

«УТВЕРЖДЕНО»

Наблюдательным советом  
СП АО «BIZNES CENTR  
SAMARQAND»



Протокол № 03 от 30.11.2016г.

# БИЗНЕС - ПЛАН

ПО СП АО "BIZNES  
CENTR SAMARQAND"  
*на 2017 год*

**СПРАВКА**  
об инициаторе проекта

Наименование SAMARQAND" предприятия	СП АО "BIZNES CENTR
Организационно-правовая форма	Совместное предприятие
Дата основания фирмы	23.12.1991 г. Решением Хокимията города Самарканда, реестровый №181 от 23.12.1991 г.
Учредители	- Сам. Тер. Упр. ГК РУз по приватизации, демонополизации и развитию конкуренции - Фирма «AMAZGmbH» -Фирма «SEID» Sulo Energy Industrial Developmen -Фирма «Термоэлектро» -Сулейман Аль Бассам
Уставной фонд Банковские	200 000,0 тыс.сум.
Реквизиты	р/счет 20214000000501160001 МФО: 00264 СГАКБ «Асака» ИНН: 200613624 ОКОНХ: 91620
Адрес предприятия	г. Самарканд, площадь Куксарай, 1
Телефон	8 366 230 41 35
Факс	8 366 230 41 35

## АНОТАЦИЯ ПРОЕКТА

Цель проекта

**Развитие СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND"**

1. Среднегодовой валовой  
доход

548 000,0 тыс. сум.

2. Количество работающих

**15 человек**

3. Количество предприятий,  
арендующих помещения в  
2016 году.

82 арендаторов

4. Увеличение количества  
арендующих в 2017 году

90 арендаторов

5. Вновь созданные рабочие  
места

0 человека

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### РЕЗЮМЕ

1. ГЛАВНЫЕ ЦЕЛИ БИЗНЕСА
2. ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ
3. МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ
4. ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ
5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН
6. РАСЧЕТ АМОРТИЗАЦИОННЫХ
7. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ И ДРУГИЕ  
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ
8. РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ БИЗНЕС ЦЕНТРА
9. ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПЛАН ДОХОДОВ И РАСХОДОВ
10. РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА
11. БИЗНЕС ПРОГНОЗ ВЫВОДЫ

