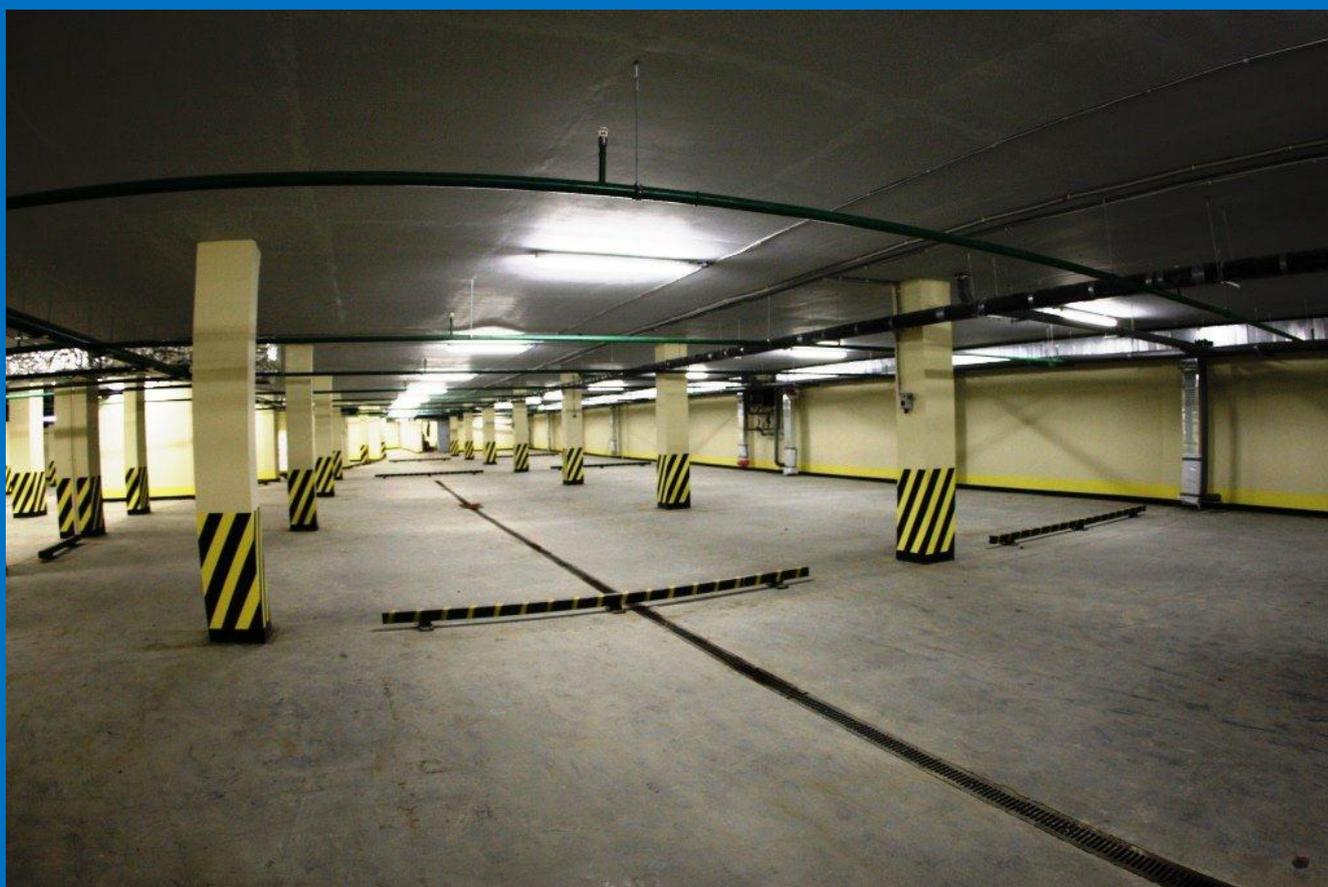


БИЗНЕС-ПЛАН



Бизнес-план строительства автостоянки



2014 г.

