



СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А

БИЗНЕС-ПЛАН

МАРТ, 2024

РЕДАКЦИЯ
№13
(выпускается
с 2007 г.)

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Описание бизнес-плана

НАШИ ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ОТЛИЧИЯ
ТО, что не предлагает НИКТО другой

ЛЮБАЯ БИЗНЕС ИДЕЯ ТРЕБУЕТ ДЕТАЛИЗИРОВАННОГО ПРОСЧЕТА.

УЧЕТ ВСЕХ ВОЗМОЖНЫХ ЗАТРАТ И ПРОРАБОТКА РАЗЛИЧНЫХ СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ ПОЗВОЛЯЕТ ИНВЕСТОРУ ВОВРЕМЯ СКОРРЕКТИРОВАТЬ КОНЦЕПЦИЮ И НАЙТИ ОПТИМАЛЬНЫЙ БАЛАНС МЕЖДУ ИДЕЕЙ И РЕАЛИЯМИ РЫНКА.

СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ РЕШЕНИЯ ЭТОЙ ЗАДАЧИ МЫ РАЗРАБОТАЛИ ИНСТРУМЕНТ – ПРОСТОЙ И ИНТУИТИВНО ПОНЯТНЫЙ СНАРУЖИ, НО КРАЙНЕ СЛОЖНЫЙ ВНУТРИ.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ. *INVENTICA*

(прилагается к бизнес-плану)

ЭТО ПРОГРАММНЫЙ ПРОДУКТ, РАЗРАБОТАННЫЙ НА БАЗЕ MICROSOFT EXCEL, СОДЕРЖАЩИЙ РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА С УЧЕТОМ ВСЕХ ЕГО ПАРАМЕТРОВ, КАЖДЫЙ ИЗ КОТОРЫХ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕН ВРУЧНУЮ.

- Отражает суть бизнеса (**разработана совместно с участниками рынка**)
- Рассчитывает инвестиционный бюджет
- Формирует основные формы финансовой отчетности (PL, CF, BS)
- Рассчитывает инвестиционно-финансовые показатели проекта (срок окупаемости, NPV, IRR и т.п.)
- Позволяет подобрать оптимальный вариант финансирования проекта
- Позволяет выбрать оптимальную концепцию проекта

КЛЮЧЕВЫЕ ОСОБЕННОСТИ НАШЕГО ПРОДУКТА

Расчеты финансовой модели основываются на более чем **1 000 параметрах**, каждый из которых Вы можете изменить самостоятельно.

Для того чтобы получить финансовые расчеты для Вашего уникального проекта, Вам нужно только изменить необходимые параметры и нажать **ОДНУ** кнопку. Все остальное модель сделает **САМА**.

КАК У ДРУГИХ?

ЧТО БЫ ВАМ НИ ГОВОРИЛИ МЕНЕДЖЕРЫ КОНКУРИРУЮЩИХ КОМПАНИЙ, ИХ ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ **НЕ ЯВЛЯЮТСЯ АВТОМАТИЗИРОВАННЫМИ**. ПРИ ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ ВАМ ПРИДЕТСЯ ПРОВЕСТИ ДО 70% РАБОТ ВРУЧНУЮ.

И ВНИМАНИЕ!

В СВЯЗИ С УЧАСТИВШИМИСЯ СЛУЧАЯМИ ЗАВЕДОМО ЛОЖНОГО ИНФОРМИРОВАНИЯ КЛИЕНТОВ О ВОЗМОЖНОСТЯХ ФИНАНСОВЫХ МОДЕЛЕЙ, ПРИЛАГАЕМЫХ К БИЗНЕС-ПЛАНАМ КОНКУРЕНТОВ, УБЕДИТЕЛЬНО ПРОСИМ ВАС НЕ ОГРАНИЧИВАТЬСЯ ТОЛЬКО ТЕЛЕФОННОЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ. **ПЕРЕД ПРИНЯТИЕМ РЕШЕНИЯ О ПОКУПКЕ ТРЕБУЙТЕ У РАЗРАБОТЧИКОВ ДЕМОСТРАЦИИ РЕАЛЬНЫХ ПРОДУКТОВ!** ТОЛЬКО ДАННЫМ ОБРАЗОМ ВЫ СМОЖЕТЕ ОЦЕНИТЬ ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ КОНКУРИРУЮЩИХ ПРОДУКТОВ!

ПРИНЦИП РАБОТЫ С ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛЬЮ INVENTICA

1. Этап «Первичная настройка параметров»

На листе «Основные параметры» Вы меняете значение одного или нескольких параметров, выделенных **желтым** цветом (например, корректируете площадь одного парковочного места для большегрузных а/м). В соответствующих **серых** графах автоматически отображаются новые значения с учетом произведенных Вами изменений.

ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА		
+	Земельный участок	
+	Здания складского комплекса	
+	Погрузочно-разгрузочная зона	
-	Парковочная зона	
•	Кол-во парковочных мест для большегрузных автомобилей (1 на 500 кв.м)	19
•	Площадь 1 парковочного места для большегрузных автомобилей, кв. м	60
•	Площадь парковки для большегрузных автомобилей, кв. м	1 140
•	Кол-во парковочных мест для легковых автомобилей (1 на 500 кв.м)	25
•	Площадь 1 парковочного места для легковых автомобилей, кв. м	12
•	Площадь парковки для легковых автомобилей, кв. м	300
+	Дороги	
+	Внутренняя территория складского комплекса	

2. Этап «Построение индивидуальной финансовой модели»

Нажимаете на кнопку «Пересчет», расположенную на всех листах параметрической части модели.

