

Паспорт инвестиционного проекта ЛОГИСТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА



Корпорация развития Чувашской Республики

г. Чебоксары
2014 г.



Полное наименование проекта:

«Строительство логистического комплекса класса А».

Сокращенное наименование проекта:

«Бизнес-план логистического комплекса».

Цель проекта:

Настоящий бизнес-план разработан с целью привлечения инвестиционных средств для строительства логистического комплекса класса А общей площадью 13 768 м², а также оценки эффективности его деятельности.

Реализация данного проекта позволит:

- выйти на рынок логистических услуг и складской недвижимости региона;
- удовлетворить спрос на качественные складские площади в регионе;
- создать новые рабочие места в районе реализации проекта;
- получить гарантированный доход в размере **41,594 млн руб.** по истечении периода планирования в текущих ценах.

Предпосылки для успешной реализации проекта:

Проект предполагает строительство качественных складских площадей класса А, предполагающего наличие всей необходимой инфраструктуры логистического комплекса, что обеспечит максимальное удобство его эксплуатации.

Основные параметры объекта:

Показатель	Значение / Комментарии	Единица измерения
Концепция проектируемого объекта	Логистический комплекс класса А	
Площадь земельного участка	17,32	га
Кадастровая стоимость земли	69,41	руб. / м ²
Ставка аренды земли	1117970,42	руб. / год
Площадь складских помещений	12 768	м ²
Полезная высота склада	14	м
Площадь офисных помещений	1 000	м ²
Высота офисных помещений	3	м
Высота паллетоместа	1,925	м
Кол-во ярусов для ответственного хранения	5	ед.
Кол-во европаллетомест	23 052	е.п.м.
Количество доков	19	ед.
Штат персонала	164	чел.



Услуги проекта:

Наименование услуги	Ед. изм.
Услуги: Маркировка на приемке	шт.
Услуги: Заполнение объемно-весовых характеристик	шт.
Услуги: Обработка документов «Поступление товаров»	шт.
Услуги: Оборачивание стрейч-пленкой на приемке	м ³
Услуги: Механизированная выгрузка на склад паллетированного груза	м ³
Услуги: Ручная выгрузка на склад непаллетированного груза	м ³
Услуги: Сортировка номенклатуры	шт.
Услуги: Механизированная отгрузка со склада паллетированного груза	м ³
Услуги: Ручная отгрузка со склада непаллетированного груза	шт.
Услуги: Подготовка заказов к отгрузке в транспортно-экспедиционные компании	шт.
Услуги: Ответственное хранение	пм
Услуги: Поддоны	шт.
Услуги: Отбор из рпс зоны <0.001м ³	шт.
Услуги: Отбор из рпс зоны >0.001м ³	шт.
Услуги: Отбор монопаллетами	м ³
Услуги: Маркировка на отгрузке	шт.
Услуги: Оборачивание стрейч-пленкой на отгрузке	м ³
Услуги: Формирование и печать пакета отгрузочных документов	шт.
Услуги: Сдача в аренду офисных помещений	м ²

План продаж:

Наименование услуг	Ед. изм.	Объем в мес.
Услуги: Маркировка на приемке	шт.	163 000
Услуги: Заполнение объемно-весовых характеристик	шт.	2 200
Услуги: Обработка документов «Поступление товаров»	шт.	590 000
Услуги: Оборачивание стрейч-пленкой на приемке	м ³	17 000
Услуги: Механизированная выгрузка на склад паллетированного груза	м ³	3 000
Услуги: Ручная выгрузка на склад непаллетированного груза	м ³	16 000
Услуги: Сортировка номенклатуры	шт.	590 000
Услуги: Механизированная отгрузка со склада паллетированного груза	м ³	3 000
Услуги: Ручная отгрузка со склада непаллетированного груза	шт.	16 000
Услуги: Подготовка заказов к отгрузке в транспортно-экспедиционные компании	шт.	4 500
Услуги: Ответственное хранение	пм	23 052
Услуги: Поддоны	шт.	3 700
Услуги: Отбор из рпс зоны <0.001м ³	шт.	310 500
Услуги: Отбор из рпс зоны >0.001м ³	шт.	279 000
Услуги: Отбор монопаллетами	м ³	3 000
Услуги: Маркировка на отгрузке	шт.	3 900
Услуги: Оборачивание стрейч-пленкой на отгрузке	м ³	18 000
Услуги: Формирование и печать пакета отгрузочных документов	шт.	15 050
Услуги: Сдача в аренду офисных помещений	м ²	1 000



