

2012

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах




Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Оглавление

1. Резюме	3
2. Основная идея проекта	4
3. План маркетинга.....	6
3.1. Определение услуг:.....	6
3.2. Спрос.....	7
3.3. Конкуренция.....	8
3.4. План маркетинга	12
4. Обоснование ресурсов	13
4.1. Производственные мощности.....	13
4.2. Другие капитальные затраты:.....	14
4.3. Персонал и расходы на оплату труда	15
4.4. Текущие затраты.....	15
4.5. Сводный календарный план	15
5. Организация.....	15
5.1. Выбор организационно-правовой формы предприятия	15
5.2. Организационный план.....	15
6. Финансовый план	15
6.1. Бюджет доходов и расходов	15
6.2. Бюджет движения денежных средств.....	16
6.3. Прогнозный баланс	17
6.4. Объем инвестиций	18
7. Оценка эффективности проекта	18
7.1. Расчет финансовых показателей	18
7.2. Расчет показателей эффективности.....	20
7.3. Определение точки безубыточности.....	20
8. Анализ основных видов рисков.....	21
8.1. Организационный и управленческий риск	21
8.2. Финансовый риск.....	21
8.3. Экономические риски	21
Приложение 1. Параметры сайта компании RED BOX CO.....	21
Приложение 2. Арендуемые площади.....	22
Приложение 3. Расчет экономики с учетом аренды открытой площадки.....	22
Приложение 4. Образцы договоров компаний-конкурентов	28
Приложение 5. Типовой договор о полной коллективной материальной ответственности	28

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост ["Стоимость разработки бизнес-плана"](#) на нашем канале Youtube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывающее возможности такой оптимизации.

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

1. Резюме

Определение товаров и услуг:

- Предоставление в аренду индивидуальных защищенных складских помещений на открытой площадке (основной вариант) или в охраняемом отапливаемом комплексе (дополнительный вариант) и сопутствующие услуги, такие как упаковка вещей, страхование имущества, (в перспективе - доставка на склад и обратно силами мувинговых компаний).
- Реализация упаковочных материалов и мелкого инвентаря на месте (коробок, пленки, стеллажей для использования внутри боксов)

Покупатели:

- Частные лица, хранящие личные вещи, такие как шины, мебель, бытовая техника, спортивный инвентарь.
- Мелкие предприниматели, хранящие запасы товара, лишнее оборудование, офисный инвентарь или архивные записи.

Для работы предприятия будет нанято восемь наемных работников, непосредственно отвечающих за работу склада:

-

Также, для работы компании необходимы:

-

Источником финансирования для осуществления проекта являются собственные средства инициаторов проекта.

Основные показатели проекта за первый год работы в основном варианте:

Эффективность инвестиций

Показатель	Рубли	Евро
Ставка дисконтирования, %		
Период окупаемости - РВ, мес.		
Дисконтированный период окупаемости - ДРВ, мес.		
Средняя норма рентабельности - ARR, %		
Чистый приведенный доход - NPV		
Индекс прибыльности - PI		
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %		
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %		

Период расчета интегральных показателей - 60 мес.

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является Об этом свидетельствуют:

-

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Вариант размещения склада в здании на спецоборудовании имеет в целом Это связано с

2. Основная идея проекта

Цель проекта:

Создание рентабельного предприятия на новом рынке складов индивидуального хранения.

Задачи:

- Подбор помещения или площадки под аренду, заключение договора на аренду
- Закупка оборудования
- Поиск компании для выполнения конечной отделки
- Поиск поставщика офисного и складского инвентаря (оргтехника, мебель и тележки, стеллажи для склада)
- Поиск компании для установки системы видеонаблюдения
- Поиск компаний-партнеров: страховой организации, охранной фирмы с группой быстрого реагирования, фирм грузоперевозок, ремонтных фирм, поставщиков упаковочных материалов
- Подбор персонала для функционирования компании и самого склада
- Технические согласования
- Проведение работ по оборудованию здания и ремонту
- Создание и продвижение сайта
- Продвижение услуг склада в сети с помощью скрытой рекламы в интернет-изданиях бизнес-среды
- Продвижение услуг склада в офф-лайн
- Разработка документации, регулирующей отношения компании с клиентом
- Выход на плановый уровень рентабельности.

