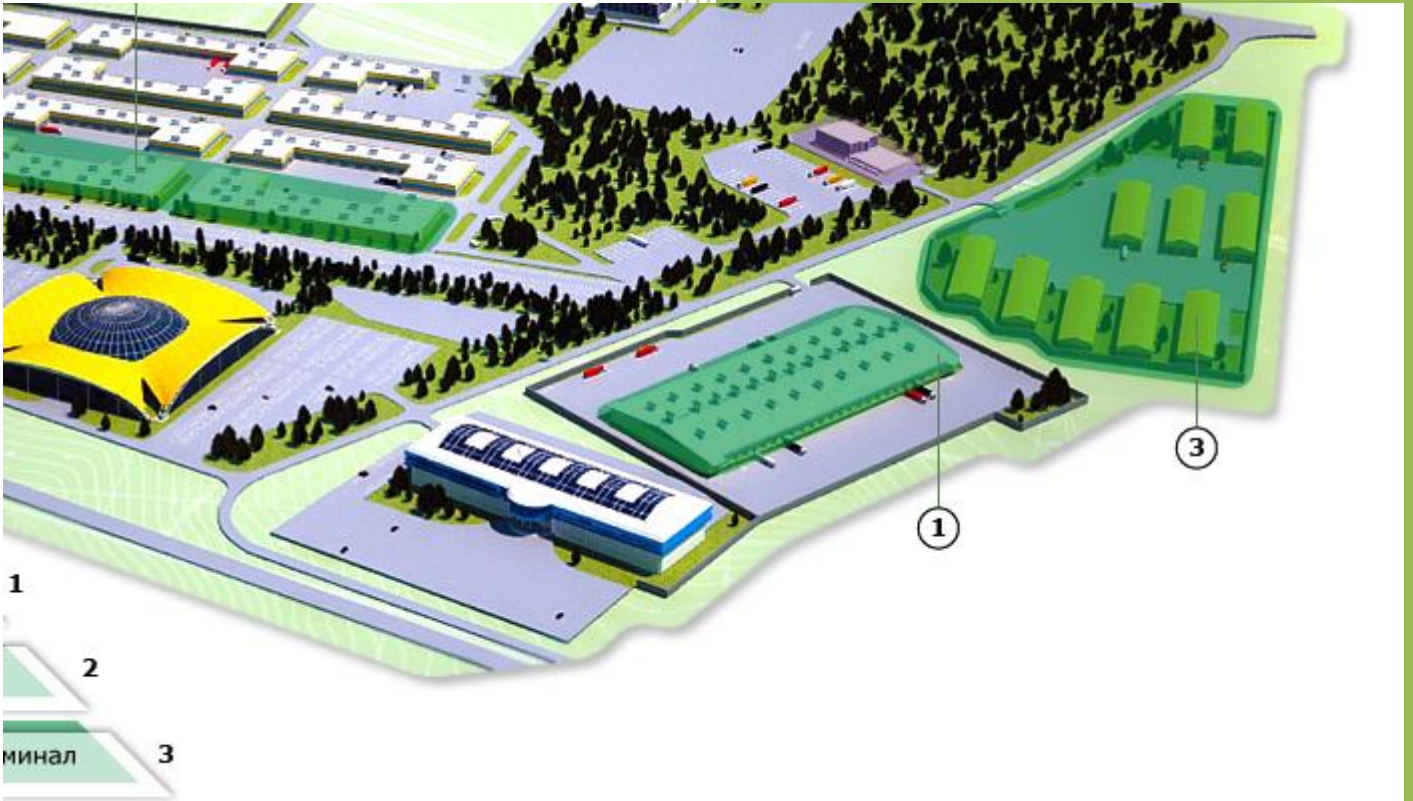


2015

© «Питер-Консалт»

Бизнес-план строительства логистического центра



«Питер-Консалт»

Оглавление

1.	Резюме бизнес-плана логистического центра	4
1.1.	Сущность проекта и место реализации	4
1.2.	Предполагаемая форма и условия участия инвестора	5
2.	Инициатор проекта	5
3.	Анализ рынка и концепция маркетинга	5
3.1.	Определение основной идеи и целей проекта	5
3.1.1.	Цель анализа	5
3.1.2.	Задачи анализа	5
3.1.3.	Объект	5
3.1.4.	Местоположение	5
3.1.5.	Зона охвата	6
3.1.6.	Преимущества участка	6
3.2.	Анализ рынка	6
3.2.1.	Замещение импорта	6
3.2.2.	Сельское хозяйство	7
3.2.3.	Складская недвижимость	8
3.2.4.	Транспорт	9
3.2.5.	Сводный анализ рыночных факторов	10
3.3.	Формирование основной идеи	10
3.3.1.	Характеристики возможных аналогов	10
3.3.2.	Характеристики планируемого объекта	11
3.4.	Оценка существующего спроса	11
3.5.	Ожидаемая конкуренция	12
3.6.	Маркетинг	13
3.6.1.	Концепция маркетинга	13
3.6.2.	Цели маркетинга	13
3.6.3.	Тактика маркетинга	13
3.6.4.	План продаж	15
4.	Материальные ресурсы	16
4.1.	Участок	16
4.2.	СМР и оборудование	16
4.3.	Полные инвестиционные расходы	16
4.4.	Прямые расходы периода эксплуатации	17
4.5.	Косвенные расходы периода эксплуатации	17
4.6.	Полные расходы периода эксплуатации	17
5.	Организация	18
5.1.	Организационная структура	18
5.2.	Штатное расписание	18
5.3.	Безопасность и экология	18
5.4.	Календарный план осуществления проекта	18
6.	Налоговое окружение	19
7.	Финансовый план	19
7.1.	Прогнозный отчет о движении средств	19
7.2.	Прогнозный отчет о прибылях и убытках	19
7.3.	Прогнозный баланс	20
8.	Эффективность проекта	20
8.1.	Финансовые показатели	20
8.2.	Анализ безубыточности	20
8.3.	Показатели экономической эффективности	20
9.	Анализ рисков	22
9.1.	Технологические риски	22
9.2.	Организационные и управленческие риски	22
9.3.	Риски материально-технического обеспечения	24
9.4.	Финансовые риски	24
9.5.	Экономические риски	24
9.6.	Экологические риски	25

10. Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR	26
11. Приложение. Характеристики объектов-аналогов, удельные показатели, котировки стоимости	26
11.1. Аналоги, удельные показатели строительства зданий, стоянок, ограждений, погрузочно-разгрузочных доков	26
11.2. Удельные показатели по освещению территории	26
11.3. Котировки стоимости	26
11.3.1. ООО «Экстремонтаж»	26
11.3.2. ООО «БСИ»	26
11.3.3. Моспромстрой	28
11.4. Оценка продолжительности периода получения согласований и разрешений	29

1. Резюме бизнес-плана логистического центра

1.1. Сущность проекта и место реализации

Рассматриваемый в бизнес-плане проект предполагает строительство торгово-логистического центра (ТЛЦ) на территории земельного участка

.....

Таблица 1. Характеристики планируемого ТЛЦ

Объем инвестиций по направлениям вложений приведен в следующей таблице.

Направление инвестиций	Сумма, руб.
Приобретение участка
ПИР
СМР, оборудование
ИТОГО:

Таблица 2. Объем инвестиций по направлениям вложений

.....

Диаграмма 1. Структура инвестиций по направлениям вложений

Инвестиционный период проекта составляет .. мес. После окончания инвестиционного периода дополнительные вложения проекту не требуются, он финансирует себя сам.

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Показатели	Единица измерения	Значения
Чистый Доход без учета дисконта (PV)	руб.	. ... ..
ВНД (IRR), % в год.	%	..,%
Чистый Дисконтированный Доход (NPV)	руб.	... ..
Чистый Дисконтированный Доход (NPV) с терминальной стоимостью (TV)	руб.	... ..
Срок окупаемости, мес.	мес.	..
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	...

Таблица 3. Показатели эффективности проекта

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его инвестиционной привлекательности, о чем говорят следующие факторы.

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее ... млн. руб. без учета терминальной стоимости и ... млн. руб. с терминальной стоимостью.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – ..%.

- Проект окупается в течение прогнозного периода. Простой срок окупаемости составляет .. мес., дисконтированный срок окупаемости равен ... мес.

Анализ чувствительности продемонстрировал устойчивость проекта к негативному изменению цен на предоставляемые услуги.

Совокупность приведенных показателей свидетельствует о положительных перспективах реализации данного проекта.

1.2. Предполагаемая форма и условия участия инвестора

В качестве источника финансирования инвестиций предполагается использование средств инициатора проекта и инвесторов.

2. Инициатор проекта

.....

3. Анализ рынка и концепция маркетинга

3.1. Определение основной идеи и целей проекта

3.1.1. Цель анализа

Разработка идеи и концепции использования планируемого объекта, которые обеспечат:

-

3.1.2. Задачи анализа

Основные решаемые задачи:

-

3.1.3. Объект

Рассматриваемый в настоящей работе проект предполагает строительство торгово-логистического центра (ТЛЦ) на территории земельного участка

3.1.4. Местоположение

.....

.....

Диаграмма 2. Местоположение объекта

Вблизи планируемого объекта располагаются:

-

3.1.5. Зона охвата

Транспортная доступность участка – высокая:

-

Региональная доступность:

-

Жители удаленных районов Санкт-Петербурга и Ленинградской области могут быть посетителями планируемого торгово-логистического центра.

Оценка трафика в планируемом месте расположения объекта в планируемом месте расположения ТЛЦ по данным оператора наружной рекламы¹ составляет .. тыс. ед. в день в каждом направлении, таким образом, **мимо планируемого объекта по шоссе ежедневно проезжает около .. тыс. автомобилей, в которых следуют ...-... тыс. чел.**, часть из которых станут посетителями планируемого ТЛЦ.

Участок для строительства ТЛЦ окружен следующими городскими поселениями:

.....

В зоне близкой доступности (. км от планируемого торгово-логистического центра) постоянно проживает ..., тыс. человек (средняя плотность населения в сельских поселениях .. чел./кв. км, площадь круга .., кв. км).

