



**Типовой бизнес-план строительства
мини-футбольного стадиона в городе с населением
свыше 0,8 млн. человек
(на примере Санкт-Петербурга)
с финансовой моделью
ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ**

Компания «Профессиональные Комплексные Решения» является одним из лидеров на рынке предоставления консалтинговых услуг для бизнеса в Санкт-Петербурге. За годы успешной работы компания осуществила сотни проектов в различных отраслях экономики, оказывая консультационную поддержку, как лидерам российского бизнеса, так и начинающим предпринимателям. В типовом проекте бизнес плана содержится комплексная информация, основанная на опыте реализованных проектов и позволяющая оценить перспективы создания предприятия в выбранном направлении.

ООО «ПКР» желает Вам успеха во всех начинаниях и предлагает долгосрочное сотрудничество в целях совершенствования и развития экономики Санкт-Петербурга и России.



Разработчик проекта: компания «Профессиональные Комплексные Решения»
www.prcs.ru, E-mail: info@prcs.ru
(812) 363 4899, 8 (800) 700 48 99

Санкт-Петербург
2014

Оглавление

Оглавление	2
Список таблиц	5
Список рисунков	6
1. Исходные данные о проекте	7
1.1. Информация о проекте	7
1.2. Социальная значимость проекта	8
1.3. Сроки и этапы реализации проекта	9
2. Основные параметры проекта	10
2.1. Информация о продукте	10
2.2. Бюджет проекта	10
2.3. План-схема размещения помещений спортивного объекта	11
3. Анализ рынка	12
3.1. Описание рынка спортивных услуг России	12
3.2. Описание рынка спортивных услуг Санкт-Петербурга	13
3.2.1. Футбольные поля	14
3.3. Определение перспективного района для строительства мини - футбольного поля на примере Санкт-Петербурга	16
4. Номенклатура и цены на оказываемые услуги	17
5. Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижения проекта	18
5.1. Позиционирование компании	18
5.2. Рекламные мероприятия и стимулирование продаж	18
6. Организационная структура создаваемого спортивного объекта	20
7. Технические и стоимостные характеристики реализации проекта	22
7.1. Выделение земельного участка	22
7.2. Анализ стоимости строительства спортивного комплекса	22
7.2.1. Расчет стоимости разработки, изготовления и монтажа каркасно-тентовой конструкции	22
7.3. Инженерные сети	23
7.3.1. Технические решения по вентиляции воздуха	23
7.3.2. Технические решения по отоплению воздуха	25
7.4. Стоимость оборудования спортивных объектов	27
7.4.1. Прочие объекты	28
7.4.2. Вспомогательные и административные помещения	28
7.5. Подъездные пути и благоустройство территории	28
8. Планируемые финансовые поступления от деятельности предприятия	30
9. Правовое регулирование проекта	31
10. Финансирование проекта	32

10.1.	Характеристика инвестиционных ресурсов	32
10.2.	Финансовые поступления от деятельности комплекса	32
10.3.	Себестоимость и номенклатура затрат предприятия	33
10.4.	Налоговое окружение проекта	33
11.	Финансовая оценка проекта	35
11.1.	Финансовые результаты проекта	35
11.2.	Оценка показателей эффективности проекта	37
12.	Заключение	39
Приложение 1. Эскизный план мини-футбольного стадиона 40		
Приложение 2. Представленность футбольных полей в районах Санкт-Петербурга 41		
Приложение 2.1. Представленность футбольных полей в Петроградском районе города Санкт-Петербурга 41		
Приложение 2.2. Представленность футбольных полей в Невском районе города Санкт-Петербурга 42		
Приложение 2.3. Представленность футбольных полей в Московском районе города Санкт-Петербурга 42		
Приложение 2.4. Представленность футбольных полей в Курортном районе города Санкт-Петербурга 43		
Приложение 2.5. Представленность футбольных полей в Кронштадтском районе города Санкт-Петербурга 43		
Приложение 2.6. Представленность футбольных полей в Красносельском районе города Санкт-Петербурга 44		
Приложение 2.7. Представленность футбольных полей в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга 44		
Приложение 2.8. Представленность футбольных полей в Колпинском районе города Санкт-Петербурга 44		
Приложение 2.9. Представленность футбольных полей в Кировском районе города Санкт-Петербурга 45		
Приложение 2.10. Представленность футбольных полей в Калининском районе города Санкт-Петербурга 46		
Приложение 2.11. Представленность футбольных полей в Выборгском районе города Санкт-Петербурга 46		
Приложение 2.12. Представленность футбольных полей в Петродворцовом районе города Санкт-Петербурга 47		
Приложение 2.13. Представленность футбольных полей в Приморском районе города Санкт-Петербурга 47		
Приложение 2.14. Представленность футбольных полей в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга 48		
Приложение 2.15. Представленность футбольных полей в Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга 48		
Приложение 2.16. Представленность футбольных полей в Центральном районе города Санкт-Петербурга 49		