Проблемы, препятствующие успешному решению перечисленных задач:

- Предполагаемая трудность поиска
- По данным FEDESSA (Федерации Европейских self-storage Ассоциаций), большинство комплексов в Европе
- Соотношение расположения комплексов в США на четвертый квартал 2009 следующее.....
- Высокие издержки на
- Отсутствие или нестабильность
- Нестабильность экономической ситуации
- Отсутствие масштабного долгосрочного

Действия для преодоления этих проблем:

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

1. По проблеме отсутствия или нестабильности спроса и его характера:

-

2. По проблеме поиска здания

-

3. По проблеме дорогой аренды:

-

Следующие аргументы свидетельствуют в пользу успешности проекта:

-

Согласно социологическим опросам,

.....

В конце 1984 в США было На конце 2010 зафиксировано

В феврале 2011,

- В Великобритании на 2011 год

В остальной части Европы компаний насчитывается примерно

Следующую таблицу, иллюстрирующую историю развития self-storage в Европе, приводит FEDESSA:

.....

- Несмотря на то, что Россия территориально ближе к Европе, климатические условия в России скорее ближе к

- Существование в прошлом в России формы

- По оценкам экспертов прирост рынка складов индивидуального хранения в России составляет

- Повышение благосостояния граждан РФ

- Низкая конкуренция и низкая наполненность рынка.....

- Сокращение площадей, занимаемых

SWOT-анализ проекта по результатам изучения его сильных и слабых сторон:

	ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ	ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ
+	СИЛЫ	ВОЗМОЖНОСТИ
-	СЛАБОСТИ	УГРОЗЫ

3. План маркетинга

3.1. Определение услуг:

Предоставление в аренду индивидуальных защищенных складских помещений в охраняемом отапливаемом комплексе или на открытой площадке и сопутствующие услуги, такие как упаковка вещей, страхование имущества, (в перспективе - доставка на склад и обратно силами мувинговых компаний).

Услуги удовлетворяют следующие потребности:

Хранение личных вещей в повседневной жизни для частных лиц и хранение товаров, а также инвентаря для малого бизнеса (потребность в операционном мини-складе).

Для физических лиц потребность в услуге может возникнуть в следующих случаях:

- излишек вещей, не помещающихся в квартире
- ремонт в квартире, когда необходимо освободить квартиру и защитить ценные вещи
- раздел спорного имущества между родственниками (развод, наследство)
- переезд на арендованную квартиру
- отсутствие гаража.
- дачные переезды
- длительный отъезд за границу
- хранение дачных вещей, мебели и инвентаря в зимний сезон
- отъезд в период летних каникул из студенческого общежития или арендованного жилья
- смена жилья, когда квартира уже продана, а вариантов еще не найдено
- междугородний обмен жилья
- учащенные переезды
- потребность в надежной охране для отдельно ценных вещей.

Для компаний потребность в услуге может возникнуть в следующих случаях:

- освобождение ценной офисной площади от ненужной мебели и орг. техники, редко используемых архивов, колес служебных автомобилей, запасов канцелярских товаров и рекламных материалов.
- необходимость хранения вещей на время ремонта в офисе.
- переезд в новый офис.
- для небольших фирм, которые не могут позволить себе офис и склад, но нуждаются в хранении оборудования, используемого только при непосредственном осуществлении деятельности (к примеру, компании, занимающиеся организацией праздников, встреч, представители фармацевтических компаний, торговцы антиквариатом, предметами искусства и другими предметами, которые требуют бережных условий хранения).

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Эта классификация потребностей должна использоваться для формирования таргетированных рекламных кампаний на рынках физических лиц и компаний. Например, для определения сайтов для продвижения услуг в Интернете и текстов рекламных объявлений.

По оценкам специалистов и данным самих компаний, соотношение физических лиц к юридическим среди клиентов составляет

Услуга	ПРЕИМУЩЕСТВА	НЕДОСТАТКИ
Аренда боксов для частных лиц	•	•
Аренда боксов для компаний.	•	•

Перечисленные в таблице преимущества должны использоваться в рекламных текстах.

Уникальность услуг обусловлена следующими характеристиками:

.....

Перечисленные факторы уникальности должны быть использованы при формировании Уникального Торгового Предложения компании.

