



# Бизнес-план холодильного склада

Разработано компанией БизнесИнвестАналитика

Интернет: <https://investanalitika.ru>  
Электронная почта: [info@investanalitika.ru](mailto:info@investanalitika.ru)

**2022**



**БизнесИнвестАналитика**  
ГОТОВЫЕ МАРКЕТИНГОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И БИЗНЕС-ПЛАНЫ

**ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ**

Бизнес-план холодильного склада содержит все необходимые расчеты и показатели в соответствии с международными стандартами бизнес-планирования UNIDO: план продаж, план закупок, план по заработной плате и персоналу, план по налогам, инвестиционный план, отчет о прибылях и убытках, отчет о движении денежных средств, отчет об оценке эффективности инвестиций, анализ безубыточности.

Готовый бизнес-план холодильного склада может быть использован

- для оценки экономической эффективности рассматриваемого бизнеса;
- для понимания технологии открытия и операционной деятельности бизнеса, оценки его перспектив;
- для представления в банк или инвестору;
- для предоставления в государственные органы для получения государственного финансирования, грантов, субсидий;
- для обоснования сделок по купле-продаже бизнеса.

В базовом варианте бизнес-план рассчитан на холодильный склад площадью 6538 кв.м. с мощностью единовременного хранения \*\*\* тн. В то же время, бизнес-план холодильного склада может быть адаптирован под любую площадь, под любую мощность единовременного хранения и под любой набор холодильных помещений. Бизнес-план легко адаптируется к изменению исходных данных и может быть использован для любого региона.

В бизнес-плане холодильного склада содержатся:

- Данные о доходности бизнеса: выручка, затраты, чистая прибыль и другие показатели эффективности бизнеса;
- Данные об инвестиционных затратах на открытие бизнеса – сколько нужно потратить, чтобы открыть бизнес, каков срок окупаемости вложений;
- Данные о способах и схемах финансирования бизнеса – объемы кредитных средств, объемы государственной поддержки, условия кредитования, схемы участия инвесторов, выплаты по кредитам и другие важные данные;
- Календарный график проекта – когда и какие мероприятия необходимо осуществить, чтобы реализовать проект;
- Оценка эффективности инвестиционного проекта в соответствии со стандартами UNIDO;
- Полноценный финансовый план на весь срок реализации проекта (план продаж, план затрат, себестоимость в ходе реализации проекта, план инвестиций, движение денежных средств, план по налогам);
- Другие данные, которые важны при организации данного вида бизнеса.

К бизнес-плану холодильного склада прилагается финансовая модель в Excel. Финансовая модель содержит следующие финансовые отчеты и показатели:

- Отчет о прибыли, отчет о движении денежных средств, прогнозный баланс;
- Анализ показателей финансовой эффективности (Рентабельность по чистой прибыли, ROI, EBIT, EBITDA);
- Анализ эффективности инвестиций (NPV, IRR, Срок окупаемости);
- Анализ безубыточности.

Наименование	Кол-во помещений
Камера -18...-34 (200 т)	
Камера -18...-34 (100 т)	
Камера холодильная +8...-34 (200 т)	
Камера -18...-34 (40 т)	
Камера холодильная +8...-34 (40 т)	
Камера холодильная +8...-34 (40 т)	
Камера заморозки на 18 тн	
Камера холодильная +8...-34 (100 т)	
Камера заморозки на 40 тн	
Камера холодильная +8...-34 (100 т)	
Камера 0 (200 т)	
Камера -18 (200 т)	
Корридор	
Вспомогательные помещения	
Итого	

В финансовой модели бизнес-плана холодильного склада можно самостоятельно изменить следующие параметры:

- Валюта проекта;
- Год и квартал начала проекта;
- Площадь холодильного склада;
- Состав и виды холодильных помещений склада;
- Площадь офисных помещений на территории склада;
- Загрузку склада;
- Цены на услуги холодильного склада;
- Объемы продаж услуг;
- Затраты на паллеты и стретч-пленку;
- Стоимость и объемы строительства;
- Стоимость и количество оборудования;
- Численность и категории персонала, размеры заработных плат;
- Расход электроэнергии, природного газа и воды;
- Налоговые ставки;
- Объем государственной поддержки (величину предоставляемых грантов и субсидий);
- Объем и структуру инвестиций;
- Объем и структуру финансирования (объем собственных и заемных средств);
- Размер текущих затрат (содержание зданий и оборудования, обслуживание и ремонт оборудования, дезинфекция и дератизация, обслуживание СЭС,

вывоз мусора, амортизация, спецодежда, охрана, связь, реклама и другие расходы);

- Уровень процентной ставки по заемным средствам;
- Размер ставки дисконтирования;
- Другие параметры.