Приложение 2.17. Представленность футбольных полей в Василеостровском районе города Санкт-Петербурга 50

Приложение 2.18. Представленность футбольных полей в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга 51

О ПКР 53

Список таблиц

Таблица 1. Сроки выполнения работ по реализации инвестиционного проекта, месяцев	9
Таблица 2. Перечень инвестиционных затрат, млн. рублей	10
Таблица 3. Норматив обеспеченности спортивными сооружениями	12
Таблица 4. Целевые показатели Стратегии развития физической культуры и спорта на период до 2020 года	13
Таблица 5. Динамика спортивных сооружений в Санкт-Петербурге	13
Таблица 6. Целевые показатели развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2014 год	14
Таблица 7. Описание районов предполагаемого местоположения мини - футбольного поля	16
Таблица 8. Номенклатура и стоимость услуг	17
Таблица 9. Описание рекламных инструментов	18
Таблица 10. Текущие рекламные затраты в поквартальной разбивке	19
Таблица 11. Штатное расписание комплекса	20
Таблица 12. Содержание коммерческого предложения по вентиляции	24
Таблица 13. Спецификация отопительных приборов	25
Таблица 14. Содержание коммерческого предложения по отоплению	26
Таблица 15. Дополнительные опции коммерческого предложения по отоплению	26
Таблица 16. Расчет энергопотребления приборов	26
Таблица 17. Перечень работ по оборудованию покрытия спортивной площадки	27
Таблица 18. Перечень спортивного и прочего оборудования	27
Таблица 19. Смета инвестиционных затрат на реализацию проекта, график реализации проекта в месячной разбивке, по фазам реализации	29
Таблица 20. Предварительные расчеты месячных поступлений от операционной деятельности	30
Таблица 21. Основные параметры финансовых ресурсов к привлечению	32
Таблица 22. Структурная схема финансирования инвестиционного проекта, по годам в рублях	32
Таблица 23. Поступление выручки от операционной деятельности, по годам, рублей	33
Таблица 24. Перечень переменных затрат	33
Таблица 25. Перечень и стоимость постоянных затрат проекта	33
Таблица 26. Налоговое окружение проекта	33
Таблица 27. Расчет налоговых платежей проекта, по годам	34
Таблица 28. Расчет финансового результата от производственной деятельности комплекса	35
Таблица 29. Расчет движения денежных потоков в период реализации инвестиционного проекта, по годам, в рублях	35
Таблица 30. Основные показатели финансовой эффективности проекта	37

Список рисунков

- Рисунок 1. Распределение статей инвестиционных затрат в инвестиционном бюджете проекта 11
- Рисунок 2. Наличие футбольных полей в районах Санкт-Петербурга 15
- Рисунок 3. Организационная структура предприятия 20
- Рисунок 4. Динамика поступления выручки по элементам услуг 30
- Рисунок 5. Финансовые показатели динамики денежных потоков и окупаемости инвестиционных затрат 36

1. Исходные данные о проекте

.....

1.1. Информация о проекте

.....

1.2. Социальная значимость проекта

.....

1.3. Сроки и этапы реализации проекта

Таблица 1. Сроки выполнения работ по реализации инвестиционного проекта, месяцев

Наименование	Выполнение работ по реализации проекта с разбивкой по месяцам							
№ периода	1	2	3	4	5	6	7	8
.....								

С целью реализации данного инвестиционного проекта инициатор осуществляет следующий комплекс работ:

-
-
-

2. Основные параметры проекта

2.1. Информация о продукте

.....

2.2. Бюджет проекта

Общий бюджет проекта составляет около млн. рублей.

Финансирование инвестиционных расходов предполагается с использованием как собственных (около 65% бюджета проекта), так и привлеченных финансовых ресурсов (35% бюджета проекта).

Бюджет проекта разделяется на следующие основные направления инвестиционных расходов:

Таблица 2. Перечень инвестиционных затрат, млн. рублей

Наименование статей инвестиционных затрат	Стоимость, млн. руб.
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
.....	х,х
Итого	х,х

.....

Рисунок 1. Распределение статей инвестиционных затрат в инвестиционном бюджете проекта

2.3. План-схема размещения помещений спортивного объекта

Общая площадь основного строения – $X \text{ м}^2$ - (у х z метров).

Площадь спортивного зала – $X \text{ м}^2$ – (у х z метров).

Площадь вспомогательных помещений (административные, раздевалки) – $X \text{ м}^2$ (у х z метра).

Площадь мини-футбольного поля - $X \text{ м}^2$ - (у х z метров).

Эскизный план мини-футбольного стадиона представлен в [Приложении 1](#).

3. Анализ рынка

3.1. Описание рынка спортивных услуг России

В последние годы наметилась тенденция повышения интереса россиян к спортивному образу жизни. В стране стал активно развиваться рынок спортивно-оздоровительных услуг. По прогнозам специалистов российский рынок является одним из самых перспективных спортивных рынков в мире. Его ежегодный рост составляет около X%. К 2015 году объем рынка спортивных товаров и услуг может достичь X млрд. долларов или около X от мирового рынка.