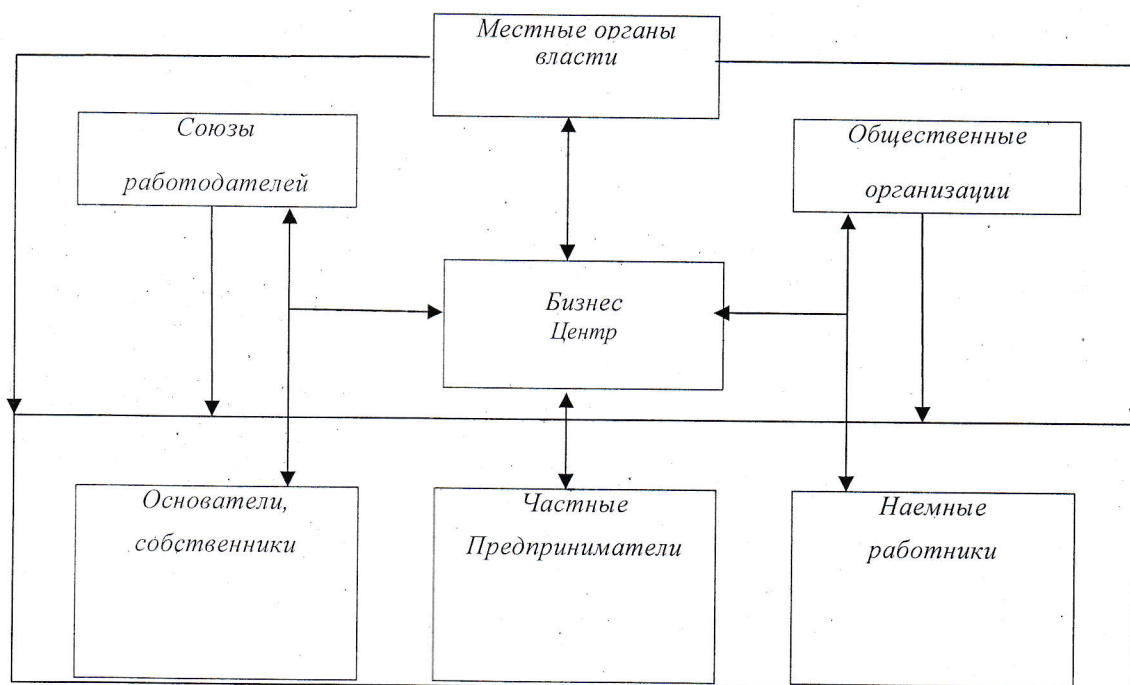
## РЕЗЮМЕ

Формирование и развитие многоукладной экономики в Узбекистане является главным направлением в проводимых экономических реформах. Одним из условий социально ориентированной рыночной экономики в республике является процесс приватизации государственной собственности, и параллельно создания частного сектора, представленного малыми и средними предприятиями. Важным моментом в становлении рыночных отношений является широкий переход государственных предприятий на создание акционерных обществ и совместных производственных предприятий.

Бизнес-центр - это, как правило, негосударственная предпринимательская структура, созданная на общественных началах при содействии местной власти и иностранных организаций с целью поддерж/ски развития малого предпринимательства в регионе.

Деятельность бизнес-центра обеспечивается на паритетной и регулярной основе, базируется на принципах социального партнерства, сотрудничества работников органов местного самоуправления, объединений предпринимателей, общественных и профсоюзных организаций работников негосударственного сектора экономики.

### Взаимосвязи бизнес-центра с властью и предпринимательскими структурами.



Таким образом, деятельность бизнес-центра, созданного на уровне области предусматривает всестороннюю поддержку развития малого и среднего предпринимательства в соответствующих территориальных единицах, реализуя следующие функции по структурно определенным направлениям.

## **1. ГЛАВНЫЕ ЦЕЛИ БИЗНЕСА**

*Развитие СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND".*

## **2. ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ**

*Бизнес-центр (или деловой центр) это современное офисное здание или комплекс зданий, с необходимой инфраструктурой для ведения деловой деятельности. Как правило, офисные помещения в бизнес-центрах сдаются в аренду. Бизнес-центры могут относиться к различным классам в зависимости от составляющих инфраструктуры и месторасположения. При повышении класса бизнес-центра (от «С», до «А») увеличивается ставка аренды за кв.м, арендуемой офисной площади.*

*СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND" оказывает услуги аренды помещений в центре для предприятий города и бизнес структур.*

## **3. МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ**

*Здание бизнес центра СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND" расположено по адресу: г. Самарканд, пл. Кук Сарай 1.*

*Данный район расположен в центральной части города, располагает благоприятными условиями, имеет развитые транспортные коммуникации и насыщен необходимой инфраструктурой. Бизнес центр также очень выгодно расположен к трем основным банкам города, обл. Хокимиятом, Госкомимуществом и др. предприятиями, связанных с бизнес средой.*

*Бизнес Центр снабжен всеми видами инженерного обеспечения в объемах необходимых для реализации проекта.*

*Также это является очень важным показателем, из-за которого в бизнес центр идут клиенты.*

## **4. ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ**

*Объект СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND" имеет земельный участок и здания и сооружения. Здания сдаются в аренду и дают стабильный доход.*

*Тенденция к увеличению пошла с июля месяца, когда пошел поток предпринимателей в связи с переходом в бизнес центр гос. структур.*

*Исходя из средних цен на аренду, установленных СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND" – 13 991,66 сум. за кв. м.*

*- для коммерческих организаций цена за 1 м<sup>2</sup> - 17 825 сум.*

*- для государственных учреждений цена за 1 м<sup>2</sup> - 13 800 сум.*

*- аренда зала, галереи и кафе по 10 350 сум за 1 м<sup>2</sup>.*

В данный момент из 4 075,11 сдается в аренду 2 920,00 м<sup>2</sup>, (это около 72 % из общей площади, сдаваемой в аренду).