3.2. Спрос

Выбор целевых сегментов (групп потенциальных покупателей услуги) диктуется следующими соображениями:

- Платежеспособность: потенциальными клиентами среди частных лиц являются люди со средним уровнем дохода и выше.
- Информированность о существовании данных услуг за рубежом (экспаты, англоговорящие русские, люди, жившие некоторое время за границей, активные пользователи Интернета и потребители западной медийной среды.)
- Отсутствие стереотипов на предмет хранения личных вещей «под боксом» (молодые люди и среднего возраста).
- Мобильность. Высокая мобильность среди молодежи, которая часто меняет место проживания, делает их потенциальными клиентами для нашего бизнеса. Среди малого бизнеса мобильность может предполагать отсутствие стационарного офиса, склада.
- При рассмотрении целевых групп среди небольших компаний может иметь значение характер их деятельности: новые, современные, пришедшие с Запада виды бизнеса позволяют предположить, что владельцы, либо сотрудники ориентированы на западную бизнес-среду и знакомы с услугой self-storage.

Целевыми группами покупателей (сегментами) для предприятия будут:

-

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Места проживания будущих покупателей:

.....

Цены:

В данный момент ценовые ставки на услуги отопляемого склада в закрытом помещении составляют

Стоимость аренды бокса на открытой площадке

Изменчивость спроса:

По оценкам экспертов, спрос показывает

Спрос на данные услуги стимулирует:

- Повышение благосостояния граждан РФ
- Связанное с ним повышение мобильности
- Благоустройство территорий жилых кварталов города детскими площадками, парками, парковками, а также уплотнение строительства приводит к сносу построек гаражного типа, в том числе «ракушек», до сих пор являющихся популярным способом хранения ненужных вещей.
- Сокращение площадей, занимаемых личными гаражами граждан в связи со строительством новых транспортных магистралей.
- Ориентированность современной молодежи на Запад, желание жить «как в Европе».

Соотношение частных лиц к компаниям среди клиентов составляет

Спрос со стороны частных лиц

Общая перспектива спроса на услуги индивидуального хранения понятны из сравнения показателей обеспеченности населения соответствующими площадями в США

3.3. Конкуренция

В Москве на данный момент работают склады следующих компаний:

Лидерами московского рынка являются компания «Мобиус» (8 активных площадок), «РЭД БОКС» (4 активные площадки) и «Складовка» (2 активные площадки). Эти же компании являются наиболее быстро развивающимися.

На территории Санкт-Петербурга работают 2 склада индивидуального хранения: «РЭД БОКС» (открыт в июне 2011) и «Мобиус» (открыт в июне 2012).

Также в Санкт-Петербурге существует сервис ответственного хранения личных вещей «KLADOVKA.SPВ.RU», а 1 апреля 2009 года в Санкт-Петербурге начала свою деятельность компания под брендом «Кладовки.Нет» (kladovki.net), занимавшаяся ответственным хранением, адаптированным под физических лиц. На данный момент она прекратила свою деятельность, однако сотрудники компании заявляют о повторном открытии в будущем.

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Компания «Мобиус»

Начало деятельности – 2009 год. На данный момент оперирует 8 складами в Москве и 1 в Санкт-Петербурге. По заявлениям владельцев:

-

Главной отличительной особенностью компании является

Компания «Мобиус» активно пользуется партнерской схемой сотрудничества с мувинговыми и другими компаниями, которые предлагают своим клиентам временное хранение вещей на складе «Мобиуса» при переезде или ремонте.

Склад компании в Санкт-Петербурге расположен по адресу ул. Седова д.1. Склад находится в промзоне, на некотором удалении от жилых кварталов (~2 км), однако очень близко к центру города (~4 км).

Прайс:

.....

При заезде необходимо внести депозит (страховая сумма, которая возвращается при выезде, равна месячной оплате) и аренда замка 100,00 руб. (разовый платеж).

Способы оплаты:

-

Образец договора см. в Приложении 4.

Компания «Складовка»

Первый склад открыт 20 июля 2008 года. На данный момент оперирует 2 складами общей площадью более 12000м² в Москве и еще 2 готовятся к вводу в 2-3 квартале 2012 года.

На сайте компании доступен качественный интерфейс онлайн-бронирования и оплаты.

Размер боксов

Способы оплаты:

-

Компания «РЭД БОКС»

Компания располагает тремя работающими складами в Москве и одним в Санкт-Петербурге, общий объем эксплуатируемых площадей для всех четырех складов составляет 23000 м², из которых 16500 приходится на Москву и 6500 на Санкт-Петербургский склад.

Склад компании в Санкт-Петербурге, безусловно, расположен очень выгодно. Склад находится по адресу ул. Сызранская, д. 23а, на границе промзоны и кварталов типичного для Московского района элитного жилья между Московским и Витебским проспектами. Расстояние от ближайшей станции метро и Московского проспекта – 1 км, расстояние от Витебского проспекта – 500 метров.