Адаптация данного бизнес-плана возможна под любой проект на территории России, Украины и стран СНГ.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel. Чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно просто изменить базовые показатели проекта. Финансовая модель построена таким образом, что изменение показателей эффективности проекта можно наблюдать сразу же после внесения изменений в существующий сценарий. Финансовая модель проста и удобна, что позволяет любому человеку успешно провести расчеты под собственный проект.

Описание бизнес-плана

Идея проекта: строительство современного паркинга на свободных площадях над центральными тепловыми пунктами (ЦТП).

Тип паркинга: наземный многоуровневый.

Расположение проекта: Российская Федерация, г. Москва.

Аудитория проекта: владельцы автомобилей в возрасте от ** до ** лет.

Оборудование: автоматизированная система «PUZZLE»

Продвижение и маркетинг: рекламные плакаты, размещенные на каркасе здания; нанесение адресов на карту автостоянок Москвы в сети Интернет; местные СМИ.

Срок реализации проекта: * лет, с шагом планирования в 1 месяц.

Оценка экономической эффективности проекта:

Показатели продаж	Ед. изм.	Значение
Точка безубыточности	%	**
Точка безубыточности	руб.	**
Показатели рентабельности	Ед. изм.	Средние значения по проекту
Рентабельность продаж	%	**
Рентабельность активов	%	**
Показатели основной деятельности	Ед. изм.	Средние значения по проекту
Объем продаж, в мес.	руб.	**
Объем текущих расходов, в мес.	руб.	**
Чистая прибыль, в мес.	руб.	**

Денежный поток, в мес.	руб.	**
Инвестиционные показатели	Ед. изм.	Средние значения по проекту
IRR, % в год.	%	**
Объем инвестиций	руб.	**
NPV	руб.	**
Дисконтированный срок окупаемости	лет	**
Индекс доходности PI	—	**
Дисконтированный индекс доходности DPI	—	**

Выдержки из исследования

По статистике, автомобили используются непосредственно всего по * часов в сутки, и из-за этого у владельцев возникает необходимость безопасного его сохранности в остальное время суток.

Соотношение числа машиномест на московских парковках к числу автомобилей в городе равняется приблизительно **. В Центральном административном округе столицы, где сосредоточена основная масса рабочих мест, а соответственно происходит скопление транспорта днем, этот показатель опускается до 0,25. Поэтому создание новых площадей под парковки является особо актуальным для российской столицы.

Объем рынка автостоянок Москвы на середину 2014 г. составляет приблизительно *** машиномест, а среднегодовой прирост за последние 8 лет - *** машиномест.

В структуре автостоянок Москвы за типами преобладают наземные одноуровневые (**%), следом за ними идут многоуровневые паркинги и гаражи (по **%). На подземные паркинги приходится сравнительно меньшая доля – *% от общего числа парковочных мест.

В условиях острой нехватки парковочных площадей зачастую автовладельцы вынуждены оставлять свои машины далеко от места работы и добираться до него от автостоянки с помощью общественного транспорта. В центральной части города наибольшее количество паркингов построено около таких станций метро, как «**», «**», «**», «**» и др.

Огромное влияние на цену московских парковок имеют такие факторы, как расположение в городе (ближе к центру цена выше, чем в отдаленных районах) и тип паркинга, что непосредственно зависит от себестоимости построения машиноместа (** паркинги считаются более дорогими, чем **). Еще одним фактором стоимости парковочного места можно назвать privacy или уединенность. Это означает, что данным гаражом пользуются только жители или сотрудники этого здания. Совокупность этих факторов привела к тому, что средняя цена аренды машиноместа в центре Москвы составляет приблизительно **_** руб./мес., а в более удаленных районах города **_** руб./мес.

Средняя пиковая загруженность автостоянок приходится на середину недели – в среду **%, четверг – **. Пиковая загрузка в будни длится с ** час. до ** час., а в выходные – с ** час. до ** час. Средняя загруженность парковочных мест в будние дни составляет **%, а в пиковое время доходит до **% – намного выше рекомендуемого уровня. Для того, чтобы парковки справлялись со своими основными функциями – снижением блуждающего трафика и ускорением скорости движения на улично-дорожной сети – необходимо соблюдать ними эластичность заполняемости парковочного места к цене парковки на уровне **.