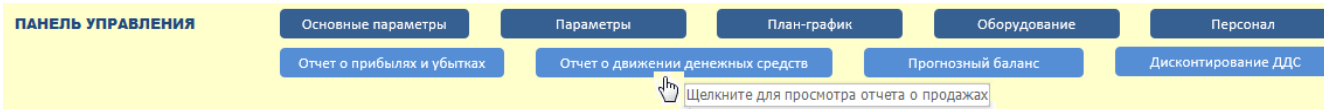
Пересчет

Программа запускает макрос, который самостоятельно формирует инвестиционные, операционные и финансовые потоки по проекту в соответствии с заданными Вами параметрами.

На сегодняшний день возможность применения **AI систем** для единовременной «увязки» параметров реализована только нашей компанией.

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

В функционал модели включена возможность **автоматического построения РЕЗЮМЕ проекта**



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТАДИЯ

ОПЕРАЦИОННАЯ СТАДИЯ

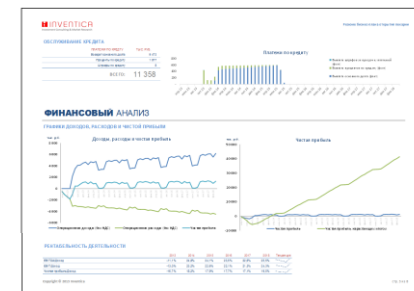
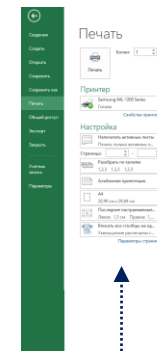
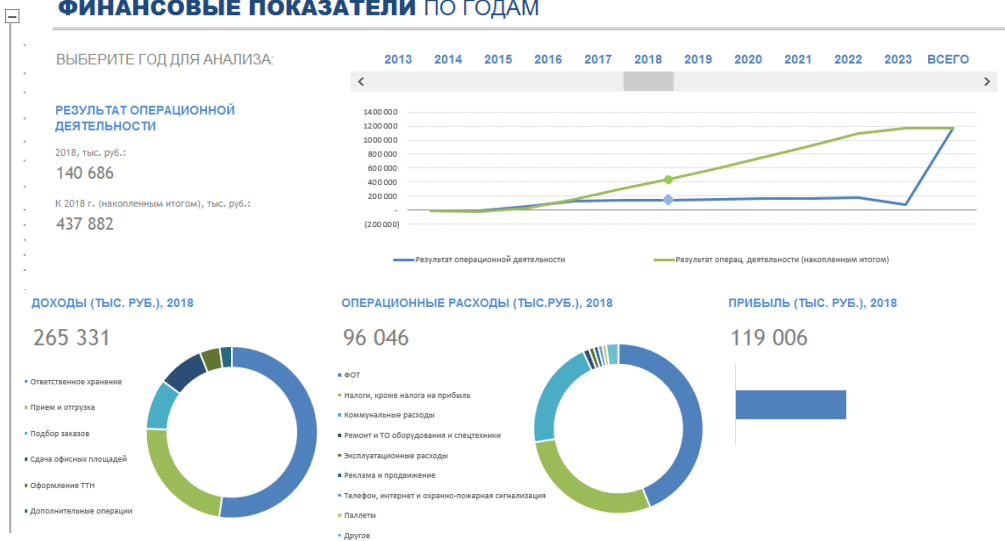
ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

ВНОСИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ИНТЕРАКТИВНО ОТСЛЕЖИВАЙТЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ, ОПЕРАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГОДАМ



ФИКСИРУЙТЕ ИТОГОВЫЕ ЗНАЧЕНИЯ И ПРОСТО НАЖИМАЙТЕ НА КНОПКУ «ПЕЧАТЬ» – **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ СОЗДАЕТСЯ САМ!**

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Клиент имеет возможность задать **любой месяц и любой год** начала проекта и **НИЧЕГО** не менять вручную.

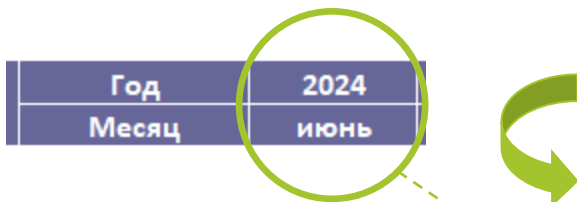
ДАТА НАЧАЛА ПРОЕКТА

Месяц начала проекта:

Год начала проекта:

Справочно
Начало операционной деятельности:

-
- январь
- февраль
- март
- апрель
- май
- июнь
- июль
- август
- сентябрь
- октябрь
- ноябрь
- декабрь



ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

(в тыс. Руб.)

	Год	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2025
	Месяц	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь

КАПИТАЛИЗИРУЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

	Год	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2025
	Месяц	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Модель позволяет осуществлять автоматический расчет в **3х валютах (RUR, USD, EURO)**

ВАЛЮТА ФИНАНСОВЫХ РАСЧЕТОВ

Валюта финансовых расчетов

▼ Руб.

▼ Руб.
▼ Euro
▼ USD

ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	Объем работ	Цена за ед. (с НДС), тыс. руб.	Валюта расчетов	Цена (с НДС), тыс. (в валюте расчетов)
	1	8	Euro	0,2
	1	3	Euro	0,1
	1	180	Euro	4,4

Финансовая модель позволяет Клиенту самостоятельно **определить систему налогообложения проекта – ОСН, УСН или ЕНВД.**

РЕЖИМ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Выберите юридическую форму предприятия Юридическое лицо (ООО, ЗАО и пр.) ▼

Выберите планируемый режим налогообложения Общая система налогообложения (ОСН) ▼

Общая система налогообложения (ОСН)

Упрощенная система налогообложения (УСН) - 6%

Упрощенная система налогообложения (УСН) - 15%

Упрощенная система налогообложения (УСН) - оптимальная

Расчет налоговых платежей осуществляется с учетом всех последних изменений законодательства (НК РФ).