Компания считает своими основными клиентами

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Прайс:

.....

В связи с открытием первого Хранилища РЭД БОКС в Санкт-Петербурге для всех клиентов действует скидка

.....

При въезде в комнату с клиента берется гарантийный депозит, из расчета 300 руб. за 1 кв. м. Депозит вносится один раз и возвращается при выезде в полном размере.

Способы оплаты:

-

Образец договора см. в Приложении 4

Карта расположения складов конкурентов в Москве и в Санкт-Петербурге (желтым отмечены комплексы, которые должны открыться в ближайшем будущем, красным – прекратившие работу):

.....

Карта в электронном виде с краткими данными о работе комплексов и контактами доступна по ссылке

Способы продвижения услуг, используемые конкурентами:

По данным РБК-Недвижимость, основным инструментом продвижения услуг индивидуального хранения в Москве является

Такая оценка подтверждается при изучении интернет-сайтов компаний-операторов. Практически все компании обладают

Наиболее развитые ресурсы, такие как сайты компаний «.....»

В целом, комплекс пользовательских инструментов, представленный на сайтах, предоставляет возможность пользователю полностью спланировать и оплатить хранение, не выходя из дома.

Сайт компании «РЭД БОКС КО» обладает

Параметры сайта приведены в Приложении 1.

Тем не менее, индекс цитирования сайта

Сайт компании «Мобиус»

По показателю видимости «Мобиус» выигрывает у «РЭД БОКС» за счет

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Как видно из рисунка, количество запросов в Яндексе по словосочетанию «склады индивидуального хранения» по Санкт-Петербургу за год – 969 и показывает значительную положительную динамику по сравнению с предыдущим годом (на декабрь 2011 года количество запросов за предыдущие 2 года равнялось 76). Это означает, что поисковое продвижение должно

статистика ключевых слов

[по словам](#) [по регионам](#) [на карте](#) [по месяцам](#) [по неделям](#)

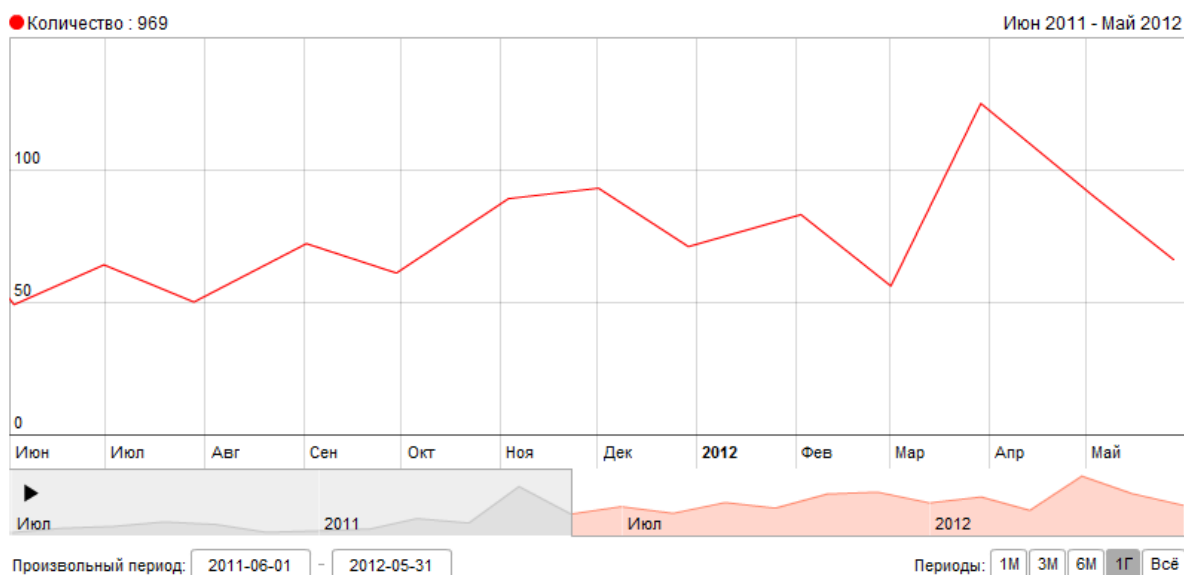
склад индивидуального хранения

Центр, Северо-Запад

[Показать](#)

[абсолютная](#) [относительная](#)

Показов за последние 30 дней: 70, за период: 1306



В таблице приведены результаты сравнительного анализа конкурентов:

	Сильные стороны	Слабые стороны
«RED BOX CO»	–	–
«Мобиус»	–	–
Планируемая компания	–	–

Принципы юридической безопасности в отношении недобросовестности клиентов закреплены в договорах конкурентов – см. Приложение 4.

