



СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А

БИЗНЕС-ПЛАН

ИЮНЬ, 2018

РЕДАКЦИЯ
№9
(выпускается
с 2007 г.)

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Описание бизнес-плана

НАШИ ПРИНЦИПАЛЬНЫЕ 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 ДЕМОНСТРАЦИИ 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 листе «Основные параметры».

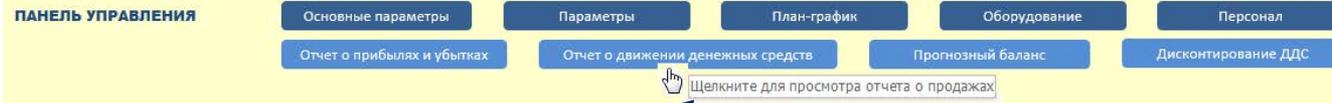
Пересчет

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

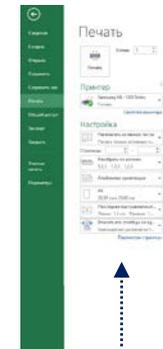
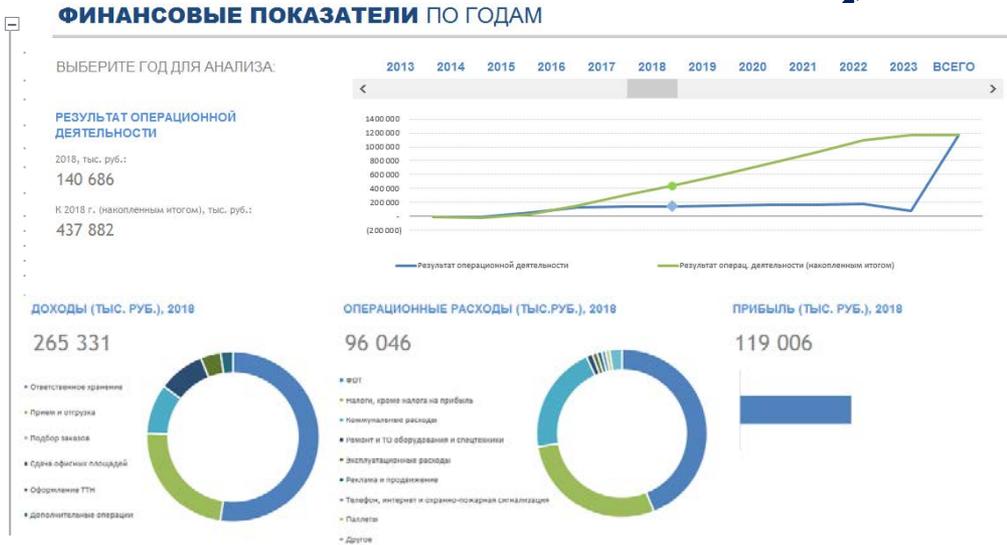
В функционал модели включена возможность **автоматического построения РЕЗЮМЕ проекта**



- **ИНВЕСТИЦИОННАЯ** СТАДИЯ
- **ОПЕРАЦИОННАЯ** СТАДИЯ
- **ФИНАНСОВЫЙ** АНАЛИЗ
- **ФИНАНСОВЫЙ** ПЛАН

ВНОСИТЕ ИЗМЕНЕНИЯ

ИНТЕРАКТИВНО ОТСЛЕЖИВАЙТЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ, ОПЕРАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ



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.

НАЧАЛО ПРОЕКТА	
Месяц начала проекта	январь
Год начала проекта	2018
Горизонт планирования, лет	10

Год	2018
Месяц	февраль

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

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

(в тыс. Руб.)

