



**Intesco  
Research  
Group**

# **БИЗНЕС-ПЛАН ОФИСНОГО ЦЕНТРА (с финансовой моделью)**



МОСКВА 2013

## ОПИСАНИЕ

**Разработка бизнес-плана офисного центра проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.**

**К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.**

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

**Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.**

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

**Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.**

### **Цели проекта:**

- привлечение инвестиционных средств для открытия офисного центра;
- обоснование экономической эффективности открытия офисного центра;
- разработка поэтапного плана создания и развития офисного центра.

### **Описание проекта:**

- местоположение - центральная часть города Новосибирска;
- класс «А»;
- в подземной части центра разместятся парковочные места для работников и гостей центра, в наземной – офисы и помещения общего назначения;
- 12 часовой режим работы офисного центра (с 9.00 до 22.00) с понедельника по субботу.
- общая площадь участка - **2 873 кв.м.**

**Группы арендных ставок:**

ставки для помещений элитного класса;

ставки для помещений бизнес-класса;

ставки для помещений эконом-класса.

**В зданиях такого класса подразумевается наличие:**

Центрального кондиционирования;

Принудительной вентиляции с предварительным обогревом или охлаждением;

Охраняемой автостоянки;

Опτικο-волоконной связи;

Общей охраны;

Окон из упроченного алюминия, ПВХ или композиционных деревянных окон с двойным стеклопакетом;

Профессионального менеджмента;

Импортовых лифтов (или лифтов, произведенных по лицензии фирмы ОТИС);

Строительство должно быть осуществлено по высочайшим стандартам качества с преимущественным использованием импортных отделочных материалов;

Гибко перестраиваемых этажей с несущими стенами только по периметру и лестничным колодцам;

Систем пожарной и охранной сигнализации по СНиП.

Таблица. График реализации проекта

| №  | Этап                                                                 | Начало работ | Окончание работ | Срок, мес. |  |  | 2016 I |
|----|----------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------|--|--|--------|
| 1. | <b>ЭТАП 1: Подготовительные работы</b>                               |              |                 |            |  |  |        |
|    | Образование юридического лица, прохождение согласований и разрешений |              |                 |            |  |  |        |
|    | Поиск участка для строительства                                      |              |                 |            |  |  |        |
|    | Покупка участка                                                      |              |                 |            |  |  |        |
| 2. | <b>ЭТАП 2: Строительно-монтажные работы</b>                          |              |                 |            |  |  |        |
|    | Строительные работы                                                  |              |                 |            |  |  |        |
|    | Поставка и установка необходимого оборудования                       |              |                 |            |  |  |        |
| 3. | <b>ЭТАП 3: Продвижение офисного центра</b>                           |              |                 |            |  |  |        |
|    | Разработка сайта                                                     |              |                 |            |  |  |        |
|    | Проведение активной маркетинговой кампании                           |              |                 |            |  |  |        |
| 4. | <b>ЭТАП 4: Начало функционирования</b>                               |              |                 |            |  |  |        |

| № | Этап            | Начало работ | Окончание работ | Срок, мес. |  |  | 2016 I |
|---|-----------------|--------------|-----------------|------------|--|--|--------|
|   | офисного центра |              |                 |            |  |  |        |

Таблица. Параметры текущих затрат

| Наименование                                        | Значение | Ед. измерения |
|-----------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>УСЛОВНО-ПОСТОЯННЫЕ ЗАТРАТЫ</b>                   |          |               |
| Коммунальные расходы УК (с НДС)                     |          |               |
| >НДС                                                |          |               |
| >электроэнергия                                     |          |               |
| >водообеспечение                                    |          |               |
| >водоотведение                                      |          |               |
| Связь и интернет (с НДС)                            |          |               |
| Интернет                                            |          |               |
| Связь                                               |          |               |
| Вывоз мусора УК (с НДС)                             |          |               |
| Хозяйственные расходы (с НДС)                       |          |               |
| Система охранно-пожарной сигнализации (с НДС)       |          |               |
| Расходы на заработную плату с начислениями          |          |               |
| Обслуживание инженерных и технических систем здания |          |               |
| <b>УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫЕ ЗАТРАТЫ<sup>1</sup></b>       |          |               |
| Коммунальные расходы арендаторов (с НДС)            |          |               |
| >НДС                                                |          |               |
| >электроэнергия                                     |          |               |
| >водообеспечение                                    |          |               |
| >водоотведение                                      |          |               |
| >газообеспечение                                    |          |               |
| Вывоз мусора арендаторов (с НДС)                    |          |               |
| Реклама                                             |          |               |
| <b>ИТОГО</b>                                        |          |               |

**Финансовые показатели проекта:**Объем первоначальных вложений – **1 452 402 тыс. руб.**

Чистый доход (NCF) - \*\*\* млн.руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - \*\*\* млн.руб.