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

В модели существует возможность выбора одной из трех методик расчета доходов

Вариант 1. Расчет доходов через оценку объема оказания услуг (согласно параметрам выбранной концепции)

Ответственное хранение		
• Европаллеты (до 180 см высотой), руб./сутки (без НДС)		X
• FINT 120x100, US 120x120 (до 180 см высотой), руб./сутки (без НДС)		X
• Нестандартный (крупногабаритный) груз, кв.м/сутки (без НДС)		X
Прием груза		
• Монопаллета, руб./паллета (без НДС)		X
• Смешанная паллета, руб./паллета (без НДС)		X
• Короба в навал, руб./короб (без НДС)		
• Механические разгрузочные операции (негабаритного груза) руб./куб.м (без НДС)		
Подбор заказов (Picking)		
Отгрузка		
Товарно-транспортные документы		
Дополнительные услуги		

ВЫБИРАЙТЕ МЕТОДИКУ

Вариант 2. Расчет доходов через доходность с 1 кв. м складской площади

Планируемый доход с 1 кв.м сданной складской площади (в ценах базового года), тыс. руб./мес. (без НДС)

Вариант 3. Расчет доходов через доходность с 1 паллето-места по категориям клиентов

	Доля в паллето-местах	Планируемый доход с аренды 1 паллето-места, тыс. руб./мес.
• Группа клиентов 1	X	X
• Группа клиентов 2	X	X
• Группа клиентов 3	X	X
• Группа клиентов 4	X	X
• Группа клиентов 5	X	X

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Модель подходит для просчета создания складского комплекса **любой концепции**, поскольку Клиент имеет возможность задать любой параметр

ОБОРУДОВАНИЕ И МЕБЕЛЬ	Кол-во	Цена за ед., тыс. руб. (с НДС)
Складское оборудование и спецтехника	X	X
Ричтраки	X	X
Погрузчики складские	X	X
Ручной электрический штабелер	X	X
Ручные погрузчики Палетоупаковщик	X	190 X
Электрические тараки	X	X
Общая площадь основания складского комплекса, кв. м	15 000	8 440
Площадь зоны хранения грузов, кв. м	X	X
Доля площадей под паллетное хранение, %	X	X
Доля площадей под модульное хранение, %	X	X
Доля площадей под напольное хранение, %	0%	10,0%
Количество ярусов хранения	6	X
Количество паллето-мест	13 000	X
Доля монопаллет (европаллеты) в общем входе, %	X	X
Доля монопаллет (FINT, US и др.) в общем входе, %	20%	X
Доля смешанных паллет в общем входе, %	0%	X
Доля коробов в навал в общем входе, %	X	X
Среднее количество коробов в 1 паллете, шт.	X	X
Средний объем крупногабаритного груза, приходящийся на 1 кв. м площади хранения, куб. м	X	X

ИЗМЕНЯЙТЕ НАЗВАНИЯ КАТЕГОРИЙ

ИЗМЕНЯЙТЕ ЗНАЧЕНИЯ КАТЕГОРИЙ

ОБНУЛЯЙТЕ ТЕ КАТЕГОРИИ, КОТОРЫЕ НЕ ПОДХОДЯТ К ВАШЕЙ КОНЦЕПЦИИ

При изменении значений параметров программа **САМОСТОЯТЕЛЬНО** пересчитывает значения ячеек, связанных с измененным параметром

В ПОСЛЕДНЕЙ РЕДАКЦИИ В МОДЕЛЬ ДОБАВЛЕН ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ БЫСТРОГО СРАВНЕНИЯ КОНЦЕПЦИЙ ПРОЕКТА И СЦЕНАРИЕВ ЕГО РАЗВИТИЯ

Концепция 3

Концепция 1

Концепция 2

Концепция 3

Ожидаемый

Оптимистический

Ожидаемый

Пессимистический

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

По каждой категории инвестиционных расходов в модели приводится **текущая стоимость** объекта/услуги на основе коммерческих предложений поставщиков

Имеется возможность задать индивидуальную схему оплаты товара и услуги: «аванс + доплата» либо «равномерное распределение платежей».

Маркетинговые параметры проекта (стоимость основных и дополнительных услуг, распределение спроса и пр.) выявлены в результате проведенного маркетингового исследования, а также консультаций с отраслевыми специалистами

Полное исследование рынка входит в бизнес-план.

Пользовательский интерфейс программы максимально упрощен, графы снабжены **всплывающим окном-подсказкой**, где даны рекомендации по заполнению конкретной графы

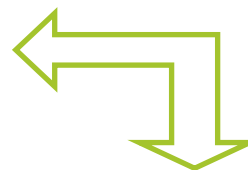
The screenshot displays a software interface for entering investment data. It features several input fields and pop-up help windows:

- ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ** (Purchase of premises): A table with a header row for 'Стоимость ризлторских работ' (Cost of real estate works) and a value of '0%'. A pop-up window explains that a commission is indicated from the object's value (usually 5%), but 0% is used for rental.
- Базовая ставка аренды** (Basic rental rate): A field with a value of '8,0'. A pop-up window specifies it is the base rate for 1 sq.m. of advertising carrier per year.
- Указывается количество порталов, где будет размещен баннер** (Indicates the number of portals where the banner will be placed): A table with values '1', '1', '1', '0', '0'. A pop-up window explains this field.
- Схема** (Scheme): A field with a value of '1'. A pop-up window defines the payment scheme: '1 - аванс+ доплата (например, оборудование)' (advance + payment, e.g., equipment) and '0 - равномерными платежами в течение указанного периода (например, СМР)' (uniform payments over the specified period, e.g., O&M).