	Год	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Месяц	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь

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 планируемый режим налогообложения

ЕНВД ▾

Общая система налогообложения (ОСН)
Упрощенная система налогообложения (УСН) - 6%
Упрощенная система налогообложения (УСН) - 15%
Упрощенная система налогообложения (УСН) - оптимальная
ЕНВД

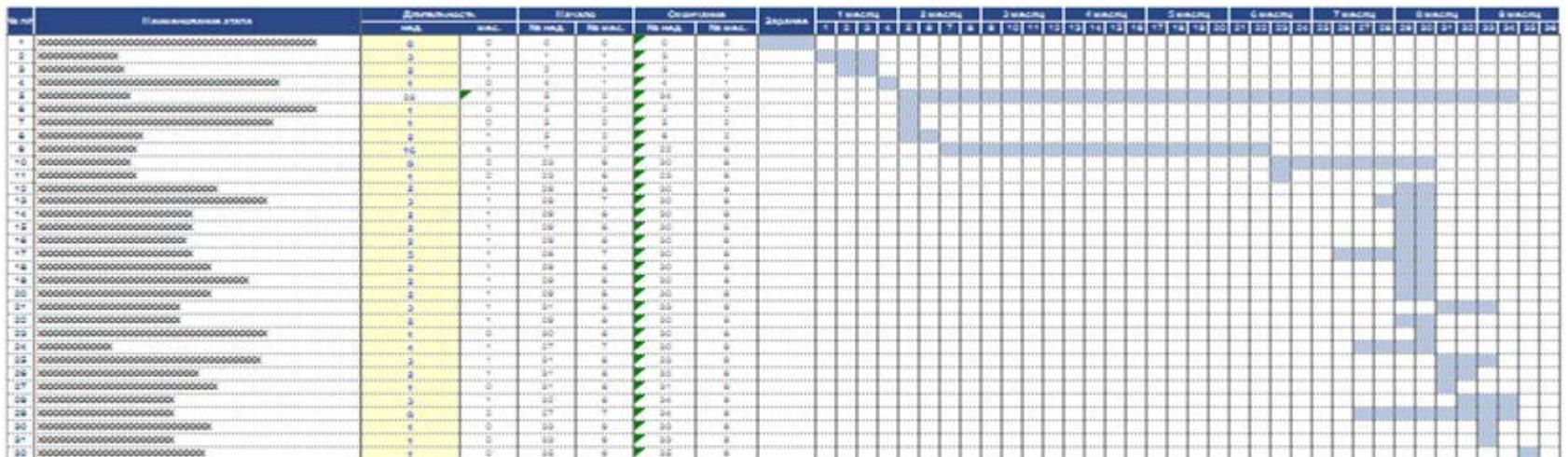
Расчет налоговых платежей осуществляется с учетом всех последних изменений законодательства (НК РФ).

НАШИ УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА

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.

ПЛАН-ГРАФИК ПРОЕКТА



ИЗМЕНЯЙТЕ ДЛИТЕЛЬНОСТЬ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ЛЮБОГО ИЗ ЭТАПОВ

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)

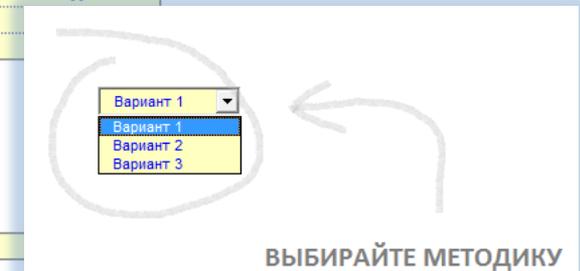
Ответственное хранение		
• Европаллеты (до 180 см высотой), руб./сутки (без НДС)		X
• FINT 120x100, US 120x120 (до 180 см высотой), руб./сутки (без НДС)		X
• Нестандартный (крупногабаритный) груз, кв.м/сутки (без НДС)		X
Прием груза		
• Монопаллета, руб./паллета (без НДС)		X
• Смешанная паллета, руб./паллета (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		

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 Паллетоупаковщик	X	190 X
Электрические тараки	Y	Y
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	6
Количество паллето-мест	13 000	13 000
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	Y	Y

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

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	XXX	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 2014 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 штрихкода	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
Возмещение страхования	21	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	31	-	-	8	1	1	1	1	1	1	0
НДС	6	-	-	1	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