Большая часть, X% спортивных услуг приходится на физкультурно-спортивные услуги фитнес центров. Крупнейшими игроками рынка фитнес-услуг в России являются «Планета Фитнес», «World Class», «Fitness House», «Alex Fitness», «Sport Life». Стремительное развитие фитнес услуг связано с общим слабым уровнем развития спортивно-оздоровительных услуг и растущим спросом на данные услуги.

X% рынка спортивных услуг приходится на услуги спортивных сооружений – бассейны, теннисные корты, ледовые площадки, футбольные, волейбольные поля и т.п. За последнее десятилетие сеть спортивных сооружений по стране сократилась. В настоящее время уровень обеспеченности граждан России спортивными залами и сооружениями (из расчета на 10 000 жителей) составляет лишь X% социальных нормативов, плавательными бассейнами — X%, плоскостными сооружениями — X%.

Зарубежный опыт формирования сети физкультурно-спортивных сооружений показывает, что на сегодняшний день обеспеченность залами в России в X раза меньше, чем в Японии и в X раза меньше, чем в Италии; бассейнами — меньше в X раз, чем в Японии и в X раза, чем в Италии; плоскостными сооружениями — меньше в X раза, чем в Японии, и в X раза, чем в Италии. Население Финляндии обеспечено физкультурно-спортивными сооружениями на X% больше, чем этого требуют социальные нормы Российской Федерации, достижение которых в России планировалось не раньше, чем к 2015 году. Таким образом, общее состояние данного сегмента можно охарактеризовать как недостаточно насыщенное спортивными услугами, вместе с тем на общем фоне развития рынка спортивных товаров и услуг, и ввиду коммерциализации спорта в среднесрочной перспективе возможность роста сегмента есть.

В соответствии с методикой определения нормативной потребности субъектов РФ в объектах физической культуры и спорта установленной распоряжением №1683-р правительства РФ от 19 октября 1999 г. для определения нормативной потребности используются усредненные нормы и нормативы, представленные в следующей таблице.

Таблица 3. Норматив обеспеченности спортивными сооружениями

Наименование норматива	Единица измерения	Количественная величина
Норматив единовременной пропускной способности	тыс. человек на 10 000 населения	....
Норматив обеспеченности спортивными сооружениями по видам:		
спортивные залы	тыс. кв. м на 10000 населения	....
плавательные бассейны	кв. м зеркала воды на 10000 населения	....
плоскостные сооружения	тыс. кв. м на 10000 населения	....

Популяризации массовых видов спорта будет способствовать стратегия развития физкультуры и спорта до 2020 года, разработанная *Министерством спорта, туризма и молодежной политики РФ*.

Таблица 4. Целевые показатели Стратегии развития физической культуры и спорта на период до 2020 года

Наименование показателя	Целевое значение показателя в 2015 году	Целевое значение показателя в 2020 году
Доля граждан Российской Федерации систематически занимающихся физической культурой и спортом, в общей численности населения, %
Доля обучающихся и студентов систематически занимающихся физической культурой и спортом, в общей численности обучающихся и студентов, %
Доля лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов, систематически занимающихся физической культурой и спортом, в общей численности данной категории населения, %
Доля граждан, занимающихся в специализированных спортивных учреждениях, в общей численности детей 6-15 лет, %
Количество занимающихся в системе спортивных школ на этапах подготовки по зимним видам спорта, в общей численности населения Российской Федерации, в тыс. человек
Количество квалифицированных тренеров и тренеров-преподавателей физкультурно-спортивных организаций, работающих по специальности, осуществляющих физкультурно-оздоровительную и спортивную работу с различными категориями и группами населения, тыс. человек

Кроме того, была принята подпрограмма развития футбола в РФ до 2015 года, в рамках которой должно быть построено X футбольных полей и десять крытых футбольных манежей. Ежегодно в РФ в строй вводится около X спортивных сооружений, которые сейчас могут вместить до X миллионов наших граждан.

Выводы:

1.
2.

3.2. Описание рынка спортивных услуг Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург является городом в Российской Федерации по количеству спортивных сооружений. Рынок спортивных комплексов Санкт-Петербурга представлен в основном

.....

Таблица 5. Динамика спортивных сооружений в Санкт-Петербурге

Сооружение (единица)	2010	2011	2012	2013
Спортивные сооружения
Стадионы с трибунами на 1500 мест и более
Плоскостные спортивные сооружения
Спортивные залы
Плавательные бассейны
Лыжные базы
Сооружения для стрелковых видов спорта
Прочие спортивные сооружения

Источник: ФСГС

Ориентируясь на основные требования, обозначенные в Стратегии развития физической культуры и спорта в Российской Федерации на период до 2020 года, перед Санкт-Петербургом поставлена задача по созданию условий для занятий физической культурой и спортом как можно большего числа различных категорий и групп населения, в частности, поэтапного повышения количества населения, регулярно занимающегося физической культурой и спортом, к 2015 году до 30%.