Для урегулирования отношений с персоналом склада заключается договор коллективной материальной ответственности – см. Приложение 5.

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Прогноз продаж

Прогноз продаж составлен на основе данных работающих компаний о наполнении боксов, а также оценках экспертов о перспективах спроса на рынке self-storage.

Разработчики бизнес-плана полагают, что оборудовав площадку общей площадью 3030 м², компания получит в своё распоряжение Ранее было показано, что потребность в подобных услугах Динамика заполнения будет характеризоваться так называемой «S-образной» кривой, а чтобы определить её параметры, вспомним, что конкуренты Таким образом, динамика заполнения склада будет следующей:

.....

План продаж

Период (месяц)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Арендованная площадь												
План продаж боксов, руб.												

План маркетинга

Программа маркетинга состоит из следующих составляющих:

Требуемые качества услуг	•
Цены	.....
Каналы сбыта	•
Продвижение и реклама	•

Бюджет маркетинга

Наружная реклама (вывеска)	.....	.....
Доставка в почтовые ящики	.....	.....
Реклама в метро	.....	.....
Контекстная реклама	.....	.....
Услуги веб-специалиста	.....	.....
.....

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

4. Обоснование ресурсов

4.1. Производственные мощности

Выбор месторасположения предприятия диктуется следующими соображениями:

-

Детальная информация по производственным мощностям (Фотографии зданий и их положение на карте см. в Приложении 2):

Здания под аренду	Площадь, м ²	Состояние	У кого будут приобретаться	Стоимость, руб.
Белоостровская д.8	3300 (складская – 2600)	хорошее	realty-mall, http://restate.ru/db/2913279/4.html#photo	1 053 000

Площадки под аренду	Площадь, м ²	Состояние	У кого будут приобретаться	Стоимость, руб.
Ул. Казакова	до 7000	-	«Леско» http://www.lescospb.ru/kontakty По вопросам аренды площадей: 8-921-5626420, Андрей	3030 м ² - 250100 руб.

Расчет экономики предприятия с учетом аренды здания см. в Приложении 3.

Аренда площади в 3030 м² при условии двухэтажного размещения контейнеров и рабочего прохода шириной в 1,5 м позволит получить

Арендуемая площадь	.....
Резервная площадь	.....
Расчетная площадь	.....
Площадь, занимаемая контейнерами (для двух этажей)	.....
Площадь, занимаемая одним контейнером	.....
Количество контейнеров	.....
Полезная площадь	.....

Расчет основан на следующих приближениях:

-

Распределение контейнеров по количеству комнат основано на данных участников рынка о наибольшей популярности ячеек в

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Для обеспечения работы склада потребуются следующие капитальные затраты:

Контейнеры четырехкомнатные, 150 шт.	.....
Контейнеры трехкомнатные, 100 шт.	.....
Контейнеры двухкомнатные, 60 шт.	.....
Оборудование видео-наблюдения и фиксации	.....
.....
.....
.....
.....
Всего	.....

Закупку контейнеров предлагается проводить в три этапа в соответствии с расчетным планом продаж.

Закупка металлоконструкций и подъемника в модели включены в пункт инвестиционного плана «Закупка и транспортировка оборудования и первой партии контейнеров»

4.2. Другие капитальные затраты:

Основные средства и нематериальные активы	Цена
Услуги агентства недвижимости
Создание сайта
.....
.....
.....

Предполагается производственная кооперация со следующими компаниями:

-

Режим работы предприятия – круглосуточный.

Выбор технологии и метода её приобретения продиктован следующими соображениями:

-

Особенности организации склада в здании на спецоборудовании:

-

Влияние перечисленных факторов на показатели эффективности проекта описаны в [Приложении 3](#)

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

4.3. Персонал и расходы на оплату труда

.....

4.4. Текущие затраты

.....

(Текущие затраты рассчитаны на основе материала по ссылке -)

4.5. Сводный календарный план

Инвестиционный план

.....

Инвестиционный план

.....