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Расчет амортизационных отчислений может осуществляться в соответствии с выбранной Клиентом амортизационной группой для каждого типа оборудования.

АМОРТИЗАЦИЯ	
Период амортизации: амортизационная группа №1	2
Период амортизации: амортизационная группа №2	3
Период амортизации: амортизационная группа №3	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №4	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №5	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №6	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №7	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №8	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №9	XXX
Период амортизации: амортизационная группа №10	XXX



	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	Аморт. гр.	Аморт. п-д
ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ										
Стоимость помещения	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	10	480
ОБОРУДОВАНИЕ										
Мебель торгового зала	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
Оборудование места товаропроизв.	1	40.0	1	50%	2	3	0	1	1	24

Модель базируется на тщательной детализированной проработке основных текущих затрат по проекту (коммунальные расходы; телекоммуникационные затраты; продвижение и пр.).

Дата актуализации тарифных ставок по затратам – март 2024 г.

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Указав условия привлечения кредитных средств, Клиент автоматически получает **расчет графика погашения задолженности** отдельно для каждого транша.

КРЕДИТ	
Ставка кредита	XXX
Льготный период по уплате процентов, мес.	XXX
Льготный период по уплате основной части долга, мес.	XXX
Срок возврата кредита, мес.	XXX
Штраф за просрочку платежей, % в мес.	XXX
Покрытие из собственных средств, %	XXX



ГРАФИК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА											
Сумма долга на конец прошлого периода		-	-	-	-	-	1724	1856	2025	2159	2159
Транши	2 159	-	-	-	-	-	1724	132	169	134	-
База для расчета процентов		-	-	-	-	-	1724	1856	2025	2159	2159
Выплата основного долга (план)	2 159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выплата основного долга (факт)	2 159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выплата процентов по кредиту (план)	241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выплата процентов по кредиту (факт)	241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Выплата штрафов за просрочку платежей (факт)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРАНШ №1 (мес.)	5										
СУММАРНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ТРАНШУ 1	1 916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРАНШ №2 (мес.)	6										
СУММАРНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ТРАНШАМ 1-2	2 063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРАНШ №3 (мес.)	7										
СУММАРНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ТРАНШАМ 1-3	2 251	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ТРАНШ №4 (мес.)	8										
СУММАРНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ТРАНШАМ 1-4	2 400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ТАКИМ ОБРАЗОМ, С ПОМОЩЬЮ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ **INVENTICA** ВЫ СМОЖЕТЕ:

- определить объем необходимых кредитных средств и график получения траншей;
- рассчитать график погашения задолженности (с учетом колебаний спроса, выхода на проектную мощность, кризисных явлений в экономике);
- определить финансовый ущерб в случае непогашения очередной суммы платежа (штрафные санкции банка);
- сравнить различные варианты привлечения кредита (доля заемных средств, процентная ставка, период отсрочки, штрафные санкции за несвоевременное погашение кредита и пр.) и выбрать оптимальный.

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Указав условия лизинга (1) и перечень оборудования, приобретаемого в лизинг (2), Клиент автоматически получает **расчет лизинговых платежей** (3)

ФИНАНСОВЫЕ ПАРАМЕТРЫ	
ЛИЗИНГ	
Срок лизинга, мес.	XXX
Периодичность выплат, мес.	1
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	3
Авансовый платеж, % от начальной стоимости	20,0%
Выкупная стоимость, % от начальной стоимости	XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX

	Кол-во	Цена за ед., тыс. руб. (с НДС)	Покупка в лизинг (1 - Да, 0 - Нет)	Стоимость
Техническое оборудование				
POS-система (вкл. фискальный регистратор, ридер магнитных карт, денежный ящик, табло, клавиатуру)	2	71,5	1	143,0
Сканер штрих-кода	XXX	XXX	0	XXX
XXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	0	XXX
XXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	0	XXX
XXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	0	XXX
XXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	0	XXX

ЛИЗИНГОВЫЙ ПЛАТЕЖ												
Авансовая часть	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Основная часть	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вознаграждение	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Возмещение налога на имущество	10	-	-	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Возмещение страхования	21	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	31	-	-	8	1	1	1	1	1	1	0	0
НДС	6	-	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Функционал модели позволяет Клиенту получить автоматическую **оценку стоимости компании** на каждом этапе работы складского комплекса.

А ТАКЖЕ...

ПРОЧИЕ УНИКАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ НАШЕЙ ФИНАНСОВОЙ МОДЕЛИ ВЫ МОЖЕТЕ УВИДЕТЬ И ПРОТЕСТИРОВАТЬ НА ПЕРСОНАЛЬНОЙ ПРЕЗЕНТАЦИИ ПРОДУКТА (ЗАПИСЬ ПО ТЕЛ. 8-499-755-8024)