Ожидаемый результат реализации Концепции Стратегии развития физической культуры и спорта в Российской Федерации на период до 2020 года выражается в целевых показателях развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2014 год.

Таблица 6. Целевые показатели развития физической культуры и спорта в Санкт-Петербурге на 2014 год

N п/п	Наименование целевого показателя	Единица измерения	Целевые показатели			
			2008 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г. (план)
1	Удельный вес населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом	в %	16,4	23,1	25,0	28,0
2	Количество детей и подростков, занимающихся в учреждениях дополнительного образования физкультурно-спортивной направленности	тыс. чел.	72,3	75,1	75,5	76,0
3	Количество лиц с ограниченными возможностями здоровья, систематически занимающихся физической культурой и спортом	тыс. чел.	16,3	24,2	26,0	28,5
4	Количество тренеров-преподавателей по видам спорта, работающих в отрасли (из числа штатных работников)	тыс. чел.	3,5	4,3	4,6	5,0
5	Обеспеченность спортивными залами	тыс. кв. м на 10 тыс. населения	1,0	1,3	1,4	1,5
6	Обеспеченность плавательными бассейнами	кв. м зеркала воды на 10 тыс. населения	71,7	105,0	115,0	120,0

3.2.1. Футбольные поля

На 2013 год по данным государственной статистики в городе Санкт-Петербурге насчитывалось X официальных спортсооружений. Из них по данным проведенного маркетингового исследования компании «ПКР» X составляют футбольные площадки, что составляет X% от всех спортивных сооружений города. В свою очередь, из этих X сооружений лишь X сооружений - это мини – футбольные поля, что составляет X% от количества футбольных площадок или X% от количества всех спортивных сооружений города Санкт-Петербурга.

Обеспеченность спортивными сооружениями сильно разнится по районам Санкт-Петербурга. Распределение полей по районам Санкт-Петербурга представлено на рисунке ниже.



Рисунок 2. Наличие футбольных полей в районах Санкт-Петербурга

.....

Реализация проекта по созданию спортивного объекта в период стимулирования правительством города подобных проектов, позволит инициатору проекта претендовать на льготы по следующим направлениям:

-
-
-

Выводы:

1.
2.

3.3. Определение перспективного района для строительства мини - футбольного поля на примере Санкт-Петербурга

Для определения наиболее привлекательного района для строительства мини-футбольного поля, рассматриваются следующие районы Санкт-Петербурга:¹. По перечисленным районам были собраны статистические данные по обеспеченности футбольными полями и по обеспеченности мини-футбольными полями, а также был рассчитан размер потенциальной аудитории пользователей услуг аренды мини-футбольного поля, на основе данных Госкомстата и Администрации Санкт-Петербурга по размеру представителей среднего класса и данных Комитета по физической культуре и спорту Правительства Санкт-Петербурга о доле граждан, постоянно посещающих спортивные сооружения. Далее, на основе собранных данных, было проведено ранжирование районов в порядке уменьшения привлекательности, как это показано в таблице ниже.

Таблица 7. Описание районов предполагаемого местоположения мини - футбольного поля

Наименование района	Обеспеченность футбольными площадками, тыс. кв. м на 10 тыс. жителей	Численность жителей, тыс. чел. (по состоянию на 1 января 2013года)	Размер потенциальной целевой аудитории, тыс. чел.	Поля для футбола , шт.	Поля для мини-футбола , шт.
Красносельский
Красногвардейский
Выборгский
Невский
Колпинский
Московский

Примечание. Расчет показателей.

Для того, чтобы рассчитать обеспеченность футбольными площадками необходимо

Площадь футбольных площадок рассчитывается, исходя из следующих габаритов полей:

- поле для футбола;

Средние значения: длина — X метров, ширина — X метров. Площадь = X кв.м.

- поле для мини-футбола.

Средние значения: длина — X метров, ширина — X метров. Площадь = X кв.м.

Размер потенциальной аудитории пользователей услуг аренды мини-футбольного поля рассчитан следующим образом:

По данным Госкомстата и Администрации Санкт-Петербурга группа населения «Средний класс» составляет X% населения Санкт-Петербурга. Представители среднего класса в Петербурге это люди, имеющие среднедушевой доход в размере от X до X руб. / чел. / месяц. Средний доход по категории — X тыс. руб. / чел. / месяц. По данным Комитета по физической культуре и спорту Правительства Санкт-Петербурга доля граждан, посещающих спортивные сооружения, составляет X%.

Таким образом, наиболее перспективными районами для строительства мини-футбольного поля являются (в порядке уменьшения привлекательности):

¹ В данных районах наиболее благоприятные условия, исходя из маркетингового исследования, в них представлено наименьшее количество футбольных площадок.

