



**Intesco
Research
Group**

БИЗНЕС-ПЛАН СКЛАДА (с финансовой моделью)



МОСКВА 2011

ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана склада проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

Привлекательность реализации данного проекта обосновывается положительными прогнозами экспертов относительно российского складского рынка в последующие годы.

Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для открытия склада;
- обоснование экономической эффективности открытия склада;
- разработка поэтапного плана создания и развития склада.

Описание проекта:

- складской комплекс класса «А»;
- *** автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты;
- автономное тепло- и водоснабжение;
- вблизи значимых магистралей или железнодорожной ветки;
- вблизи крупных городов;
- общая площадь - *** га, *** кв. метров.

Услуги:

Ответственное хранение в здании обычного склада;
Сдача в аренду помещение холодильного склада;
Сдача в аренду офисных помещений.

Сотрудники:

генеральный директор;
зам. ген. директора;
два бухгалтера;
два менеджера.

Финансовые показатели проекта:

Объем первоначальных вложений - *** млн руб.
Чистый доход (NCF) - *** млн руб.
Чистый дисконтированный доход (NPV) - *** млн руб.
Простой срок окупаемости (PB) - *** кварталов
Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - *** кварталов
Индекс прибыльности (PI) - *** ед.
Внутренняя норма доходности (IRR) - *** %
Точка безубыточности (BEP) - *** млн руб. / квартал

Выдержки из исследования:

Основными каналами транспортных перевозок в России являются автомобильный и железнодорожный транспорт.

В 2006-2010 годах на автомобильные перевозки приходилось ***-***% всех транспортных перевозок в России. Заметные доли в общем объеме перевозок также занимали железнодорожный и трубопроводный транспорт, на которые приходилось ***-***%. На воздушный, морской и водный транспорт по территории страны вместе взятые приходилось не более ***% от общего объема перевозок.

По оценке экспертов Intesco Research Group, в 2011 году объем рынка логистических услуг достигнет показателей 20*** года и в дальнейшем будет увеличиваться с темпом ***-***% в год.

За 2006-2011 годы площадь качественных складов на территории РФ выросла в *** раза – с *** до *** млн кв. м. Среднегодовой темп роста площади составил ***%.

Динамика роста площади складов в коммерческом использовании в 2006-2011 годах примерно соответствовала темпу роста ***. Среднегодовой темп прироста в 2006-2011 годах составил ***%.

Доля качественных складов в общей площади складов в Московском регионе постепенно увеличивалась и с 2007 по 2010 год выросла с ***% до ***%.

По оценке аналитиков Intesco Research Group, площадь складских помещений в целом в Московском регионе за 2011-2013 годы увеличится на ***-*** млн кв. м и достигнет ***млн кв. м.

Порядка *** тыс. руб. (***%) приходится на общестроительные расходы и затраты на внутренние инженерные и специальные работы.

На резерв на непредвиденные расходы и затраты приходится *** тыс. руб. (***%). Доли других затрат на строительство не превышают ***%.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция склада
- 3.2. Спектр услуг склада
- 3.3. Схема работы склада
- 3.4. Разрешительная документация для открытия склада

4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Описание сегмента

Классификация складских помещений

- 4.2. Объем рынка

Объем транспортных перевозок в России

Рынок логистических услуг

Объем складских помещений в России

Объем складских помещений Московского региона

Спрос на складские помещения

Средняя стоимость арендной платы на рынке

- 4.3. Тенденции на российском рынке складских услуг

- 4.4. Прогноз развития рынка

Площадь качественных складских площадей в России

Площадь складских площадей в Москве

Инфраструктурные проекты Москвы

5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

5.1. Состав персонала

5.2. Должностные обязанности сотрудников

6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

6.1. Ценовая политика склада

6.2. Маркетинговая стратегия склада

6.3. Клиенты склада

7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

7.1. Расположение склада

7.2. Строительство склада

7.3. Структура использования площадей

7.4. Необходимое оборудование

7.5. Объемы предоставляемых услуг

7.6. График реализации проекта

8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

8.1. Первоначальные вложения в проект

Динамика инвестиционных вложений

Направления инвестиционных вложений

8.2. Доходы склада

8.3. Расходы склада

8.4. Система налогообложения

8.5. Отчет о прибылях и убытках

8.6. Отчет о движении денежных средств

8.7. Бухгалтерский баланс

9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

9.1. Методика оценки эффективности проекта

9.2. Чистый доход (NCF)

9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)

9.4. Срок окупаемости (PB)

9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)

9.6. Индекс прибыльности (PI)

9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ

10.1. Качественный анализ рисков

10.2. Анализ чувствительности проекта

10.3. Точка безубыточности проекта

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ СКЛАДА

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

Список графиков:

График 1. Динамика объема российского рынка логистических услуг в 2006-2011 гг., млрд долл.