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	12
ПРАВА НА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ	12
УРОВЕНЬ РИСКОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ БИЗНЕС-ПЛАНА	12
ГЛАВА 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	13
СУТЬ ПРОЕКТА, ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	15
НАПРАВЛЕНИЕ МАРКЕТИНГОВЫХ УСИЛИЙ	16
КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА	16
ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	17
ПРИВЛЕКАЕМЫЕ ФИНАНСОВЫЕ СРЕДСТВА	17
ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	18
ГЛАВА 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ	19
ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА	19
УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ	20
ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ	21
ГЛАВА 3. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	22
ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ И ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА	22
РОССИЙСКАЯ ЭКОНОМИКА	22
ПОКАЗАТЕЛИ I КВ. 2018 ГОДА	23
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ	25
РЕЗУЛЬТАТЫ I КВ. 2018 ГОДА	30
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	34
РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ	35
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	35
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	35
СПРОС	37
БАЛАНС РЫНКА	39
СТАВКИ АРЕНДЫ	40
ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	41
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	42
РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	43
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	43
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	44
СПРОС	45

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	48
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	48
НОВОЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ	49
СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ	50
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	50
РЕЗУЛЬТАТЫ I КВ. 2018 Г.	52
РЫНОК СКЛАДСКИХ УСЛУГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	57
КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ	57
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	58
СПРОС	60
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	62
ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ	64
РЫНОК НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ МОСКВЫ	66
ОБЗОР ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ	66
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	68
ТИП	68
КАЧЕСТВО	68
ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА	69
ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	69
СКЛАДЫ СОБСТВЕННИКОВ	70
СПРОС	71
ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ АРЕНДАТОРОВ	71
ПИЩЕВАЯ ПРОМЫШЛЕННОСТЬ	71
ТОРГОВЛЯ	71
ФАРМАЦЕВТИКА	71
ТЕМПЕРАТУРНЫЕ РЕЖИМЫ	71
СПЕЦИФИКА И ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ СПРОСА	72
СООТНОШЕНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	74
СТАВКИ АРЕНДЫ	74
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	74
УСЛОВИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ	74
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
ГЛАВА 4. ОБЗОР СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ СКЛАДОМ	76
ОТЛИЧИЕ WMS ОТ IMS	76
КЛАССИФИКАЦИЯ WMS	77
СИСТЕМЫ НАЧАЛЬНОГО УРОВНЯ	77
СИСТЕМЫ СРЕДНЕГО УРОВНЯ	78
КОМПЛЕКСНЫЕ СИСТЕМЫ	79
КОНФИГУРИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	79
АДАПТИРУЕМЫЕ СИСТЕМЫ	80
ВЫБОР WMS	82
ЛОГИСТИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ СКЛАДА	83
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ К WMS	83
КРИТЕРИИ ВЫБОРА ПОСТАВЩИКА WMS	84