Целевым сегментом проекта являются автоводители в возрасте от ** до ** лет – **% от общего населения Москвы, при том автомобиль имеет каждый третий житель (или же 0,33 населения). При анализе возможности парковки на многоуровневых автостоянках выявлены следующие данные: **% – пользуются услугами данных паркингов постоянно; **% – собираются приобрести машиноместо, **% – иногда используют, **% – не используют из-за их дороговизны.

При продвижении услуг паркинга нужно обязательно учесть, что **% населения отдадут предпочтение бесплатным и неохраняемым, **% – автостоянкам среднего ценового сегмента. Автостоянки класса VIP и класса эконом выбирает сравнительно небольшое количество автовладельцев - ** и **% соответственно. Маркетинговый план ожидается реализовывать с помощью

наружной и контекстной рекламы, а также рекламы на радио и в московских печатных СМИ.

Финансирование проекта будет происходить как за счет частных инвестиций, так и за счет банковских кредитов в соотношении **% к **%. Объекты строительства будут сдаваться в аренду, начиная с ** месяца реализации проекта. Инвестирование средств планируется прекратить к ** месяцу реализации проекта, – когда, согласно плану, будут выполнены все строительные работы.

Содержание

Перечень диаграмм, таблиц, рисунков и графиков	4
Резюме проекта	8
Раздел 1. Описание проекта	9
Раздел 2. Анализ рынка автостоянок в Москве	12
2.1. Обзор уровня автомобилизации г. Москвы и Московской области	12
2.2. Общая характеристика рынка автостоянок в Москве	14
2.3. Структура рынка по типам автостоянок	17
2.4. Структура рынка по ценам	23
2.5. Проблемы, связанные с нехваткой автостоянок	28
2.6. Тенденции развития рынка	32
2.7. Анализ потребителей	34
Раздел 3. Анализ конкурентов	41
3.1. Перечень конкурентов, цены и условия	41
3.2. Концепция и ассортимент услуг конкурентов	48
Раздел 4. Маркетинговый план	49
Раздел 5. Организационный план	52
5.1. Этапы развития проекта	52
5.2. Фонд оплаты труда	56
Раздел 6. Инвестиционный план	59
6.1. Источники финансирования	59
6.2. Календарный план работ по проекту	60
7. Финансовый план	69
7.1. Допущения по проекту	69
7.2. Доходы от реализации	71
7.3. Расходы по проекту	77
7.4. Налоги	92
7.5. Амортизация	103

7.6. Отчет о прибылях и убытках	115
7.7. Ставка дисконтирования	123
7.8. Отчет о движении денежных средств	134
7.9. Точка безубыточности	163
7.10. Финансовый анализ	165
7.11. Инвестиционный анализ	170
7.12. Заключение по инвестиционной привлекательности проекта	180
Раздел 8. Анализ чувствительности	181
8.1. Изменение уровня цен на услуги	181
8.2. Изменение себестоимости оборудования	185
8.3. Изменение уровня общеэксплуатационных расходов	187
8.4. Изменение ставки дисконтирования	190
Информация о компании «VTSConsulting»	193