После изменения параметров финансовая модель автоматически пересчитывает финансовый план в соответствии с измененными параметрами.

Статья затрат	1 год				2 год				3 год	
	1 квартал 2024 г.	2 квартал 2024 г.	3 квартал 2024 г.	4 квартал 2024 г.	1 квартал 2025 г.	2 квартал 2025 г.	3 квартал 2025 г.	4 квартал 2025 г.	1 квартал 2026 г.	2 квартал 2026 г.
<b>Прямые производственные расходы</b>										
9 Энергия, топливо и вода										
11 Паллеты										
13 Стретч-пленка										
15 Зарплата основного производственного персонала										
16 Страховые взносы на зарплату основного произв. персонала										
<b>Общие производственные расходы</b>										
19 Амортизация										
20 Налоги, относимые на текущие затраты										
21 Планово-предупредительные ремонты										
23 Обслуживание холодильного оборудования										
25 Обслуживание и ремонт погрузочной техники										
27 Ремонт паллет										
29 Дезинфицирующие средства										
31 Обслуживание СЭС										
33 Вывоз мусора и утилизация биотходов										
35 Дезообработка										
37 Ветеринарное обслуживание										
39 Бланки ветеринарных свидетельств										
41 Прочие расходы										
43 Зарплата вспомогательного произв. персонала										
44 Страховые взносы на зарплату вспомогательного произв. персонал										

Если у Вас возникнут затруднения при изменении финансовой модели, Вы можете предоставить параметры Вашего индивидуального проекта для внесения изменений в финансовую модель и пересчета всех параметров бизнес-плана.

После покупки бизнес-плана специалисты компании всегда ответят на вопросы Клиентов и проконсультируют по вопросам практического использования бизнес-плана и финансовой модели.

# КРАТКАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ БИЗНЕС-ПЛАНА ХОЛОДИЛЬНОГО СКЛАДА



## СОДЕРЖАНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	5
Цель проекта	5
Основная идея проекта	5
Ситуация на рынке	5
Срок реализации проекта. Структура инвестиций	5
Источники и обеспечение финансирования	6
Основные показатели проекта	6
2. ОПИСАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОТРАСЛИ	8
2.1. Классификация низкотемпературных складов	8
2.2. Текущее состояние рынка низкотемпературных складов	14
2.3. Концепция открываемого холодильного складского комплекса	18
2.4. Структура управления и кадровый состав	21
3. ОПИСАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ	22
4. МАРКЕТИНГ И ПРОДАЖИ	23
4.1. Маркетинговая стратегия проекта	23
4.2. Ценовая политика	24
4.3. План продаж	25
5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	27
5.1. Описание месторасположения	27
5.2. Потребность в строительно-монтажных работах и оборудовании	27
5.3. Потребность в персонале	32
5.4. Текущие расходы	33
5.5. Экологическая и эпидемиологическая безопасность	36
6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	38
6.1. Структура собственности и управление проектом	38
6.2. График проекта	38
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	40
7.1. Основные допущения	40
7.2. Доходы проекта	40

7.3. Расчет себестоимости	41
7.4. Инвестиционные издержки	44
7.5. Финансирование	45
8. НАПРАВЛЕННОСТЬ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА	47
8.1. Прибыль и рентабельность	47
8.2. Оценка экономической эффективности проекта	49
8.3. Финансовая состоятельность	51
9. ОЦЕНКА РИСКОВ	53
9.1. Анализ чувствительности проекта	53
9.2. Уровень безубыточности	55
9.3. Оценка проектных рисков	56
ПРИЛОЖЕНИЯ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. План реализации, объем продаж в натуральном выражении, цены на услуги и продукцию, доходы от продаж	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Затраты на электроэнергию, газ и воду	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Персонал и заработная плата	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Текущие затраты	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 5.оборотный капитал	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Инвестиции	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. График финансирования проекта	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Начисление и выплата налогов	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Отчет о прибылях и убытках	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 10. Отчет о движении денежных средств	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 11. Расчет эффективности инвестиций	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 12. Анализ безубыточности	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 13. Прогнозный баланс	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 14. Бюджетная эффективность	71

## СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Основные показатели инвестиционного проекта открытия холодильного склада

Таблица 2. Режимы хранения разных товаров

Таблица 3. Классификация низкотемпературных складов по режимам хранения

Таблица 4. Структура сделок на рынке низкотемпературных складов

Таблица 5. Структура помещений холодильного склада

Таблица 6. Вместимость холодильного склада по помещениям

Таблица 7. Цены на услуги ответственного хранения и домораживания товаров

Таблица 8. Цены на аренду офисных помещений

Таблица 9. План продаж в натуральном выражении

Таблица 10. План продаж в денежном выражении с НДС, тыс. руб.

Таблица 11. Техничко-экономические показатели строительства

Таблица 12. Расчет затрат на инфраструктуру и коммуникации

Таблица 13. Расчет стоимости строительства здания склада

Таблица 14. Смета расходов на строительство холодильного склада

Таблица 15. Затраты на технологическое оборудование для холодильного склада

Таблица 16. Затраты на спецтехнику и дополнительное оборудование

Таблица 17. Штатное расписание холодильного склада

Таблица 18. Расчет расхода электроэнергии на освещение территории и здания

Таблица 19. Расчет общего расхода электроэнергии по холодильному складу

Таблица 20. Расчет расхода воды

Таблица 21. Расчет расхода природного газа в течение года

Таблица 22. Цены на потребляемые ресурсы

Таблица 23. Основные участники проекта

Таблица 24. График инвестиционного проекта строительства холодильного склада

Таблица 25. Налоговое окружение проекта

Таблица 26. Доходы от продаж услуг по годам проекта без НДС

Таблица 27. Текущие затраты на функционирование холодильного склада

Таблица 28. Структура инвестиционных затрат на открытие холодильного склада

Таблица 29. Структура источников финансирования проекта



Таблица 30. Динамика финансовых показателей холодильного склада

Таблица 31. Анализ чувствительности проекта строительства холодильного склада к изменению общей величины инвестиций

Таблица 32. Анализ чувствительности проекта строительства холодильного склада к изменению уровня цен

Таблица 33. Анализ чувствительности проекта строительства холодильного склада к изменению уровня затрат на электроэнергию

Таблица 34. Расчет точки безубыточности

Таблица 35. Оценка рисков инвестиционного проекта открытия холодильного склада

## СПИСОК ДИАГРАММ

Диаграмма 1. Структура потребителей услуг низкотемпературных складов

Диаграмма 2. Структура затрат холодильного склада

Диаграмма 3. График выручки, тыс. руб.

Диаграмма 4. График чистой прибыли, тыс. руб.

Диаграмма 5. Дисконтированный денежный поток нарастающим итогом

Диаграмма 6. График движения денежных средств, тыс. руб.

Диаграмма 7. Остаток денежных средств на счете в ходе реализации проекта, тыс. руб.

## СПИСОК РИСУНКОВ

Рисунок 1. Организационная структура управления холодильным складом

## 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

### Цель проекта

Открытие логистического центра с холодильным (низкотемпературным) складом с емкостью единовременного хранения \*\*\* тн продукции.

Целью проекта является выход на рынок услуг холодильных (низкотемпературных) складов в регионе и завоевание лидирующих позиций на рынке.

### Основная идея проекта

В соответствии с предлагаемым инвестиционным проектом, планируется построить холодильный склад с емкостью единовременного хранения \*\*\* тонн продукции, что позволит удовлетворить потребности производителей и продавцов мяса и других продуктов в услугах ответственного хранения.

Компания будет предлагать целый комплекс услуг современного склада холодильника, осуществлять круглосуточную приемку, обработку и хранение продукции, а холодильные машины обеспечивать гарантированные условия хранения и поддержания необходимых температурных режимов.

### Ситуация на рынке

При дальнейшем росте производства мяса и другой пищевой продукции возможно дальнейшее увеличение дефицита услуг низкотемпературных складов.

Потребности торговых компаний, дистрибьюторов и производителей удовлетворяются в основном за счет имеющихся ресурсов рынка и собственных холодильных складов.

В то же время, стоит отметить, что многие существующие холодильные мощности не отвечают современным требованиям к холодильным складам и потребители могут передать процесс хранения продукции на аутсорсинг компаниям, которые предложат более выгодные условия хранения продукции.

