

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт «Архитектурно-строительный»
Кафедра «Градостроительство, инженерные сети и системы»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА
Рецензент, (должность)

_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой ГИСиС

_____ (Д.В.Ульрих)
_____ 2018 г.

Инвестиционный проект строительства магазина в г. Челябинск

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВЫПУСКНОЙ
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

ЮУрГУ–08.03.01.2018.047.АСИ-429. ПЗ ВКР

Консультант, к.э.н, доцент
кафедры ГИСиС

_____ И.В. Малев
_____ 2018 г.

Руководитель проекта
доцент кафедры ГИСиС

_____ Т.А. Кравченко
_____ 2018г.

Консультант доцент
кафедры ГИСиС

_____ Т.А. Кравченко
_____ 2018 г.

Автор работы:

студент группы АСИ – 429

_____ А. В. Дмитрин
_____ 2018 г.

Нормоконтролер, к.э.н, доцент
кафедры ГИСиС

_____ И.В. Малев
_____ 2018 г.

Челябинск 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1.1 Характеристика земельного участка.....	11
1.2 Местоположение объекта.....	14
1.3 Объемно- планировочные и конструктивные решения.....	15
1.4 Характеристика объекта строительства.....	22
2 МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	
2.1 Рынок торговых услуг в России.....	24
2.2 Анализ ситуации на рынке грузоперевозок	25
2.3 Классификация складских помещений	28
2.4 Анализ складских помещений	39
3 ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА	
3.1 Финансовый план.....	46
3.2 Оценка эффективности проекта.....	47
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54

ВВЕДЕНИЕ

Для выполнения задачи ускоренного развития России – это удвоения ВВП, завоевание и упрочнение лидирующих позиций государства в мире как в области науки, экономики, технического развития, культуре, так и в области безопасности, требуется развитие продовольственного комплекса страны. Обеспечение населения продовольственными товарами и товарами народного потребления является не только одной из составляющей показателей благосостояния, но и независимости страны.

Рынок грузоперевозок и связанных с ним услуг, а именно услуги складского хозяйства, является одной из составляющих звеньев в экономическом развитии страны, он так же является современной, быстрорастущей транспортной отраслей экономики.

Однако из-за отсутствия современной материальной базы, отечественные компании, работающие на этом рынке, часто не могут успешно развивать свой бизнес, тем более быть мировыми лидерами в этой области. Такое положение требует создание современной, хорошо обеспеченной, очень мобильной базы, отвечающей всем техническим требованиям, для развития, деловой репутации и требует изменений.

В связи с этим очень актуальным, является разработка инвестиционных проектов по развитию материально-технической базы компаний работающих на рынке грузоперевозок. Одним из направлений инвестирования может быть вложение в строительство складского комплекса, которые полностью отвечали бы особенностям этого бизнеса и требованиям мирового рынка.

Целью настоящей выпускной квалификационной работой является разработка подходов к решению вопросов инвестиций для совершенствования организации складского комплекса на примере темы: «Разработка инвестиционного проекта строительства складского комплекса в Челябинской области».

Целью данной работы является рациональное использование земельного участка и инвестиций для строительства складского комплекса, расположенного вблизи Копейского шоссе, между г. Челябинском и Копейском.

В рамках данного проекта проводится анализ рынка и маркетинговое исследование, разрабатываются технические решения строительства, благоустройство территории с учетом всех норм, а также определяется экономическая эффективность проекта и целесообразность вложений инвестиций в строительство данного проекта.

В проекте рассматриваются явные цели, в которых можно выделить:

- 1) получение инвестиций на строительство объекта;
- 2) проведение исследования рынка складских помещений города Челябинска;
- 3) строительство объекта;
- 4) получение прибыли от услуг складского комплекса и окупаемость вложенных инвестиций.

А также можно выделить неявные цели:

- 1) проведение исследования рынка грузоперевозок и складских помещений;
- 2) решение проблемы по организации грузоперевозок, складирования, хранения товаров народного потребления.

В соответствии с поставленной целью в работе решаются следующие задачи:

- 1) проводится экспертиза земельного участка;
- 2) определяется рыночная стоимость земельного участка;
- 3) даются основные конструктивные характеристики проектируемого здания;
- 4) проводится маркетинговый анализ рынка;
- 5) проводится оценка экономической эффективности инвестиционного проекта.

Для решения поставленных задач определяется следующая последовательность разработки проекта:

1) указывается характеристика земельного участка и объекта строительства, определяется конструктивное и объёмно-планировочное решение здания, описывается благоустройство территории и оборудование участка;

2) проводится оценка рыночной стоимости земельного участка, описываются методы её определения, проводится расчет стоимости земельного участка;

3) проводится сбор данных для целесообразности строительства складского хозяйства, проводится сравнительно-конкурентный анализ рынка складских услуг и обзор цен услуг ближайших конкурентов, а также представляется концепция проекта;

4) проводится расчет потребности в инвестициях для реализации проекта, составляется производственный и организационный план, а также проводится анализ чувствительности проекта.

1. ТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1.1 Характеристика земельного участка

Приобретение земельного участка необходимо осуществлять, осознавая ответственность и важность данного решения. Для того чтобы в будущем не возникло никаких проблем и затруднений, следует учесть массу нюансов и всевозможных факторов, таких как:

- правовая экспертиза;
- техническая экспертиза;
- экспертиза местоположения;
- экологическая экспертиза.

Под правовой экспертизой земельного участка понимается проверка профессиональными юристами правоустанавливающих документов на земельный участок.

Совершая сделку купли-продажи земельного участка, нужно изучить и проанализировать юридическую чистоту всех документов, находящихся у собственника земельного участка, а также детально изучить всю историю земельного участка. Также проверяются и все собственники данного земельного участка.

В процессе правовой экспертизы нужно проверить:

- соответствие земельного участка предоставленным документам;
- наличие ограничений и обременений на земельный участок, имеются ли права собственности на него у третьих лиц, не заложен ли он в кредитном учреждении и т.д.;

государственную регистрацию земельного участка в государственных органах.

Правовой режим земельного участка включает в себя:

- целевое назначение;
- разрешенное использование.

Целевое назначение земель – порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель, установленных в законодательстве[1].

В ходе правовой экспертизы было установлено: на земельный участок, планируемый под застройку, ограничения и обременения отсутствуют, земельный участок стоит на кадастровом учете.

Данный земельный участок расположен в Тракторозаводском районе города Челябинска и показан на рисунке 1.



Рис. 1 – План кадастрового квартала по публичной кадастровой карте

Рассмотрим характеристики земельного участка:

адрес: Челябинская область, г. Челябинск, район Ленинский, шоссе Копейское;

кадастровый номер – 74:36:0305010:13;

площадь – 34 611 кв.м.;

кадастровая стоимость – 21 058 620 руб.;

удельный показатель кадастровой стоимости – 608 руб/кв.м;

категория земель – земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования – для проектирования и строительства объекта общественного назначения.

Локальное местоположение земельного участка. Ситуационные снимки с изображением прилегающей территории приведены на рисунках 2 и 3 соответственно.



Рис. 2 – Местоположение земельного участка в Ленинском районе города Челябинска



Рис. 3 – Локальное местоположение земельного участка

Данный складской комплекс будет расположен на Копейском шоссе, между городом Челябинском и Копейском, в сторону объездной дороги.

Строительство складского комплекса на данном земельном участке даст такие преимущества:

1. Выгодное вложение капитала с учетом растущей стоимости недвижимости, имеющей тенденции роста в наше время.
2. Удобство в транспортной логистике.
3. Важное месторасположение. Не загруженность Копейского шоссе.
4. Наличие вблизи строительства складского комплекса остановок общественного транспорта и маршрутного такси.