Перечень диаграмм, таблиц, рисунков и графиков

Диаграммы

Диаграмма 1. Количество легковых автомобилей на 1 000 жителей г. Москвы и области	9
Диаграмма 2. Средняя загруженность автотранспортом административных округов Москвы	10
Диаграмма 3. Соотношение числа автомобилей на 2013 г. по Москве и области	11
Диаграмма 4. Соотношение роста числа автомобилей и парковочных мест за 2011-2012 гг. в г. Москва	12
Диаграмма 5. Обеспечение постоянного населения машиноместами по округам Москвы, %	12
Диаграмма 6. Динамика числа машиномест в г. Москва	14
Диаграмма 7. Типы автостоянок г. Москвы	15
Диаграмма 8. Наземные автостоянки	17
Диаграмма 9. Структура предложений многоуровневых гаражей в ЦАО по станциям метро, %	20
Диаграмма 10. Средняя пиковая загруженность недели, %	24
Диаграмма 11. Статистика по моделям угнанных автомобилей в г. Москва	27
Диаграмма 12. Статистика угонов по районам Москвы	28
Диаграмма 13. Изменение производительности авторынка	30
Диаграмма 14. Численность населения по административным округам Москвы на 2012 г. в тыс. чел.	31
Диаграмма 15. Распределение по возрастным группам, тыс. чел.	32
Диаграмма 16. Количество автовладельцев по округам Москвы	33
Диаграмма 17. Дефицит машиномест по округам, тыс. ед.	34
Диаграмма 18. Уровень заработной платы за 2011-2012 гг. в руб., г. Москва	35
Диаграмма 19. Увеличение автопарка Москвы	35
Диаграмма 20. Временное соотношение пребывания автомобиля на автостоянке	37
Диаграмма 21. Учет предпочтений владельцев автомобилей при выборе стратегии предприятия	46
Диаграмма 22. Структура расходов на оплату труда, %	54
Диаграмма 23. Соотношение внешних инвестиций и кредита, %	56
Диаграмма 24. Структура направлений инвестиционных вложений, %	60
Диаграмма 25. Динамика инвестиций, руб.	61

Диаграмма 26. Прогноз доходов (при выбранных параметрах), руб./мес.	70
Диаграмма 27. Сравнение максимального, минимального дохода и дохода по выбранным параметрам за весь период реализации проекта, руб.	73
Диаграмма 28. Прогноз расходов, руб. в мес.	88
Диаграмма 29. Структура налоговых выплат, %	99
Диаграмма 30. Динамика доли налогов в выручке, %	99
Диаграмма 31. Балансовая стоимость имущества на конец месяца, руб.	110
Диаграмма 32. Точка безубыточности проекта, % от загрузки	161
Диаграмма 33. Динамика дисконтированного денежного потока	176

Таблицы

Таблица 1. Характеристики рынка	15
Таблица 2. Распределение количества объектов по типу паркинга в новых гаражных комплексах, %	18
Таблица 3. Распределение количества объектов по типу паркинга в новостройках, %	18
Таблица 4. Распределение количества объектов по типу паркинга в новых и реконструируемых бизнес-центрах, %	18
Таблица 5. Аренда за месяц	24
Таблица 6. План ввода машиномест	32
Таблица 7. SWOT анализ создаваемого проекта	39
Таблица 8. Крупнейшие паркинги ГБУ «Гормост»	42
Таблица 9. Оплата аренды ЗАО «МПАС»	44
Таблица 10. Тарифы Центральной парковки	45
Таблица 11. Перечень автостоянок г. Москва	46
Таблица 12. Основные этапы проекта	51
Таблица 13. Затраты времени на строительство 1 единицы	53
Таблица 14. Количество персонала и оплата труда	56
Таблица 15. План инвестиционных вложений, руб.	59
Таблица 16. Стоимость подготовительных работ	63
Таблица 17. Полная себестоимость паркингов	64
Таблица 18. Себестоимость этапов работ	64
Таблица 19. Строительство объектов по месяцам	64
Таблица 20. Стоимость услуг	68

Таблица 21. Соотношение между услугами и общим фондом времени	68
Таблица 22. Стоимость услуг в месяц	68
Таблица 23. Общеэксплуатационные расходы	68
Таблица 24. Соотношение паркингов	69
Таблица 25. Налоговые ставки	69
Таблица 26. Амортизационные ставки	69
Таблица 27. Прочие допущения	69
Таблица 28. Доходы от аренды (при выбранных параметрах)	70
Таблица 29. Минимальный и максимальный доходы от аренды машиномест	72
Таблица 30. Налоги	91
Таблица 31. Расчет НДС	97
Таблица 32. Имущество на балансе на начало месяца	102
Таблица 33. Амортизационные отчисления	105
Таблица 34. Имущество на балансе на конец месяца	108
Таблица 35. Себестоимость оборудования и подготовительных работ за период	113
Таблица 36. Отчет о прибылях и убытках	114
Таблица 37. Расчет долгосрочной прибыли сверх CAPM для портфелей десятичных групп NYSE/AMEX/NASDAQ	128
Таблица 38. Алгоритм определения степени риска оцениваемой компании	129
Таблица 39. Алгоритм расчета премии за специфический риск	130
Таблица 40. Расчет ставки дисконтирования по методу WACC	131
Таблица 41. Денежные потоки от операционной деятельности	133
Таблица 42. Денежные потоки от инвестиционной деятельности	147
Таблица 43. Условия кредитования	153
Таблица 44. Денежные потоки от финансовой деятельности	153
Таблица 45. Итоговая деятельность	157
Таблица 46. Точка безубыточности	162
Таблица 47. Показатели продаж	164
Таблица 48. Показатели рентабельности	164
Таблица 49. Показатели основной деятельности	166
Таблица 50. Движения денежных средств инвестора	169
Таблица 51. Дисконтированные показатели движения денежных средств инвестора	172
Таблица 52. Показатели инвестиционной привлекательности (без учета нормы дисконта)	177
Таблица 53. Дисконтированные показатели инвестиционной привлекательности	177