### Срок реализации проекта. Структура инвестиций

Горизонт планирования проекта составляет 10 лет.

Длительность инвестиционной фазы проекта – 1 год. Открытие холодильного склада планируется в 5 квартале проекта.

Для строительства холодильного склада в требуется произвести следующие затраты:

- затраты на приобретение земельного участка в размере \*\*\* млн. руб.;
- затраты на проектирование в размере \*\*\* млн. руб.;
- затрат на строительство здания в размере \*\*\* млн. руб.;
- затраты на оборудование для оснащения склада в размере \*\*\* млн. руб.;
- затраты на подключение коммуникаций в размере \*\*\* млн. руб.

- затраты на оборотный капитал и поддержание ликвидности проекта в размере \*\*\* млн. рублей.

Таким образом, общая стоимость проекта составляет \*\*\* млн. руб.

### Источники и обеспечение финансирования

Финансирование проекта планируется осуществить за счет собственных средств в размере \*\*\* млн. рублей и привлечения инвестиционного кредита в размере \*\*\* млн. рублей.

### Основные показатели проекта

Показатели эффективности проекта представлены в таблице 1.

**Таблица 1. Основные показатели инвестиционного проекта открытия холодильного склада**

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
1.	Общая площадь складского комплекса	кв.м.	***
2.	Площадь холодильных камер	кв.м.	***
3.	Площадь камер заморозки	кв.м.	***
4.	Объем единовременного хранения	тн	***
5.	Площадь офисной части	кв.м.	***
6.	Сумма инвестиций	тыс. руб.	***
7.	Выручка за год без НДС	тыс. руб.	***
8.	Численность персонала	чел.	***
9.	Чистая прибыль за год	тыс. руб.	***
10.	Рентабельность по выручке	%	***
11.	Годовое значение точки безубыточности	тыс. руб.	***
12.	Ставка сравнения (дисконтирования)	%	***
13.	Чистая приведенная стоимость NPV	тыс. руб.	***
14.	Внутренняя норма доходности IRR	%	***

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение
15.	Дисконтированный срок окупаемости, лет	лет	***
16.	ЕБИТДА (прибыль до выплаты налогов, процентов и амортизации)	тыс. руб.	***
17.	ЕБИТ (прибыль до выплаты налогов и процентов)	тыс. руб.	***
18.	Рентабельность инвестиций (ROI), %	%	***

Таким образом, реализация проекта позволит

- создать низкотемпературный складской комплекс приносящий чистую прибыль в размере \*\*\* тыс. рублей ежегодно и в течение \*\*\* лет вернуть вложенные инвестиции.
- создать новые рабочие места в районе реализации проекта.
- обеспечивать потребности торговых компаний, дистрибьюторов и производителей в услугах хранения пищевой продукции в специальных условиях.

Реализация проекта способствует решению задач в рамках государственной доктрины продовольственной безопасности и импортозамещения.

## 2. ОПИСАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОТРАСЛИ

### 2.1. Классификация низкотемпературных складов

Низкотемпературный склад - это помещение с поддерживаемым температурным режимом ниже температуры окружающей среды. Такие помещения предназначены для хранения скоропортящихся продуктов.

Обычно на низкотемпературных складах хранится и обрабатывается продукция нескольких групп. Это так называемые биржевые товары – мясо, птица, сливочное масло, рыба, стандартные сыры. Товары, относящиеся к группе FMCG: быстрозамороженные морепродукты, полуфабрикаты, овощные смеси; молокопродукты – масло, сыр, йогурты, а также охлажденная продукция – мясо, птица, рыба, детское питание и, среди «прочих» товаров, – лекарства. Режимы хранения данных продуктов приведены в таблице 2.

Таблица 2. Режимы хранения разных товаров

Температура, °С	Продукт
***	Шоколад и шоколадные изделия
***	Овощи, фрукты, кондитерские изделия
***	Мясная, рыбная гастрономия, сыры, молочная продукция
***	Свежее мясо, свежая рыба, морепродукты
***	Мягкое мороженное
***	Замороженные продукты, мясо, рыба, пельмени и т.д.
***	Мороженное
***	Особый режим для быстрой заморозки некоторых медицинских препаратов

Для оптимального выбора идеального холодильника необходимо учесть множество показателей, которые могут иметь свой вес в общей оценке потребительских свойств. Это могут быть конструктивные показатели — высотность, площадь застройки, материалы ограждающих конструкций и опорных стеллажных систем; технические показатели — вид системы хладоснабжения (централизованная либо децентрализованная), вид компрессорного оборудования (промышленное или коммерческое), хладагент и хладоноситель и др.

