

БИЗНЕС-ПЛАН



торгово-развлекательного центра



2014 г.

Описание бизнес-плана торгово-развлекательного комплекса

Описание объекта

Общая площадь торгово-развлекательного центра – 20 000 кв. м. Основные предполагаемые арендаторы: крупный продуктовый ритейл, кинотеатр, фудкорт, торговые площади.

Местонахождение офисного центра

Объект будет расположен в г. *** ***-ой области по улице Ленина, 4. Город расположен в 115 км к юго-востоку от ***, через него протекает р. ***, административный центр ***-ого района. Население города по данным 2013 года – 40 824 человек. В период с мая по конец сентября количество проживающих увеличивается за счет дачников из Москвы и других районов ***-ой области. Суммарное количество населения, которое будет принимать ТРЦ составит 290 000 человек за счет жителей соседних районов, в которых нет подобного рода проектов.

Торгово-развлекательный центр будет находиться по улице Ленина. Ул. Ленина соединяется с ***-им проспектом, ул. Победы и ул. Metallургов. На машине к объекту можно добраться через ***-ий проспект по ул. Ленина. Объект находится в центре города и будет центром времяпровождения для жителей ***-ого и соседних районов.

Выдержки из исследования

Предпринимательство в *-ом районе**

Администрацией ***-ого муниципального района разработана и утверждена долгосрочная целевая программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в ***-ом муниципальном районе на 2013-2016 годы».

Основной целью Программы является создание благоприятных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства, способствующих

созданию новых рабочих мест, развитие реального сектора экономики, пополнение консолидированного бюджета ***ого муниципального района, обеспечение занятости населения ***ого муниципального района.

Основные средства в размере 5450,0 тыс. руб. будут направлены на поддержку инновационного, социального, молодежного, креативного, франчайзингового предпринимательства, предпринимательства в сфере предоставления образовательных услуг в виде предоставления субсидий на частичную компенсацию затрат и грантов начинающим предпринимателям.

В 2012 году на территории района функционировало более 340 малых предприятий, с численностью работников более 2,45 тыс. человек.

Конкуренция

Современных торгово-развлекательных центров в *** нет. Имеются старые торговые центры: ТРК «***а», ТД «***а», ТЦ (ул. Садовая, ***), ТЦ «На ***», ТЦ «8 ***», ТД «Чет***», ТД «***». Цены для арендаторов колеблются от 600 до 1 500 руб. за 1 кв. м.

Потребительский рынок в *ом районе**

По данным Администрации ***ого муниципального района ***ой области сфера потребительского рынка ***ого муниципального района насчитывает 431 объект торговли, 24 общественного питания, 132 объекта бытового обслуживания. В данной отрасли занято более 1,9 тыс. человек.

Сетевая торговля в районе представлена предприятиями: «Евросеть», «Центр Обувь», «Магнолия», «Все по 37», «Библиосфера», «Аура», ресторан «Макдональдс», «Связной».

За 10 месяцев 2012 г. товарооборот розничной торговли и общественного питания составил *** млн. руб., что на 26,2% больше товарооборота аналогичного периода 2011 г., в том числе оборот розничной торговли *** млн. руб., общественного питания *** млн. руб. В общем объеме товарооборота розничной

торговли оборот крупных и средних предприятий составил *** млн. руб., что на 23,4% выше уровня 2011г. Средняя заработная плата за 10 месяцев 2012 г. составила 11,5 тыс. руб. Объем бытовых услуг населению за 9 месяцев 2012 г. составил *** тыс. руб. Стоимость потребительской корзины, состоящей из 33 наименований продуктов питания, в ноябре 2012 г. составила 2807,04 рублей, что на 11% больше стоимости по ***ой области.