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОСТАВЩИКИ WMS	84	ВНЕДРЕНИЕ АСУ	112
ТЕНДЕР. АНАЛИЗ И СРАВНЕНИЕ ПОСТАВЩИКОВ	84	МАРКЕТИНГОВЫЕ РАСХОДЫ	113
ГЛАВА 5. ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	86	ПРОЧИЕ РАСХОДЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	114
КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	86	БЮДЖЕТ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	114
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А+	86	ФИНАНСИРОВАНИЕ РАСХОДОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА	115
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА А	87	ГЛАВА 9. ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	117
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В+	88	ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА	117
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА В	88	ОСНОВНЫЕ РАСХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	118
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА С	89	ФОНД ОПЛАТЫ ТРУДА	118
СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАССА D	89	КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ	118
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА КЛАССА СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	90	РАСХОДЫ ПО РЕМОНТУ И ОБСЛУЖИВАНИЮ СКЛАДСКОЙ ТЕХНИКИ	119
ХАРАКТЕРИСТИКИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА КЛАССА А	90	ПРИОБРЕТЕНИЕ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ	119
ТРЕБОВАНИЕ К ЗЕМЕЛЬНОМУ УЧАСТКУ	91	РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ	119
ГЛАВА 6. УСЛУГИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА	93	РАСХОДЫ ПО СТРАХОВАНИЮ ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА И ОБОРУДОВАНИЯ	120
ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ	93	ПРОЧИЕ РАСХОДЫ (ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РАСХОДЫ, РАСХОДЫ НА ТЕЛЕФОН/ИНТЕРНЕТ И ДР.)	120
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	94	ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ РАСХОДОВ	121
ГЛАВА 7. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ	95	ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	122
МАРКЕТИНГОВЫЕ ЦЕЛИ ПРОЕКТА	95	ДОХОДЫ ОПЕРАЦИОННОГО ЭТАПА	123
ВОЗМОЖНЫЕ ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	95	ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО ОТВЕТСТВЕННОМУ ХРАНЕНИЮ И ОБРАБОТКЕ ГРУЗОВ	123
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА С ЦЕЛЬЮ ЕГО ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПРОДАЖИ	95	МЕТОДИКА РАСЧЕТА ДОХОДОВ	123
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД	95	ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ РАСЧЕТА ДОХОДОВ	124
СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДА ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕГО ОКАЗАНИЯ СКЛАДСКИХ УСЛУГ ЛИБО СДАЧИ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В АРЕНДУ	96	СДАЧА В АРЕНДУ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ	125
ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	97	СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ СИТУАЦИИ	125
ВЫБОР МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	97	ОПЕРАЦИОННЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ	126
ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА	97	СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ ДОХОДОВ	126
СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ	98	ГЛАВА 10. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН ПРОЕКТА	128
РЕКЛАМА И ПРОДВИЖЕНИЕ УСЛУГ	98	УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	128
СТРАТЕГИЯ В ОБЛАСТИ КАЧЕСТВА	99	ИНФЛЯЦИЯ	128
ГЛАВА 8. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП ПРОЕКТА	100	НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ	128
ПЛАН-ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	100	ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ	130
ПОКУПКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	102	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	130
ПОЛУЧЕНИЕ КРЕДИТА	102	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	132
ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА	103	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	134
РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	103	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	135
СТРОИТЕЛЬСТВО И ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ	104	ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	135
ПРОВЕДЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ И УСТАНОВКА СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ	108	ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	138
ЗАКУПКА И МОНТАЖ СКЛАДСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ И СПЕЦТЕХНИКИ	110	ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	141
		ПРОГНОЗНЫЙ БАЛАНС	144

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	144
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	145
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	146
БЮДЖЕТ НАЛОГОВЫХ ПЛАТЕЖЕЙ	147
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	148
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	148
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	148
ГЛАВА 11. ОЦЕНКА ПРОЕКТА	149
СТРУКТУРА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	149
АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	149
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	149
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	149
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	150
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ.....	150
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	150
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	151
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	152
РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	153
NPV, СРОК ОКУПАЕМОСТИ И IRR ПРОЕКТА	154
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	154
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	156
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	157
ТОЧКА БЕЗУБЫТОЧНОСТИ ПРОЕКТА	158
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	158
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	159
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	160
СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА	161
ПЕССИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	161
ОЖИДАЕМЫЙ СЦЕНАРИЙ	162
ОПТИМИСТИЧЕСКИЙ СЦЕНАРИЙ	162
ОСНОВНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	163
ГЛАВА 12. АНАЛИЗ РИСКОВ	164
ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РИСКИ.....	164
НЕСОБЛЮДЕНИЕ ГРАФИКА РАБОТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЭТАПА ПРОЕКТА.....	164
ПРОТИВОПРАВНЫЕ ДЕЙСТВИЯ ПРОТИВ ПРЕДПРИЯТИЯ	165
НЕХВАТКА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КАДРОВ.....	165
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ.....	166
ПРЕВЫШЕНИЕ ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО ВРЕМЕНИ ВЫПОЛНЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ (ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫЕ РАБОТЫ, ПОДБОР, ОБРАБОТКА ЗАКАЗА И ДР.)	166
НЕХВАТКА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ КАДРОВ	166
ВЫХОД ИЗ СТРОЯ СПЕЦИАЛЬНОЙ СКЛАДСКОЙ ТЕХНИКИ.....	167