(Полный текст в демо-версию не включен)

## 2.3. Концепция открываемого холодильного складского комплекса

Складской комплекс будет предлагать целый спектр услуг современного склада холодильника, осуществлять круглосуточную приемку, обработку и хранение продукции, а холодильные машины обеспечивать гарантированные условия хранения и поддержания необходимых температурных режимов. В состав логистического центра будут входить следующие объекты:

- Холодильный склад класса В+ площадью \*\*\* кв.м.;
- Офисные помещения площадью \*\*\* кв.м.

Основным видом бизнеса будет предоставление услуг холодильного склада. Инфраструктура позволит создать все условия для хранения и переработки товаров требующих низкотемпературных режимов хранения.

Холодильные камеры склада позволят поддерживать температуру хранения внутри охлаждаемого объема от +8 градусов Цельсия до -34 градусов Цельсия и предназначены для хранения разных категорий товаров.

Холодильный склад общей площадью \*\*\*\* кв. м. будет оборудован разгрузочным пандусом с \*\*\* грузовыми портами. Структура помещений склада по площади и емкости единовременного хранения приведена в таблице 5.

Таблица 5. Структура помещений холодильного склада

№ п/п	Вид помещений	Количество помещений, ед.	Площадь помещения, кв.м.	Общая площадь помещений, кв.м.
1	Камера -18..-34	***	***	***
2	Камера -18..-34	***	***	***
3	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
4	Камера -18..-34	***	***	***
5	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
6	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
7	Камера заморозки на 18 тн	***	***	***
8	Камера холодильная +8..-34	***	***	***

№ п/п	Вид помещений	Количество помещений, ед.	Площадь помещения, кв.м.	Общая площадь помещений, кв.м.
9	Камера заморозки на 40 тн	***	***	***
10	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
11	Камера 0	***	***	***
12	Камера -18	***	***	***
13	Коридор	***	***	***
14	Вспомогательные помещения	***	***	***
	<b>Итого</b>			***

Суммарная площадь холодильных помещений составит \*\*\* кв.м. Расчет емкости единовременного хранения товаров приведен в таблице 6.

**Таблица 6. Вместимость холодильного склада по помещениям**

№ п/п	Вид помещений	Количество помещений, ед.	Объем единовременного хранения в каждом помещении, тн.	Совокупный объем единовременного хранения, тн.
1	Камера -18..-34	***	***	***
2	Камера -18..-34	***	***	***
3	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
4	Камера -18..-34	***	***	***
5	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
6	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
7	Камера заморозки на 18 тн	***	***	***

№ п/п	Вид помещений	Количество помещений, ед.	Объем единовременного хранения в каждом помещении, тн.	Совокупный объем единовременного хранения, тн.
8	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
9	Камера заморозки на 40 тн	***	***	***
10	Камера холодильная +8..-34	***	***	***
11	Камера 0	***	***	***
12	Камера -18	***	***	***
	<b>Итого</b>	***		***

Различные по объему камеры и удобный температурный режим позволяет принимать на ответственное хранение товар и осуществлять заморозку товара прибывшего на склад. Прием и отпуск товара будет осуществляться круглосуточно.

(Полный текст в демо-версию не включен)



### 3. ОПИСАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ

Компания будет предоставлять следующие виды услуг:

- Ответственное хранение товара;
- Домораживание товара;
- Аренда офисных помещений.

#### Ответственное хранение

Ответственное хранение это целый комплекс услуг который позволит исключить из списка затрат, расходы на содержание собственных складских помещений. Услуга ответственного хранения включает в себя:

- погрузочно-разгрузочные работы;
- организация надлежащего хранения на складе;
- постоянный контроль за размещенными на складе ответственного хранения товарами;
- инвентаризация, складской учет, предоставление отчетов, предоставление полной и достоверной информации клиенту в любое время;
- оформление товарной документации и ТТН.

#### Домораживание товаров

Представляет собой быстрое охлаждение до температур, при которых скорость биохимических реакций падает практически до нуля, позволяет полностью сохранить в замороженных продуктах все полезные вещества.