4. Номенклатура и цены на оказываемые услуги

Формирование цены на услуги спортивно-оздоровительных комплексов складывается из

Таблица 8. Номенклатура и стоимость услуг

№	Наименование услуги	Часы работы	Минимальный размер в часах	Стоимость единицы услуг, рублей
1	Мини-футбольное поле (групповые занятия, взрослые)	.....	.....	.....
2
3
4
5
6
7

5. Маркетинговый план и основные мероприятия по продвижения проекта

5.1. Позиционирование компании

Позиционирование – действия по обеспечению устойчивого, конкурентоспособного положения мини-поля на рынке и разработка соответствующих маркетинговых действий. Результатом этих действий будет являться определенное представление о нем у потребителей.

Целевая аудитория

.....

Заявление о позиционировании

.....

На основе изучения позиций конкурентов на рынке, а также с учётом конкурентных преимуществ предполагаемого мини-футбольного поля, рекомендуется заявить о своей позиции на рынке, подчеркнув следующие особенности проектируемого объекта:

1.
2.
3.
4.
5.
6.

Таким образом,

Вся совокупность приведенных выше факторов позволяет осуществлять продвижение и реализацию проекта согласно заявленной позиции.

5.2. Рекламные мероприятия и стимулирование продаж

.....

Таблица 9. Описание рекламных инструментов

Наименование инструмента	Причина выбора	Форма представления
.....
.....
.....
.....

Примечание.

Средства рекламного бюджета, формирующегося из х% отчислений ежемесячной выручки, будут направляться на мероприятия по поддержанию осведомлённости среди целевой аудитории.

Таблица 10. Текущие рекламные затраты в поквартальной разбивке

Наименование	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Итого за год
SEO продвижение, руб.
.....
.....
Итого

6. Организационная структура создаваемого спортивного объекта

Спортивный комплекс будет создан в форме отдельного юридического лица. Рассчитанная необходимая штатная численность административного и вспомогательного персонала предприятия составляет X человек.

Подбор персонала будет осуществляться

.....

Таблица 11. Штатное расписание комплекса

Штатная единица	Количество, человек	Продолжительность смены, часов	Месячная оплата труда, рублей	Месячная оплата труда с ЕСН	Фонд оплаты труда, рублей
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Организационную структуру спортивного комплекса можно представить следующим образом:

.....

Рисунок 3. Организационная структура предприятия

Обязанности персонала комплекса включают:

.....

7. Технические и стоимостные характеристики реализации проекта

7.1. Выделение земельного участка

.....

7.2. Анализ стоимости строительства спортивного комплекса

.....

7.2.1. Расчет стоимости разработки, изготовления и монтажа каркасно-тентовой конструкции

.....

7.3. Инженерные сети

.....

7.3.1. Технические решения по вентиляции воздуха

.....

Таблица 12. Содержание коммерческого предложения по вентиляции

Модель	Стоимость, руб.			ИТОГО
	Оборудование	Комплект	Монтаж	
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....

7.3.2. Технические решения по отоплению воздуха

.....**Таблица 13.** Спецификация отопительных приборов

Модель	Расход воздуха, м3/ч	Мощность нагрева, кВт	Напряжение, В	Ток двигателя, А	Шум, дБ(А)	Вес, кг
.....

.....

Таблица 14. Содержание коммерческого предложения по отоплению

Модель	Стоимость, руб.			ИТОГО
	Оборудование	Комплект.	Монтаж	
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Модель	Стоимость, руб.			ИТОГО
	Оборудование	Комплект.	Монтаж	
.....
.....
.....
.....

.....
Таблица 15. Дополнительные опции коммерческого предложения по отоплению

Модель	Описание	Цена, EUR
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
Таблица 16. Расчет энергопотребления приборов

Наим-е прибора	Кол-во ед.	Потребление эл. энергии	Суммарное потребление эл. энергии, кВт*час	Ст-ть, руб./кВт*ч	Коефф. исп-я оборуд ования	Месячн. потребление эл. энергии, кВт*ч	Ст-ть месячного потребления, руб./кВт*ч
.....
.....
.....
.....
.....

7.4. Стоимость оборудования спортивных объектов

.....
Таблица 17. Перечень работ по оборудованию покрытия спортивной площадки

Перечень затрат на спортивное оборудование объекта	Общая площадь	Единица измерения
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Таблица 18. Перечень спортивного и прочего оборудования

Наименование спортивного оборудования	Количество единиц
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Сроки строительства:

Общая стоимость:

Условия оплаты:

-
-

Регулярное обслуживание оборудования – Х рублей/месяц.

7.4.1. Прочие объекты

.....

7.4.2. Вспомогательные и административные помещения

.....

7.5. Подъездные пути и благоустройство территории

.....