РИСКИ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	168
РОСТ СТОИМОСТИ РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ	168
СНИЖЕНИЕ КАЧЕСТВА РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ (В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ, ПАЛЛЕТ)	168
ЗАДЕРЖКА СРОКОВ ПОСТАВОК РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ (ПАЛЛЕТ)	169
ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ.....	170
ПРЕВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО БЮДЖЕТА.....	170
УХУДШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЛИКВИДНОСТИ.....	170
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И РЫНОЧНЫЕ РИСКИ	171
СОКРАЩЕНИЯ СПРОСА НА СКЛАДСКИЕ УСЛУГИ КЛАССА А	171
УХУДШЕНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	172
АКТИВИЗАЦИИ КОНКУРЕНТОВ НА РЫНКЕ СКЛАДСКИХ УСЛУГ	173
РЕЗКИЕ КОЛЕБАНИЯ КУРСА РУБЛЯ К ДОЛЛАРУ США И ЕВРО	173
ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ РИСКИ	174
НЕСОБЛЮДЕНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ И НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ ПРИРОДЫ	174
ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).....	175
НАСТУПЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).....	175
ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INVENTICA	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ОСНОВНОГО ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА.....	179
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА БУРЕНИЕ СКВАЖИНЫ И МОНТАЖ ВОДОПОДАЮЩЕГО ОБОРУДОВАНИЯ.....	181

