



СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А

БИЗНЕС-ПЛАН

ИЮЛЬ, 2025

РЕДАКЦИЯ
№14
(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.

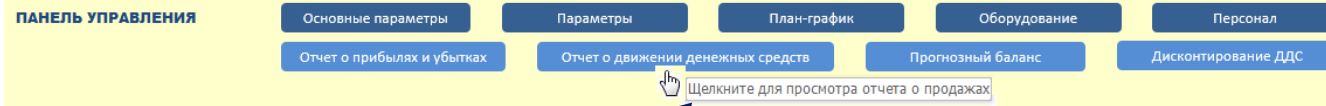
Пересчет

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

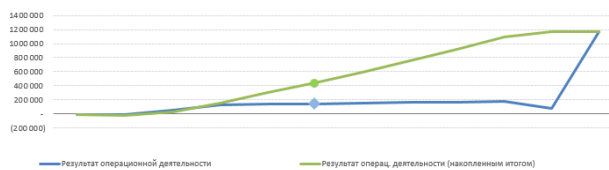
ВЫБЕРИТЕ ГОД ДЛЯ АНАЛИЗА:

2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 ВСЕГО

РЕЗУЛЬТАТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2018, тыс. руб.:
140 686

К 2018 г. (накопленный итогом), тыс. руб.:
437 882



ДОХОДЫ (ТЫС. РУБ.), 2018

265 331

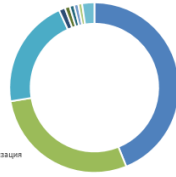
- Ответственное хранение
- Прием и отгрузка
- Подбор заказов
- Сдача офисных площадей
- Оформление ТТН
- Дополнительные операции



ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ (ТЫС.РУБ.), 2018

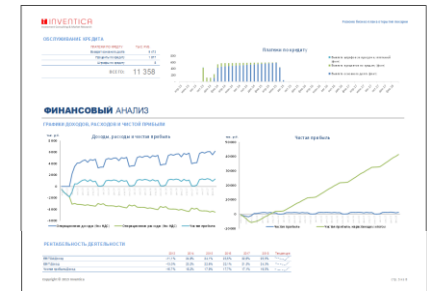
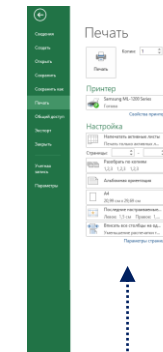
96 046

- ФОТ
- Налоги, кроме налога на прибыль
- Коммунальные расходы
- Ремонт и ТО оборудования и спецтехники
- Эксплуатационные расходы
- Реклама и продвижение
- Телефон, интернет и охранно-пожарная сигнализация
- Паллеты
- Другое



ПРИБЫЛЬ (ТЫС. РУБ.), 2018

119 006



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

июнь

2024

Справочно

Начало операционной деятельности:

Июнь 2026

июнь

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

Год	2024
Месяц	июнь

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

(в тыс. Руб.)

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

КАПИТАЛИЗИРУЕМЫЕ ЗАТРАТЫ

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).

Формирование расчетов инвестиционного этапа осуществляется в соответствии с планом-графиком, в котором отражена длительность каждого этапа инвестиционной стадии проекта.

Расчет длительности проведен на основе консультаций с подрядчиками соответствующих услуг.

[illegible]

ИЗМЕНЯЙТЕ ДЛИТЕЛЬНОСТЬ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ЛЮБОГО ИЗ ЭТАПОВ

В модели существует возможность выбора одной из трех методик расчета доходов

Доля в паллето-местах	Планируемый доход с аренды 1 паллето-места, тыс. руб./мес.
X	X
X	X
X	X
X	X
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 талассы	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 кубического 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

ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ	
Стоимость риэлторских работ	0%
8,0	Базовая ставка аренды 1 кв.м. рекламного носителя в год
1	Указывается комиссия от стоимости объекта недвижимости (как правило, 5%) 0% - в случае аренды помещения
1	Указывается количество порталов, где будет размещен баннер
1	
0	
0	
Схема	Схема оплаты инвестиционных расходов: 1 - аванс+ доплата (например, оборудование) 0 - равномерными платежами в течение указанного периода (например, СМР)
1	

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

Предусмотрен гибкий инструмент формирования штатного расписания

Клиент может задавать любые позиции в штате с указанием любого количества человек по данной позиции, любого оклада, любого первого месяца выхода сотрудника на работу.