Типовой бизнес-план проекта строительства мини-футбольного стадиона

Смета инвестиционных затрат на реализацию проекта, график реализации проекта в месячной разбивке и по фазам реализации представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 19. Смета инвестиционных затрат на реализацию проекта, график реализации проекта в месячной разбивке, по фазам реализации

Наименование статей затрат	Общий объем затрат, руб.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Преинвестиционная фаза. Затраты на подготовку проекта											
.....
.....
Итого затраты на подготовку проекта
Инвестиционная фаза. Проведение строительно-монтажных работ и закупка оборудования											
1. Строительно-монтажные работы
.....
.....
.....
.....
2. Закупка, монтаж оборудования (контрактная часть)
.....
.....
.....
3. Прочие расходы (5% от затрат)
Итого капитальные затраты
Эксплуатационная фаза. Запуск объекта в эксплуатацию, продвижение объекта на рынок											
.....
.....
Итого инвестиционные расходы

8. Планируемые финансовые поступления от деятельности предприятия

Расчеты, приведенные в таблице выше, определяют прогнозную величину выручки от деятельности спортивного комплекса.

Таблица 20. Предварительные расчеты месячных поступлений от операционной деятельности

Наименование услуги	Часы работы	Стоимость услуги / руб.	При полной заполняемости объекта, часы	Нормативная заполняемость объекта	Итоговые поступления, рублей / месяц
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Функционирование основных спортивных объектов будет осуществляться с X до X часов ежедневно. Время проведения занятий различных групп пользователей распределено согласно

Нормативные значения заполнения спортивных объектов приведены в

Основной доход спортивного комплекса формируется из

.....

.....

Рисунок 4. Динамика поступления выручки по элементам услуг

9. Правовое регулирование проекта

.....

10. Финансирование проекта

10.1. Характеристика инвестиционных ресурсов

.....

По предварительным подсчетам, общий объем необходимых для привлечения финансовых ресурсов для запуска проекта составляет X млн. рублей. Выделенные финансовые ресурсы будут полностью направлены на.....

Таблица 21. Основные параметры финансовых ресурсов к привлечению

Наименование показателя	Значение
Объем привлекаемых заемных средств	..... млн. руб.
Ставка кредитования	....% годовых
Срок кредитования	..... года
Обеспечение	.....
Источник финансирования %% расходов	.....
Направление использования средств	.....

Таблица 22. Структурная схема финансирования инвестиционного проекта, по годам в рублях

Наименование показателей/годы	2014	2015	2016	2017	2018	Итого
Поступления
Вклад в уставной капитал инвестора
Поступление по кредиту
Выплаты
Выплаты по кредитам, займам, из них:
• погашение кредита
• уплата процентов
Чистые денежные средства от финансовой деятельности

10.2. Финансовые поступления от деятельности комплекса

По разработанному плану реализации услуг, выход предприятия на заявленные объемы будет происходить

Запуск объектов начнется сразу после

Таблица 23. Поступление выручки от операционной деятельности, по годам, рублей

Свободный денежный поток нарастающим итогом	2014	2015	2016	2017	2018	Итого
<i>Динамика выхода на заявленные объемы</i>
Аренда стадиона
Прокат
Продажа Абонементов
Аренда кафе и рекламных площадей
Итого поступления

10.3. Себестоимость и номенклатура затрат предприятия

Таблица 24. Перечень переменных затрат

Статья расхода	Единица измерения	Тариф, руб.	Среднемесячный расход, кВт*ч	Среднемесячный расход, руб.
Потребление электроэнергии	кВт/ч	.....	.....	.....
Водоснабжение/ водоотведение	м3	.....	.....	.....

Таблица 25. Перечень и стоимость постоянных затрат проекта

Наименование затрат	Стоимость, руб.	Период начисления
.....	ежемесячно
.....	ежемесячно
.....	ежемесячно
.....	ежемесячно
.....	ежемесячно
.....	ежемесячно
Итого	ежемесячно

Аренда земельного участка – X кв.м. рассчитывается по ставке X руб./кв.м. ежегодно, что является среднерыночным значением для негосударственных объектов, имеющих социальную направленность.

10.4. Налоговое окружение проекта

При формировании ежегодных финансовых результатов и при расчете эффективности инвестиций в расчете учитывались налоги и сборы в соответствии с налоговым законодательством (Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть первая и часть вторая) в редакции Федерального закона № 160 от 23.07.2008 (ред. 25.06.2012) и Федерального закона №224 от 26.11.2008 (ред. 27.07.2010)).

В расчетах принято допущение, что элементы налогов и сборов на протяжении срока жизни проекта останутся неизменными.

Разработчик настоящего бизнес-плана рекомендует инициатору проекта применять

Таблица 26. Налоговое окружение проекта

Наименования налогов, уплачиваемых предприятием	Ставка налога	Налогооблагаемая база	Период начисления
.....
.....
.....

.....