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Содержание бизнес-плана

МАКСИМАЛЬНАЯ ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПРОРАБОТКИ, ЧТОБЫ УЧЕСТЬ СПЕЦИФИКУ ОТРАСЛИ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	11	КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	46
ПРАВА НА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ	11	ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	48
УРОВЕНЬ РИСКОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ БИЗНЕС-ПЛАНА	11	РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL	48
ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	12	РЫНОК НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ	50
СУТЬ ПРОЕКТА, ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12	ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	56
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	14	РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ	58
НАПРАВЛЕНИЕ МАРКЕТИНГОВЫХ УСИЛИЙ	15	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	58
КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА	15	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	59
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	16	СПРОС	61
ПРИВЛЕКАЕМЫЕ ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА	16	ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	63
ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	17	КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	63
ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ	18	ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	64
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	18	ГЛАВА 4. ОБЗОР СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ СКЛАДОМ	65
УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ	19	ОТЛИЧИЕ WMS ОТ IMS	65
ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ	20	КЛАССИФИКАЦИЯ WMS	66
ГЛАВА 3. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	21	СИСТЕМЫ НАЧАЛЬНОГО УРОВНЯ	66
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	21	СИСТЕМЫ СРЕДНЕГО УРОВНЯ	67
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	22	КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ	68
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	22	КОНФИГУРИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	68
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	25	АДАПТИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	69
СПРОС	27	ВЫБОР WMS	71
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	30	ЛОГИСТИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ СКЛАДА	72
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	31	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К WMS	72
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	33	КРИТЕРИИ ВЫБОРА ПОСТАВЩИКА WMS	73
ЗРЛ-ЛОГИСТИКА	33	ПОСТАВЩИКИ WMS	73
ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА КОНТРАКТНОЙ ЛОГИСТИКИ	33	ТЕНДЕР. АНАЛИЗ И СРАВНЕНИЕ ПОСТАВЩИКОВ	73
ИЗМЕНЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ УСЛОВИЙ И ПОРТФЕЛЯ КЛИЕНТОВ	36	ГЛАВА 5. ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	75
ВЫЗОВЫ И ОЖИДАНИЯ	39	КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	75
РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	40	СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А+	75
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	40	СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А	76
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	41	СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В+	77
СПРОС	43	СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В	77
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	45	СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА С	78
		СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА D	78
		ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА КЛАССА СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	79
		ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	79
		ТРЕБОВАНИЕ К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ	80
		ГЛАВА 6. УСЛУГИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	82
		ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ	82
		ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	83

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 7. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ	84	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА.....	111
МАРКЕТИНГОВЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	84	ДОХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	111
ВОЗМОЖНЫЕ ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	84	ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОТВЕТСТВЕННОМУ ХРАНЕНИЮ И ОБРАБОТКЕ ГРУЗОВ	112
Строительство склада с целью его последующей продажи	84	МЕТОДИКА РАСЧЕТА ДОХОДОВ	112
Строительство склада для собственных нужд	84	ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ РАСЧЕТА ДОХОДОВ	112
Строительство склада для последующего оказания складских услуг либо сдачи складских площадей в аренду	85	СДАЧА В АРЕНДУ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	114
ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	85	СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СИТУАЦИИ.....	114
ВЫБОР МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	86	ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ	114
ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА	86	СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ ДОХОДОВ	115
СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ.....	87	ГЛАВА 10. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА.....	116
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ УСЛУГ.....	87	УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ.....	116
СТРАТЕГИЯ В ОБЛАСТИ КАЧЕСТВА.....	87	ИНФЛЯЦИЯ	116
ГЛАВА 8. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	89	НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ	116
ПЛАН-ГРАФИК ПРОЕКТА	89	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	117
ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	91	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	117
ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА.....	91	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	120
ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА.....	92	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	122
РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	92	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	123
СТРОИТЕЛЬСТВО И ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	93	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	123
ПРОВЕДЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ И УСТАНОВКА СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ	97	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	126
ЗАКУПКА И МОНТАЖ СКЛАДСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СПЕЦТЕХНИКИ.....	99	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	129
ВНЕДРЕНИЕ АСУ	101	ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС	132
МАРКЕТИНГОВЫЕ РАСХОДЫ	102	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	132
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА.....	102	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	133
БЮДЖЕТ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	103	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	134
ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	104	БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.....	135
ГЛАВА 9. ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	106	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	136
ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА	106	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	136
ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	107	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	136
ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА.....	107	ГЛАВА 11. ОЦЕНКА ПРОЕКТА.....	137
КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ.....	107	СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	137
РАСХОДЫ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ СКЛАДСКОЙ ТЕХНИКИ.....	108	АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	137
ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	108	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	137
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ	108	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	137
РАСХОДЫ ПО СТРАХОВАНИЮ ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА И ОБОРУДОВАНИЯ.....	109	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	138
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ, РАСХОДЫ НА ТЕЛЕФОН/ИНТЕРНЕТ И ДР.)	109	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	138
ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ	110	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	138
		ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	139
		ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	140
		РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	141

ОГЛАВЛЕНИЕ

NPV, СРОК ОКУПАЕМОСТИ И IRR ПРОЕКТА	142
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	142
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	143
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	145
ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПРОЕКТА	146
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	146
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	147
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	148
СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА	149
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	149
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	150
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	150
ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	151
ГЛАВА 12. АНАЛИЗ РИСКОВ	152
ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РИСКИ	152
НЕСОБЛЮДЕНИЕ ГРАФИКА РАБОТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА ПРОЕКТА	152
ПРОТИВОПРАВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПРОТИВ ПРЕДПРИЯТИЯ	153
НЕХВАТКА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КАДРОВ	153
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	154
ПРЕВЫШЕНИЕ ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ВРЕМЕНИ ВЫПОЛНЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ (ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ РАБОТЫ, ПОДБОР, ОБРАБОТКА ЗАКАЗА И ДР.)	154
НЕХВАТКА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ КАДРОВ	154
ВЫХОД ИЗ СТРОЯ СПЕЦИАЛЬНОЙ СКЛАДСКОЙ ТЕХНИКИ	155
РИСКИ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	156
РОСТ СТОИМОСТИ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ	156
СНИЖЕНИЕ КАЧЕСТВА РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ (В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ, ПАЛЛЕТ)	156
ЗАДЕРЖКА СРОКОВ ПОСТАВОК РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ (ПАЛЛЕТ)	157
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	158
ПРЕВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО БЮДЖЕТА	158
УХУДШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЛИКВИДНОСТИ	158
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И РЫНОЧНЫЕ РИСКИ	159
СОКРАЩЕНИЯ СПРОСА НА СКЛАДСКИЕ УСЛУГИ КЛАССА А	159
УХУДШЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	160
АКТИВИЗАЦИИ КОНКУРЕНТОВ НА РЫНКЕ СКЛАДСКИХ УСЛУГ	161
РЕЗКИЕ КОЛЕБАНИЯ КУРСА РУБЛЯ К ДОЛЛАРУ США И ЕВРО	161
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	162
НЕСОБЛЮДЕНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ И НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ ПРИРОДЫ	162
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)	163
НАСТУПЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)	163
ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INVENTICA	165