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1.	Сценарии сдачи складских площадей в аренду (в % от max).....	14	Таблица 42.	Коэффициенты ежегодной индексации заработной платы.....	121
Таблица 2.	Сценарии сдачи офисных площадей в аренду (в % от max).....	14	Таблица 43.	Нормативы потребления основных видов ресурсов.....	121
Таблица 3.	Стоимость основных услуг.....	14	Таблица 44.	Стоимость основных видов ресурсов.....	122
Таблица 4.	Основные параметры для прогнозирования доходов.....	15	Таблица 45.	Коэффициенты ежегодной индексации расходов.....	122
Таблица 5.	График финансирования проекта (в тыс. RUR).....	17	Таблица 46.	Расходы по ремонту и обслуживанию складской техники.....	122
Таблица 6.	Основные инвестиционно-финансовые показатели проекта.....	18	Таблица 47.	Параметры расходов на рекламу и продвижение.....	123
Таблица 7.	Основные индикаторы рынка инвестиций в недвижимость.....	26	Таблица 48.	Операционный бюджет расходов, тыс. руб.....	124
Таблица 8.	Основные индикаторы рынка инвестиций в недвижимость.....	30	Таблица 49.	Пример распределения клиентов при использовании методики №3 прогнозирования доходов операционного этапа.....	124
Таблица 9.	Выборочные инвестиционные транзакции в 2017 г.....	35	Таблица 50.	Коэффициенты ежегодной индексации доходов.....	127
Таблица 10.	Основные показатели российского рынка складской недвижимости в 2017 г.....	35	Таблица 51.	Параметры, используемые при вычислении доходов от оказания услуг по ответственному хранению.....	127
Таблица 11.	Наиболее значимые складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2017 г в регионах РФ.....	36	Таблица 52.	Сценарии развития ситуации.....	128
Таблица 12.	Крупнейшие складские объекты, запланированные к вводу в регионах России в 2018 г.....	43	Таблица 53.	Операционный бюджет доходов для ожидаемого сценария (без НДС), тыс. руб.....	129
Таблица 13.	Основные показатели московского рынка складской недвижимости в 2017 г.....	44	Таблица 54.	Темпы инфляции.....	131
Таблица 14.	Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2017.....	44	Таблица 55.	Ставки основных налогов.....	132
Таблица 15.	Наиболее крупные складские комплексы, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2018 г.....	50	Таблица 56.	Прогноз изменения предельной заработной платы, используемой при расчете суммы страховых выплат на период 2018-2028 гг., тыс. руб.....	132
Таблица 16.	Наиболее значимые сделки аренды и купли/продажи на рынке складской недвижимости в 2017.....	50	Таблица 57.	Ставки взносов в государственные внебюджетные фонды.....	132
Таблица 17.	Основные индикаторы рынка, I кв. 2018 г.....	52	Таблица 58.	Отчет о прибылях и убытках, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	133
Таблица 18.	Показатели складского рынка Московского региона в I кв. 2018 г по направлениям.....	53	Таблица 59.	Отчет о прибылях и убытках, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	135
Таблица 19.	Крупнейшие сделки, совершенные в Московском регионе в I кв. 2018 г.....	56	Таблица 60.	Отчет о прибылях и убытках, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	137
Таблица 20.	Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в 2017 г.....	57	Таблица 61.	Отчет о движении денежных средств, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	139
Таблица 21.	Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в С.-Петербурге в 2017 г.....	59	Таблица 62.	Отчет о движении денежных средств, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	141
Таблица 22.	Крупнейшие сделки в С.-Петербурге в 2017 г.....	61	Таблица 63.	Отчет о движении денежных средств, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	144
Таблица 23.	Складские комплексы, анонсированные к вводу в 2018.....	65	Таблица 64.	Прогнозный баланс, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	147
Таблица 24.	Примерный диапазон цен на WMS в зависимости от класса системы.....	81	Таблица 65.	Прогнозный баланс, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	148
Таблица 25.	Бухгалтерские системы (в алфавитном порядке).....	81	Таблица 66.	Прогнозный баланс, оптимистический сценарий (в тыс. руб.).....	149
Таблица 26.	IMS и WMS (в алфавитном порядке).....	81	Таблица 67.	Бюджет налоговых платежей, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	151
Таблица 27.	Расчет площади земельного участка.....	92	Таблица 68.	Бюджет налоговых платежей, ожидаемый сценарий (в тыс. руб.).....	151
Таблица 28.	Перечень и стоимость работ по разработке проектной документации.....	106	Таблица 69.	Рентабельность деятельности, пессимистический сценарий (в тыс. руб.).....	152
Таблица 29.	Стоимость строительно-отделочных работ.....	108	Таблица 70.	Рентабельность деятельности, ожидаемый сценарий.....	153
Таблица 30.	Расчет стоимости мобилизации.....	109	Таблица 71.	Рентабельность деятельности, оптимистический сценарий.....	153
Таблица 31.	Расчет стоимости устройства полов.....	109	Таблица 72.	Исходные данные для расчета стоимости собственного капитала.....	156
Таблица 32.	Расчет стоимости устройства внутренних инженерных систем.....	110	Таблица 73.	Расчет WACC (ожидаемый сценарий).....	157
Таблица 33.	Расчет стоимости строительства 1 м ² парковочной зоны.....	110	Таблица 74.	Расчет NPV (пессимистический сценарий), тыс. руб.....	158
Таблица 34.	Расчет стоимости строительства 1 м ² дорожного полотна (с НДС).....	110	Таблица 75.	Расчет NPV (ожидаемый сценарий), тыс. руб.....	159
Таблица 35.	Расчет стоимости деталей конструкции фронтальных стеллажей на 1 000 м ² складских площадей.....	113	Таблица 76.	Расчет NPV (оптимистический сценарий), тыс. руб.....	160
Таблица 36.	Номенклатура специальной складской техники.....	114	Таблица 77.	Расчет стоимости компании, пессимистический сценарий (тыс. руб.).....	165
Таблица 37.	Мебель и оборудование для офисных помещений.....	115	Таблица 78.	Расчет стоимости компании, ожидаемый сценарий (тыс. руб.).....	165
Таблица 38.	Маркетинговые расходы инвестиционного этапа проекта.....	116	Таблица 79.	Расчет стоимости компании, оптимистический сценарий (тыс. руб.).....	165
Таблица 39.	Бюджет расходов инвестиционного этапа (без НДС), тыс. руб.....	117	Таблица 80.	Основные финансовые показатели проекта для трех сценариев развития ситуации.....	166
Таблица 40.	Финансирование инвестиционного этапа проекта (в тыс. руб.).....	119	Таблица 81.	Изменение ключевых показателей при увеличении сроков инвестиционного этапа на 1 месяц (базовый сценарий).....	167
Таблица 41.	Штатное расписание складского комплекса.....	120	Таблица 82.	Изменение ключевых показателей при превышении инвестиционного бюджета на 1% (базовый сценарий).....	173
			Таблица 83.		

