится значение чистой приведенной стоимости (NPV) проекта при снижении получаемой выручки до XX от запланированной с шагом XX

Рис. 37. Влияние изменения выручки на чистую приведенную стоимость проекта, тыс. руб.

Результаты анализа показывают, что снижение выручки до XX от запланированной в бизнес-плане, приводит к отрицательному значению NPV и, следовательно, к убыточности проекта.

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXX

11.3. Финансовые риски

К финансовым рискам проекта относятся следующие риски:

- Риск недостатка финансирования проекта
- Риск неплатежей

11.3.1. Риск недостатка финансирования проекта.

Негативное влияние этого риска проявляется в отсутствии возможности реализовать проект.

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXX

11.3.2. Риск неплатежей

Негативное влияние данного риска проявляется в недостатке оборотного капитала и, как следствие снижения прибыли за счет расходов на привлечение дополнительных денежных средств на покрытие этого недостатка.

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXX

11.4. Экономические риски

11.4.1. Риск существенного изменения в системе налогообложения

Значительные изменения в системе налогообложения, увеличение ставок налогов, порядка исчисления и уплаты налогов способны существенно отразиться на прибыльности проекта.

Вероятность возникновения риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Меры по снижению риска:

- XXX

12. Заключение

Целью разработки бизнес-плана была оценка возможности проекта XX и уплачивать проценты по нему. Бизнес-план разработан для предоставления в составе заявки на кредит XXX».

Ключевые параметры финансирования, заложенные в бизнес-плане, соответствуют требованиям Предварительным условиям сделки XXX

Выбор бизнеса по сдаче в аренду площадей торгового центра XXX обоснован. Для реализации проекта у предприятия имеется юридическая возможность –XXX; физическая возможность – XXX экономическая возможность – сXXX.

Доходы от аренды сформированы на основании цен, которые определены в результате анализа рынка и соответствуют среднерыночным. На дату разработки бизнес-плана у предприятия подписан предварительный договор аренды XX площадей.

Выручка предприятия подвержена сезонности только в части компенсации операционных затрат, которые дифференцированы только в зависимости от отопительного сезона.

Затратная часть предприятия сформирована на основании плана операционных расходов, включающего затраты на энергоресурсы, коммунальное обслуживание, охрану, арендную плату за землю и заработную плату. Заработная плата рассчитана на основании штатного расписания.

При планировании доходов и расходов учтены амортизация, проценты по кредитам и налоги.

Потребность в кредите определена на основании расчета потребности и структуры финансирования. Потребность в финансировании определена на основании расчета потребности в ресурсах и сводного сметного расчета. Сводный сметный расчет и перечень необходимых ресурсов подготовлены в соответствии с проектом. Проект выполнен XXX на основании технического задания XXX технических условий на проектирование и результатов инженерных изысканий.

План финансирования разработан на основании плана - графика выполнения работ и финансирования проекта, который соответствует сводному сметному расчету, плану строительства и плану организационных мероприятий.

Все участники проекта определены. Производится выбор генерального подрядчика.

Риски проекта определены и управляемы.

Показатели экономической эффективности рассчитаны на основании плана доходов и расходов, плана движения денежных средств и прогнозного баланса.

В соответствии с планом доходов и расходов, начиная с первого месяца после запуска торгового центра, проект приносит прибыль. Средняя рентабельность продаж составляет XXX

Согласно плану движения денежных средств дефицита денег в проекте нет. Недостаток финансирования на инвестиционной стадии в размере XXX тыс. рублей покрывается за счет кредита XXX». Накопленный денежный поток проекта составляет XXX тыс. руб. Чистая приведенная стоимость при ставке дисконтирования XXX составляет XXX

Период от начала инвестиционной фазы до полного погашения кредита составляет XXX. Срок кредита XX

Структура баланса соответствует планируемой деятельности.

Все вышесказанное показывает, что исходная информация, расчеты и планы по проекту обоснованы. Риски, способные изменить или препятствовать реализации проекта, определены. Критических допущений в бизнес-плане нет. Показатели эффективности проекта говорят о его инвестиционной привлекательности и возможности привлечь, обслуживать и своевременно погасить кредит XXX

Приложение 1.

Экспликация помещений XXX

Приложение 2.

Экспликация торговых помещений на отметке «-

Приложение 3.

Распределение арендуемых площадей на торгового центра

Приложение 4.

План по выручке проекта

Приложение 5.

График выполнения работ и финансирования проекта, тыс. руб.

Приложение 6.

Разделительная ведомость работ межX

Приложение 7.

Предварительные условия сделки XX

Приложение 8.

График погашения кредита, расчет процентов и комиссии XX

Приложение 9.

Целевое назначение финансирования проекта по статьям и источникам, тыс. руб.

Приложение 10.

График погашения действующих займов XX

Приложение 11.

План прибылей и убытков проекта

Приложение 12.

План движения денежных средств проекта

Приложение 13.

Прогнозный баланс проекта