1.2 Местоположение объекта

Рядом со строительством складского комплекса расположены:

- В 240 метров - круглосуточная АЗС «Газпромнефть №267» ;
- В 200 метров - круглосуточная АЗС «Газпром трансгазнефть №2»;
- В 100 метрах - остановка «Мясокомбинат» в сторону Копейска. С маршрутами: «№123 (ЮУрГУ – Автовокзал)», «№125 (Ж/д вокзал – Автовокзал)», «№128(Кардиоцентр – Автовокзал)», «№129(Ж/д вокзал – ДК им. Петрякова)», «№172(ЧМК – Автовокзал)», «№174(Ж/д вокзал – Станция Потанино)», «№478(Дворец спорта Юность – РСУ)».
- В 150 метрах – остановка «Мясокомбинат» в сторону Челябинска. С маршрутами: «№123 (ЮУрГУ – Автовокзал)», «№125 (Ж/д вокзал – Автовокзал)», «№128(Кардиоцентр – Автовокзал)», «№129(Ж/д вокзал – ДК им. Петрякова)», «№139(Кирова – Теплотехнический институт)», «№172(ЧМК – Автовокзал)», «№174(Ж/д вокзал – Станция Потанино)», «№478(Дворец спорта Юность – РСУ)».
- В 500 метрах – остановка «Кладбище (пос. Фатеевка)». С маршрутом-автобус «№17(пос. Фатеевка – пос. Фатеевка)».
- В 630 метрах – находится железнодорожная ветка.

Земельный участок расположен рядом с Копейским шоссе.

Земельный участок имеет прямоугольную форму. Земельный участок не заасфальтирован, присутствует озеленение. Сквозной проезд присутствует.

Сущностью экспертизы местоположения является изучение градостроительной документации, относящейся к объекту недвижимости, материалов маркетинговых и других исследований и оформление заключения о соответствии функционального назначения объекта его месторасположению.

Экспертиза местоположения нужна для того, чтобы определить немало важный уровень потребительской стоимости объекта недвижимости, потому что именно этот показатель в полной мере является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

1.3 Объемно- планировочные и конструктивные решения

Проектом предусматривается строительство складского комплекса и заключается в возведении одноэтажного корпуса с встроенным административно бытовым корпусом в двух уровнях над зоной разгрузки-погрузки.

В состав здания входят следующие помещения:

1. Тамбур – 3,8 кв. м.
2. Лестница – 15,3 кв. м.
3. Электро щитовая – 13,4 кв. м.
4. Пост зарядки погрузчиков – 17 кв. м.
5. Узел ввода воды – 16 кв. м.
6. Зона разгрузки-погрузки – 256 кв. м.
7. Складское помещение – 3 704 кв. м.
8. Тамбур – 3,8 кв. м.
9. Лестница – 15,3 кв. м.
10. Зона разгрузки-погрузки – 281 кв. м.
11. Лестница – 15,3 кв. м.
12. Складское помещение – 3 730 кв. м.

13. Тамбур – 3,8 кв. м.
14. Лестница – 15,3 кв. м.
15. Коридор – 13,5 кв. м.
16. Сан.узел – 2,3 кв. м.
17. Душ – 3,5 кв. м.
18. Раздевалка– 26 кв. м.
19. Складское помещение – 216 кв. м.
20. Лестница – 15,3 кв. м.
21. Складское помещение – 237 кв. м.
22. Лестница – 15,3 кв. м.
23. Коридор – 13,5 кв. м.
24. Сан.узел – 2,3 кв. м.
25. Душ – 3,5 кв. м.
26. Раздевалка – 26 кв. м.
27. Лестница – 15,3 кв. м.
28. Коридор – 75 кв. м.
29. Сан.узел – 2,25 кв. м.
30. Сан.узел – 8,3 кв. м.
31. Кладовая уборочного инвентаря – 5,5 кв. м.
32. Комната приема пищи – 15 кв. м.
33. Офисное помещение – 30 кв. м.
34. Офисное помещение – 25,4 кв. м.
35. Офисное помещение – 25,4 кв. м.
36. Офисное помещение – 25,4 кв. м.
37. Офисное помещение – 37,6 кв. м.
38. Лестница – 15,3 кв. м.
39. Офисное помещение – 30 кв. м.
40. Офисное помещение – 25,4 кв. м.
41. Офисное помещение – 25,4 кв. м.
42. Офисное помещение – 25,4 кв. м.

43. Офисное помещение – 37,6 кв. м.
44. Лестница – 15,3 кв. м.
45. Коридор – 75 кв. м.
46. Сан.узел – 2,25 кв. м.
47. Сан.узел – 8,3 кв. м.
48. Кладовая уборочного инвентаря – 5,5 кв. м.
49. Комната приема пищи – 15 кв. м.

Так как здание одноэтажное, а ограждающие конструкции изготовлены из сэндвич – панелей, степень огнестойкости здания соответствует IV.

Исходя из требований пожарной безопасности, определяющих минимальные размеры дверей для обеспечения беспрепятственной эвакуации людей из помещений, ширина дверей внутри здания равна 1,5 и 1,3 метра.

Ширина входных дверей составляет 3,5 метра.

Конструктивные решения

Конструктивная система здания – каркасная.

Фундаменты – монолитный железобетонный столбчатого типа.

Железобетонные буронабивные сваи, объединенные монолитным ростверком.

Стены складского корпуса - стеновые панели с минераловатным утеплителем толщиной 150 миллиметров, плотностью 130 кг/м, теплопроводностью 0,05 Вт/(м * К), размеры панели 1200*6000 миллиметров.

Перегородки из двух слоев ГВЛ на металлическом каркасе толщиной 100 мм типа «Knauf».

Покрытие - стальной профилированный настил с утеплением из минеральных базальтовых плит с кровлей из ПВХ мембраны по стальным фермам из ГСП.

Окна - из поливинилхлоридных профилей с двойным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99.

Двери внутренние деревянные по ГОСТ 6629-88.3.8.3.6.

Соединения элементов конструкций

Заводские соединения – сварные

Монтажные соединения – сварные, на болтах нормальной точности, на саморезах и винтах

Заводские сварные швы выполняются полуавтоматической сваркой в среде углекислого газа. Монтажные швы выполняются ручной сваркой. Болты нормальной точности приняты по ГОСТ 7798-70 класса точности 4.6. Гайки для болтов нормальной точности приняты по ГОСТ 5915-70. Шайбы для болтов нормальной точности приняты по ГОСТ 11371-78. Отклонение диаметра отверстий, а также их овальности не должна превышать +0,5 мм. После монтажа и выверки конструкций гайки болтов должны быть закреплены постановкой контргаек. Саморезы 3,5x22 предназначены для сборки конструкций перегородок.

Указания по изготовлению и монтажу конструкций

Изготовление и монтаж металлоконструкций должны производиться с учетом требований следующих документов:

- ГОСТ 23118-99 «Стальные конструкции. Общие технические условия»;
- СП 53-101-98 «Изготовление и контроль качества стальных строительных конструкций»;
- СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции (разделы 1,4,8)»

Антикоррозионная защита производится в соответствии с требованиями следующих документов:

- СНиП 3.04.03-85 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии. Правила производства и приемки работ»;
- ГОСТ 12.3.016 «Строительство. Работы антикоррозионные. Требования безопасности».