Простой срок окупаемости (PB) - \*\*\* кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **9,03 года**

Индекс прибыльности (PI) - \*\*\* ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - \*\*\* %

Точка безубыточности (BEP) - \*\*\* млн.руб. / квартал

<sup>1</sup> Совокупные затраты арендаторов при 100% загрузке БЦ, включаемые в арендную ставку

**Выдержки из исследования:**

В Новосибирской области ввод в действие торгово-офисных зданий носит нестабильный характер. В 2009 году было введено \*\*\*тыс. кв. м. (\*\*\*% от общероссийского показателя); в 2010 году показатель вырос до \*\*\*тыс. кв. м., что составило \*\*\*% в общего объема ввода в действие торгово-офисных зданий в РФ.

В 2011 году была введена одна сороковая часть построенных в 2010 году торгово-офисных зданий (\*\*\*% от общероссийского показателя). За исследуемый период это был наименьший показатель. В 2012 году было построено \*\*\*тыс. кв. м, что было чуть больше аналогичного показателя 2009 года. В январе-сентябре 2013 года было введено \*\*\*тыс. кв. м торгово-офисных зданий.

Средние удельные цены предложения офисов в Новосибирске в 1 и 2 кварталах 2013 года составляли около \*\*\*тыс. руб./кв.м. Самые дорогие офисы продавались в железнодорожном и Центральном районах Новосибирска. Во 2 квартале 2013 года средняя стоимость офисных помещений в этих районах \*\*\*тыс. руб/кв. м и \*\*\*тыс. руб/кв. м соответственно.

Наиболее дешевые квартиры продавались во 2 квартале 2013 года в Кировском и Первомайском районах города – \*\*\* тыс. руб/кв. м и \*\*\*тыс. руб/кв. м.

В зимние кварталы (1 и 4 кварталы) 2012-2013 гг. индекс предпринимательской уверенности в Новосибирской области был ниже, чем аналогичные показатели во 2 и 3 кварталах каждого года. В 2012 году во 2 и 3 кварталах наблюдалось увеличение данного индекса, в 2013 году наблюдалась обратная ситуация, что связано с общими кризисными явлениями в российской экономике.

В 2013-2015 гг. запланировано ввести около \*\*\* тыс. кв. м. Наибольший объем ввода в действие офисных зданий ожидается в 2014 году. Ожидается, что к началу 2016 года в Новосибирске общая площадь бизнес-центров составит около \*\*\*тыс. кв. м.

Под площадь застройки будет отведено \*\*\*кв.м. (\*\*\*%), под территорию участка в границах благоустройства – \*\*\*кв.м. (\*\*\*%).

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1 Цели проекта
- 1.2 Расчетный период проекта
- 1.3 Стоимость реализации проекта
- 1.4 Источники финансирования проекта
- 1.5 Показатели эффективности проекта

### 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИНИЦИАТОРАХ ПРОЕКТА

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1 Концепция проекта
- 3.2 Спектр услуг
- 3.3 Разрешительная документация

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1 Объект исследования

*Классификация офисной недвижимости*

- 4.2 Предложение на рынке офисной недвижимости в Новосибирске

*Ввод в действие торгово-офисных зданий в Новосибирской области*

*Средние цены предложения и арендные ставки предложения офисов в Новосибирске*

*Крупнейшие бизнес-центры Новосибирска*

*Крупнейшие управляющие компании офисной недвижимостью в городе Новосибирске*

- 4.3 Спрос на рынке офисной недвижимости
- 4.4 Тенденции на рынке офисной недвижимости
- 4.5 Государственное регулирование рынка офисной недвижимости
- 4.6 Предпочтения компаний на рынке офисной недвижимости класса А
- 4.7 Развитие предпринимательства в Новосибирске
- 4.8 Прогноз развития рынка офисной недвижимости в Новосибирске

### 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1 Состав персонала
- 5.2 Должностные обязанности сотрудников

### 6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1 Ценовая политика
- 6.2 Рекламная стратегия
- 6.3 Целевая аудитория

## 7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

- 7.1 Расположение компании
- 7.2 Покупка земельного участка
- 7.3 Структура использования площадей
- 7.4 Необходимое оборудование
- 7.5 Объемы оказываемых услуг
- 7.6 График реализации проекта

## 8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

- 8.1 Первоначальные вложения в проект

*Динамика инвестиционных вложений*

*Направления инвестиционных вложений*

- 8.2 Доходы компании
- 8.3 Расходы компании
- 8.4 Система налогообложения
- 8.5 Отчет о прибылях и убытках
- 8.6 Отчет о движении денежных средств
- 8.7 Бухгалтерский баланс