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОСНОВНОГО ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

167

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА БУРЕНИЕ СКВАЖИНЫ И МОНТАЖ ВОДОПОДАЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

169

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1.	Сценарии сдачи складских площадей в аренду (в % от max)	13	Таблица 41.	Финансирование инвестиционного этапа проекта (в тыс. руб.).....	104
Таблица 2.	Сценарии сдачи офисных площадей в аренду (в % от max)	13	Таблица 42.	Штатное расписание складского комплекса.....	106
Таблица 3.	Стоимость основных услуг	13	Таблица 43.	Коэффициенты ежегодной индексации заработной платы	107
Таблица 4.	Основные параметры для прогнозирования доходов.....	14	Таблица 44.	Нормативы потребления основных видов ресурсов.....	107
Таблица 5.	График финансирования проекта (в тыс. RUR).....	16	Таблица 45.	Стоимость основных видов ресурсов (с НДС)	107
Таблица 6.	Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта.....	17	Таблица 46.	Коэффициенты ежегодной индексации расходов	108
Таблица 7.	Основные макроэкономические показатели.....	22	Таблица 47.	Расходы по ремонту и обслуживанию складской техники	108
Таблица 8.	Основные индикаторы рынка складской недвижимости в регионах РФ	23	Таблица 48.	Параметры расходов на рекламу и продвижение	109
Таблица 9.	Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России.....	24	Таблица 49.	Операционный бюджет расходов, тыс. руб.....	110
Таблица 10.	Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2023 году.....	30	Таблица 50.	Пример распределения клиентов при использовании методики №3 прогнозирования доходов операционного этапа	112
Таблица 11.	Ключевые инвестиционные складские сделки, закрытые в России в 2023 г.	32	Таблица 51.	Коэффициенты ежегодной индексации доходов	113
Таблица 12.	Основные индикаторы рынка складской недвижимости в регионах РФ	34	Таблица 52.	Параметры, используемые при вычислении доходов от оказания услуг по ответственному хранению.....	113
Таблица 13.	Тарифы на услуги 3PL-операторов	39	Таблица 53.	Сценарии развития ситуации	114
Таблица 14.	Основные показатели московского рынка складской недвижимости	41	Таблица 54.	Операционный бюджет доходов для ожидаемого сценария (без НДС), тыс. руб.	114
Таблица 15.	Основные показатели московского рынка складской недвижимости	43	Таблица 55.	Темпы инфляции	116
Таблица 16.	Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в 2023 г.	45	Таблица 56.	Ставки основных налогов	117
Таблица 17.	Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД	50	Таблица 57.	Прогноз изменения предельной заработной платы, используемой при расчете суммы страховых выплат на период 2023-2033 гг., тыс. руб.	117
Таблица 18.	Ключевые индикаторы рынка низкотемпературных складов.....	51	Таблица 58.	Ставки взносов в государственные внебюджетные фонды	117
Таблица 19.	Ставки аренды низкотемпературных складов Московского региона, конец 2023 г.	56	Таблица 59.	Отчет о прибылях и убытках, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	117
Таблица 20.	Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2024 г.	57	Таблица 60.	Отчет о прибылях и убытках, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	120
Таблица 21.	Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области	58	Таблица 61.	Отчет о прибылях и убытках, оптимистический сценарий (в тыс. руб.)	122
Таблица 22.	Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2023 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	59	Таблица 62.	Отчет о движении денежных средств, пессимистический сценарий (в тыс. руб.)	124
Таблица 23.	Крупнейшие объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2024 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области	60	Таблица 63.	Отчет о движении денежных средств, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.)	126
Таблица 24.	Крупнейшие сделки, заключенные в 2023 г.	62	Таблица 64.	Отчет о движении денежных средств, оптимистический сценарий (в тыс. руб.)	129
Таблица 25.	Примерный диапазон цен на WMS в зависимости от класса системы.....	70	Таблица 65.	Прогнозный баланс, пессимистический сценарий (в тыс. руб.)	132
Таблица 26.	Бухгалтерские системы (в алфавитном порядке)	70	Таблица 66.	Прогнозный баланс, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	133
Таблица 27.	IMS и WMS (в алфавитном порядке).....	70	Таблица 67.	Прогнозный баланс, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	134
Таблица 28.	Расчет площади земельного участка	81	Таблица 68.	Бюджет налоговых платежей, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	136
Таблица 29.	Перечень и стоимость работ по разработке проектной документации.....	92	Таблица 69.	Бюджет налоговых платежей, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	136
Таблица 30.	Стоимость строительно-отделочных работ.....	94	Таблица 70.	Бюджет налоговых платежей, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	136
Таблица 31.	Расчет стоимости мобилизации.....	95	Таблица 71.	Рентабельность деятельности, пессимистический сценарий	137
Таблица 32.	Расчет стоимости устройства полов.....	95	Таблица 72.	Рентабельность деятельности, ожидаемый сценарий	137
Таблица 33.	Расчет стоимости устройства внутренних инженерных систем	96	Таблица 73.	Рентабельность деятельности, оптимистический сценарий	138
Таблица 34.	Расчет стоимости строительства 1 м2 парковочной зоны	96	Таблица 74.	Исходные данные для расчета стоимость собственного капитала.....	141
Таблица 35.	Расчет стоимости строительства 1 м2 дорожного полотна (с НДС)	96	Таблица 75.	Расчет WACC (ожидаемый сценарий).....	142
Таблица 36.	Расчет стоимости деталей конструкции фронтальных стеллажей на 1 000 м2 складских площадей	99	Таблица 76.	Расчет NPV (пессимистический сценарий), тыс. руб.	142
Таблица 37.	Номенклатура специальной складской техники	100	Таблица 77.	Расчет NPV (ожидаемый сценарий), тыс. руб.	144
Таблица 38.	Мебель и оборудование для офисных помещений.....	101	Таблица 78.	Расчет NPV (оптимистический сценарий), тыс. руб.	145
Таблица 39.	Маркетинговые расходы инвестиционного этапа проекта	102	Таблица 79.	Расчет стоимости компании, пессимистический сценарий (тыс. руб.).....	149
Таблица 40.	Бюджет расходов инвестиционного этапа (без НДС), тыс. руб.	103	Таблица 80.	Расчет стоимости компании, ожидаемый сценарий (тыс. руб.).....	150
			Таблица 81.	Расчет стоимости компании, оптимистический сценарий (тыс. руб.)	150
			Таблица 82.	Основные финансовые показатели проекта для трех сценариев развития ситуации	151
			Таблица 83.	Изменение ключевых показателей при увеличении сроков инвестиционного этапа на 1 месяц (базовый сценарий)	152