Источником теплоснабжения являются тепловые сети. Теплоноситель вода с параметрами 150-70°C. Предполагаемый напор 15 м.в.ст. Для размещения оборудования, арматуры, приборов контроля, управления и автоматизации используется индивидуальный тепловой пункт. В ИТП предусмотрено преобразование и контроль параметров теплоносителя, автоматическое

регулирование теплового потока в зависимости от температуры наружного воздуха и распределение его по системам потребления теплоты, учет тепловых потоков и расходов теплоносителя. Для групп помещений с различным назначений и предназначенных для разных владельцев запроектированы отдельные трубопроводы с индивидуальными узлами учета тепловой энергии для каждой группы помещений.

Теплоносителем для системы теплоснабжения приточных установок П-1 – П-8 является горячая вода с параметрами 150-70°C. Теплоноситель для системы отопления – горячая вода с параметрами 95-70°C. Нагрев воды для нужд ГВС проектируется от пластинчатого водонагревателя типа ТПР1 фирмы «Уралводоприбор», установленного в ИТП.

Отопление - для обеспечения в отапливаемых помещениях нормируемых температур воздуха в течение отопительного периода предусмотрены системы отопления. Мощность систем отопления обеспечивает равномерное нагревание и нормируемые температуры воздуха в помещениях

Системы отопления запроектированы двухтрубные с горизонтальной поэтажной разводкой.

В качестве нагревательных приборов предусмотрены секционные алюминиевые радиаторы «EL-500» фирмы «Elegance». Регулирование теплоотдачи радиаторов обеспечивается термостатическими вентилями RTD с термостатической головкой. Для сбора и выпуска воздуха приборы оснащены кранами Маевского.

Отопительные приборы размещены в основном у наружных стен.

Трубопроводы систем отопления выполнены из водо-газопроводных труб. Прокладка трубопроводов в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок запроектирована в гильзах из негорючих материалов. Заделка зазоров и отверстий в местах прокладки трубопроводов выполнена негорючими материалами, обеспечивающими нормируемый предел огнестойкости ограждений. Трубопроводы, систем отопления, проложены с уклоном 0,002.

Вентиляция - для проектируемых помещений здания проектом предусмотрена общеобменная приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением. Отдельные системы вентиляции предусмотрены для помещений различного назначения. Наружный воздух, очищенный и подогретый в холодный и переходные периоды года, для офисных помещений и торгового зала подается приточными каркасно-панельными установками (П-4...П-7) фирмы «Ostberg», расположенными в венткамере. Для обеспечения воздухообмена других помещений запроектированы подвесные, наборные приточные установки (П-1...П-3, П-8), расположенные в подшивных потолках на обслуживаемом этаже.

Удаление воздуха осуществляется из верхней зоны помещений вытяжными установками расположенными в подшивных потолках.

Вентиляторы вытяжных и приточных систем запроектированы в шумоизолированных корпусах. В качестве воздухораспределителей приняты универсальные приточно-вытяжные диффузоры ДПУ и вентиляционные решетки АМН.

Антикоррозийное покрытие трубопроводов под теплоизоляцию выполняется краской БТ-177 ГОСТ 5631-76,

по грунту ГФ-021 ГОСТ 25129-82. Открытые трубопроводы покрываются краской масляной ГОСТ 8292-85 по грунту.

Крепление воздухопроводов по серии 5.904-1. Монтаж систем вести согласно СНиП 3.05.01-85.4.

Радиотрансляционная сеть - ввод радиотрансляционной сети на кровле. Прокладка радиотрансляционной сети внутри здания осуществляется в пластиковых коробках по стенам. От ответвительных коробок до ограничительных сеть проложена в пластиковых коробках 16x10. Ограничительные коробки размещены над фальш-потолком, что исключает несанкционированный доступ к ним. Радиотрансляционная сеть по коридорам выполнена в пластиковых коробках 16x10. Нагрузка сети радиотрансляции принята из расчета: один абонентский громкоговоритель на коридор.

Радиорозетки установит не далее 1.0 м. от электрической розетки 220В для обеспечения возможности подключения 3-х программных громкоговорителей. Провода от ограничительной коробки к розеткам должны подключаться без разрывным способом. От трансформатора по стояку проложен провод 2 ПВЖ 1х1.8. Абонентская сеть выполняется проводом ПТПЖ 2х1.2.

Сеть радиофикации выполнена проводом ПТПЖ 2х12, прокладываемых в коробках 16х10 из ПВХ по стенам над фальш-потолком.

Кабельная сеть – магистральная проводка радиотрансляционной сети выполняется кабелем 2ПВЖ-1.8, а абонентская – ПТПЖ 2х1.2.

Городская телефонная сеть выполняется:

Распределительная – кабелями марки ТППЭп разной емкости с гидрофобным заполнением и диаметром жил 0,4 мм, прокладываемыми в стояках связи.

Абонентская – службой эксплуатации телефонного узла.

Нумерация телефонных распределительных коробок указана условно и уточняется после выпуска рабочего проекта.

Установки распределительных и разветвительных устройств предусмотрена над фальш-потолком. Абонентские провода ТРВ 2х0,5 прокладывать в коробках ПВХ 16х10.

Элементы электротехнического СРТС оборудования должны удовлетворять требованиям ГОСТ 12.2.007.0.

Заземлению подлежат все металлические части электрооборудования, нормально не находящиеся под напряжением, но которые могут оказаться под ним, в следствии нарушения изоляции. Потенциалы должны быть уравновешены. Сопротивление заземляющего устройства должно быть не более 4 Ом.

Водоснабжение и канализация - проект разработан на основании задания на проектирование в соответствии со СНиП 2.04.01-85*.

В здании запроектированы следующие сети водопровода и канализации:

- Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный.

Водопровод хозяйственно-питьевой предназначен для хозяйственно бытовых и технологических нужд. Водоснабжение объекта принято от водопроводного ввода. На вводе устанавливается водомер МТК20. Проектом предусмотрена система ручного пожаротушения для чего устанавливаются два пожарных насоса фирмы «Grundfos»: рабочий и резервный. Сеть монтируется из пластмассовых труб ПНД ГОСТ 18599-2003.

•Бытовая канализация.

Сеть бытовой канализации предназначена для отвода бытовых стоков здания в дворовую сеть канализации. Сеть монтируется из пластмассовых труб Ø50 мм., Ø100 мм.и Ø150 мм. ГОСТ 18599-2003.

1.4 Характеристика объекта строительства

Проект разработан для следующих природно климатических условий, указанных в таблице:

Таблица 1– Климатические условия.

Наименование показателя	Значение
Климатический район	IV
Расчетная температура наружного воздуха (наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью 0.97)	-30С
Абсолютная минимальная температура воздуха	-35С
Ветровой район	0,3 КПа
Нормативное ветровое давление	1,8 КПа

Данное здание запроектировано в один этаж, внутри себя имеет встроенную трехэтажную административно-бытовую часть. Ширина здания составляет 85 метров, длина 97 метров. Высота здания будет равна 15,4 метра. За отметку 0,000 принят условно уровень чистого пола 1 этажа.

Таблица 2– Климатические условия.

Наименование показателя	Значение
Класс здание	A+
Срок службы здания	80 лет
Класс пожарной опасности строительных конструкций	C0
Общая площадь здания	9 395м ²

Стоимость строительства за 1 м² здания в текущем уровне цен по состоянию на 1 квартал 2018 года (с учетом НДС=18%) составляет 20 447 рублей. Стоимость строительства складского комплекса составляет 192 103 880 рублей

2. МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

2.1 Рынок торговых услуг в России

Маркетинг – вид деятельности, направленный на удовлетворение нужд и потребностей посредством обмена.