Кроме постоянных жителей **в зоне близкой доступности в летний период проживают около ..., тыс. сезонных жителей** – в дачных поселках и садоводствах.

3.1.6. Преимущества участка

Преимущества участка:

-

3.2. Анализ рынка

3.2.1. Замещение импорта

В августе г. Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал запрет (эмбарго) на ввоз в страну отдельных видов сельскохозяйственной продукции и сырья, продовольственных товаров из стран, которые поддержали введение политических и экономических санкций в отношении РФ.

В стране был объявлен экономический курс на замещение импортной продукции внутренним производством. На замещение импортных продуктов, понав-

¹

ших под российское эмбарго, по данным Минсельхоза РФ, потребуется более ... млрд. руб.

Планируется субсидировать производство и переработку сельскохозяйственной продукции. Ключевое направление грядущих субсидий — создание по стране крупных оптово-логистических центров для доставки и хранения сельхозпродукции и ее переработки.

Минсельхоз планирует создать эффективную схему движения сельхозпродукции от производителя на прилавки магазинов через создаваемые логистические центры, которые должны обеспечивать прозрачное и справедливое ценообразование, сервисные услуги по хранению, упаковке, маркировке продукции, фитосанитарный контроль, услуги по оптовой и розничной торговле сельскохозяйственной продукцией.

3.2.2. Сельское хозяйство

В ... г. в России было зафиксировано ... тыс. крестьянско-фермерских хозяйств, что составляет ..% от общей численности юридических лиц, занимающихся сельхозпроизводством. Однако доля этих хозяйств в общем объеме произведенной продукции по итогам г. составила всего ,.%.

Более ..% фермерских хозяйств основной проблемой развития называют сложности со сбытом продукции на рынок. Они связаны со следующими факторами:

- Недостаточная техническая оснащенность небольших фермерских хозяйств. Это затрудняет все логистические процессы, от хранения до транспортировки. **Невозможность длительного хранения продукции ведет к необходимости ее продажи перекупщикам по демпинговым ценам.**
- **Жесткие требования к упаковке, маркировке и доставке товаров со стороны крупных сетевых розничных операторов**, выполнить которые малые и средние сельхозпроизводители не могут.

Эффективным инструментом решения проблемы с организацией сбыта продукции сельхозпредприятий России может стать создание логистических распределительных центров сельскохозяйственной продукции. Подобные центры успешно работают во многих странах мира, позволяя производителям реализовывать продукцию, минуя перекупщиков.

Логистические комплексы обеспечивают операторам – предприятиям агрокомплекса и фермерским хозяйствам – все необходимые сервисы, связанные с организацией торговли, контролем качества, доставкой продукции, ее упаковкой, маркировкой, хранением и т.д.

Наиболее крупными оптовыми площадками указанного типа за рубежом являются Rungis в Париже (Франция), Мерса в Мадриде (Испания), Berlin Markt в Берлине (Германия) и Central de Abastos в Мехико (Мексика).

На следующей диаграмме приведено изменение индекса производства продукции сельского хозяйства² в хозяйствах всех категорий Ленинградской области и ближайших к ней Новгородской и Псковской областях по данным Росстата.

.....

Диаграмма 3. Изменение индекса производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий

Как видно из приведенной выше диаграммы,

В Новгородской области снижение было зафиксировано только в один период – г. (значение индекса меньше ...), в остальные годы наблюдался рост.

В Псковской области наблюдался непрерывный рост в течение всего рассматриваемого периода.

Особо следует отметить результаты первого квартала г.: в Новгородской и Псковской областях наблюдался рост сельскохозяйственного производства относительно аналогичного периода предыдущего года, соответственно, на ..% и ..%.

В г. сельскохозяйственные организации Ленинградской области, по данным Петростата, существенно повысили свои производственные показатели, в частности:

- Производство мяса в живом весе составило ... тыс. т, что на .% больше, чем в предыдущем году.
- Производство молока выросло на .% и достигло показателя ... тыс. т.
- На ..% выросло производство зерновых.
- На .% увеличился сбор овощей открытого грунта.

Как видно из приведенных выше показателей,

На данном пути теряется много произведенной продукции, а цена ее возрастает в несколько раз. В этой связи целесообразно рассмотреть положение на рынке складской недвижимости.

3.2.3. Складская недвижимость

По данным компании, в первом квартале общая площадь качественных складских комплексов в регионе Санкт-Петербурга составила .. млн. кв. м, по сравнению с предыдущим годом она увеличилась на .%, т.е. предложение умеренно выросло, но складские площади все равно остаются в высоко востребованными, о чем свидетельствуют данные, приведенные на следующей диаграмме.³

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 4. Уровень вакантных площадей на складском рынке

² Индекс производства продукции сельского хозяйства – относительный показатель, характеризующий изменение массы произведенных продуктов растениеводства и животноводства в сравниваемых периодах.

³ Источник:

Санкт-Петербурга

По прогнозам данным компании,

Все это свидетельствует о

В настоящее время складские площади в регионе Санкт-Петербурга распределены крайне неравномерно. Можно говорить о том, что в городе сложился территориальный дисбаланс с перенасыщением промзоны Шушары.