Рассчитаем доход аренды за месяц: 2 920,00 м<sup>2</sup> >> 13 991,66 сум. = 40 855,64 тыс.сум. В год это будет: 40 855,64 x 12 мес. = 490 267,68 тыс. сум. Общий валовый доход за год ставит 490 267,68 тыс.сум.

## 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

В данный момент в бизнес центре работают 15 человек, с увеличением оказываемых услуг понадобятся дополнительные 2 единицы штатного расписания.

Таблица 1

Расчет средств на содержание персонала

№	Сотрудники	Кол- Во	Зарплата в месяц, тыс. сумм		Зарплата в год, тыс.сум	
			Одного работника	общая	одного работника	Общая
1	Директор	1	2 479,5	2 479,5	29 754,0	29 754,0
2	Главный инженер	1	1 239,0	1 239,0	14 868,0	14 868,0
3	Менеджер	1	1 517,0	1 517,0	18 204,0	18 204,0
4	Механик компьютер	1	710,0	710,0	8 520,0	8 520,0
5	Зав. складом	1	1 155,0	1 155,0	13 860,0	13 860,0
6	Секретарь	1	1 065,0	1 065,0	12 780,0	12 780,0
7	Начальник отдела охраны	1	863,0	863,0	10 356,0	10 356,0
8	Охранник	3	571,0	1 713,0	6 852,0	20 556,0
9	Старший электрик	1	1 044,0	1 044,0	12 528,0	12 528,0
10	Садовник	1	696,0	696,0	8 352,0	8 352,0
11	Технический работник	1	640,0	640,0	7 680,0	7 680,0
12	Уборщик территории	1	613,0	613,0	7 356,0	7 356,0
13	Менеджер хауз киппинга	1	506,0	506,0	6 072,0	6 072,0
	<b>ВСЕГО</b>	<b>15</b>				<b>170 886,0</b>
	ЕСП от ФОТ (15%)					25 632,9
	<b>ИТОГО</b>					<b>196 518,9</b>

## 6. РАСЧЕТ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ

Расчет амортизационных отчислений производим на имеющиеся основные средства по балансу предприятия.

Таблица 2

Расчет амортизационных отчислений

№	Наименование основных активов	Стоимость, тыс. сум.	Норма амортизационных отчислений, %	Сумма амортизационных отчислений, тыс. сум.
1	Здания и сооружения	9 280 884,03	5%	464 044,20
2	Машины и оборудования	323 699,30	15%	48 554,90
3	Мебель и офисное оборудован	14 413,00	15%	2 161,95
4	Компьютерное оборудование	6 514,20	20%	1 302,8
5	Прочие	2 815,1	15%	422,3
<b>ИТОГО</b>				<b>516 486,15</b>

#### 7. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ И ДРУГИЕ ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

При расчете затрат определили суммарные расходы на воду, газ и электроэнергию. Все расчеты по затратам на электроэнергию и вспомогательные ресурсы в год, представлены в *Таблице 3*.

Таблица 3

#### Расчет затрат на электроэнергию и другие вспомогательные ресурсы

Наименование	Ед. измерения	Затраты в год,*** тыс. сумм
Электроэнергия	кВт	63 800,0
Вода	м <sup>3</sup>	14 850,0
Канализация	м <sup>3</sup>	8 580,0
<b>ИТОГО</b>		<b>87 230,0</b>

#### 8. РАСХОДЫ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ БИЗНЕСЦЕНТРА

- Таблица 4

#### Расходы, связанные с деятельностью бизнес-центра



№	Наименование	тыс. сум	
		Затраты в месяц	Затраты в год, тыс. сумм
1	Переоборудование (гостиничных номеров) в офисы	-	11 000,0
2	Ремонт и обслуживание техники (лифт, телефоны, крыша, кабель).		7 150,0
3	Аренда легкового автомобиля и расходы, связанные с ним	825	9 900,0
4	Банковские услуги	238,3	2 860,0
5	Непредвиденные расходы (пошлины)	-	3 450,0
6	Консалтинговые расходы		23 980,0
7	Аудиторские услуги		2 000,0
8	Технический ремонт зданий и сооружений		30 000,0
	<b>Итого</b>		<b>90 340,0</b>