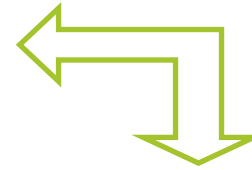
[illegible]

Программа **автоматически** формирует налоговые платежи и страховые взносы с ФОТ в соответствии с действующими налоговыми ставками.

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	Аморт. гр.	Аморт. п-д
ПОКУПКА ПОМЕЩЕНИЯ									
Стоимость помещения	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	10	480
ОБОРУДОВАНИЕ									
Мебель торгового зала	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXX	XXX	1	XXX	XXX	XXX	XXX	1	24
Оборудование места товарооборота	1	40.0	1	50%	2	3	0	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 – июль 2025 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		-	-	-	-	-	1 724	1 856	2 025	2 159	2 159
Транши	2 159	-	-	-	-	-	1 724	132	169	134	-
База для расчета процентов		-	-	-	-	-	1 724	1 856	2 025	2 159	2 159
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	0	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	10
ПРАВА НА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ.....	10
УРОВЕНЬ РИСКОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ БИЗНЕС-ПЛАНА.....	10
ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	11
СУТЬ ПРОЕКТА, ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	13
НАПРАВЛЕНИЕ МАРКЕТИНГОВЫХ УСИЛИЙ	14
КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА	14
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	15
ПРИВЛЕКАЕМЫЕ ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА	15
ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	16
ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ	17
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	17
УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ	18
ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ	19
ГЛАВА 3. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ.....	20
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	20
ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	21
ТЕНДЕНЦИИ 2025 ГОДА	26
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ.....	27
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	27
ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	30
СПРОС	32
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	35
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	36
РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	37
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	37
ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	38
СПРОС	40
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ.....	42
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	43
РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL.....	45
РЫНОК НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ	46

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	52
РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	54
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	54
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	55
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	57
СПРОС	57
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	59
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	60
ГЛАВА 4. ОБЗОР СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ СКЛАДОМ	61
ОТЛИЧИЕ WMS ОТ IMS	61
КЛАССИФИКАЦИЯ WMS	62
СИСТЕМЫ НАЧАЛЬНОГО УРОВНЯ.....	62
СИСТЕМЫ СРЕДНЕГО УРОВНЯ.....	63
КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ.....	64
КОНФИГУРИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	64
АДАПТИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	65
ВЫБОР WMS	67
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ СКЛАДА	68
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К WMS	68
КРИТЕРИИ ВЫБОРА ПОСТАВЩИКА WMS.....	69
ПОСТАВЩИКИ WMS	69
ТЕНДЕР. АНАЛИЗ И СРАВНЕНИЕ ПОСТАВЩИКОВ	69
ГЛАВА 5. ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	71
КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	71
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А+.....	71
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А	72
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В+	73
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В	73
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА С	74
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА D.....	74
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА КЛАССА СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	75
ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	75
ТРЕБОВАНИЕ К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ	76
ГЛАВА 6. УСЛУГИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	78
ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ.....	78
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	79
ГЛАВА 7. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ.....	80
МАРКЕТИНГОВЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	80
ВОЗМОЖНЫЕ ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	80
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА С ЦЕЛЬЮ ЕГО ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПРОДАЖИ.....	80

ОГЛАВЛЕНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД	80	МЕТОДИКА РАСЧЕТА ДОХОДОВ	108
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ОКАЗАНИЯ СКЛАДСКИХ УСЛУГ ЛИБО СДАЧИ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В АРЕНДУ	81	ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ РАСЧЕТА ДОХОДОВ	108
ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	81	СДАЧА В АРЕНДУ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	110
ВЫБОР МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	82	СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СИТУАЦИИ	110
ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА	82	ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ	110
СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ.....	83	СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ ДОХОДОВ	111
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ УСЛУГ	83	ГЛАВА 10. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА	112
СТРАТЕГИЯ В ОБЛАСТИ КАЧЕСТВА	83	УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	112
ГЛАВА 8. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	85	ИНФЛЯЦИЯ	112
ПЛАН-ГРАФИК ПРОЕКТА	85	НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ	112
ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	87	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ.....	114
ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА	87	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	114
ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА.....	88	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	116
РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	88	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	118
СТРОИТЕЛЬСТВО И ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	89	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	119
ПРОВЕДЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ И УСТАНОВКА СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ	93	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	119
ЗАКУПКА И МОНТАЖ СКЛАДСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СПЕЦТЕХНИКИ.....	95	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	122
ВНЕДРЕНИЕ АСУ	97	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	125
МАРКЕТИНГОВЫЕ РАСХОДЫ.....	98	ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС.....	128
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	98	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	128
БЮДЖЕТ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	99	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	129
ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	100	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	130
ГЛАВА 9. ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	102	БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ.....	131
ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА	102	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	132
ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	103	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	132
ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА	103	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	132
КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ.....	103	ГЛАВА 11. ОЦЕНКА ПРОЕКТА.....	133
РАСХОДЫ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ СКЛАДСКОЙ ТЕХНИКИ.....	104	СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	133
ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	104	АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	133
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ	104	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	133
РАСХОДЫ ПО СТРАХОВАНИЮ ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА И ОБОРУДОВАНИЯ.....	105	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	133
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ, РАСХОДЫ НА ТЕЛЕФОН/ИНТЕРНЕТ И ДР.)	105	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	134
ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ	106	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	134
ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	107	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	134
ДОХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА.....	107	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	135
ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОТВЕТСТВЕННОМУ ХРАНЕНИЮ И ОБРАБОТКЕ ГРУЗОВ	108	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	136
		РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	137
		NPV, СРОК ОКУПАЕМОСТИ И IRR ПРОЕКТА.....	138
		ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	138
		ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	139