Таблица 27. Расчет налоговых платежей проекта, по годам

Наименование налоговых платежей	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Итого
Страховые взносы с ФОТ (в рублях)
УСН (доходы - расходы)
Итого налоговые выплаты проекта

11. Финансовая оценка проекта

11.1. Финансовые результаты проекта

Таблица 28. Расчет финансового результата от производственной деятельности комплекса

Наименование показателя	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Итого
Реализация услуг, поступления, руб.
Валовая выручка
Операционные затраты
Расход на оплату труда (в рублях)
Расходы электроэнергии (в рублях)
Расход на водоснабжение
Сервисное обслуживание напольного покрытия
Накладные расходы
Канцелярские расходы (в рублях)
Расходы на услуги связи (в рублях)
Общехозяйственные расходы (в рублях)
Коммерческие расходы
Прочие расходы
Аренда земли
Амортизация
Операционная прибыль
<i>Операционная рентабельность</i>
Процентные платежи
Прибыль к налогообложению
УСН (доходы - расходы)
Чистая прибыль
<i>Чистая рентабельность</i>

Из таблицы видно, что даже при неполной проектной загрузке производственных мощностей в первые годы эксплуатации комплекса, проект генерирует чистую прибыль, достаточную для покрытия текущих расходов предприятия и выполнения обязательств по обслуживанию банковской кредитной линии.

В расчетах учтено, что инициатор проекта использует часть образующейся чистой прибыли от деятельности комплекса на создание резервного фонда, средства которого будут направлены на дальнейшее развитие проекта.

Таблица 29. Расчет движения денежных потоков в период реализации инвестиционного проекта, по годам, в рублях

Наименование показателя	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Итого
Операционная деятельность						
Поступления
Реализация услуг, поступления, руб
Выплаты
Поставщикам, по заработной плате и по налогам, включаемым в себестоимость

Типовой бизнес-план проекта строительства мини-футбольного стадиона

Наименование показателя	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Итого
Выплаты по налогам
Чистые денежные средства от операционной деятельности
Инвестиционная деятельность						
Поступления
Выплаты
Инвестиционные расходы
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности
Финансовая деятельность						
Поступления
Вклад в уставной капитал инвестора
Поступление по кредиту
Выплаты
Выплаты по кредитам, займам, из них:
• погашение кредита
• уплата процентов
Чистые денежные средства от финансовой деятельности
Чистый денежный поток по проекту

В инвестиционном проекте, связанном со строительством объекта, решение проблемы обеспеченности финансовыми ресурсами в процессе выполнения работ, имеет исключительное значение. Как вытекает из опыта, одна из основных причин возникновения трудностей на инвестиционной фазе развития проекта заключается в недооценке потребности в средствах для финансирования проводимых работ в полном объеме. Не менее важной задачей является также согласование графика погашения задолженности с возможностями проекта по генерации собственных оборотных средств.

.....

Рисунок 5. Финансовые показатели динамики денежных потоков и окупаемости инвестиционных затрат

11.2. Оценка показателей эффективности проекта

Таблица 30. Основные показатели финансовой эффективности проекта

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Расчетный период проекта	год	.....
Объем инвестирования	рублей	.....
Объем финансирования за счет заемных средств	рублей	.....
Процентная ставка по привлеченному кредиту	% годовых	.....
Ставка дисконтирования	% годовых	.....
CF (Cash Flow - накопленный чистый денежный поток проекта за расчетный период)	рублей	.....
NPV (Net Present Value, чистая текущая стоимость)	рублей	.....
PBP (Payback Period, период окупаемости)	квартал	.....
DPBP (Discount Payback Period - дисконтированный период окупаемости)	квартал	.....
IRR (Internal Rate of Return, внутренняя норма рентабельности)	% годовых	.....
PI (Profitability Index, индекс прибыльности)		.....

Описание интегральных показателей эффективности проекта

Величина необходимых инвестиций, в том числе на пополнение оборотного капитала, в проект составляет **xxx млн рублей**.

С учётом всех возможных рисков и оптимальных отпускных цен на услуги, окупаемость инвестиций составила 3 года с начала инвестиционной деятельности предприятия.

Чистая годовая прибыль проекта составляет более **XX млн рублей**, после выхода предприятия на заявленные объемы реализации услуг.

Срок окупаемости (PP)

Сроком окупаемости ("простым") называется продолжительность периода от начала расчета до наиболее раннего интервала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным. Простой срок окупаемости по данному проекту составил **XXX года** с момента начала инвестиционной деятельности по проекту.

Дисконтированный срок окупаемости (DPP)

Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично «простому», но на основе чистого дисконтированного дохода и, соответственно, дисконтированного денежного потока проекта.

При этом, значения денежного потока приводятся к начальному интервалу планирования (дисконтируются) путем умножения на соответствующий коэффициент дисконтирования:

$$d_t = 1 / (1 + D_t)^{t-1}, \text{ где:}$$

t - номер интервала планирования ($t = 1, 2, \dots$);

D_t – зависит от длительности t -го интервала планирования и равна: $\sqrt[12]{D}$ для месяца; $\sqrt[4]{D}$ для квартала; $\sqrt[2]{D}$ для полугодия; D для годового интервала;

D – принятая ставка дисконтирования проекта (ее обоснование приводится ниже).