## 9. ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПЛАН ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Таблица 5

### Прогноз потока денежных средств

Показатели	1	2	3	4	За год
<b>I. Доходная часть</b>	<b>122 575,0</b>	<b>122 575,0</b>	<b>122 575,0</b>	<b>122 575,0</b>	<b>490 300,0</b>
Валовый доход	122 575,0	122 575,0	122 575,0	122 575,0	490 300,0
<b>II. Расходная часть</b>					
Амортизационные отчисления	129 121,54	129 121,54	129 121,54	129 121,54	516 486,16
Затраты на электроэнергию и другие ресурсы	21 807,50	21 807,50	21 807,00	21 807,00	87 230,00
Затраты на содержание персонала	49 129,73	49 129,73	49 129,73	49 129,73	196 518,90
Расходы, связанные с деятельностью бизнес-центра	22 585,00	22 585,00	22 585,00	22 585,00	90 340,00
<b>Итого затрат</b>	<b>222 643,77</b>	<b>222 643,77</b>	<b>222 643,77</b>	<b>222 643,77</b>	<b>890 575,06</b>
Валовая прибыль	-100 068,77	-100 068,77	-100 068,77	-100 068,77	-400 275,06
Единый налоговый платёж( трёх кратный	18 032,00	18 032,00	18 032,00	18 032,00	72 128,00

земельный)					
Прибыль после оплаты налога	-118 100,77	-118 100,77	-118 100,77	-118 100,77	-472 403,06
Прибыль без амортизационных начислений	11 020,78	11 020,78	11 020,78	11 020,78	44 083,10

Предприятие бизнес-центра имеет на балансе недвижимость, а ее амортизационные отчисления за год составляют 516 486,16 тыс. сум.

Таким образом, они прямо влияют на чистую прибыль организации, увеличивая расходную часть. По итогам с вычетом амортизационных отчислений будет 44 083,10 тыс. сум. дохода.

## 10. РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Рентабельность инвестиций по проекту рассчитываем по формуле

$$U_p = \frac{П}{С} \cdot 100\%$$

Где: П – чистая прибыль, тыс. сумм.

С – себестоимость продукции и услуг, тыс. сумм.

$$U_p = \frac{44\ 083,10}{374\ 088,90} \cdot 100\% = 12,00\%$$

## 11. БИЗНЕС ПРОГНОЗ

Таблица 5

№	Показатели	Ед. изм.	Количество
1	Годовой доход	тыс. сумм	490 300,00
2	Количество созданных рабочих мест	чел.	15
3	Чистая прибыль в год	тыс. сумм	44 083,10
4	Рентабельность проекта	%	12,00

год	Фактический доход	По бизнес плану
2011	89 293,40	
2012	255 447,00	240 000,00
2013	317 720,00	252 000,00
2014	437 000,00	340 000,00
2015	388 605,00	377 000,00
2016	548 000,00	427 500,00
итого	2 036 065,40	1 636 500,00

## ВЫВОДЫ

В целях повышения функционирования эффективности бизнес центра необходимо произвести следующие мероприятия:

- а) привлечь дополнительных арендаторов;
- б) провести ремонт и реконструкцию концертного зала;
- в) обеспечить функционирование концертного зала;
- г) провести ремонт галереи на 2-м этаже здания Бизнес Центра;
- д) организовать в галерее выставку картин, национальной одежды и туристических сувениров, с освещением в СМИ;
- г) организовать постоянно действующие семинар тренинги для преподавателей области (при содействии Гос. Структур).

Данный проект СП АО "BIZNES CENTR SAMARQAND" имеет динамику к росту, за последние годы. Многие бизнесмены и предприниматели переехали в бизнес центр, т.к. центр имеет все соответствующие коммуникации, находятся в центре города. В данный момент бизнес центр заполнен на 72 % своего потенциала. Планируется сдача оставшейся части помещений, открытие столовой, галереи и клуба (по интересам), что привлечет дополнительную прибыль бизнес центру.