ОГЛАВЛЕНИЕ

1 РЕЗЮМЕ

2 ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

3 МАРКЕТИНГ-ПЛАН

4 КОНКУРЕНЦИЯ

5 РАСЧЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

6 РАСЧЕТ ВЫРУЧКИ ОТ АВТОСТОЯНКИ В СРЕДНЕМ ЗА ГОД

7 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ

7.1 Затраты на оплату труда персонала

7.2 Расчет процентов за пользование кредитом

8 РАСЧЕТ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

ПОСТРОЕНИЕ ГРАФИКА ФИНАНСОВОГО ПРОФИЛЯ ПРОЕКТА

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

# 1 РЕЗЮМЕ

В данном бизнес-плане представлены расчеты по экономическому обоснованию вложения финансовых ресурсов в строительство платной автостоянке, в центре города Архангельска.

В расчетах принято:

Общий размер инвестиций для строительства автостоянки составляет -

350 тыс. руб. в том числе:

стоимость материалов и комплектующих для автостоянки - 280 тыс. руб.

стоимость основных фондов 20 тыс. руб.

затраты на строительство 50 тыс. руб.

Источник финансирования – кредит банка под 25% годовых.

Площадь автостоянки 5000 кв. м. В том числе:

площадь под дорогами и строениями 1400 кв. м. (28%)

площадь свободная, т.е. для автомашин 3600 кв.м. (72%)

Начало строительства автостоянки - апрель 2007 г.

Ввод автостоянки в эксплуатацию - май 2007 г.

Расчет доходов от автостоянки произведен при условии, что:

Максимальное количество мест на автостоянке 312 шт.

% загрузки от 190 машин в зимние месяца, до 220 машин в летние месяца

стоимость стоянки составляет 25 руб. в сутки

автостоянка работает круглосуточно и 365 дней в году

расчет расходов на обслуживание автостоянки произведен при следующих условиях:

численность обслуживающего персонала 4 человек

расчет процентов за пользованием кредитными ресурсами произведен при условии, что погашение кредита проводиться ежемесячно, исходя из наличия денежных средств, остающихся в распоряжении автостоянки.

Учитывая все выше перечисленные условия, срок окупаемости инвестиций составит 6 месяцев.

# 2 ОПИСАНИЕ УСЛУГИ

Жизнь современного города нельзя представить без общественного транспорта, статистически исследования показали, что число автомобилей с каждым годом увеличивается. Для этого я предлагаю поставить платную автостоянку в районе проспекта Обводный канал 24.

На этой автостоянке смогут размещаться как легковые автомобили, так и микроавтобусы.

- автостоянка предлагает высокий уровень защиты автомобиля, а именно от угона, кражи и повреждений автомобиля;

- низкую стоимость услуги;

- близость к автотранспортным магистралям, автозаправке и магазинам, а так же к развлекательным заведениям.

- наличие рекламы в СМИ и вывеска.

#

# 3 МАРКЕТИНГ-ПЛАН

автостоянка основной фонд инвестиция

Целями и задачами автостоянки являются:

- создание новой «ниши» на существующем сегменте рынка в г. Архангельске

- окупаемость капитальных вложений за 6 месяцев,

- создание новых рабочих мест.

Целью маркетинга является создание условий для работы фирмы, при которых она может успешно выполнить свои задачи.

В комплекс мероприятий по маркетингу обычно входят следующие мероприятия:

- изучение потребителя услуги автостоянки;

- анализ рыночных возможностей автостоянки;

- оценка предлагаемой услуги и перспектив развития, анализ формы сбыта услуги;

- оценка, используемых методов ценообразования, исследование мероприятий по продвижению услуги на рынке, изучение конкурентов;

- выбор «ниши» (наиболее благоприятный сегмент рынка).

Рыночные возможности автостоянки определяются максимальным количеством клиентов, потребности которых она может удовлетворить за определенный период времени. При анализе ценообразования необходимо учитывать:

- себестоимость услуг;

- цены конкурентов на аналогичные услуги;

- уникальность данной услуги;

- цену, определяемую спросом на данную услугу.