5. Организация

5.1. Выбор организационно-правовой формы предприятия

Для данного вида деятельности целесообразным представляется юридический статус общества с ограниченной ответственностью на все время работы предприятия.

Для осуществления деятельности предприятия необходимо согласование с пожарной и санитарной инспекциями.

Регистрация предприятия потребует затрат в размере 20 тыс. рублей

Схема налогообложения предприятия – традиционная

5.2. Организационный план

На предприятии предполагается следующее распределение обязанностей и ответственности:

-

Будут использованы следующие источники профессиональной поддержки (аутсорсинга):

- Услуги рекламного агентства (в том числе разработка сайта, размещение рекламной продукции в сети и офф-лайн)

6. Финансовый план

6.1. Бюджет доходов и расходов

Строка	8- 12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1- 7.2017
Валовый объем продаж						

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Чистый объем продаж						
Материалы и комплектующие						
Суммарные прямые издержки						
Валовая прибыль						
Налог на имущество						
Производственные издержки						
Маркетинговые издержки						
Зарплата административного персонала						
Зарплата производственного персонала						
Зарплата маркетингового персонала						
Суммарные постоянные издержки						
Амортизация						
Суммарные непроизводственные издержки						
Другие издержки						
Убытки предыдущих периодов						
Прибыль до выплаты налога						
Налогооблагаемая прибыль						
Налог на прибыль						
Чистая прибыль						

Как видим из расчёта, планируемая компания показывает операционную прибыль

6.2. Бюджет движения денежных средств

Строка	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Поступления от продаж						
Затраты на материалы и комплектующие						
Суммарные прямые издержки						
Общие издержки						
Затраты на персонал						
Суммарные постоянные издержки						
Налоги						
Кэш-фло от операционной деятельности						
Затраты на приобретение ак-						

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

тивов						
Другие издержки подготовительного периода						
Кэш-фло от инвестиционной деятельности						
Собственный (акционерный) капитал						
Кэш-фло от финансовой деятельности						
Баланс наличности на начало периода						
Баланс наличности на конец периода						

Свободные денежные средства образуются на

6.3. Прогнозный баланс

Строка	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Денежные средства						
Сырье, материалы и комплектующие						
Краткосрочные предоплаченные расходы						
Суммарные текущие активы						
Основные средства						
Накопленная амортизация						
Остаточная стоимость основных средств:						
Оборудование						
Инвестиции в основные фонды						
СУММАРНЫЙ АКТИВ						
Отсроченные налоговые платежи						
Счета к оплате						
Суммарные краткосрочные обязательства						
Обыкновенные акции						
Капитал внесенный сверх номинала						
Резервные фонды						
Нераспределенная прибыль						
Суммарный собственный капитал						
СУММАРНЫЙ ПАССИВ						

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Мы видим, что собственный капитал планируемого бизнеса начинает накапливаться

6.4. Направления инвестиций

Строка	8.2012	9.2012	10.2012	11.2012	12.2012	1.2013
Монтаж оборудования						
Регистрация предприятия						
Закупка и транспортировка оборудования и первой партии контейнеров						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
ИТОГО						

7. Оценка эффективности проекта

7.1. Расчет финансовых показателей

Строка	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %						
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %						
Чистый оборотный капитал (NWC), тыс. руб.						
Чистый оборотный капитал (NWC), тыс. EUR						
Коэфф. оборачиваем. запасов (ST)						
Коэфф. оборачиваем. кредиторской задолж. (CPR)						
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)						

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)						
Суммарные обязательства к активам (TD/TA), %						
Суммарные обязательства к собств. кап. (TD/EQ), %						
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %						
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %						
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %						
Рентабельность оборотных активов (RCA), %						
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %						
Рентабельность инвестиций (ROI), %						
Рентабельность собственного капитала (ROE), %						
Сумма активов на акцию (TAOS), тыс. руб.						
Соотношение цены акции и прибыли (P/E), раз						

Показатели ликвидности характеризуют

Чистый оборотный капитал к концу периода планирования

Планируемый бизнес демонстрирует

Коэффициенты деловой активности позволяют

Справка:

Показатели ликвидности (Liquidity Ratios).

Показатели ликвидности характеризует способность компании погашать краткосрочные обязательства.

Коэффициент текущей ликвидности (Current Ratio) рассчитывается как отношение оборотных средств к краткосрочным обязательствам (в процентах).

$$CR = \frac{\text{Total Current Assets}}{\text{Total Current Liabilities}}$$

При расчете используются средние значения балансовых показателей за расчетный период. Этот коэффициент показывает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы для погашения краткосрочных обязательств.