Маркетинговые исследования – это функция, которая через информацию связывает маркетологов с рынками, услугами, потребителями, конкурентами, со всеми элементами внешней среды маркетинга. Наилучшим вариантом при составлении бизнес-плана будет выполнение маркетингового исследования, которое позволит дать достоверную информацию о потенциале и рациональности определённого вида коммерческой деятельности [4].

Настоящее маркетинговое исследование подготовлено с целью изучения возможностей и целесообразности выхода нового магазина на рынок данного рода услуг г. Челябинска.

Для реализации целей исследования были решены нижеперечисленные задачи:

- 1) проведение конкурентного анализа рынка торговых услуг г. Челябинска;
- 2) проведение исследования потребительских предпочтений по отношению к изучаемым услугам;
- 3) оценка целесообразности выхода фирмы на рынок торговых услуг г. Челябинск [8].

Объект исследования: рынок торговых услуг, а также жители города Челябинска.

Предмет исследования: основные рыночные показатели, основные характеристики участников рынка.

2.2. Анализ ситуации на рынке грузоперевозок

Краткий анализ ситуации на рынке грузоперевозок. Экономическую ситуацию в России по итогам первого полугодия 2017 года можно охарактеризовать как неопределенную. С одной стороны, отмечается снижение темпов падения в большинстве отраслей, а по некоторым показателям даже наметился слабый рост. Так, промышленное и сельхозпроизводство на протяжении нескольких месяцев демонстрируют положительную динамику (на уровне 1-2% и 2-3% соответственно). Также растет объем грузоперевозок на те же 1-3%. Здесь драйвером стало европейское направление, где экспорт вырос на 20,07% при снижении импорта на 6,2%.

На фоне пускай скромных, но успехов промышленности и сельского хозяйства не радует положение дел в розничной торговле, сфере услуг, а также уровень реальных доходов населения. Они остаются в отрицательной зоне с показателями от 2 до 6%. Таким образом можно говорить о том, что малый и средний бизнес в России продолжает оставаться под давлением кризисных факторов.

Структура рынка грузоперевозок

Грузоперевозки в нашей стране выполняются пятью видами транспорта:

- железнодорожным;
- автомобильным;
- водным – речным и морским;
- авиационным.

В силу специфики экономики на трубопроводный транспорт приходится порядка 50% объемов. Следующей по популярности, выступает железная дорога – 43%. На долю автомобильного транспорта, приходится всего лишь около 4% грузоперевозок. Остальным достается по 1%.

Анализ рынка грузоперевозок

На сегодняшний день в России до 80% автомобильных грузоперевозчиков - это ИП, в распоряжении которых находится от одной до 5 машин.

Оставшаяся доля приходится на крупные транспортные компании и автопарки федеральных и региональных розничных сетей. У большинства частных есть неоспоримое преимущество – их не интересует ставка налога на добавленную стоимость, поскольку они его не платят. Но в данной ситуации есть выход, с частником не плательщиком НДС, можно снизить стоимость перевозки, на сумму возврата НДС, что то же способствует удовлетворенности обеих сторон. С другой стороны, это нередко является и недостатком, поскольку основные клиенты как раз являются плательщиками НДС. Но в данной ситуации есть выход, с частником, не плательщиком НДС, можно снизить стоимость перевозки, на сумму возврата НДС, что так- же способствует удовлетворенности обеих сторон. Так же разрешить ситуацию помогают транспортно-экспедиционные компании (ТЭК) – посредники. Они не имеют собственного парка, а в штате многих находится всего один диспетчер, он же логист.

Существование подобных фирм-посредников устраивает обе заинтересованные стороны. Перевозчикам сотрудничество с ними позволяет меньше думать о том, где брать заказы, а грузовладельцы могут поставить НДС в зачет платежа за перевозку. Для владельца товаров определенной гарантией исполнения обязательств является только лицензия, выдаваемая ТЭК. Как правило, других активов у таких компаний просто нет. Также часто они лично не знакомы с перевозчиками и не имеют представления, в каком состоянии находится транспорт, имеется ли разрешение на распутицу или въезд в Москву и т.д. Главная и единственная задача посредника – найти клиента, получить оплату, уточнить, что паллеты или иные упаковки с грузом доставлены по назначению, и рассчитаться с исполнителем, оставив себе комиссионные. При возникновении каких-либо серьезных проблем подобные компании часто просто исчезают.

Влияние государства

Наряду с объективными экономическими причинами на развитие рынка автомобильных грузоперевозок оказывают влияние действия государства. Решив, что бюджетных средств для строительства и поддержания в нормативном

состоянии транспортной сети недостаточно, руководство страны объявило о необходимости внедрения системы взимания оплаты за проезд по дорогам автомобилей, общая масса которых превышает 12 тонн. В действие она была введена в конце 2016 года, и это стало одной из причин, почему выросли цены на грузоперевозки в 2017 году. При этом есть большая вероятность того, что «Платон» поднимет тарифы в 2018 году вдвое, так что для малых и средних предпринимателей логистика вновь подорожает. Между тем эффективность подобной системы вызывает определенные сомнения.

Согласно открытой информации, государство тратит на развитие и поддержание автодорожной сети в нормативном состоянии 1 трлн. рублей в год. Внедрение «Платона» предполагает получение дополнительно еще 40 млрд. рублей за год. При этом, по оценкам экспертов, ущерб, наносимый дорожному полотну большегрузами, составляет порядка 2,5 трлн. рублей в год. Таким образом, совершенно непонятно, как полученные в результате дополнительного сбора деньги помогут справиться с данной проблемой.

Трансформация и изменения рынка

Прогноз рынка грузоперевозок показывает, что особых изменений на нем ждать не приходится. Согласно опубликованным Минэкономразвития, МВФ и другими экспертными организациями данным, в будущем году экономика России продолжит находиться около нулевых отметок роста (базовый сценарий предполагает всего +0,2% ВВП). Скорее всего, рынок грузоперевозок в 2018 году ждет определенный передел в пользу крупных компаний и ЖД транспорта. Мелкие перевозчики, возможно, будут уходить из ниши «дальнебоя» на региональные маршруты с использованием малотоннажного транспорта. В этом сегменте следует ожидать усиление конкуренции. В такой ситуации преимуществом будут обладать предприятия, имеющие большой опыт в данной сфере деятельности, репутацию и наработанную клиентскую базу.

2.3. Классификация складских помещений

Рынок современных складских комплексов России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 года на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией KnightFrank классификации, все складские комплексы подразделяются на следующие классы:

- Склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- Склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- Класс С;
- Класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения о строительстве или аренде объекта.

Таблица 3 – Классификация складского комплекса классом А+

Класс А+	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 метров и расстоянием между пролетами не менее 24 метра.
	2. Площадь застройки 40 – 45%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв.м, на уровне 1,2 метра от земли.
	4. Высота потолков не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	7. Наличие системы вентиляции.
	8. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты.

Продолжение Таблицы 3 на следующей странице

Продолжение Таблицы 3

Класс А+	11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	13. Наличие офисных помещений при складе.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Оптоволоконные телекоммуникации.
	17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	18. Расположение вблизи центральных магистралей.
	19. Профессиональная система управления.
	20. Опытный девелопер.
	21. Железнодорожная ветка.



Рисунок 4 – Вид изнутри



Рисунок 5 – Вид снаружи

Таблица 4 – Классификация складского комплекса классом А

Класс А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 8 метров и расстоянием между пролетами не менее 24 метра.
	2. Площадь застройки 45 – 55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв.м, на уровне 1,2 метра от земли.
	4. Высота потолков не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	8. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты.