#

# 4 КОНКУРЕНЦИЯ

Основными производителями услуг автостоянок в г. Архангельске являются компании:

- автостоянка на Нагорной;

- автостоянка на пр. Ломоносова, 91.

В таблице 1 сопоставлены основные параметры анализируемых в бизнес-плане вопросов автостоянке и конкурентов.

Таблица 1 - Сравнение основных параметров автостоянки и его основных конкурентов по 5-ти бальной шкале оценок

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Параметры | Автостоянка на пр. Обводный канал | Автостоянка на ул. Нагорной | Автостоянка на пр. Ломоносова |
| Услуга |
| Качество | 5 | 5 | 4 |
| Комфортабельность | 4 | 4 | 4 |
| Престиж торговой марки | - | 4 | 4 |
| Цена | 5 | 4 | 4 |
| Реклама | 5 | 5 | 4 |
| Итого | 19 | 22 | 20 |

5 РАСЧЕТ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Таблица 2 - Капитальные вложения, руб.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Кол-во | Ед. изм. | Стоимость, руб. |
| 1 | Материалы и комплектующие |  |  | 280 000 |
| 2 | Основные средства |  |  | 20 000 |
| 3 | Затраты на строительство | 5 000 | кв.м. | 50 000 |
|   | Всего капитальные вложения |  |  | 350 000 |

#

# 6 РАСЧЕТ ВЫРУЧКИ ОТ АВТОСТОЯНКИ В СРЕДНЕМ ЗА ГОД

Таблица 3 - Выручка за год

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Январь | Февраль | Март | Апрель | Май | Июнь | I пол. | Июль | Август | Сентябрь | Октябрь | Ноябрь | Декабрь | Год |
| Количество дней работы автостоянки | 31 | 28 | 31 | 30 | 31 | 30 | 181 | 31 | 31 | 30 | 31 | 30 | 31 | 365 |
| Максимальное количество мест, шт. | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 | 312 |  |
| % загрузки | 60 | 60 | 70 | 70 | 75 | 75 | - | 80 | 75 | 70 | 60 | 60 | 60 |  |
| Количество машин с учетом % загрузки, шт. | 187 | 187 | 218 | 218 | 234 | 234 | - | 250 | 234 | 218 | 187 | 187 | 187 |  |
| Стоимость стоянки в сутки, руб. | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | - | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 |  |
| Итого выручка, руб. | 145080 | 131040 | 169260 | 163800 | 181350 | 175500 | 966030 | 193440 | 181350 | 163800 | 145080 | 140400 | 145080 | 1935180 |

7 РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ

##

## 7.1 Затраты на оплату труда персонала

Таблица 4 Расчет заработной плоты персонала автостоянки за 1 сутки работы

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № |  | Штатная численность, чел. | Стоимость 1 суток | Количество отработанных суток | ЗП за 1 месяц, руб. |
| 1 | Охранник | 1 | 650 | 7,75 | 5037,5 |
| 2 | Охранник | 1 | 650 | 7,75 | 5037,5 |
| 3 | Охранник | 1 | 650 | 7,75 | 5037,5 |
| 4 | Охранник | 1 | 650 | 7,75 | 5037,5 |
|  | Итого в месяц | 4 |  | 31 | 20150 |

Таблица 5 - Расходы на оплату труда персонала автостоянки в месяц, руб.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Месяц | Количество отработанных суток | Количество работников, чел | Стоимость 1 суток | Общая ЗП обсл. персонала в месяц, руб. |
| 1 | Январь | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 2 | Февраль | 7 | 4 | 650 | 18200 |
| 3 | Март | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 4 | Апрель | 7,5 | 4 | 650 | 19500 |
| 5 | Май | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 6 | Июнь | 7,5 | 4 | 650 | 19500 |
| 7 | Июль | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 8 | Август | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 9 | Сентябрь | 7,5 | 4 | 650 | 19500 |
| 10 | Октябрь | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
| 11 | Ноябрь | 7,5 | 4 | 650 | 19500 |
| 12 | Декабрь | 7,75 | 4 | 650 | 20150 |
|  | Всего за год | 365 | 4 | 7800 | 237250 |