Как правило охлаждённая продукция (с температурой близкой к 0 °С) предназначенная для заморозки упакована в коробки или иную тару, которая позволит разместить продукцию на поддоны. Температура воздуха в камерах скорой заморозки составляет – 25...–30 °С, скорость движения воздуха 8-10 м/с.

Заморозка охлажденных ягод, фруктов, овощей, мяса, рыбы и полуфабрикатов из них производится в стационарных камерах скорой заморозки.

#### Аренда офисных помещений

На сегодняшний день немаловажным фактором для успешного ведения бизнеса как для производителей, так и для торгующих организаций является близость офиса и склада. Складской комплекс будет предлагать оптимальное решение этой насущной проблемы.

(Полный текст в демо-версию не включен)

## 5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

### 5.1. Описание месторасположения

Для организации холодильного склада инициаторами проекта планируется купить земельный участок площадью \*\*\* кв.м.

Участок расположен в южной части города, имеет удобные подъездные пути, обеспечен электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением и канализационной сетью.

На территории земельного участка планируется построить новое здание холодильного склада.

### 5.2. Потребность в строительном-монтажных работах и оборудовании

#### 5.4.1. Строительно-монтажные работы

Проект застройки предусматривает новое строительство холодильного склада, оборудованного разгрузочным пандусом с \*\*\* грузовыми портами для выполнения погрузочно-разгрузочных работ с автомобильных транспортных средств.

Технико-экономические показатели строительства приведены в таблице 11.

Таблица 11. Технико-экономические показатели строительства

Наименование	Площадь, кв.м.
Площадь земельного участка	***
Площадь холодильных камер	***
Коридоры и вспомогательные помещения	***
Бытовые помещения (гардероб, туалет, комната персонала)	***
Офисная часть	***
<b>Итого общая площадь холодильного склада</b>	<b>***</b>

Здание склада – одноэтажное однопролетное здание из легких металлических конструкций (ЛМК) и сэндвич-панелей, с шагом колонн не менее \*\*\* м.

Высота складского здания – \*\*\* м до низа строительных конструкций. Пол бетонный с нагрузкой не менее \*\*\* т/кв.м. с антипылевым покрытием.

В здании склада помимо рассчитанных складских площадей предусмотрены служебные и бытовые помещения для размещения работников склада.

Условия инженерного обеспечения объекта приняты в соответствии с техническими требованиями и расчетными нагрузками. Затраты на коммуникации и инфраструктуру приведены в таблице 12.

(Полный текст в демо-версию не включен)

## 8. НАПРАВЛЕННОСТЬ И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА

### 8.1. Прибыль и рентабельность

Отчет о прибыли (приложение 9) отражает операционную деятельность по проекту в определенные кварталы. График выручки приведен на диаграмме 3.



Диаграмма 3. График выручки, тыс. руб.

Из отчета о прибыли можно определить прибыльность предприятия, реализующего проект. Так из приложения 9 и диаграммы 4 видно, что вследствие реализации проекта холодильный склад начнет получать прибыль на втором году реализации проекта.



Диаграмма 4. График чистой прибыли, тыс. руб.

Анализ финансовых показателей проекта представлен в таблице 30.

**Таблица 30. Динамика финансовых показателей холодильного склада**

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Выручка, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Текущие затраты, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прибыль (убыток) от операционной деятельности, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прочие доходы, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прочие расходы, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Налог на прибыль, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	***	***	***	***	***
Рентабельность, %	***	***	***	***	***
Прибыль до налога, процентов и амортизации (ЕБИТДА), тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прибыль до налога и процентов по кредитам (ЕБИТ), тыс. руб.	***	***	***	***	***

Показатель	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Выручка, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Текущие затраты, тыс. руб.	***	***	***	***	***

Показатель	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Прибыль (убыток) от операционной деятельности, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прочие доходы, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прочие расходы, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Налог на прибыль, тыс. руб.	***	***	***	***	***
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	***	***	***	***	***
Рентабельность, %	***	***	***	***	***
Прибыль до налога, процентов и амортизации (ЕБИТДА), тыс. руб.	***	***	***	***	***
Прибыль до налога и процентов по кредитам (ЕБИТ), тыс. руб.	***	***	***	***	***

Примечание: Рентабельность рассчитана как отношение чистой прибыли к выручке

Таким образом, на 10 год проекта чистая прибыль холодильного склада составит \*\*\* тыс. рублей в год. Рентабельность по выручке составит \*\*\*%.