Продолжение таблицы 5 на следующей странице

Продолжение таблицы 5

Класс А	10. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	12. Наличие офисных помещений при складе.
	13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	14. Оптоволоконные телекоммуникации.
	15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	16. Расположение вблизи центральных магистралей.
	17. Профессиональная система управления.
	18. Опытный девелопер
	19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	20. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
21. Железнодорожная ветка.	

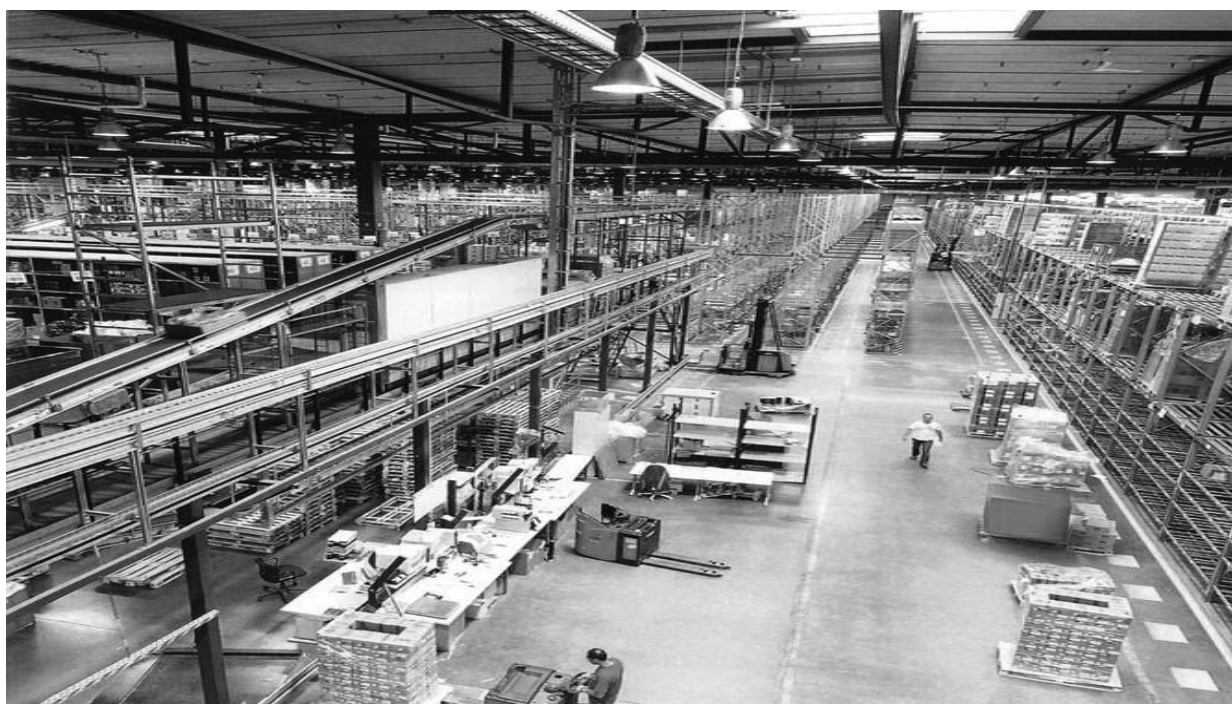


Рисунок 6 – Вид изнутри



Рисунок 7– Вид снаружи

Таблица 6 – Классификация складского комплекса классом В+

Класс В+	1. Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. Площадь застройки 45 – 55%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв.м, на уровне 1,2 метра от земли.
	4. Высота потолков от 8 метров.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы вентиляции.
	7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушение.
	8. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Наличие достаточной количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты.
	10. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей .
	11. Наличие офисных помещений при складе.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
	13. Оптоволоконные телекоммуникации.

Продолжение таблицы 6 на следующей странице

Продолжение таблицы 6

Класс В+	14.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	15.	Расположение вблизи центральных магистралей.
	16.	Профессиональная система управления.
	17.	Опытный девелопер
	18.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	19.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	20.	Железнодорожная ветка.



Рисунок 8 – Вид изнутри



Рисунок 9 – Вид снаружи

Таблица 7 – Классификация складского комплекса классом В

Класс В	1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов / подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн.
	3. Высота потолков от 6 метров.
	4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
	5. Система отопления.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	9. Охрана по периметру территории.
	10. Телекоммуникации.
	11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдение.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	13. Системы вентиляции.
	14. Офисные помещения при складе.

Продолжение таблицы 7 на следующей странице

Продолжение таблицы 7

Класс В	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	17. Железнодорожная ветка.



Рисунок 10 – Вид изнутри



Рисунок 11 – Вид снаружи

Таблица 8 – Классификация складского комплекса классом С

Класс С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
	2. Высота потолков от 4 метров.
	3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
	4. В случае многоэтажного строения - наличие грузовых лифтов/подъемников.
	5. Ворота на нулевой отметке.
	6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	7. Система вентиляции.
	8. Система отопления.
	9. Офисные помещения при складе.
	10. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	11. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	12. Охрана по периметру территории.
	13. Телекоммуникации.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	15. Железнодорожная ветка.



Рисунок 12 – Вид изнутри



Рисунок 13 – Вид снаружи

Таблица 9 – Классификация складского комплекса классом D

Класс D	1. Подвальное помещение или объекты ГО, неотапливаемых производственные помещения или ангары.
	2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	3. Система вентиляции.
	4. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	5. Охрана по периметру территории.
	6. Телекоммуникации.
	7. Железнодорожная ветка.



Рисунок 14 – Вид изнутри



Рисунок 15 – Вид снаружи

2.4. Анализ складских помещений

На данный момент на региональном складском рынке активно развивается строительство складов в городах: Ростове-на-Дону, Воронеже, Самаре, Владивостоке, Челябинске. В начале 2015 года был введен большой объем складских помещений для данных регионов 145 000 кв.м. Основная часть из них строилась под крупных заказчиков «Лента». В Челябинске в начале года было построено – 13 500 кв.м. Рынок складских помещений в городе Челябинске представлен складскими комплексами класса «В». Количество объектов высококачественных складских комплексов ограничен. Объем складских комплексов класса «В» составляет 90 тыс. кв. м..

Ставка аренды складских помещений по классу «В» составляет 9352 рубля за квадратный метр в месяц. Цена продажи складских комплексов целиком, не включая НДС, в 2013 году находилась в диапазоне: по классу В – 18 – 23 тыс. руб./кв. м., по классу С – 13,5 – 18 тыс. руб./кв. м. Из крупнейших

складских комплексов можно отметить: СК «Каскад» общей площадью 26,4 тыс. кв. м и СК «Оптимум» площадью 7 тыс. кв. м.

Таблица 10. Складские комплексы города Челябинска.

Объект	Площадь	Дата открытия
ТОК «Каскад Челябинск»	24 500	2006
ЛК Linpark	18 000	2006
ЛК «Интеграция»	45 600	2009
ТЛК «Южноуральский»	97 000	2014

На основании таблицы 1 можно сделать вывод что самый большой складской комплекс является ТЛК «Южноуральский», его площадь составляет 97 000 кв.м.. Данный комплекс расположен в 75 км к югу от города Челябинск, на территории между железнодорожной магистралью и федеральной автодорогой М-36, соединяющей Казахстан и Челябинскую область.



Рисунок 16 – Местоположение ТЛК «Южноуральский».