## 9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

- 9.1 Методика оценки эффективности проекта
- 9.2 Чистый доход (NCF)
- 9.3 Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 9.4 Срок окупаемости (PB)
- 9.5 Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 9.6 Индекс прибыльности (PI)
- 9.7 Внутренняя норма доходности (IRR)

## 10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

- 10.1 Качественный анализ рисков
- 10.2 Анализ чувствительности проекта
- 10.3 Точка безубыточности проекта

**11. ИНФОРМАЦИЯ ПО КРЕДИТУ**

- 11.1 Схема и условия кредитования
- 11.2 График выплаты тела кредита и процентов

**12. ПРИЛОЖЕНИЯ**

- 12.1 Расчет WACC
- 12.2 Должностные обязанности сотрудников офисного центра

**ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика ввода в действие торгово-офисных центров в Новосибирской области и доля в общероссийском объеме в 2009-сентябрь 2013 гг., кв. м. общ. площади

График 2. Средние удельные цены предложения офисов по районам Новосибирска в первом полугодии 2013 года по кварталам, тыс. руб/кв. м

График 3. Средние арендные ставки предложения офисов по районам Новосибирска в первом полугодии 2013 года по кварталам, руб/кв. м

График 4. Индекс предпринимательской уверенности в Новосибирской области по кварталам в 2012- 2013 гг., %

График 5. Индекс промышленного производства в Новосибирской области в 2005- сентябрь 2013 гг., %

График 6. Динамика оборота организаций (без субъектов малого предпринимательства, бюджетных организаций, банков, страховых и прочих финансово-кредитных организаций) в Новосибирской области в 2005-2012 гг., млрд руб.

График 7. Динамика развития рынка офисной недвижимости в Новосибирске в 2012 и прогноз на 2013-2015 гг., кв. м.

График 8. Загрузка офисного центра, %

График 9. Потребность в инвестиционных вложениях в проект, тыс. руб.

График 10. Динамика выручки, тыс. руб.

График 11. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения, тыс. руб.

График 12. Динамика чистой прибыли, тыс. руб.

График 13. Движение денежных потоков, тыс. руб.

График 14. Остаток денежных средств на счете, тыс. руб.

График 15. Чистый доход (NCF), тыс. руб.

График 16. Чистый дисконтированный доход (NPV), тыс. руб.

График 17. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 18. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 19. Влияние уровня цен на PB, % от уровня цен

График 20. Влияние уровня цен на DPB, % от уровня цен

График 21. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 22. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 23. Точка безубыточности, тыс. руб.

### Список диаграмм:

Диаграмма 1. Структура ФОТ персонала, %

Диаграмма 2. Структура площадей участка, %

Диаграмма 3. Структура затрат на приобретение оборудования, %

Диаграмма 4. Структура инвестиционных затрат, %

Диаграмма 5. Структура выручки по видам продукции и услугам, %

Диаграмма 6. Структура текущих расходов, %

Диаграмма 7. Структура себестоимости услуг, %

Диаграмма 8. Структура налоговых выплат, %

### **Список рисунков:**

Рисунок 1. Место реализации проекта

### **Список таблиц:**

Таблица 1. Начальные параметры проекта

Таблица 2. Показатели эффективности проекта

Таблица 3. Рейтинг городов России по количеству бизнес-центров на 1.10.2013 г., шт.

Таблица 4. Рейтинг действующих бизнес-центров Новосибирска в 2013 году

Таблица 5. Рейтинг управляющих компаний офисной недвижимостью в г. Новосибирск в 2013 году

Таблица 6. Персонал офисного центра, чел.

Таблица 7. Стоимость земельных участков, кв. м

Таблица 8. Техничко-экономические показатели офисного центра

Таблица 9. Затраты на оборудование, тыс. руб.

Таблица 10. Арендные ставки, тыс.руб.

Таблица 11. График реализации проекта

Таблица 12. Инвестиционные затраты по проекту, тыс. руб.

Таблица 13. Динамика выручки, тыс. руб.

Таблица 14. Параметры текущих затрат

Таблица 15. Налоговые выплаты, тыс. руб.

Таблица 17. Отчет о движении денежных средств, тыс. руб.

Таблица 18. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Таблица 19. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 20. Показатели эффективности проекта

Таблица 21. Расчет точки безубыточности, тыс. руб.

Таблица 22. Возврат средств кредитору, тыс. руб.

Таблица 23. Расчет цены собственного капитала

Таблица 24. Расчет инфляционных ожиданий

## ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

**INTESCO RESEARCH GROUP** – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭУ им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «MAXIM» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

## НАШИ КЛИЕНТЫ



**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ  
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**

Е-mail: [info@i-plan.ru](mailto:info@i-plan.ru)

Сайт: [www.i-plan.ru](http://www.i-plan.ru)

Тел.: +7 (495) 645-97-22