Основные финансовые показатели проекта

Внутренняя норма рентабельности (IRR)	***
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 5%, тыс. руб.	***
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 10%, тыс. руб.	***
Чистый приведенный доход (NPV) при дисконте 12%, тыс. руб.	***
Индекс инвестиционной рентабельности (PI)	***
при дисконте 5%	***
при дисконте 10%	***
при дисконте 12%	***
ROI	***
Период окупаемости проекта	6 лет
Дисконтированный период окупаемости	9 лет

Содержание бизнес-плана торгово-развлекательного комплекса

Перечень рисунков, таблиц и диаграмм	4
Краткий перечень основных сокращений и условных наименований.....	6
Резюме	7
Раздел 1. Расположение объекта	8
1.1. Макро расположение объекта.....	8
1.2. Микро расположение объекта	8
Раздел 2. Описание.....	10
Раздел 3. Анализ рынка	13
3.1. Макроэкономика	13
3.2. Инвестиции в недвижимость	16
3.3. Обзор рынка недвижимости.....	19
3.4. Анализ ***ой области.....	21
3.4.1. Общий обзор	21
3.4.2. Административно-территориальное деление ***ой области....	23
3.5. Анализ ***ого района	24
3.5.1. Общий анализ	24
3.5.2. Промышленность ***ого района.....	25
3.5.3. Агропромышленный комплекс ***ого района	27
3.5.4. Предпринимательство в ***ом районе	28
3.5.5. Потребительский рынок в ***ом районе.....	29
3.5.6. Демографическая ситуация в г. *** и ***ом районе.....	30
3.5.7. Выводы	31
Раздел 4. Конкуренция	33
Раздел 5. Финансовый план	36
5.1. Оценка необходимых инвестиций.....	36
5.2. Оценка дохода за год	36
5.3. Финансовые показатели проекта	36
5.4. Анализ экономических показателей проекта	38
Раздел 6. Анализ чувствительности	43
6.1. Изменение объема необходимых инвестиций	43
6.2. Изменение стоимости аренды.....	46
6.3. Изменение уровня расходов.....	49

Перечень приложений бизнес-плана торгово-развлекательного комплекса

Рисунки

Рис. 1.1. Расположение торгово-развлекательного центра в г. ***	8
Рис. 1.2. Микро расположение объекта	9
Рис. 1.3. Пустырь на месте, где будет расположен ТРЦ	9
Рис. 3.1. Реальный рост ВВП: международное сравнение	14
Рис. 3.2. Рост розничного товарооборота и заработной платы в реальном выражении (источник Росстат)	15
Рис. 3.3. Объем потребительских кредитов, выданных в России (источник: Банк России, Jones Lang LaSalle)	15
Рис. 3.4. Динамика инвестиций в недвижимость России	17
Рис. 3.5. Доля инвестиций по стране происхождения, скользящее среднее за 12 месяцев	17
Рис. 3.6. Инвестиции в недвижимость по типам	18
Рис. 3.7. Доли инвестиций по городам	19
Рис. 3.8. Доли инвестиций по секторам	20
Рис. 3.9. Доли инвестиций по размеру сделок (объем)	21
Рис. 3.10. ***ая область на карте Российской Федерации	22
Рис. 3.11. Структура отраслей в ***ой области	23
Рис. 3.12. Административно-территориальное деление ***ой области	24
Рис. 3.13. Распределение населения по возрасту	25
Рис. 3.14. Структура малых и средних предприятий по видам экономической деятельности	29
Рис. 3.15. Динамика населения в г. ***	30
Рис. 3.16. Динамика населения в ***ом районе	31
Рис. 5.1. Динамика аккумулированного денежного потока и аккумулированного дисконтированного денежного потока	38
Рис. 6.1. Внутренняя норма рентабельности – IRR	40
Рис. 6.2. Чистый приведенный доход – NPV	40
Рис. 6.3. Срок окупаемости – PBP	40
Рис. 6.4. Внутренняя норма рентабельности – IRR	41
Рис. 6.5. Чистый приведенный доход – NPV	42
Рис. 6.6. Срок окупаемости – PBP	42
Рис. 6.7. Внутренняя норма рентабельности – IRR	43
Рис. 6.8. Чистый приведенный доход – NPV	44
Рис. 6.9. Срок окупаемости – PBP	44