Рисунок 17– Местоположение ТОК «Каскад Челябинск»



Рисунок 18 – Местоположение ЛК Linpark



Рисунок 19 – Местоположение ЛК «Интеграция»

Таблица 11 – Анализ цен на складские помещения для сдачи в аренду.

Класс	Площадь кв.м.	Цена за кв.м. в руб.	Адрес
«А»	От 500-5000	450	Челябинская область, Челябинск р-н Советский, Троицкий тракт, 27В
«А»	4000	400	Челябинская область, Челябинск р-н Калининский, Победы пр-кт.
«А»	257	500	Челябинская область, Челябинск р-н Калининский Комсомольский пр-кт.
«В»	700	300	Челябинская область, Челябинск р-н Курчатовский, ул Молодогвардейцев, 2

Продолжение таблицы 11 на следующей странице

Продолжение таблицы 11

Класс	Площадь кв.м.	Цена за кв.м. в руб.	Адрес
«В»	20000	250	Челябинская область, Челябинск р-н Курчатовский, ул Первомайская(Миасский), д.1а
«В»	1300	350	Челябинская область, Челябинск р-н Калининский, Победы пр-кт, 160
«В»	300	300	Челябинская область, Челябинск р-н Курчатовский, ул Первомайская(Миасский) д.1а
«С»	68	200	Челябинская область, Челябинск р-н Центральный, ул Красная
«С»	49	200	Челябинская область, Челябинск р-н Центральный, ул Труда
«С»	30	200	Челябинская область, Челябинск р-н Центральный, ул Красная
«С»	50	180	Челябинская область, Челябинск р-н Тракторозаводский, Танкистов, 177А
«С»	45	250	Челябинская область, Челябинск р-н Советский, ул Потребительская первая 24
«Д»	130	150	Челябинская область, Челябинск р-н Ленинский.

Величина арендных ставок в зависимости от класса складских помещений

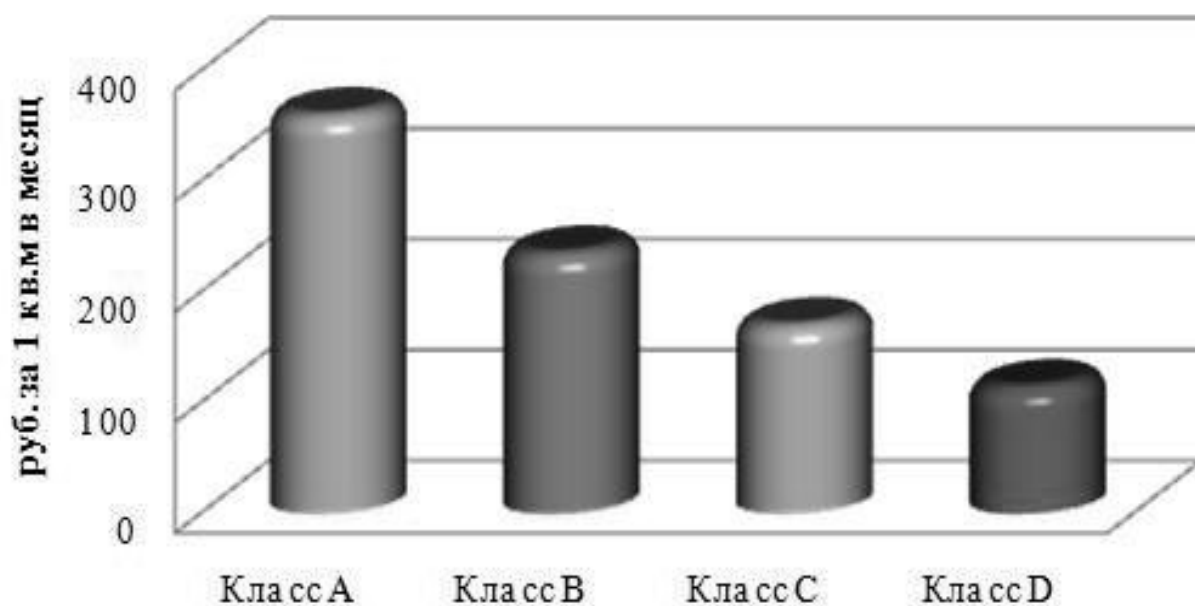


Рисунок 20 – Величина арендных ставок.

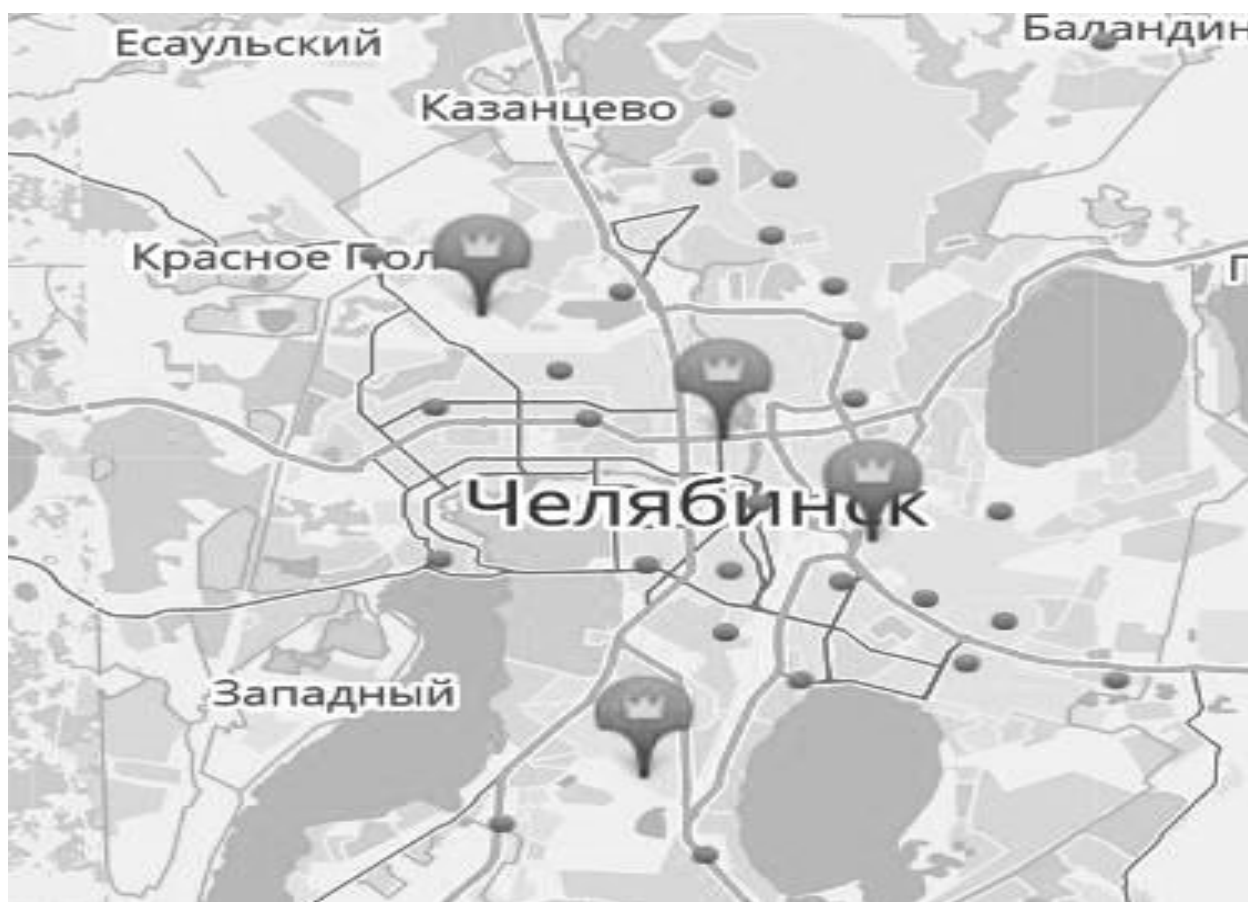


Рисунок 21 – Местоположение складских помещений.