Коэффициент срочной ликвидности (Quick ratio) определяется как отношение наиболее ликвидной части оборотных активов (денежных средств, дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам (в процентах).

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

При расчете используются средние значения балансовых показателей за расчетный период.

7.2. Расчет показателей эффективности

Эффективность инвестиций

Показатель	Рубли	Евро
Ставка дисконтирования, %		
Период окупаемости - РВ, мес.		
Дисконтированный период окупаемости - ДРВ, мес.		
Средняя норма рентабельности - ARR, %		
Чистый приведенный доход - NPV		
Индекс прибыльности - PI		
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %		
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %		

Период расчета интегральных показателей - 60 мес.

Анализируя показатели эффективности, можно сделать вывод о том, что предлагаемое вложение средств является Об этом свидетельствуют:

-

7.3. Определение точки безубыточности

Анализ безубыточности показывает

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

Запас прочности

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

так и в относительном:

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Компания						
----------	--	--	--	--	--	--

Это означает, что даже при

Проект чувствителен к

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

8. Анализ основных видов рисков

8.1. Организационный и управленческий риск

Вероятные организационные риски и меры их компенсации:

1. Срыв плана-графика работ по запуску склада в действие

Для предотвращения этого риска планируется:

-

2. Срыв выполнения плана заполнения склада

Для предотвращения этого риска планируется:

-

8.2. Финансовый риск

Основной финансовый риск составляют неплатежи арендаторов. Для сокращения этого риска компания планирует:

.....

8.3. Экономические риски

Основной риск связан с ухудшением экономической ситуации в РФ. Для сокращения этого риска компания планирует:

-

Приложение 1. Параметры сайта компании RED BOX CO

.....

Запрос	Частота	Яндекс	Google	
склад индивидуального хранения				
индивидуальное хранение				
хранение вещей				

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Сайт конкурент	Видимость	ТИЦ	PR	BackLinks
www.mobius-sklad.ru/				
redboxco.ru/				
www.move-it.ru/self_storage				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

Параметры сайта «Мобиус»

Запрос	Частота	Яндекс	Google	
склад индивидуального хранения				
индивидуальное хранение				
хранение вещей				

Сайт конкурент	Видимость	ТИЦ	PR	BackLinks
www.mobius-sklad.ru/				
redboxco.ru/				
www.move-it.ru/self_storage				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				
.....				

Приложение 2. Арендуемые площади

- Здание на Белоостровской ул.
-
- Открытая площадка на ул. Казакова:
-

Приложение 3. Расчет экономики с учетом аренды здания

К-Ф. Инвестиционные затраты (тыс. руб.)

Строка	8.2012	9.2012	10.2012	11.2012	12.2012	1.2013	2.2013

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Регистрация предприятия							
Монтаж оборудования							
Закупка и изготовление оборудования							
Подбор помещения под аренду							
Создание сайта							
Технические согласования							
Монтаж металлоконструкций							
Конечная отделка и подготовка помещения							
Подбор персонала							
ИТОГО							

Инвестиционный план

Общие издержки

Название	Сумма (тыс. руб.)	Сумма (тыс. EUR)	Платежи
Производство			
Расходы на связь			
Расходные материалы для офиса			
Страхование оборудования			
.....			
.....			
.....			
.....			
Маркетинг			
Наружная реклама (вывеска)			
Доставка в почтовые ящики			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

План по персоналу

--	--	--	--	--

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Должность	Кол-во	Зарплата (тыс. руб.)	Зарплата (тыс. EUR)	Платежи
Управление				
Управляющий				
Производство				
Администратор				
.....				
.....				
.....				
.....				

Прибыли-убытки (тыс. руб.)

Строка	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Валовый объем продаж						
Чистый объем продаж						
Материалы и комплектующие						
Суммарные прямые издержки						
Валовая прибыль						
Налог на имущество						
Производственные издержки						
Маркетинговые издержки						
Зарплата административного персонала						
Зарплата производственного персонала						
Зарплата маркетингового персонала						
Суммарные постоянные издержки						
Амортизация						
Суммарные непроизводственные издержки						
Другие издержки						
Убытки предыдущих периодов						
Прибыль до выплаты налога						
Налогооблагаемая прибыль						
Налог на прибыль						
Чистая прибыль						

Как видно из таблицы, операционная прибыль за 2013 год составляет

Кэш-фло (тыс. руб.)