На следующей диаграмме представлена структура предложения складских площадей по направлениям.⁴

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 5. Структура предложения складских площадей по направлениям

На следующей диаграмме приведены данные по уровню обеспеченности складскими площадями по крупным городам мира.

.....

Диаграмма 6. Уровень обеспеченности складскими площадями по крупным городам мира

Как видно из представленной выше диаграммы,

Сравнительно низкий уровень обеспеченности складскими площадями в Санкт-Петербурге позволяет прийти к заключению, что

3.2.4. Транспорт

На следующей диаграмме приведены данные по перевозкам грузов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по данным статистики Петростата.

Как видно из представленной ниже диаграммы,

.....

Диаграмма 7. Перевозки грузов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

По данным Петростата,

.....

На следующей диаграмме приведена структура грузоперевозок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

Существенная доля автомобильного транспорта в региональной структуре грузоперевозок является позитивным фактором при реали-

⁴ По данным компании

зации рассматриваемого проекта, т.к. основным видом транспорта в рамках функционирования планируемого ТЛЦ будет автомобильный.

.....

Диаграмма 8. Структура грузоперевозок в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

В настоящее время реализуется региональная Стратегия развития транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга. Стратегия разработана в целях формирования долгосрочной государственной политики Санкт-Петербурга в сфере модернизации, развития, повышения конкурентоспособности и эффективности функционирования транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга.

В соответствии с положениями данного документа, к ... г. объем грузовой базы внешнеторговых транзитных перевозок через Санкт-Петербург составит .. млн. т, к ... г. – ... млн. т. Рост перевозок должен придать импульс к активному развитию логистически-складского комплекса региона. В то же время, строительство новых складских комплексов может не успевать за интенсивным ростом грузоперевозок, и площадей для складирования продукции будет не хватать.

Таким образом,

3.2.5. Сводный анализ рыночных факторов

Сводный анализ рыночных факторов приведен в следующей таблице.

.....

Таблица 4. Сводный анализ рыночных факторов

3.3. Формирование основной идеи

3.3.1. Характеристики возможных аналогов

ЛИРЦ «Агрополис», Санкт-Петербург

.....

.....

Таблица 5. Направления деятельности ЛИРЦ «Агрополис»

Оптово-продовольственный центр «Food Сити», Москва

.....

.....

Таблица 6. Техничко-экономические показатели центра «Food Сити»

.....

.....

Таблица 7. Направления деятельности центра «Food Сити»

Рыночный комплекс «Первый Народный», Екатеринбург

.....

.....

Таблица 8. Техничко-экономические показатели комплекса «Первый Народный»

.....

Таблица 9. Направления деятельности комплекса «Первый Народный»

3.3.2. Характеристики планируемого объекта

В следующей таблице приведено распределение площадей планируемого ТЛЦ, рассчитанное путем масштабирования характеристик аналогичных объектов.

.....

Таблица 10. Распределение площадей планируемого ТЛЦ

В следующей таблице приведены направления деятельности планируемого ТЛЦ.

.....

Таблица 11. Направления деятельности планируемого ТЛЦ

.....

3.4. Оценка существующего спроса

Как правило, сбыт продукции у крупных и средних сельскохозяйственных организаций налажен. В то же время у малых предприятий и фермеров среди основных проблем эксперты отмечают⁵ трудности с организацией продаж и низкую рентабельность производства. Первым звеном в комплексной проблеме реализации продукции является логистика. Многие хозяйства находятся на значительном удалении от перерабатывающих заводов. По данным Союза фермеров Санкт-Петербурга в деревнях приобретать произведенное молоко порой некому, а удаленность перерабатывающих мощностей и низкие закупочные цены приводят к тому, что молоком фермеры кормят скот или просто выливают.

Второе звено – организация продаж. Каналы сбыта требуют постоянство объемов, без поправки на сезонность и погодные условия. Сетевым магазинам, на которые приходится до ..% потребительского рынка Санкт-Петербурга, невыгодно покупать продукты у фермера: слишком маленькие объемы и слишком высокие цены.

Вариант продажи продукции на рынке или через небольшой фермерский магазин наиболее привлекателен для фермеров. В Петербурге находятся рынки, специализирующиеся на реализации сельхозпродукции и предоставляющие торговые места в основном индивидуальным предпринимателям и небольшим фирмам. Но в условиях растущей аренды и ухудшающейся репутации рынков из-за их несоответствия санитарным требованиям это может стать не самым лучшим решением. Обычно фермер не имеет возможности самостоятельно торговать, т.к. ему нужно вести хозяйство.

⁵ Источник:

Оптимальная схема – продажи оптовику. Но при продаже оптовику сильно снижается рентабельность производства, которое иногда становится просто убыточным.

В следующей таблице приведен анализ факторов, определяющих спрос на услуги создаваемого ТЛЦ.

.....

Таблица 12. Анализ факторов, определяющих спрос на услуги создаваемого ТЛЦ

Как видно из представленного выше анализа,

Необходимо отметить, что деятельность создаваемого ТЛЦ может быть интересна сельхозпроизводителям не только Ленинградской области, но прилегающей к ней Новгородской и Псковской областей, т.к. ТЛЦ расположен на удалении всего . км от КАД Санкт-Петербурга, в зоне ..-минутной транспортной доступности проживают около .. млн. чел., что представляет собой крупный рынок сбыта.