На основании выполненного анализа складских помещений можно заметить что рынок складских помещений активно развиваться. Основное количество площадей находятся в черте города. Сохраняется высокий уровень арендных ставок. Рост арендных ставок в ближайшее время увеличиваться не будет в связи с макроэкономической ситуацией на рынке складской недвижимости. Из таблицы видно, что складские помещения категории «А» и «В» мало предложений для сдачи в аренду. В Челябинске наибольшие предложения складских помещений можно отнести класс «С».

На данном складском комплексе будет предоставляться услуга сдача в аренду складских помещений. Цена за квадратный метр будет составлять 350 рублей. В первый год планируется сдать примерно 3/5 от общей полезной площади складского помещения, так как клиентская база по хранению, упаковки и загрузки/выгрузки еще не наработана в том объеме чтобы занять все складское помещение. В процессе работы проведется анализ что выгодно будет для предприятия, сдавать в аренду складские помещения либо осуществлять услуги по разгрузке и выгрузке товара самостоятельно.

3.ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕНСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

3.1 Финансовый план

Для определения экономической целесообразности инвестиционного проекта необходимо рассмотреть проект с качественной и количественной точек зрения.

При анализе с качественной точки зрения, необходимо определить источники и структуру финансирования проекта. В ходе количественного анализа необходимо определить движение денежных потоков по периодам, оценку эффективности инвестиционного проекта с учетом факторов риска.

Главной целью является стабильно получение прибыли от сдачи складских помещений.

Для реализации проекта необходимо выбрать источники финансирования, т.е. определить за счет каких капитальных и финансовых вложений будет осуществляться строительство объекта.

Все источники финансирования инвестиций подразделяются на собственные и заемные.

К собственным источникам инвестиций относятся:

- 1) амортизационные отчисления, которые представляют собой равномерные начисления амортизации с первоначальной до остаточной стоимости в течение всего срока использования;
- 2) отчисления от прибыли на нужды инвестирования;
- 3) выплаты страховыми компаниями и учреждениями;
- 4) иные виды активов (основные фонды, земельные участки).

Заемные источники - привлекаемые для реализации инвестиционного проекта на кредитной основе, представляют собой:

- кредиты, предоставляемые государством и фондами поддержки предпринимательства на возвратной основе (в том числе на льготных условиях);

- кредиты банков и других институциональных инвесторов (инвестиционных фондов и компаний, страховых обществ, пенсионных фондов);
- кредиты предприятий векселя и другие средства.

Помимо финансирования за счет собственных средств целесообразно рассмотреть и смешанные схемы финансирования:

- 1) Заемные и собственные средства будут распределяться в соотношении 50%:50%
- 2) Заемные и собственные средства будут распределяться в соотношении 70%:30%
- 3) Собственные средства в 100% объеме.

3.2. Оценка эффективности проекта

Реализация инвестиционного проекта строительства магазина в городе Челябинск включает следующие затраты:

- 1) Затраты на строительство магазина составляют - 25 826 634 руб.

Налог на землю. Для определения величины земельного налога рассмотрим налоговые ставки для юридических лиц в Челябинской области, которые показаны в таблице 13.

Таблица 12 - Ставка земельного налога в зависимости от вида разрешенного использования

Наименование категории земель/разрешенного использования земельного участка	Размер, %
В отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного использования и используемых для сельскохозяйственного производства	0,15
В отношении земельных участков, занятых многоквартирными многоэтажными и малоэтажными жилыми домами и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных для малоэтажного и многоэтажного жилищного строительства, а так же дачного хозяйства	0,1

Продолжение таблицы 12 на следующей странице

Продолжение таблицы 12

В отношении земельных участков, предназначенных для размещения тепловых электростанций и иных видов электростанций	0,85
В отношении земельных участков, занятых гаражно-строительными кооперативами и индивидуальными гаражами граждан, в том числе на период их строительства	0,2
В отношении земельных участков, отнесенных в соответствии с техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в состав вида разрешенного использования, предназначенных для размещения объектов бытового обслуживания, питания	1,2
В отношении земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц	0,85
В отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	1,35
В отношении земельных участков, отнесенных в соответствии с техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в состав вида разрешенного использования, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	1,2
В отношении прочих земельных участков	1,5

Согласно таблице, ставка земельного налога равна 1,5%.

2) Выплаты по кредиту.

Согласно финансовому плану, рассмотрим два случая кредитного финансирования:

- Собственные и заемные средства будут распределяться в соотношении 50%:50%;
- Собственные и заемные средства будут распределяться в соотношении 30%:70% соответственно.

С помощью калькулятора интернет ресурса «<https://wpcalc.com>», был рассчитан процент по специальному предложению для бизнеса. Была предложена процентная ставка по кредиту, которая составляет 20%, подробная информация указана в приложении.

Итого процентная ставка по кредиту составляет 20%, погашение кредита планируется в течении 5 лет.

Суммы заемных средств указаны в таблице 13.

Таблица 13– Распределение денежных средств, тыс. руб.

1 Вариант		2 Вариант		3 Вариант
Собственные средства, тыс.руб.	Заемные средства, тыс.руб.	Собственные средства, тыс.руб.	Заемные средства, тыс.руб.	Собственные средства, тыс.руб.
50%	50%	70%	30%	100%
90 051 940	90 051 940	134 472 716	57 631 164	192 103 880

Основными динамическими показателями экономической оценки является:

- 1) чистая текущая стоимость проекта (NPV);
- 2) индекс доходности (PI);
- 3) внутренняя норма доходности;
- 4) период окупаемости.

Чистая текущая стоимость – это разница между суммой приведенных поступлений по проекту и суммой приведенных затрат инвестиции. Расчетная формула :

$$NPV = \sum_i^n \frac{\Pi}{(1+d)^n} - \sum_i^n \frac{З}{(1+d)^n}, \quad (1)$$

где Π – поступление по проекту;

$З$ – затраты по проекту;

n – временные периоды.

Оценка эффективности проводится по следующим параметрам.

Если $NPV > 0$, то инвестиционный проект считается эффективным.

Если $NPV < 0$, то инвестиционный проект считается неэффективным.

Если $NPV \approx 0$, то решение принимает инвестор в зависимости от целей инвестиционного проекта.

Индекс доходности (PI) – это отношение всех дисконтированных поступлений по проекту к сумме дисконтированных инвестиционных затрат. Он

позволяет оценить, в какой мере возрастает богатство инвестора в расчете на единицу вложенных денежных средств.

Расчетная формула:

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{\Pi}{(1+d)^i}}{\sum_{i=1}^n \frac{3}{(1+d)^i}}, \quad (2)$$

$PI > 1$, то проект приемлем.

$PI < 1$, то проект неэффективен.

$PI \approx 0$, решение принимает инвестор в зависимости от цели инвестиционного проекта.

Период окупаемости – это период необходимый для возмещения исходных капиталовложений за счет прибыли от проекта.

Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично простому сроку окупаемости, но с применением дисконтированных денежных потоков.