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ, ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

Таблица 84.	Изменение ключевых показателей при уменьшении плановой доли сданных площадей на 1% (базовый сценарий)	175
Таблица 85.	Изменение ключевых показателей при снижении стоимости услуг на 1% (базовый сценарий)	176
Таблица 86.	Изменение ключевых показателей при ежегодной уплате штрафов за несоблюдение экологических требований и нарушение законодательства в области охраны природы (базовый сценарий)	178
Таблица 87.	Расчет стоимости строительства складского терминала на основе конструкций МС 205.310 с 2-мя антресольными этажами, цены с учетом НДС	182

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИКОВ

График 1.	Реальный рост ВВП России (r/r), %	22
График 2.	Динамика инфляции и ключевой ставки ЦБ РФ, %	23
График 3.	Динамика обменного курса, руб./долл. США	23
График 4.	Доходность государственных долларовых облигаций	24
График 5.	Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости	24
График 6.	Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала	25
График 7.	Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США	25
График 8.	Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм», %	29
График 9.	Уровень вакантных складских площадей (в %), 2012-2017 гг.	48
График 10.	Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу, \$/м ² /год (руб./м ² /год), 2014-2017 гг.	49
График 11.	Динамика ставок аренды в пересчете по соответствующему дате курсу, \$/м ² /год (руб./м ² /год)	54
График 12.	Ставки аренды в качественных складах в Санкт-Петербург, тыс. руб./м ² /год	63
График 13.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (пессимистический сценарий)	153
График 14.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (пессимистический сценарий)	154
График 15.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (ожидаемый сценарий)	154
График 16.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (ожидаемый сценарий)	155
График 17.	Доходы, расходы и чистая прибыль по проекту (оптимистический сценарий)	155
График 18.	Чистая прибыль по проекту нарастающим итогом (оптимистический сценарий)	156
График 19.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, пессимистический сценарий	158
График 20.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, ожидаемый сценарий	160
График 21.	Денежный поток и NPV нарастающим итогом, оптимистический сценарий	161
График 22.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, пессимистический сценарий	162
График 23.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг пессимистический сценарий	162
График 24.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, ожидаемый сценарий	163
График 25.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг ожидаемый сценарий	163
График 26.	Зависимость NPV (без учета выплаты % по кредиту) от объема реализации услуг, оптимистический сценарий	164
График 27.	Зависимость суммарной чистой прибыли от объема реализации услуг оптимистический сценарий	164

ПЕРЕЧЕНЬ ДИАГРАММ

Диаграмма 1.	Распределение инвестиций по типу недвижимости, \$ млрд	27
Диаграмма 2.	Распределение инвестиций по количеству и объему сделок, %	28
Диаграмма 3.	Территориальное распределение инвестиций, %	28
Диаграмма 4.	Распределение инвестиций по источнику капитала, \$ млрд	29
Диаграмма 5.	Распределение инвестиций по типу инвестора, %	30
Диаграмма 6.	Инвесторы по стране происхождения, I кв. 2018 г	31
Диаграмма 7.	Распределение инвестиций по регионам, I кв. 2018 г	32
Диаграмма 8.	Доли инвестиций по размеру сделок (по объему), I кв. 2018 г	32
Диаграмма 9.	Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости	33
Диаграмма 10.	Распределение общего объема предложения по регионам, 2017 г	36
Диаграмма 11.	Распределение общего объема сделок в России, 2017 г	38
Диаграмма 12.	Распределение общего объема предложения по регионам, 2017 г	38
Диаграмма 13.	Распределение сделок по типу в регионах РФ (без учета Москвы и МО, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), 2017 г	39
Диаграмма 14.	Распределение общего объема сделок в регионах РФ (без учета Москвы и МО, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), 2017 г	39
Диаграмма 15.	Средние запрашиваемые ставки аренды в складских объектах класса А в регионах РФ, 2017 г	40
Диаграмма 16.	Ставки аренды в регионах в 2017 г, руб./м ² /год	41
Диаграмма 17.	Общее предложение и новое строительство качественных складских площадей в 2017 г	42
Диаграмма 18.	Объем ввода и объем сделок покупки и аренды, тыс. м ²	46
Диаграмма 19.	Распределение сделок по типу, %	46
Диаграмма 20.	Распределение сделок по типу, %	46
Диаграмма 21.	Динамика распределения сделок по аренде и покупке складских площадей в Московском регионе по профилю арендатора/покупателя в 2008-2017 гг.	47
Диаграмма 22.	Динамика объема арендованных и купленных площадей, 2003-2017 гг	48
Диаграмма 23.	Крупнейшие проекты, заявленные на 2018 г	51
Диаграмма 24.	Динамика объема арендованных и купленных площадей	52
Диаграмма 25.	Ввод и объем спроса на качественные складские площади в 2008-2018 гг	53
Диаграмма 26.	Структура спроса по типу арендатора в Московском регионе, I кв. 2008 г	54
Диаграмма 27.	Основные складские комплексы, заявленные к вводу в Московском регионе во II-IV кв. 2018 г	56
Диаграмма 28.	Объем нового строительства, млн. м ²	58
Диаграмма 29.	Распределение сделок по сегментам (GLA), %	60
Диаграмма 30.	Распределение компаний, ищущих промышленное помещение, по причине поиска, %	61
Диаграмма 31.	Объем сделок и средний размер сделки по годам, тыс. м ²	62
Диаграмма 32.	Динамика объема рынка и доли вакантных площадей	62
Диаграмма 33.	Международное сравнение арендных ставок triple net, 2017 г	63
Диаграмма 34.	Распределение диапазона ставок на производственные помещения в черте города, руб./м ² /мес	64
Диаграмма 35.	Объем низкотемпературных складских помещений по странам	67
Диаграмма 36.	Распределение предложения низкотемпературных складских площадей по типам	68
Диаграмма 37.	Динамика предложения низкотемпературных складов по классу	69
Диаграмма 38.	Распределение арендаторов по типам хранимой на качественных низкотемпературных складских площадях продукции	72