Кроме того ТЛЦ расположен на трассе, ведущей на север, в Мурманскую область, откуда могут осуществляться закупки произведенной сельскохозяйственной продукции.

Все указанные выше факторы могут привлечь сельхозпроизводителей из смежных регионов.

Без учета крупных и средних сельскохозяйственных организаций деятельность ТЛЦ может пользоваться спросом у ... субъектов предпринимательства из Новгородской области.

Без учета крупных и средних сельскохозяйственных организаций деятельность ТЛЦ может пользоваться спросом у ... субъектов предпринимательства из Псковской области.

Регион	Потенциал спроса субъектов предпринимательства, ед.
Ленинградская область	...
Новгородская область	...
Псковская область	...
ИТОГО

Таблица 13. Суммарный потенциальный спрос на услуги создаваемого ТЛЦ в Ленинградской области и прилегающих регионах

3.5. Ожидаемая конкуренция

В качестве аналогичного объекта и прямого конкурента можно рассматривать только строящийся ЛИРЦ «Агрополис», который начнет работать в г. **До того времени прямых конкурентов у рассматриваемого в рамках настоящей работы ТЛЦ не будет.**

Определенную конкуренцию могут создавать продовольственные рынки Санкт-Петербурга, на которых фермеры реализуют свою продукцию.

.....

Таблица 14. Рынки-конкуренты в рамках рассматриваемого проекта

Необходимо отметить, что рынки не предоставляют логистических услуг, услуг хранения, а также всех дополнительных услуг, которые планируется оказывать в рамках рассматриваемого проекта. В этой связи считать их сильными конкурентами нельзя.

Низкий уровень вакантных площадей складской недвижимости (.-%), а также качественной торговой недвижимости (.%), свидетельствует о том, что по данным направлениям существенное конкурентное давление также отсутствует.

Сводный анализ по конкуренции представлен в следующей таблице.

.....

Таблица 15. Сводный анализ по конкуренции для рассматриваемого проекта

На основании приведенных данных можно оценить **уровень конкуренции как умеренный**.

3.6. Маркетинг

3.6.1. Концепция маркетинга

Концепция маркетинга рассматриваемого проекта исходит из следующих положений:

-

3.6.2. Цели маркетинга

Маркетинговая стратегия ставит перед собой ряд экономических и коммуникативных целей.

Экономические цели:

-

Коммуникативные цели:

-

3.6.3. Тактика маркетинга

Позиционирование

.....

Конкурентные преимущества

Конкурентные преимущества:

-

Развитие продукта

Развитие продукта происходит в следующих рыночных условиях.

.....

Таблица 20. Расчет величины ежемесячных расходов на рекламу

Как видно из приведенной выше таблицы,

Продолжительность рекламной кампании создаваемого комплекса составляет . месяца, общая стоимость рекламной кампании – ,... млн. руб.

3.6.4. План продаж

Показатели плановой заполняемости помещений планируемого ТЛЦ приведены в следующей таблице.

Планируемая заполняемость ТЛЦ составляет ..%. В среднем по Санкт-Петербургу заполняемость торговой недвижимости по итогам г. составляет ..,- ..%.¹⁰ Заполняемость складской недвижимости в . кв. г. составила ..% для класса А и ..% для класса В.

Показатель	Ед. измерения	. кв.	. кв.	. кв.	. кв. и последующие
Средневзвешенная заполняемость	% от арендуемой площади	..%	..%	..%	..%

Таблица 21. Показатели плановой заполняемости помещений

В настоящее время преобладающими на рынке являются условия оплаты аренды коммерческой недвижимости, определяемые крупными девелоперами, ориентированными на международных клиентов и стандарты. В этом случае, арендная ставка формируется по системе

В следующей таблице приведены допущения по доходам проекта.

.....

Таблица 22. Допущения по доходам проекта

В следующей таблице приведены доходы проекта.

..

Таблица 23. Доходы проекта, руб.

График доходов по проекту приведен на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 9. График доходов

Как видно из приведенной выше диаграммы,

На следующей диаграмме приведена структура доходов.

Как видно из приведенной ниже диаграммы,

.....

¹⁰

Диаграмма 10. Структура доходов проекта по источникам

4. Материальные ресурсы

4.1. Участок

Подробный анализ местоположения участка и его характеристики представлены ранее.¹¹

4.2. СМР и оборудование

Расчет стоимости строительно-монтажных работ (СМР) и оборудование выполнен по данным аналогичных проектов и показателям удельных капвложений.¹²

.....

Таблица 24. Калькуляция стоимости строительства

4.3. Полные инвестиционные расходы

Объем инвестиций по направлениям вложений приведен в следующей таблице.

Направление инвестиций	Сумма, руб.
Приобретение участка
ПИР
СМР, оборудование
ИТОГО:

Таблица 25. Объем инвестиций по направлениям вложений

На следующей диаграмме представлена структура инвестиций по направлениям вложений.

.....