Стоимость услуг:

Наименование	Ед. изм.	с НДС	без НДС	НДС
Маркировка на приемке	руб. / шт.	1,86	1,58	18%
Заполнение объемно-весовых характеристик	руб. / шт.	30,00	25,42	18%
Обработка документов "Поступление товаров"	руб. / шт.	4,00	3,39	18%
Оборачивание стрейч-пленкой на приемке	руб. / м ³	60,00	50,85	18%
Механизированная выгрузка на склад паллетированного груза	руб. / м ³	64,00	54,24	18%
Ручная выгрузка на склад непаллетированного груза	руб. / м ³	134,00	113,56	18%
Сортировка номенклатуры	руб. / шт.	4,50	3,81	18%
Механизированная отгрузка со склада паллетированного груза	руб. / м ³	80,00	67,80	18%
Ручная отгрузка со склада непаллетированного груза	руб. / шт.	139,00	117,80	18%
Подготовка заказов к отгрузке в транс-экспед. компании	руб. / шт.	246,50	208,90	18%
Ответственное хранение	руб. / п-м / день	12,00	10,17	18%
Поддоны	руб. / шт.	148,00	125,42	18%
Отбор из p/c зоны <0.001м ³	руб. / шт.	2,50	2,12	18%
Отбор из p/c зоны >0.001м ³	руб. / шт.	4,80	4,07	18%
Отбор монопаллетами	руб. / м ³	45,50	38,56	18%
Маркировка на отгрузке	руб. / шт.	2,00	1,69	18%
Оборачивание стрейч-пленкой на отгрузке	руб. / м ³	35,00	29,66	18%
Формирование и печать пакета отгрузочных документов	руб. / шт.	153,50	130,08	18%
Сдача в аренду офисных помещений	руб. / м ² / мес.	700,00	593,22	18%

Основные потребители услуг:

- логистические компании;
- транспортные компании;
- торговые компании;
- производственные компании.

Рынок проекта:

- Рынок складской недвижимости России отличается высокой степенью централизации, основная часть грузопотоков в стране проходит через Московский регион. Как результат, преобладающая доля качественных складских площадей (классов А и В) располагается именно здесь, на Москву и область приходится около 60% всего объема качественных складских площадей, имеющих в стране. Общий объем предложения складских площадей классов А и В на 2013 год в России составляет около 12 млн кв. метров.
- Развитие регионального рынка складской недвижимости происходило в последние годы не так активно. Наиболее развитыми рынками (кроме Москвы и Санкт-Петербурга) являются рынки складской недвижимости Екатеринбурга и Новосибирска.



- Главными движущими силами развития регионального складского рынка на сегодняшний день являются: выход крупных торговых операторов на региональные рынки; развитие местных производств, требующих наличия распределительных центров и складских площадей.

Инвестиции в проект:

Объем инвестиций в строительство логистического комплекса класса А общей площадью 13 768 м² составляет **513 057 тыс. руб.** Срок инвестиционного периода – 39 месяцев.

Наименование показателя	Значение, тыс. руб.
Финансируемые затраты	513 057
- инвестиции в основной капитал (с НДС)	436 434
- инвестиции в оборотный капитал	4 228
- убыток от операционной деятельности	8 535
- проценты по займам и кредитам	63 860

Финансирование проекта:

В данном проекте рассматривается финансирование за счет собственных средств Инициатора проекта (19,1%), заемных средств кредитных организаций и участников проекта (80,1%), а также за счет текущей выручки комплекса (0,8%).

Источники финансирования:

Наименование показателя	Значение, тыс. руб.
Источники финансирования	513 057
Собственные средства, в т.ч.:	102 195
- ранее вложенные средства	-
- доходы от проекта на инвестиционной стадии	4 191
- средства акционеров на инвестиционной стадии	98 004
- имущественный взнос в уставный капитал	-
Привлеченные средства	410 861
Государственные субсидии	-
Свободные средства	-

Показатели эффективности:

Наименование показателя	Значение
NPV, тыс. руб.	41 594
IRR, %	9,9%
PI	1,1
PBP, лет	8,5
DPBP, лет	10,8