ПЕРЕЧЕНЬ ДИАГРАММ И РИСУНКОВ

Диаграмма 39. Распределение арендаторов по типу и по происхождению	73
Диаграмма 40. Структура операционных доходов (ожидаемый сценарий)	129
Диаграмма 41. Структура операционных расходов (ожидаемый сценарий)	152

ПЕРЕЧЕНЬ РИСУНКОВ

Рисунок 1. Общее предложение и доля вакантных складских площадей в городах России, 2017 г.	37
Рисунок 2. Географическое распределение общего объема предложения складских площадей класса А и заявляемые ставки (по состоянию на III кв. 2017 г.).....	45
Рисунок 3. Географическое распределение объема сделок по аренде и покупке складских площадей по направлениям Московского региона в I-III кв. 2017 г.....	47
Рисунок 4. Географическое распределение планируемых в 2018 г проектов	51
Рисунок 5. Складские объекты, введенные в Московском регионе в I кв. 2018 г	55
Рисунок 6. Доля свободных площадей по направлениям, I кв. 2018 г	55
Рисунок 7. Географическое распределение проектов, заявленных к вводу в Московском регионе в 2018 г.....	57
Рисунок 8. Географическое распределение складских площадей Санкт-Петербурга	59
Рисунок 9. Крупнейшие заявленные на 2018 год проекты	65
Рисунок 10. Основные индустриальные парки Санкт-Петербурга	66
Рисунок 11. Расположение низкотемпературных складов в Москве и области	70
Рисунок 12. План-график инвестиционного этапа	104

БИЗНЕС-ПЛАН. INVENTICA

ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ

Иллюстрации бизнес-плана

СТРУКТУРИРОВАННЫЙ ПОДХОД В ПРЕДСТАВЛЕНИИ ИНФОРМАЦИИ

ПРОСМОТР БИЗНЕС-ПЛАНА



Объем: 184 стр.

Иллюстрации: 27 графиков, 41 диаграмма, 87 таблиц и 12 рисунков

Способ предоставления:
в электронном виде

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

Стоимость: 35 000 RUR

КУПИТЬ СЕЙЧАС!

(при оплате с сайта получение бизнес-плана в течение 10 минут)



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 – 20 тыс. RUR
- Оформление инвестиционного меморандума – 10 тыс. RUR
- Оформление текстовой версии бизнес-плана – 15 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 ДЕМОНИСТРИРУЕТСЯ. 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