Диаграмма 11. Структура инвестиций по направлениям вложений

Инвестиционный период проекта составляет .. мес. После окончания инвестиционного периода дополнительные вложения проекту не требуются, он финансирует себя сам.

Статьи	ИТОГО	. кв.	. кв.	. кв.	. кв.
Приобретение участка
ПИР
СМР, оборудование
ИТОГО

¹¹ См. 3.1 Определение основной идеи и целей проекта

¹² Данные аналогичных проектов, расчет удельных показателей, котировки стоимости работ см. 10 Приложение. Характеристики объектов-аналогов, удельные показатели, котировки стоимости

Статьи	. кв.	. кв.	. кв.	. кв.	. кв. и последующие
Приобретение участка
ПИР
СМР, оборудование
ИТОГО

Таблица 26. График инвестиционных расходов проекта, руб.

4.4. Прямые расходы периода эксплуатации

Текущие расходы проекта делятся на прямые расходы и косвенные расходы.

Прямые расходы – это текущие издержки, которые непосредственным образом относятся к эксплуатации площадей, сдаваемых в аренду.

В следующей таблице приведены ставки прямых расходов в рамках рассматриваемого проекта. Ставки рассчитаны на основании данных о среднеотраслевых показателях затрат, приведенных на . кв. м площади.¹³

.....

Таблица 27. Ставки прямых расходов

4.5. Косвенные расходы периода эксплуатации

Косвенные расходы - это текущие издержки, которые относятся к эксплуатации всего комплекса в целом и опосредованно относятся к эксплуатации сдаваемых в аренду площадей.

.....

Таблица 28. Ставки косвенных расходов

В следующей таблице приведен расчет фонда оплаты труда (ФОТ) проекта.

.....

Таблица 29. ФОТ проекта

4.6. Полные расходы периода эксплуатации

В следующей таблице приведены текущие расходы проекта.

.....

Таблица 30. Расходы проекта, руб.

График расходов приведен на следующей диаграмме.

.....

Диаграмма 12. График расходов

Как видно из приведенной выше диаграммы,

С третьего года расходы стабилизируются и остаются постоянными до конца прогнозного периода.

Структура расходов приведена на следующей диаграмме.

¹³

.....

Диаграмма 13. Структура расходов

5. Организация

5.1. Организационная структура

Управление проектом будет осуществляться компетентными управляющими, имеющими опыт в управлении аналогичными проектами.

.....

Диаграмма 14. Организационная структура

Как видно из приведенной выше диаграммы,

5.2. Штатное расписание

Штатное расписание приведено в следующей таблице.

.....

Таблица 31. Штатное расписание

Подбор персонала осуществляется при использовании личного опыта организаторов проекта и связей, при необходимости, с использованием услуг агентств по подбору персонала.

5.3. Безопасность и экология

Все виды работ, технологических процессов, применяемые материалы, сырье безопасны для людей и окружающей среды.

Все виды работ и технологических процессов осуществляются при строгом соблюдении норм безопасности труда.

5.4. Календарный план осуществления проекта

.....

Таблица 32. План реализации проекта

Сроки выполнения ПИР и осуществления СМР в значительной мере определяются длительностью периода согласований, составляющего около .. мес., оценка продолжительности которого приведена в приложении¹⁴

¹⁴ См. 10.4 Оценка продолжительности периода получения согласований и разрешений

6. Налоговое окружение

Юридические лица и индивидуальные предприниматели вправе выбирать между двумя режимами налогообложения: общей системой налогообложения (ОСН) и упрощенной системой налогообложения (УСН).

Упрощенная система налогообложения является самым распространенным налоговым режимом, применяемым предприятиями малого бизнеса. УСН завоевала популярность по многим причинам, среди которых можно выделить значительно меньшую по сравнению с общей системой налогообложения налоговую нагрузку, простоту ведения учета и добровольность выбора данной налоговой системы.

.....

Таблица 33. Оценка перспектив применения упрощенной системы налогообложения при реализации рассматриваемого проекта

Как видно из приведенной выше таблицы,

В этой связи, **проект рассчитан с применение общей системы налогообложения.**

Ставки налогов приведены в следующей таблице.

Виды налогов	Ставка	База/Частота начисления
НДС	..%	Облагаемая НДС выручка/ежемесячно
Налог на прибыль	..%	Прибыль/Ежемесячно
Налог на имущество	..%	Имущество на балансе/Ежеквартально

Таблица 34. Ставки налогов

Расчет амортизации и налога на имущество выполнен, исходя из стоимости вводимых в эксплуатацию основных средств.

Амортизация начисляется линейным методом.

7. Финансовый план

7.1. Прогнозный отчет о движении средств

Прогнозный отчет о движении средств см.

....

Таблица 35. Прогнозный отчет о движении денежных средств, руб.

Как видно из представленной таблицы,

7.2. Прогнозный отчет о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках см.

Таблица 35. Прогнозный отчет о движении денежных средств, руб.

.....

Как видно из представленной таблицы,

7.3. Прогнозный баланс

Баланс см.

Таблица 37. Баланс, руб.

Как видно из представленной таблицы,

....

Таблица 35. Прогнозный отчет о движении денежных средств, руб.

.....