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	141
ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПРОЕКТА	142
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	142
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	143
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	144
СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА	145
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	145
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	146
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	146
ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	147
ГЛАВА 12. АНАЛИЗ РИСКОВ	148
ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РИСКИ	148
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	150
РИСКИ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	152
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ	154
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И РЫНОЧНЫЕ РИСКИ	155
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	158
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).....	159
ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INVENTICA	161
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОСНОВНОГО ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	163
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА БУРЕНИЕ СКВАЖИНЫ И МОНТАЖ ВОДОПОДАЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ	165

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1.	Сценарии сдачи складских площадей в аренду (в % от max).....	12
Таблица 2.	Сценарии сдачи офисных площадей в аренду (в % от max).....	12
Таблица 3.	Стоимость основных услуг.....	12
Таблица 4.	Основные параметры для прогнозирования доходов	13
Таблица 5.	График финансирования проекта (в тыс. RUR)	15
Таблица 6.	Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта	16
Таблица 7.	Основные макроэкономические показатели	21
Таблица 8.	Основные индикаторы рынка складской недвижимости в регионах РФ.....	28
Таблица 9.	Ключевые показатели рынка складской недвижимости регионов России	29
Таблица 10.	Крупнейшие сделки, заключенные в регионах России в 2023 году	35
Таблица 11.	Основные показатели московского рынка складской недвижимости.....	37
Таблица 12.	Основные показатели московского рынка складской недвижимости (формат light industrial).....	38
Таблица 13.	Ключевые индикаторы рынка низкотемпературных складов	46
Таблица 14.	Крупнейшие низкотемпературные объекты на этапе строительства.....	51
Таблица 15.	Крупнейшие планируемые проекты	52
Таблица 16.	Крупнейшие объекты, запланированные к вводу в 2025 г.....	53
Таблица 17.	Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области.....	55
Таблица 18.	Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2024 г.....	56
Таблица 19.	Крупнейшие спекулятивные объекты, ожидаемые к вводу в эксплуатацию в 2025 г.....	57
Таблица 20.	Примерный диапазон цен на WMS в зависимости от класса системы	66
Таблица 21.	Бухгалтерские системы (в алфавитном порядке).....	66
Таблица 22.	IMS и WMS (в алфавитном порядке)	66
Таблица 23.	Расчет площади земельного участка.....	77
Таблица 24.	Перечень и стоимость работ по разработке проектной документации.....	88
Таблица 25.	Стоимость строительно-отделочных работ	90
Таблица 26.	Расчет стоимости мобилизации.....	91
Таблица 27.	Расчет стоимости устройства полов	91
Таблица 28.	Расчет стоимости устройства внутренних инженерных систем	92
Таблица 29.	Расчет стоимости строительства 1 м2 парковочной зоны	92
Таблица 30.	Расчет стоимости строительства 1 м2 дорожного полотна (с НДС).....	92
Таблица 31.	Расчет стоимости деталей конструкции фронтальных стеллажей на 1 000 м2 складских площадей.....	95
Таблица 32.	Номенклатура специальной складской техники	96
Таблица 33.	Мебель и оборудование для офисных помещений.....	97
Таблица 34.	Маркетинговые расходы инвестиционного этапа проекта.....	98
Таблица 35.	Бюджет расходов инвестиционного этапа (без НДС), тыс. руб.....	99
Таблица 36.	Финансирование инвестиционного этапа проекта (в тыс. руб.)	100
Таблица 37.	Штатное расписание складского комплекса	102
Таблица 38.	Коэффициенты ежегодной индексации заработной платы	103
Таблица 39.	Нормативы потребления основных видов ресурсов	103
Таблица 40.	Стоимость основных видов ресурсов (с НДС).....	103
Таблица 41.	Коэффициенты ежегодной индексации расходов	104
Таблица 42.	Расходы по ремонту и обслуживанию складской техники.....	104