## 8.2. Оценка экономической эффективности проекта

(Полный текст в демо-версию не включен)

## 9. ОЦЕНКА РИСКОВ

### 9.1. Анализ чувствительности проекта

Для анализа влияния общей величины инвестиций, уровня цен и уровня затрат на электроэнергию на финансовое состояние проекта был применен метод анализа чувствительности. Этот метод заключается в выборе нескольких факторов риска и определения чувствительности проекта к их изменениям.

Полученные результаты анализа чувствительности проекта к изменению общей величины инвестиций приведены в таблице 31.

**Таблица 31. Анализ чувствительности проекта строительства холодильного склада к изменению общей величины инвестиций**

Уровень общей величины инвестиций	Анализируемые показатели		
	Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	Внутренняя норма доходности, %	Дисконтированный срок окупаемости (PBP), лет
100%	***	***	***
110%	***	***	***
120%	***	***	***
130%	***	***	***
140%	***	***	***
150%	***	***	***
160%	***	***	***

Из приведенных в таблице данных видно, что при увеличении размера общей величины инвестиций на \*\*\* % проект все равно имеет приемлемые показатели инвестиционной эффективности.

Полученные результаты анализа чувствительности проекта к изменению уровня цен приведены в таблице 32.

Таблица 32. Анализ чувствительности проекта строительства холодильного склада к изменению уровня цен

Уровень цен реализации	Анализируемые показатели		
	Чистая приведенная стоимость (NPV), тыс. руб.	Внутренняя норма доходности, %	Дисконтированный срок окупаемости (РВР), лет
82%	***	***	***
85%	***	***	***
88%	***	***	***
91%	***	***	***
94%	***	***	***
97%	***	***	***
100%	***	***	***

Из приведенных в таблице данных видно, что при снижении цен на услуги на \*\*\* % проект все равно имеет приемлемые показатели инвестиционной эффективности.

Полученные результаты анализа чувствительности проекта к изменению уровня затрат на электроэнергию приведены в таблице 33.

(Полный текст в демо-версию не включен)



## О КОМПАНИИ

**БИЗНЕСИНВЕСТАНАЛИТИКА** - консалтинговая компания занимающаяся проведением маркетинговых исследований и разработкой бизнес-планов. Штат компании состоит из профессиональных консультантов и частично занятых маркетологов и экономистов работающих в различных отраслях экономики. Симбиоз профессиональных консультантов и практиков маркетинговых и финансовых служб компаний позволяет разрабатывать качественные маркетинговые исследования и бизнес-планы для успешного решения задач наших клиентов.

Каждый из аналитических продуктов компании разработан в соответствии с общепризнанными методиками, такими как стандарты Европейского общества исследователей рынка и общественного мнения ESOMAR, стандарты Организации Объединенных Наций по промышленному развитию UNIDO, а также рекомендациями МинЭкономРазвития РФ. Помимо этого, компания имеет ряд собственных методик в разработке финансовых моделей и составлении прогнозов развития рынка.

К настоящему моменту **БИЗНЕСИНВЕСТАНАЛИТИКА** реализовано свыше 1000 различных индивидуальных и типовых проектов в бизнес-планировании и маркетинговых исследованиях для компаний различного масштаба и различных отраслей: строительство и недвижимость, услуги, фармацевтика, ресторанный бизнес, сельское хозяйство, транспорт, различные производства, оптовая и розничная торговля.



Клиентами БизнесИнвестАналитика являются компании, индивидуальные предприниматели и частные лица Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Белгородской, Владимирской, Архангельской, Калужской, Кемеровской, Курской, Новгородской, Новосибирской, Ростовской, Самарской, Саратовской, Свердловской, Тверской, Тюменской, Омской, Оренбургской, Пензенской, Ульяновской, Челябинской областей; Краснодарского края, Красноярского края, Пермского края, Приморского края, Республики Татарстан, Республики Башкортостан, Республики Коми, Республики Крым, Республики Чечня, Республики Саха (Якутия), Удмуртской республики, Ханты-Мансийского АО, Ямало-Ненецкого АО и других регионов России, а также Белоруссии, Украины, Казахстана, Киргизии, Таджикистана, Узбекистана, Германии, Словакии, Молдовы, Грузии и Азербайджана.