Таблица 54. Общие показатели эффективности проекта	179
Таблица 55. Критерии эффективности	179
Таблица 56. Анализ чувствительности к изменению уровня цен на услуги	180
Таблица 57. Анализ чувствительности к изменению цен на услуги	184
Таблица 58. Анализ чувствительности к изменению общеэксплуатационных расходов	186
Таблица 59. Анализ чувствительности к изменению ставки дисконтирования	189

Рисунки

Рисунок 1. Схема паркинга типа «PUZZLE»	8
Рисунок 2. Многоуровневый паркинг	19
Рисунок 3. Парковка «башенного» и «конвейерного» типа	19
Рисунок 4. Парковка «PUZZLE» и «роторного» типа	20
Рисунок 5. Расположение парковок в центральной части Москвы	22
Рисунок 6. Последствия нехватки парковочных мест	27
Рисунок 7. Изменение загруженности в разных зонах Москвы в 2014 г. по сравнению с 2013 г.	30
Рисунок 8. Карта автостоянок ГБУ «Гормост»	40
Рисунок 9. Общий внешний вид «Народного гаража»	42
Рисунок 10. План автостоянки ЗАО «МПАС»	43
Рисунок 11. Схема ЦТП 903-4-119.87	50
Рисунок 12. Схема ЦТП 903-4-60.86	51
Рисунок 13. Схема ЦТП 903-4-172.9	51
Рисунок 14. Платформа Omer MONO 5-10-15	53
Рисунок 15. Персонал предприятия	54
Рисунок 16. Административные округа Москвы	54

Графики

График 1. Изменение пиковой заполняемости при изменении тарифа, %/руб.	28
График 2. Динамика роста численности населения Москвы	36
График 3. Амортизационные отчисления, руб./мес.	113
График 4. Динамика среднемесячной чистой прибыли при изменении цены услуг, руб.	182
График 5. Динамика NPV проекта при изменении цены услуг, руб.	182
График 6. Динамика периода окупаемости проекта (PP) при изменении цены услуг, мес.	183

График 7. Динамика дисконтированного периода окупаемости (DPP) при изменении цены услуг, мес.	184
График 8. Динамика среднемесячной чистой прибыли при изменении себестоимости оборудования, руб.	185
График 9. Динамика NPV проекта при изменении себестоимости оборудования, руб.	186
График 10. Динамика IRR проекта при изменении себестоимости оборудования, %	186
График 11. Динамика среднемесячной чистой прибыли при изменении стоимости общеэксплуатационных расходов, руб.	187
График 12. Динамика NPV проекта при изменении стоимости общеэксплуатационных расходов, руб.	188
График 13. Динамика IRR проекта при изменении стоимости общеэксплуатационных расходов, %	188
График 14. Динамика периода окупаемости проекта (PP) при изменении стоимости общеэксплуатационных расходов, мес.	189
График 15. Динамика дисконтированного периода окупаемости (DPP) при изменении стоимости общеэксплуатационных расходов, мес.	189
График 16. Динамика NPV проекта при изменении ставки дисконтирования, руб.	190
График 17. Динамика дисконтированного периода окупаемости проекта (DPP) при изменении ставки дисконтирования, мес.	191

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

– 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,*

Руководитель "VTSConsulting"