Таблица 43.	Параметры расходов на рекламу и продвижение	105
Таблица 44.	Операционный бюджет расходов, тыс. руб.	106
Таблица 45.	Пример распределения клиентов при использовании методики №3 прогнозирования доходов операционного этапа	108
Таблица 46.	Коэффициенты ежегодной индексации доходов	109
Таблица 47.	Параметры, используемые при вычислении доходов от оказания услуг по ответственному хранению.....	109
Таблица 48.	Сценарии развития ситуации	110
Таблица 49.	Операционный бюджет доходов для ожидаемого сценария (без НДС), тыс. руб.	110
Таблица 50.	Темпы инфляции	112
Таблица 51.	Ставки основных налогов	113
Таблица 52.	Прогноз изменения предельной заработной платы, используемой при расчете суммы страховых выплат на период 2023-2033 гг., тыс. руб.	113
Таблица 53.	Ставки взносов в государственные внебюджетные фонды	113
Таблица 54.	Отчет о прибылях и убытках, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	114
Таблица 55.	Отчет о прибылях и убытках, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	116
Таблица 56.	Отчет о прибылях и убытках, оптимистический сценарий (в тыс. руб.)	118
Таблица 57.	Отчет о движении денежных средств, пессимистический сценарий (в тыс. руб.)	120
Таблица 58.	Отчет о движении денежных средств, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.)	122
Таблица 59.	Отчет о движении денежных средств, оптимистический сценарий (в тыс. руб.)	125
Таблица 60.	Прогнозный баланс, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	128
Таблица 61.	Прогнозный баланс, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	129
Таблица 62.	Прогнозный баланс, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	130
Таблица 63.	Бюджет налоговых платежей, пессимистический сценарий (в тыс. руб.)	132
Таблица 64.	Бюджет налоговых платежей, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	132
Таблица 65.	Бюджет налоговых платежей, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	132
Таблица 66.	Рентабельность деятельности, пессимистический сценарий	133
Таблица 67.	Рентабельность деятельности, ожидаемый сценарий	133
Таблица 68.	Рентабельность деятельности, оптимистический сценарий	134
Таблица 69.	Исходные данные для расчета стоимости собственного капитала.....	137
Таблица 70.	Расчет WACC (ожидаемый сценарий).....	138
Таблица 71.	Расчет NPV (пессимистический сценарий), тыс. руб.	138
Таблица 72.	Расчет NPV (ожидаемый сценарий), тыс. руб.	140
Таблица 73.	Расчет NPV (оптимистический сценарий), тыс. руб.	141
Таблица 74.	Расчет стоимости компании, пессимистический сценарий (тыс. руб.).....	146
Таблица 75.	Расчет стоимости компании, ожидаемый сценарий (тыс. руб.).....	146
Таблица 76.	Расчет стоимости компании, оптимистический сценарий (тыс. руб.)	146
Таблица 77.	Основные финансовые показатели проекта для трех сценариев развития ситуации	147
Таблица 78.	Изменение ключевых показателей при увеличении сроков инвестиционного этапа на 1 месяц (базовый сценарий)	148
Таблица 79.	Изменение ключевых показателей при превышении инвестиционного бюджета на 1% (базовый сценарий)	154
Таблица 80.	Изменение ключевых показателей при уменьшении плановой доли сданных площадей на 1% (базовый сценарий).....	156
Таблица 81.	Изменение ключевых показателей при снижении стоимости услуг на 1% (базовый сценарий)	157
Таблица 82.	Изменение ключевых показателей при ежегодной уплате штрафов за несоблюдение экологических требований и нарушение законодательства в области охраны природы (базовый сценарий)	159

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

Таблица 83.	Расчет стоимости строительства складского терминала на основе конструкций МС 205.310 с 2-мя антресольными этажами, цены с учетом НДС	163
-------------	--	-----