Таблица 36. Прогнозный отчет о прибылях и убытках, руб.

.....

Таблица 37. Баланс, руб. Эффективность проекта

7.4. Финансовые показатели

Показатели рентабельности проекта приведены в следующей таблице.

.....

Таблица 38. Показатели рентабельности

Как видно из приведенной выше таблицы,

7.5. Анализ безубыточности

Расчет уровня безубыточности представлен в следующей таблице.

.....

Таблица 39. Расчет уровня безубыточности, руб.

Как видно из приведенной выше таблицы, .

.....

Диаграмма 15. Точка безубыточности

7.6. Показатели экономической эффективности

Основные параметры расчета параметров экономической эффективности проекта представлены в следующей таблице.

Показатели	Значения
Прогнозный период, мес.	...
Прогнозный период, лет	..
Постпрогнозный период, мес.	..
Постпрогнозный период, лет	.
Условия расчета	Постоянные цены
Ставка дисконта, %	..., %

Таблица 40. Параметры расчета экономической эффективности

Расчет ставки дисконта представлен в следующей таблице.

.....

Таблица 41. Расчет ставки дисконта

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Показатели	Единица измерения	Значения
Чистый Доход без учета дисконта (PV)	руб.	. ... ..
ВНД (IRR), % в год.	%	..,.%
Чистый Дисконтированный Доход (NPV)	руб.	... ..
Чистый Дисконтированный Доход (NPV) с терминальной стоимостью (TV)	руб.	... ..
Срок окупаемости, мес.	мес.	..
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	...

Таблица 42. Показатели эффективности проекта

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности проекта свидетельствует о его инвестиционной привлекательности, о чем говорят следующие факторы.

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода, составляющее ... млн. руб. без учета терминальной стоимости и ... млн. руб. с терминальной стоимостью.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД) – ..%.
- Проект окупается в течение прогнозного периода. Простой срок окупаемости составляет .. мес., дисконтированный срок окупаемости равен ... мес.

8. Анализ рисков

8.1. Технологические риски

К заслуживающим внимания технологическим рискам относятся:

- Риск ошибок на стадиях проектирования и строительства.
- Риск ненадежности обеспечения энергоснабжения.

Риск ошибок на стадиях проектирования и строительства

Проектирование и строительство объектов недвижимости сопряжено с обеспечением соблюдения множества норм и предписаний. Их нарушение ведет к несоответствию готового объекта требованиям, что, в свою очередь, может привести к отказу в необходимых разрешениях и согласованиях и, как следствие, нефункциональности объекта. Устранение несоответствий может быть сопряжено с проведением полной реконструкции уже построенного объекта и большими временными и денежными затратами.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск ненадежности обеспечения энергоснабжения

Ненадежность обеспечения энергоснабжения ведет к перебоям в поставке электроэнергии или снижению качества поставок электроэнергии, что может повлечь за собой снижение объема производства услуг.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

8.2. Организационные и управленческие риски

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ.
- Риск ошибок в подборе персонала.
- Риск утраты или порчи имущества комплекса и арендаторов.
- Риск высоких цен на реализуемую продукцию.
- Риск низкой заполняемости комплекса арендаторами.

Риск срыва сроков проведения проектных или строительных работ

Срыв сроков проведения строительных работ ведет к задержкам в реализации проекта. Для инвесторов проекта это означает неполучение планируемого дохода в установленные сроки.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

Риск ошибок в подборе персонала

Недостаточная квалификация персонала может привести к некачественному выполнению функций, срыву планов продаж, убыткам, банкротству компании.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск утраты или порчи имущества комплекса и арендаторов

Данный вид риска может возникнуть как результат пожара, стихийных бедствий, противоправных действий лиц.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск низкой заполняемости комплекса арендаторами

Планируемая заполняемость комплекса составляет ..%. В среднем по городу заполняемость торговой недвижимости составляет в г. ..%, складской недвижимости класса В – ..%. В таких условиях возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Риск высоких цен на реализуемые услуги

Планируемые ставки аренды установлены на уровне средних рыночных показателей. В этой связи возникновение рисков ситуации маловероятно.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

Количественная оценка рассматриваемого риска приведена в следующей таблице.

Показатели	..%	..%	..%	...%
Чистый дисконтированный доход, руб.	-.. ... ..	... ..	... ..	. ... ..
Срок окупаемости без дисконта, мес.	нет	...	...	..

Таблица 43. Однопараметрический анализ чувствительности, уровень цен

Как видно из приведенной выше таблицы,

Таким образом, устойчивость проекта к воздействию данного фактора риска можно оценить как достаточную.

8.3. Риски материально-технического обеспечения

Не выявлены.

8.4. Финансовые риски

К финансовым рискам проекта относятся следующие риски:

- Риск неплатежей.
- Риск недостатка финансирования проекта.

Риск неплатежей

Негативное влияние данного вида риска проявляется в недостатке средств у предприятия, снижении прибыли.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Риск недостатка финансирования проекта

Негативное влияние данного вида риска проявляется в отсутствии возможности осуществить или закончить реализацию проекта по причине отсутствия финансовых средств

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Возможность управления риском – частичная.