Основными показателями оценки эффективности инвестиционного проекта являются:

- 1) – чистый дисконтированный доход (NPV);
- 2) – индекс доходности (PI);
- 3) – внутренняя норма доходности (IRR, %);
- 4) – модифицированная внутренняя ставка доходности (MIRR, %);
- 5) – период окупаемости первоначальных затрат (PP);
- 6) – период окупаемости первоначальных затрат, рассчитанный с учетом дисконтирования денежных потоков (DPP).

Расчетные показатели эффективности проекта для трех вариантов финансирования показаны в таблицах 15, 16, 17.

Таблица 14 – Показатели эффективности инвестиционного проекта 50% на 50%

Показатель	Значение
Чистая текущая стоимость (NPV), руб.	+63 629 627
Индекс прибыльности (PI), %	1,33
Внутренняя норма доходности (IRR), %	18,83
Срок окупаемости (PP), мес.	63
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP), мес.	87

Таблица 15 – Показатели эффективности инвестиционного проекта 70% на 30%

Показатель	Значение
Чистая текущая стоимость (NPV), руб.	+79 811 932
Индекс прибыльности (PI), %	1,42
Внутренняя норма доходности (IRR), %	21,17
Срок окупаемости (PP), мес.	58
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP), мес.	78

Таблица 16 – Показатели эффективности инвестиционного проекта 100% собственные средства

Показатель	Значение
Чистая текущая стоимость (NPV), руб.	+88 249 730
Индекс прибыльности (PI), %	1,48
Внутренняя норма доходности (IRR), %	22,51
Срок окупаемости (PP), мес.	56
Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (DPP), мес.	74

Из таблиц 14, 15, 16 видно, что 3 вариант финансирования наиболее привлекателен.

Инвестиционный проект строительства складского комплекса в городе Челябинск выгоден, так как чистая дисконтированная стоимость является положительной величиной и составляет почти 88,3 млн. руб. Индекс прибыльности равен 1,48, что означает что на каждый вложенный рубль получаем 1 руб. 48 коп. прибыли. Срок окупаемости инвестиций составляет 56 месяца, что меньше срока службы. Внутренняя норма доходности составляет значительно большую величину, чем ставка дисконтирования, это также подтверждает выгодность инвестиции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результатом настоящего дипломного проекта является оценка инвестиционно-строительного проекта складской комплекс в городе Челябинске. Данный складской комплекс будет находиться недалеко от центра. Будут удобны поставки в различные районы города Челябинска. Въезд в складской комплекс, может осуществляться со стороны объездной дороги в сторону города Копейска, а так же со стороны города Челябинска, через Копейское шоссе. Данное расположение выбрано в связи с малой загруженностью дорог в данном районе в часы «час пика».

В ходе проведения анализа на рынке складских помещений стало понятно что складских развитых помещений в городе Челябинске не хвататет. Наиболее развитые складские помещения класса «В» и «С». Аренда складских помещений данного класса начинается с 200руб/кв.м. до 350 руб/кв.м. Аренда класса А будет составлять в среднем 450 руб/кв.м.

Основным достоинством данного складского комплекса будет большая территория площадью. Наличие парковки для большегрузов и автомобилей. Складской клмпдекс будет оборудован: система контроля температуры, позволяющая поддерживать нормальные условия для работы персонала, в идеале двусторонняя система (отопление и охлаждение), разрешающая гибкость в выборе температурного режима (например, 12...18 °С), а так же суперплоские противопоылевые полы. Наличие большой площади дает возможность бесппроблемного хранения палетов.

На данном складском комплексе будет предоставлено большое количество рабочих мест. Будет предоставлена транспортная услуга,услуга будет оплачена организацией . В связи с постройкой складского комплекса будут выплачиваться налоги государству.

Одним из важных показателей инвестиционного проекта является его социальная эффективность. Инвестиционный проект выгоден, так как чистая дисконтированная стоимость является положительной величиной и составляет почти 88,3 млн. руб. Индекс прибыльности равен 1,48, что означает, что на

каждый вложенный рубль получаем 1 рубля 48 копеек прибыли. Срок окупаемости инвестиций составляет 56 месяцев, что меньше срока службы. Внутренняя норма доходности составляет значительно большую величину, чем ставка дисконтирования, это также подтверждает выгодность инвестиции. Анализ ситуации на рынках складских помещений и тенденций развития современного рынка недвижимости подтверждает рентабельность данного инвестиционного проекта.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016)
2. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ « Земельный кодекс Российской Федерации» (ред. от 23.05.2016).
3. СП 131.13330.2012. Строительная климатология.
4. СП 20.13330.2011. Нагрузки и воздействия.
5. СНиП 1.04.03-85* часть II. Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений
6. Груздев В. М. Типология объектов недвижимости: учеб. пособие для вузов / В. М. Груздев; Нижегород. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014.
7. Гилберт, А.Ч, Маркетинговые исследования./ А.Ч. Гильберг – СПб: Издательство «Питер», 2000.
8. Арутюнова Д.В. Стратегический менеджмент: Учеб.пособие. – Таганрог: Изд-во ТТИ ЮФУ, 2010. – 122 с.
9. Романова, А.Н.: Учебник / Под ред. А.Н.Романова.– М.: ЮНИТИ, 2010. – 268 с.
10. Сергеева, С.Е. Эффективный маркетинг–ключ к успеху компании / С.Е. Сергеева // Маркетинг в России и за рубежом, 2011.
11. Виханский, О.С. Стратегическое управление: учебник/ О.С. Виханский. – М: Гардарики, 2010..
12. Голубков, Е.П. Маркетинг: стратегия, планы, структуры: учебник / Е.П. Голубков – М.: Дело, 2011.
13. Ламбен Ж. Ж. Стратегический маркетинг: учебник/ Ж.Ж. Ламбен.– СПб: Наука, 2011.– 487с.
14. Мезенцев Е.А. Реклама в коммуникационном процессе: Учебное пособие / Е.А. Мезенцев – Омск: Изд-во ОмГТУ, 2007.

15. Инвестиции: источники и методы финансирования : учеб.пособие. – изд. 3-е, перераб. и доп. – М. : Омега-Л, 2009.
16. Берёзкин, Ю.М. Финансовый менеджмент : учеб.пособие / Ю.М. Берёзкин, Д. А. Алексеев – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2012.
17. Булычева, Г.В. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий: Учебн. пособие / Г.В. Булычева – М.: Институт профессиональной оценки, 1999.
18. Якупова, Н.М. Оценка бизнеса: учеб.пособие/ Н.М. Якупова – Казань, 2003.
19. Горемыкин, В.А. Бизнес-план: Методика разработки: 25 реальных образцов бизнес-плана / В.А. Горемыкин. – 2-е изд. – М.: Ось-89, 2003.
20. Карлберг, К.С. Бизнес-анализ с помощью MicrosoftExcel: научное издание / К.С. Карлберг; Пер. с англ.Л.Б. Тавровской. – 2-е [межд.] изд. – М.: Вильямс, 2003.
21. Лапыгин, Ю.Н. Бизнес-план: стратегии и тактика развития компании: Практ. пособие / Ю.Н. Лапыгин, Д.Ю. Лапыгин. – М.: Омега-Л, 2007.
22. Мелкумов, Я.С. Организация и финансирование инвестиций: Учебное пособие./ Я.С. Мелкумов – М.: ИНФАРМ, 2000.
23. Пивоваров, К.В. Бизнес-планирование: учебное пособие / К.В. Пивоваров. – 8-е изд. – М.: Дашков и К', 2007.
24. Раицкий К. Экономика организаций: Учебник – 4-е изд., перераб., доп - М.: "Дашков и КО", 2003-1010с.
25. Классификация складских помещений: <https://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>