Дисконтированный срок окупаемости по данному проекту составил **X года** с момента начала инвестиционной деятельности по проекту.

Чистая приведенная стоимость (NPV)

Чистая приведенная стоимость характеризует превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта с учетом в составе ставки дисконтирования: темпа инфляции, минимальной нормы прибыли кредитора и поправки на риск проекта.

Чистая приведенная стоимость по данному проекту составила **XXXXXXXXX рублей**.

Внутренняя норма доходности (IRR)

Внутренней нормой доходности называется ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость проекта обращается в ноль.

Внутренняя норма доходности по данному проекту составила **XXX %**.

Коэффициент рентабельности деятельности предприятия показывает, что доходность предоставляемых услуг предприятием на рынке, при выходе на заявленные объемы составляет около **XX%**. Данный показатель является определяющим для оценки эффективности деятельности предприятия по сравнению с другими подобными предприятиями на рынке.

12. Заключение

Проведенные финансовые расчеты показали, что представленный проект является эффективным и имеет право быть реализованным.

Создание спортивного комплекса – это хороший пример успешной реализации проекта социальной направленности частным инвестором. Полученный опыт в ходе подготовки проекта и последующей его эксплуатации позволит инициатору в дальнейшем успешно реализовывать проекты и развивать сеть спортивных объектов для массового пользователя.

Проведенный анализ рынка говорит о том, что в Петербурге существуют районы, в которых деятельность создаваемого проекта не встретит серьезной конкуренции, что позволяет рассчитывать на то, что услуги создаваемого комплекса будут пользоваться устойчивым спросом с тенденцией роста по мере развития деятельности и расширения номенклатуры оказываемых услуг.

Приложение 1. Эскизный план мини-футбольного стадиона

.....

Приложение 2. Представленность футбольных полей в районах Санкт-Петербурга

Приложение 2.1. Представленность футбольных полей в Петроградском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.2. Представленность футбольных полей в Невском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.3. Представленность футбольных полей в Московском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.4. Представленность футбольных полей в Курортном районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.5. Представленность футбольных полей в Кронштадтском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.6. Представленность футбольных полей в Красносельском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.7. Представленность футбольных полей в Красногвардейском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.8. Представленность футбольных полей в Колпинском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.9. Представленность футбольных полей в Кировском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.10. Представленность футбольных полей в Калининском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.11. Представленность футбольных полей в Выборгском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.12. Представленность футбольных полей в Петродворцовом районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.13. Представленность футбольных полей в Приморском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.14. Представленность футбольных полей в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.15. Представленность футбольных полей в Фрунзенском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.16. Представленность футбольных полей в Центральном районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.17. Представленность футбольных полей в Василеостровском районе города Санкт-Петербурга

.....

Приложение 2.18. Представленность футбольных полей в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга

.....

О ПКР

Разработчиком настоящего бизнес-плана выступила компания «Профессиональные Комплексные Решения», являющаяся одним из лидеров рынка консалтинговых услуг и долгое время остающаяся незаменимым партнером для многих российских и зарубежных компаний. ООО «ПКР» представляет собой специализированную компанию, оказывающую профессиональные услуги в трех основных направлениях:

- проведение маркетинговых исследований;
- бизнес-планирование и привлечение инвестиций;
- оценочная деятельность.

В основу деятельности Компании положена идея аутсорсинга: передача отдельных бизнес – процессов, функций и задач, а также их составляющих, специализированной сторонней фирме.

Компания «ПКР» аккредитована в качестве уполномоченной консалтинговой компании при Правительстве Ленинградской области.

Компания «ПКР» аккредитована при Комитете по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга для выполнения финансово-экономической экспертизы стратегических инвестиционных проектов города.

ПКР является почетным членом Санкт-Петербургского Союза предпринимателей, объединяющего в себе более 1 000 предприятий малого и среднего бизнеса.

Квалификация сотрудников подтверждается дипломами российского и международного образца и профессиональными аттестатами: Master of Business Administration (MBA), кандидат экономических наук, квалификационный аттестат аудитора, диплом Association of Chartered Certified Accountants (ACCA) по международным стандартам финансовой отчетности (Diploma in IFR/IFRS), диплом международного образца Association of Chartered Certified Accountants (ACCA).

Благодаря одновременному участию во многих проектах и широкому перечню предоставляемых услуг мы способны предложить нашим клиентам самые лучшие условия сотрудничества.

Контакты:

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 82.

Тел.: +7 (812) 363 48 99, 8 (800) 700 48 99363 48 96

www.prcs.ru

Рабочая группа от ПКР:

Новицкий Даниил Сергеевич, руководитель группы, аудитор, член ACCA

Тел.: 363 48 99, dn@prcs.ru

Торлопова Камилла Юрьевна, специалист отдела корпоративных финансов

Тел.: 363 48 96, kt@prcs.ru