## 7.2 Расчет процентов за пользование кредитом

 % ставка 25% , рубли

Таблица 6 - Процент за кредит

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Месяц | число дней в месяце | Запрашиваемая сумма кредита | Погашение основной суммы кредита | Остаток долга | Уплата процентов | Уплата в текущем месяце основного долга и процентов |
| 1 | апр.07 | 30 | 350 000 |  | 350 000 |  |  |
| 2 | май.07 | 31 |  | 17 500 | 332 500 | 7191,781 | 24691,781 |
| 3 | июн.07 | 30 |  | 17 500 | 315 000 | 7 059,932 | 24559,932 |
| 4 | июл.07 | 31 |  | 17 500 | 297 500 | 6 472,603 | 23972,603 |
| 5 | авг.07 | 31 |  | 17 500 | 280 000 | 6 316,781 | 23816,781 |
| 6 | сен.07 | 30 |  | 17 500 | 262 500 | 5 945,205 | 23445,205 |
| 7 | окт.07 | 31 |  | 17 500 | 245 000 | 5 393,836 | 22893,836 |
| 8 | ноя.07 | 30 |  | 35 000 | 210 000 | 5 202,055 | 40202,055 |
| 9 | дек.07 | 31 |  | 35 000 | 175 000 | 4 315,068 | 39315,068 |
| 10 | янв.08 | 31 |  | 35 000 | 140 000 | 3 715,753 | 38715,753 |
| 11 | фев.08 | 28 |  | 35 000 | 105 000 | 2 972,603 | 37972,603 |
| 12 | мар.08 | 31 |  | 35 000 | 70 000 | 2 013,699 | 37013,699 |
| 13 | апр.08 | 30 |  | 35 000 | 35 000 | 1 486,301 | 36486,301 |
| 14 | мая.08 | 31 |  | 35 000 | 0 | 7 19,178 | 35719,178 |
| Всего |  |  | 350 000 |  |  | 408804,795 |

Данная таблица представляет расчет кредита. Кредит взят под 25% годовых. Погашение кредита будет производиться ежемесячно, так же ежемесячно будет отдаваться основной долг инвестиций, взятый в банке. Первые полгода будет отдаваться 5%, вторые полгода 10%, от всех инвестиций, исходя из наличия чистой прибыли. Погашение всех инвестиций и процентов планируется через год.