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИКОВ

График 1.	Динамика инфляции и ключевой ставки Центрального банка	20
График 2.	Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США	21
График 3.	Средние ставки капитализации на объекты коммерческой недвижимости в Московском регионе	26
График 4.	Динамика доли вакантных площадей	32
График 5.	Динамика средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в складских объектах класса А, руб./м2/год triple net	36
График 6.	Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион	39
График 7.	Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м2/год	44
График 8.	Динамика доли свободных площадей	57
График 9.	Динамика запрашиваемой ставки аренды на готовые складские площади класса А, руб./м2/год triple net	59
График 10.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (пессимистический сценарий)	134
График 11.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (пессимистический сценарий)	135
График 12.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (ожидаемый сценарий)	135
График 13.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (ожидаемый сценарий)	136
График 14.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (оптимистический сценарий)	136
График 15.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (оптимистический сценарий)	137
График 16.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, пессимистический сценарий	139
График 17.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, ожидаемый сценарий	140
График 18.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, оптимистический сценарий	142
График 19.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, пессимистический сценарий	143
График 20.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг пессимистический сценарий	143
График 21.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, ожидаемый сценарий	144
График 22.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг ожидаемый сценарий	144
График 23.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, оптимистический сценарий	145
График 24.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг оптимистический сценарий	145

ПЕРЕЧЕНЬ ДИАГРАММ

Диаграмма 1.	Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ	21
Диаграмма 2.	Общая динамика инвестиций в коммерческую недвижимость РФ	22
Диаграмма 3.	Структура инвестиций по типу актива	22
Диаграмма 4.	Структура инвестиций в площадки под девелопмент по сегментам	23
Диаграмма 5.	Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по регионам	24
Диаграмма 6.	Структура инвестиций по типам инвесторов	25

Диаграмма 7.	Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам	25
Диаграмма 8.	Динамика объема ввода в регионах России, тыс. м2	27
Диаграмма 9.	Сравнение городов-миллионников по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (без Москвы и С.-Петербурга)	29
Диаграмма 10.	Распределение общего объема качественной складской недвижимости России, 2024	30
Диаграмма 11.	Распределение введенных объектов по типу строительства в регионах России	32
Диаграмма 12.	Динамика объема сделок в регионах России, тыс. м2	33
Диаграмма 13.	Распределение объема сделок по типу в регионах России	34
Диаграмма 14.	Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в регионах России	35
Диаграмма 15.	Динамика объема ввода, 2013-2025П	38
Диаграмма 16.	Распределение общего объема ввода складских площадей А и В классов, 2024 год	39
Диаграмма 17.	Динамика объема сделок (тыс. м2) и распределение по сегментам, объекты А и В классов	40
Диаграмма 18.	Распределение сделок типу, объекты А и В классов	41
Диаграмма 19.	Динамика объема сделок (тыс. м2) в распределении по типу (%) поквартально, объекты А и В классов, 2024 год	42
Диаграмма 20.	Динамика средневзвешенной ставки аренды и доли вакантных площадей	42
Диаграмма 21.	Динамика ввода объектов формата LI	45
Диаграмма 22.	Диапазон ставки аренды (не включая НДС и операционные расходы) в объектах light industrial	45
Диаграмма 23.	Диапазон стоимости продажи (без НДС) в объектах light industrial	46
Диаграмма 24.	Новое строительство, низкотемпературные склады классы А и В, тыс. кв. м	48
Диаграмма 25.	Динамика объема ввода и сделок со складскими комплексами класса А и В, тыс. м²	55
Диаграмма 26.	Динамика объема сделок и распределение по профилю арендаторов/покупателей, тыс. м2	58
Диаграмма 27.	Динамика распределения сделок по типу	59
Диаграмма 28.	Структура операционных доходов (ожидаемый сценарий)	111
Диаграмма 29.	Структура операционных расходов (ожидаемый сценарий)	133

ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ

Рисунок 1.	Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 2024 год	41
Рисунок 2.	Доля свободных площадей по направлениям	43
Рисунок 3.	Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м2/год triple net, I кв. 2025 г.	44
Рисунок 4.	Структура рынка низкотемпературных складов Москвы и МО	48
Рисунок 5.	Карта низкотемпературных складских объектов Москвы и МО	49
Рисунок 6.	Объекты, введенные в 2024 году	49
Рисунок 7.	Крупнейшие строящиеся низкотемпературные объекты	50
Рисунок 8.	Крупнейшие планируемые низкотемпературные объекты	51
Рисунок 9.	План-график инвестиционного этапа	86

БИЗНЕС-ПЛАН.INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Иллюстрации бизнес-плана

СТРУКТУРИРОВАННЫЙ ПОДХОД В ПРЕДСТАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ

ПРОСМОТР БИЗНЕС-ПЛАНА



Объем: 168 стр.

Таблицы и иллюстрации: 83 таблицы, 29 диаграмм, 24 графика и 9 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