Таблицы

Таблица 2.1. Предполагаемые арендаторы	10
Таблица 4.1. Торговые центры ***	33
Таблица 5.1. Оценка необходимых инвестиций	36
Таблица 5.2. Оценка дохода за год.....	36
Таблица 5.3. Основные финансовые показатели проекта.....	36
Таблица 5.4. Период окупаемости проекта	37
Таблица 5.5. Дисконтированный период окупаемости проекта	37
Таблица 6.1. Анализ чувствительности к изменению объема необходимых инвестиций.....	39
Таблица 6.2. Анализ чувствительности к изменению стоимости аренды	41
Таблица 6.3. Анализ чувствительности к изменению уровня расходов	43

Благодарим Вас за оказанное доверие

и напоминаем, что:

*✓ при покупке бизнес-плана компании
«VTSConsulting» вы гарантированно получаете
консультацию специалистов, которые работали
над конкретным бизнес-планом*

*✓ в течение одного-двух часов наша команда будет
готова отвечать на все вопросы, касающиеся
структуры и содержания бизнес-плана.*

*С уважением,
команда VTSConsulting*

VTSConsulting – лидер СНГ на рынке бизнес-планирования

Компания «VTSConsulting» была основана в мае 2010 года командой профессионалов во главе с Владиславом Цыгодой.

Владислав Цыгода – бизнес-консультант, признанный лидер в сфере бизнес-планирования на территории СНГ (по версии портала free-lance.ru), сегодня – руководитель рейтинговой консалтинговой компании.

Разработка бизнес-планов, ТЭО, инвестиционных меморандумов, финансовых моделей и бизнес-презентаций – основные направления работы команды, в составе которой работают высококвалифицированные аналитики.

Опыт команды в сфере разработки инвестиционной документации – свыше 6 лет, и сегодня «VTSConsulting» – единственная компания в Украине, которая является партнером проекта «РБК. Исследование рынков».

Команда VTSConsulting и принципы работы:

- ✓ уникальный подход к решению поставленных задач;
- ✓ безупречная репутация и высокая степень доверия клиентов;
- ✓ высокий профессионализм вне зависимости от сферы исследования;
- ✓ практический опыт работы, в том числе – в реализации сложных узкоспециализированных проектов.

Мы высоко ценим сотрудничество с каждым нашим клиентом. И мы гордимся своими клиентами!

ООО "Землегодие-Инвест", ОАО "Воткинский завод", НПП "Стэлс", Государственное предприятие УкрНИИИМП "Масма", "Reproto Technologies", компания "ВОК Монтаж Сервис", ООО "PRIMAS"	компания "Петровизард", Порт Темрюк, ООО "Спецбудопроект", группа компаний "SEMPROGROUP" ООО "Максимус Констракшн", "Росмолодежь", ООО "Сисиф Сервис", ООО "Завод ТИТАН", ООО "Проджект К"	ООО "Портал Логистик", НПК "Наука", Институт проблем материаловедения им. И.Н. Францевича НАН Украины, НТУУ "КПИ", Научный парк "Киевская политехника", Верховная Рада Украины
---	--	--

– далеко не полный список тех,
кто остался доволен сотрудничеством с "VTSConsulting".

Компания "VTSConsulting" – это команда профессионалов, знания и опыт которых позволят Вам сэкономить деньги, нервы и время: подготовка инвестиционных документов займет от 4 до 10 дней.

Нас рекомендуют своим друзьям и деловым партнерам, потому что мы работаем на результат и полное удовлетворение потребностей Клиента. Таким образом, заказывая бизнес-план, информационный или инвестиционный меморандум у нас, Вы не тратитесь.

Вы инвестируете.

*С уважением,
Владислав Цыгода,*

Генеральный директор "VTSConsulting"