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

Таблица 84.	Изменение ключевых показателей при превышении инвестиционного бюджета на 1% (базовый сценарий)	158
Таблица 85.	Изменение ключевых показателей при уменьшении плановой доли сданных площадей на 1% (базовый сценарий)	160
Таблица 86.	Изменение ключевых показателей при снижении стоимости услуг на 1% (базовый сценарий)	161
Таблица 87.	Изменение ключевых показателей при ежегодной уплате штрафов за несоблюдение экологических требований и нарушение законодательства в области охраны природы (базовый сценарий)	163
Таблица 88.	Расчет стоимости строительства складского терминала на основе конструкций МС 205.310 с 2-мя антресольными этажами, цены с учетом НДС	167

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИКОВ

График 1.	Зависимость средневзвешенной ставки аренды (без ОПЕХ и НДС) от уровня вакантности и ключевой ставки ЦБ	22
График 2.	Динамика доли вакантных площадей	27
График 3.	Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м ² /год triple net	31
График 4.	Динамика доли свободных складских площадей	43
График 5.	Динамика ставок аренды, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м ² /год	47
График 6.	Свободные площади, низкотемпературные склады класса А и В, тыс. кв. м	55
График 7.	Динамика доли свободных площадей	60
График 8.	Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м ² /год triple net	64
График 9.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (пессимистический сценарий)	138
График 10.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (пессимистический сценарий)	139
График 11.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (ожидаемый сценарий)	139
График 12.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (ожидаемый сценарий)	140
График 13.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (оптимистический сценарий)	140
График 14.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (оптимистический сценарий)	141
График 15.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, пессимистический сценарий	143
График 16.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, ожидаемый сценарий	144
График 17.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, оптимистический сценарий	146
График 18.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, пессимистический сценарий	147
График 19.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг пессимистический сценарий	147
График 20.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, ожидаемый сценарий	148
График 21.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг ожидаемый сценарий	148
График 22.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, оптимистический сценарий	149
График 23.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг оптимистический сценарий	149

ПЕРЕЧЕНЬ ДИАГРАММ

Диаграмма 1.	Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м ²	23
Диаграмма 2.	Сравнение городов миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (размер окружности объем предложения)	24
Диаграмма 3.	Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, 2023 ..	26
Диаграмма 4.	Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России, 2023 ..	26
Диаграмма 5.	Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м ²	28
Диаграмма 6.	Распределение объема сделок по типу в регионах России	29
Диаграмма 7.	Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России	29
Диаграмма 8.	Распределение объема свободных площадей в готовых складских объектах и средневзвешенной ставки аренды на свободные и высвобождающиеся блоки в готовых и строящихся объектах	31
Диаграмма 9.	Динамика объема инвестиций в складскую недвижимость (не включает транзакции с площадками для девелопмента и производств) и доля инвестиционных сделок складского сегмента от совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость	32
Диаграмма 10.	Объем сделок с логистическими и транспортными компаниями	34
Диаграмма 11.	Складские площади логистических операторов в Московском регионе, м ²	35
Диаграмма 12.	Складские площади логистических операторов в других регионах России, м ²	36
Диаграмма 13.	Профиль клиентов логистических операторов по объему занимаемых площадей	37
Диаграмма 14.	Динамика объема ввода, 2013-2023	42
Диаграмма 15.	Распределение введенных в 2023 г. складских комплексов по типу строительства	42
Диаграмма 16.	Динамика объема сделок (тыс. м ²) и распределение по сегментам (%)	44
Диаграмма 17.	Динамика объема сделок со складской недвижимостью и распределение по типу, тыс. м ²	44
Диаграмма 18.	Распределение сделок по аренде/покупке по направлению, 2023 год (с учетом сделок субаренды)	45
Диаграмма 19.	Доля свободных площадей по направлениям	46
Диаграмма 20.	Динамика вакантности и ставки аренды	46
Диаграмма 21.	Диапазон ставок капитализации рынка складской недвижимости в Москве, «прайм», %	48
Диаграмма 22.	Объемы нового строительства объектов формата light industrial и предложения	49
Диаграмма 23.	Распределение предложения по расстоянию от МКАД, 2023 г. (внутренний круг) / 2024 г. (внешний круг)	49
Диаграмма 24.	Новое строительство, низкотемпературные склады класса А и В, тыс. кв. м	53
Диаграмма 25.	Динамика ввода объектов по типу склада, тыс. м ²	59
Диаграмма 26.	Динамика сделок на складском рынке Санкт-Петербурга по типу площадей, тыс. м ²	61
Диаграмма 27.	Распределение сделок по типу	62
Диаграмма 28.	Динамика сделок по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м ²	62
Диаграмма 29.	Динамика доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам	63
Диаграмма 30.	Структура операционных доходов (ожидаемый сценарий)	115
Диаграмма 31.	Структура операционных расходов (ожидаемый сценарий)	137