#

# 8 РАСЧЕТ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Таблица 7 - Расчет денежных потоков, в рублях

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | апр.07 | май.07 | июн.07 | инл.07 | авг.07 | сен.07 | окт.07 | ноя.07 | дек.07 | Год 07 |
|  | Инвестиционная деятельность |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Денежный поток |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | Капитальные вложения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | -материалы и комплектующие | 280000,00 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | -основные средства | 20000,00 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | -затраты на строительство | 50000,00 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Сальдо денежного потока от инвестиционной деятельности | 350000,00 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Операционная деятельность |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Денежный приток |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Выручка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | -от автостоянки |  | 181350,00 | 175500,00 | 193440,00 | 181350,00 | 163800,00 | 145080,00 | 140400,00 | 145080,00 | 1326000,00 |
|  | итого выручка |  | 181350,00 | 175500,00 | 193440,00 | 181350,00 | 163800,00 | 145080,00 | 140400,00 | 145080,00 | 1326000,00 |
| 4 | Итого денежный приток |  | 181350,00 | 175500,00 | 193440,00 | 181350,00 | 163800,00 | 145080,00 | 140400,00 | 145080,00 | 1326000,00 |
|  | Денежный отток |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Заработная плата |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | -персонал автостоянки |  | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 159250,00 |
|  | Итого заработная плата |  | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 19500,00 | 20150,00 | 159250,00 |
|  | Электроэнергия |  | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 1500,00 | 12000,00 |
| 6 | Единый социальный налог |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | ЕСН + страхование от НС | 27,1% | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 56693,00 |
|  | Итого отчисления на соц. нужды |  | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 6942,00 | 7173,40 | 56693,00 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Процент за кредит и уплата основного долга | 25,00% | 24691,781 | 24559,932 | 23972,603 | 23816,781 | 23445,205 | 22893,836 | 40202,055 | 39315,068 | 222897,26 |
| 8 | Реклама | 1% от выручки | 1813,50 | 1755,00 | 1934,40 | 1813,50 | 1638,00 | 1450,80 | 1404,00 | 1450,80 | 13260,00 |
| 9 | Прочие непредвиденные расходы | 3% от выручки | 5440,50 | 5265,00 | 5803,20 | 5440,50 | 4914,00 | 4352,40 | 4212,00 | 4352,40 | 39780,00 |
| 10 | Итого производственных затрат |  | 60769,18 | 59521,93 | 60533,60 | 59894,18 | 57939,21 | 57520,44 | 73760,05 | 73941,67 | 503880,26 |
| 11 | Амортизация |  | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 166,67 | 1333,33 |
| 12 | Валовая прибыль |  | 120414,15 | 115811,40 | 132739,73 | 121289,15 | 105694,13 | 87392,90 | 66473,28 | 70971,66 | 820786,41 |
|  | Налоги: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13 | -НДС к уплате в бюджет | 18,00% | 23938,20 | 23166,00 | 26114,40 | 23938,20 | 21060,00 | 17409,60 | 16848,00 | 17409,60 | 169884,00 |
| 14 | -Арендная плата за земельные участки |  | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 3105,00 | 24840,00 |
|  | Итого налоги |  | 40382,5 | 39180 | 42800,5 | 40382,5 | 36840 | 33128,5 | 32160 | 33128,5 | 298002,5 |
| 15 | Итого денежный отток |  | 68433,2 | 66426 | 73027,4 | 68433,2 | 61980 | 54650,6 | 53088 | 54650,6 | 500689 |
| 16 | Сальдо денежного потока от операционной деятельности |  | 85759,72 | 82180,07 | 95909,10 | 86634,72 | 74168,79 | 59267,06 | 39159,95 | 42845,83 | 565925,24 |
|  | Чистая прибыль |  | 85759,72 | 82180,07 | 95909,10 | 86634,72 | 74168,79 | 59267,06 | 39159,95 | 42845,83 | 565925,24 |
|  | При E = 24% | 1,020 | 1,040 | 1,060 | 1,080 | 1,100 | 1,120 | 1,140 | 1,160 | 1,180 |  |
| 17 | CF | -350000,00 | 85759,72 | 82180,07 | 95909,10 | 86634,72 | 74168,79 | 59267,06 | 39159,95 | 42845,83 | 215925,24 |
| 18 | DCF | -343137,25 | 82461,27 | 77528,37 | 88804,72 | 78758,84 | 66222,14 | 51988,65 | 33758,57 | 36310,03 | 172695,33 |
| 19 | NPV(ЧТС) | -343137,25 | -260675,99 | -183147,62 | -94342,90 | -15584,06 | 50638,07 | 102626,73 | 136385,30 | 172695,33 | 172695,33 |

Данная таблица представляет собой сводный денежный поток, состоящий из 3-х потоков: инвестиционного, операционного и финансового профиля проекта. В этой таблице рассчитаны главные показатели. Итоговой строчкой представлен дисконтированный денежный поток с нарастающим итогом. Срок окупаемости проекта наступит в сентябре 2007 года.

# 9 ПОСТРОЕНИЕ ГРАФИКА ФИНАНСОВОГО ПРОФИЛЯ ПРОЕКТА



Рисунок 1 - Финансовый профиль проекта

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Я.Ф. Молнар, Г.П. Филипова, Н.Ф. Павлова. Бизнес-план: Пособие для открывающих свое дело предпринимателей. – Архангельск: АГТУ, 1992. – 42с.
2. А.С. Ярунов, М.Д. Каргополов. Экономическое обоснование проектируемых мероприятий в дипломных проектах студентов технических специальностей: Методические указания. Ч. 1. – Архангельск: АГТУ, 2003.- 116 с.
3. Е.В. Борисова. Экономическая эффективность инвестиций: Методические рекомендации по дипломному проектированию. - Архангельск: АГТУ, 2003. - 20 с.
4. Сборник бизнес-планов. Отечественный и зарубежный опыт. Современная практика и документация. Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией академика В. М. Попова, 1997.