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Строка	8- 12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1- 7.2017
Поступления от продаж						
Затраты на материалы и комплектующие						
Суммарные прямые издержки						
Общие издержки						
Затраты на персонал						
Суммарные постоянные издержки						
Налоги						
Кэш-фло от операционной деятельности						
Затраты на приобретение активов						
Другие издержки подготовительного периода						
Кэш-фло от инвестиционной деятельности						
Собственный (акционерный) капитал						
Кэш-фло от финансовой деятельности						
Баланс наличности на начало периода						
Баланс наличности на конец периода						

Финансовые показатели

Строка	8- 12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1- 7.2017
Коэффициент текущей ликвидности (CR), %						
Коэффициент срочной ликвидности (QR), %						
Чистый оборотный капитал (NWC), тыс. руб.						
Чистый оборотный капитал (NWC), тыс. EUR						
Коэфф. оборачиваем. запасов (ST)						
Коэфф. оборачиваем. кредиторской задолж. (CPR)						
Коэфф. оборачиваем. рабочего капитала (NCT)						
Коэфф. оборачиваем. основных средств (FAT)						

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Коэфф. оборачиваем. активов (ТАТ)						
Суммарные обязательства к активам (ТД/ТА), %						
Суммарные обязательства к собств. кап. (ТД/ЕQ), %						
Коэфф. рентабельности валовой прибыли (GPM), %						
Коэфф. рентабельности операц. прибыли (OPM), %						
Коэфф. рентабельности чистой прибыли (NPM), %						
Рентабельность оборотных активов (RCA), %						
Рентабельность внеоборотных активов (RFA), %						
Рентабельность инвестиций (ROI), %						
Рентабельность собственного капитала (ROE), %						
Сумма активов на акцию (ТАОS), тыс. руб.						
Соотношение цены акции и прибыли (P/E), раз						

Справка:

Показатели ликвидности (Liquidity Ratios).

Показатели ликвидности характеризует способность компании погашать краткосрочные обязательства.

Коэффициент текущей ликвидности (Current Ratio) рассчитывается как отношение оборотных средств к краткосрочным обязательствам (в процентах).

$$CR = \frac{\text{Total Current Assets}}{\text{Total Current Liabilities}}$$

При расчете используются средние значения балансовых показателей за расчетный период. Этот коэффициент показывает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы для погашения краткосрочных обязательств.

Коэффициент срочной ликвидности (Quick ratio) определяется как отношение наиболее ликвидной части оборотных активов (денежных средств, дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам (в процентах).

$$QR = \frac{\text{Total Current Assets} - \text{Inventory}}{\text{Total Current Liabilities}}$$

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

При расчете используются средние значения балансовых показателей за расчетный период.

Баланс (тыс. руб.)

Строка	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Денежные средства						
Сырье, материалы и комплектующие						
Краткосрочные prepaid расходы						
Суммарные текущие активы						
Основные средства						
Накопленная амортизация						
Остаточная стоимость основных средств:						
Оборудование						
Инвестиции в основные фонды						
СУММАРНЫЙ АКТИВ						
Отсроченные налоговые платежи						
Счета к оплате						
Суммарные краткосрочные обязательства						
Обыкновенные акции						
Резервные фонды						
Нераспределенная прибыль						
Суммарный собственный капитал						
СУММАРНЫЙ ПАССИВ						

Эффективность инвестиций

Показатель	Рубли	Евро
Ставка дисконтирования, %		
Период окупаемости - PВ, мес.		
Дисконтированный период окупаемости - DPВ, мес.		
Средняя норма рентабельности - ARR, %		
Чистый приведенный доход - NPV		
Индекс прибыльности - PI		
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %		
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %		

Вариант размещения склада в здании на спецоборудовании имеет в целом

.....

Бизнес-план склада индивидуального хранения в контейнерах

Объем реализации, при котором предприятие перестает быть прибыльным

Анализ безубыточности - Точка безубыточности

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

Запас финансовой прочности

Анализ безубыточности - Запас финансовой прочности

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

Анализ безубыточности - Запас финансовой прочности (%)

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

Операционный рычаг

Анализ безубыточности - Операционный рычаг (раз)

Подразделение	8-12.2012	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	1-7.2017
Компания						

Приложение 4. Образцы договоров компаний-конкурентов

.....

Приложение 5. Типовой договор о полной коллективной материальной ответственности

....