8.5. Экономические риски

Риск существенного изменения в системе налогообложения

Значительные изменения в системе налогообложения, увеличение ставок налогов, порядка исчисления и уплаты налогов способны оказывать серьезное негативное влияние на рассматриваемый проект.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – нет.

8.6. Экологические риски

Не выявлены.

9. Приложение. Расчет расходов на рекламу и PR

В следующих таблицах приведены расценки на размещение рекламы в рамках рассматриваемого проекта. Источники данных:

-

Таблица 44. Ставки наружной рекламы

.....

Таблица 45. Ставки рекламы в печатных СМИ

.....

Таблица 46. Расценки на баннерную рекламу в Интернет

10. Приложение. Характеристики объектов-аналогов, удельные показатели, котировки стоимости

10.1. Аналоги, удельные показатели строительства зданий, стоянок, ограждений, погрузочно-разгрузочных доков

.....

Таблица 47. Аналоги, удельные показатели строительства зданий, стоянок, ограждений, погрузочно-разгрузочных доков

10.2. Удельные показатели по освещению территории

.....

Таблица 48. Удельные показатели по освещению территории

10.3. Котировки стоимости

10.3.1. ООО «Экстремонтаж»

....., Москва, ул. Привольная, ../., тел./факс: (...)... .. (многоканальный)

Исх. №/.

от .. января г.

Благодарим Вас за интерес, проявленный к продукции нашей фирмы.

Интересующее Вас сооружение имеет следующие параметры:

1. Примерная стоимость (КАРКАС)

.....

2. Примерная стоимость (ограждающие конструкции)

.....

10.3.2. ООО «БСИ»

ООО «БСИ»

г. Москва, ул. Кашёнкин Луг, д., корп..

Тел/факс (...) ...-...-

.-...-...-...-..

.-...-...-...-..

e-mail: bsidavidov@mail.ru

**Предложение на строительство здания логистического комплекса
S=м.**

1. Фундаменты ...м. х = руб.
2. Каркас ...т х = руб.
3. Стены (сэндвич)м. х = руб.
4. Кровлям. х = руб.
5. Перекрытиям. х = руб. (включая профнастил)
6. Полы с подготовкой (песок+щебень)м. х = руб.
7. Перегородким. х = руб.
8. Лестницы: большие . х = руб.
 малые . х = руб.
 Итого: руб.
9. Ворота . х= руб.
10. Подпорная стена ...м. х = руб.

ИТОГО: руб.

10.3.3. Моспромстрой

Основные характеристики здания		Значение		
Длина здания		.. м.		
Ширина здания		... м.		
Высота здания		.. м.		
Площадь здания		... м.кв.		
Периметр здания		... м.		
Площадь стен		... м.кв.		
Площадь кровли		... м.кв.		
Общая площадь		... м.кв.		
Толщина пола		... мм.		
Земляные работы				
Наименование материалов	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Щебень	м. куб.	...	....	.....
Песок	м. куб.	...	...	.....
Наименование работ	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Грунтовые работы	м. кв.	....	...	.....
Итого по разделу				.....
Устройство фундаментов и полов				
Наименование материалов	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Бетон м...	м. куб.	...	....	.....
Арматура	тонн	....	.....	.....
Наименование работ	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Заливка фундамента и ж/б полов d= ..	м. куб.	...	....	.....
Итого по разделу				.....
Устройство здания с кровлей				
Наименование материалов	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Металл	тонн	...	....	.....
Грунтовка	кг.	....	...	.....
С.-панели стеновые ...ППС	м. кв.	....	....	.....
С.-панели кровельные ...ППС	м. кв.	....	....	.....
Доборные элементы	м. кв.	....	...	.....
Саморезы для крепления сэндвич-панелей	шт.	....	..	.....
Материалы для отмостки и расходные материалы	м. кв.	....	...	.....
Наименование работ	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Изготовление металлоконструкций	тонн	...	.....	.....
Монтаж металлоконструкций	тонн	...	.....	.....
Грунтовка	кг.	....	...	.....

Монтаж с.-панелей стеновых	м. кв.	....	...	.....
Монтаж кровли	м. кв.	....	...	.....
Монтаж доборных элементов	м. кв.	....	...	.....
Итого по разделу				.....
Проемы				
Наименование материалов	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Окна .- кам. "глухие"	м. кв.	..	....	.....
Ворота распашные	шт.	.	.....	.....
Двери ПВХ „,х,„ входные	шт.	.	.....	.....
Наименование работ	Ед.изм.	Кол-во	Цена	Сумма
Установка окон	м. кв.	..	...	.....
Установка дверей	шт.	.	....	....
Установка ворот	шт.	.	....	....
Итого по разделу				.....
Всего материалы				.....
Всего работы				.....
ИТОГО				.....
Транспортные расходы			„.%	.....
Грузоподъемные механизмы			.%	.....
Накладные расходы			.%	.....
Вывоз мусора			„.%	.....
ИТОГО СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА				.....
Примечание: Объемы работ корректируются после составления проектной документации.				

10.4. Оценка продолжительности периода получения согласований и разрешений

.....

Таблица 49. Оценка продолжительности периода получения согласований и разрешений