График 2. Динамика площади качественных складов на территории РФ в 2006-2011* гг., млн кв. м.

График 3. Динамика площади качественных складов в коммерческом использовании на территории РФ в 2006-2011* гг., млн кв. м.

График 4. Динамика площади складов на территории Москвы и МО в 2007-2011* гг., млн кв. м.

График 5. Динамика площади качественных складов на территории Москвы и МО в 2006-2011* гг., млн кв. м.

График 6. Динамика средней ставки арендной платы за 1 кв. м. склада в год в РФ в 2006-2011* гг., долл.

График 7. Динамика площади качественных складов на территории РФ в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., млн кв. м.

График 8. Динамика площади качественных складов на территории РФ в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., млн кв. м.

График 9. Динамика площади качественных складов на территории РФ в 2006-2010 гг. и прогноз на 2011-2013 гг., млн кв. м.

График 10. Динамика загрузки склада, %

График 11. Динамика инвестиционных вложений в проект склада, тыс. руб.

График 12. Динамика выручки склада, тыс. руб.

График 13. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения склада, тыс. руб.

График 14. Динамика чистой прибыли склада, тыс. руб.

График 15. Движение денежных потоков склада, тыс. руб.

График 16. Остаток денежных средств на счету склада, тыс. руб.

График 17. Чистый доход (NCF) склада, тыс. руб.

График 18. Чистый дисконтированный доход (NPV) склада, тыс. руб.

График 19. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 20. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 21. Влияние уровня цен на PV, % от уровня цен

График 22. Влияние уровня цен на DPV, % от уровня цен

График 23. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 24. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 25. Точка безубыточности склада, %

Список диаграмм:

Диаграмма 1. Динамика структуры грузоперевозок по видам транспорта в РФ в 2006-2010 гг., %

Диаграмма 2. Динамика структуры грузооборота по видам транспорта в РФ в 2006-2010 гг., %

Диаграмма 3. Структура рынка логистических услуг в стоимостном выражении по федеральным округам РФ в 2010 г., %

Диаграмма 4. Структура российского рынка логистических услуг по видам компаний в 2010 г., %

Диаграмма 5. Структура российского рынка логистических услуг по видам услуг в стоимостном выражении в 2010 г., %

Диаграмма 6. Доля вакантных площадей на качественных российских складах в 2006-2011* гг., %

Диаграмма 7. Структура ФОТ персонала склада, %

Диаграмма 8. Структура инвестиций на строительство склада

Диаграмма 9. Структура использования площадей склада, %

Диаграмма 10. Структура инвестиционных затрат на оборудование для склада, %

Диаграмма 11. Структура инвестиционных затрат в проект склада, %

Диаграмма 12. Структура выручки по видам услуг склада, %

Диаграмма 13. Структура текущих расходов склада, %

Диаграмма 14. Структура себестоимости услуг склада, %

Диаграмма 15. Структура налоговых выплат склада, %

Список таблиц:

Таблица 1. Площадь и объем ввода складов классов А и В в России в 2006-2011* гг., млн кв. м.

Таблица 2. Динамика площади качественных складов и складов в целом на территории Москвы и МО в 2006-2011* гг., млн кв. м.

Таблица 3. Персонал склада, чел.

Таблица 4. Смета затрат на строительство, тыс. руб.

Таблица 5. Площади помещений склада, кв. м.

Таблица 6. Оборудование для склада

Таблица 7. Инвестиционные затраты по проекту склада, тыс. руб.

Таблица 8. Динамика поступлений склада, тыс. руб.

Таблица 9. Параметры текущих затрат склада

Таблица 10. Налоговые выплаты склада, тыс. руб.

Таблица 11. Отчет о прибылях и убытках, тыс. руб.

Таблица 12. Отчет о движении денежных средств, тыс. руб.

Таблица 13. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Таблица 14. Расчет эффективности инвестиционного проекта, тыс. руб.

Таблица 15. Показатели эффективности проекта склада

Таблица 16. Риски проекта

Таблица 17. Расчет точки безубыточности склада, %

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозирований.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «MAXIM», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.



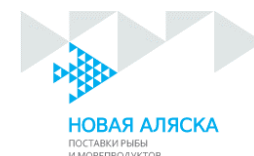




ВТБ



СЕТЬ
ФИНАНСОВЫХ
МАГАЗИНОВ



**ЦЕЛЬ НАШЕЙ КОМПАНИИ – УСПЕШНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ
БИЗНЕС-ПРОЕКТОВ СВОИХ КЛИЕНТОВ**