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ

Рисунок 1.	Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м ² /год triple net, IV кв. 2023 г.	47
Рисунок 2.	Расположение объектов и комплексов формата light industrial	50
Рисунок 3.	Структура рынка низкотемпературных складов Москвы и МО.....	52
Рисунок 4.	Карта низкотемпературных складских объектов Москвы и МО	53
Рисунок 5.	Будущие низкотемпературные складские объекты	54
Рисунок 6.	План-график инвестиционного этапа	90

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Иллюстрации бизнес-плана

СТРУКТУРИРОВАННЫЙ ПОДХОД В ПРЕДСТАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ

ПРОСМОТР БИЗНЕС-ПЛАНА



Объем: 172 стр.

Иллюстрации: 88 таблиц, 31 диаграмма,
23 графика и 6 рисунков

Способ предоставления:

в электронном виде

- бизнес-план – Word, PDF;
- финансовая модель – Excel

Стоимость: 50 000 RUR

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Контакты

ОЦЕНИТЕ НАШУ ГИБКОСТЬ В ОБЩЕНИИ С КЛИЕНТАМИ

КЛИЕНТЫ **INVENTICA**

ПОЛУЧАЮТ БЕСПЛАТНУЮ ПРЕДПРОДАЖНУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ

- Демонстрация полной версии бизнес-плана и прилагающейся финансовой модели
- Консультации по практическому использованию бизнес-плана и финансовой модели

ПОЛЬЗУЮТСЯ СКИДКАМИ ПРИ ЗАКАЗЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО БИЗНЕС-ПЛАНА

- Построение финансовой модели – от 50 тыс. RUR
- Оформление инвестиционного меморандума – от 20 тыс. RUR
- Оформление текстовой версии бизнес-плана – от 30 тыс. RUR

СОТРУДНИЧАЮТ С ПЕРСОНАЛЬНЫМ МЕНЕДЖЕРОМ, КОТОРЫЙ ГОТОВ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОПРОСЫ КЛИЕНТА В ЛЮБОЙ МОМЕНТ ВРЕМЕНИ

- При покупке бизнес-плана Клиенту назначается Персональный Менеджер
- В функции Менеджера входит обучение Клиента работе с финансовой моделью (в особых случаях личная корректировка финансовой модели), текущая поддержка в вопросах адаптации финансовой модели к индивидуальному проекту Клиента

ВАШИ ЗВОНКИ ПО ТЕЛЕФОНАМ: (499) 755-8024
КРУГЛОСУТОЧНАЯ ПОДДЕРЖКА: (926) 353-9690
ЛИЧНЫЕ ВСТРЕЧИ: м. Охотный ряд, Газетный пер., д.3/5

ЗАКАЖИТЕ
ВИДЕО-
ПРЕЗЕНТА-
ЦИЮ

КАК У ДРУГИХ?

ПЕРЕД ПРОДАЖЕЙ БИЗНЕС-ПЛАН НЕ ДЕМОНСТРИРУЕТСЯ. КАК ПРАВИЛО, СОТРУДНИЧЕСТВО РАЗРАБОТЧИКА И КЛИЕНТА ЗАКАНЧИВАЕТСЯ В МОМЕНТ СОВЕРШЕНИЯ ПОКУПКИ.

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Индивидуальный бизнес-план

КОНСУЛЬТАЦИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ПЛАН INVENTICA

ЧТО МЫ ДЕЛАЕМ

- Бизнес-план, в том числе адаптированный под требования конкретного банка
- Технико-экономическое обоснование
- Инвестиционный меморандум
- Кредитная заявка
- Отдельно финансовая модель
- Маркетинговое обоснование концепции проекта

КАК МЫ ДЕЛАЕМ

- Подробный анализ рентабельности деятельности позволит Клиенту обратить внимание на факторы, оказывающие особенно сильное влияние на данный бизнес.
- В результате совместно с Клиентом будет выработана оптимальная концепция и стратегия развития проекта.
- Срок разработки заказного проекта составляет от нескольких дней до нескольких недель (в зависимости от сложности задач, поставленных перед INVENTICA).
- Ваши интересы всегда приоритетны для нас: в случае необходимости разработки бизнес-плана в кратчайшие сроки мы пойдем Вам на встречу и подготовим срочный проект, используя возможности всей команды.

ВАШИ ЗВОНКИ ПО ТЕЛЕФОНАМ: (499) 755-8024

КРУГЛОСУТОЧНАЯ ПОДДЕРЖКА: (926) 353-9690

ЛИЧНЫЕ ВСТРЕЧИ: м. Охотный ряд, Газетный пер., д.3/5

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Клиенты

СРЕДИ НАШИХ КЛИЕНТОВ ВЕДУЩИЕ МИРОВЫЕ И РОССИЙСКИЕ КОМПАНИИ

НАШИ ТОП-КЛИЕНТЫ

