

2025

Бизнес-план создания Индустриального парка "ХХХ"



19.1.2025

Бизнес-план Индустриального парка «XXX»

Оглавление

1. Резюме бизнес-плана	3
2. Описание продуктов	4
2.1. Назначение продуктов	8
2.2. Краткое описание продуктов.....	8
2.3. Основные технические параметры и стадия разработки продуктов	9
2.4. Перечень работ при создании продуктов	9
2.5. Сведения о производителе работ	9
2.6. Оценка сроков создания продуктов	9
2.7. Объем финансирования, необходимого для создания продуктов	9
3. Маркетинг продуктов	9
3.1. Анализ рынка.....	9
3.1.1. Выбранный сегмент рынка	9
3.1.2. Конкурентная ситуация на рынке	25
3.1.3. Анализ конкурентоспособности продуктов	55
3.1.4. Потенциальные покупатели и планируемые объемы продаж	65
3.2. Стратегия реализации продуктов	68
3.2.1. Методы продвижения продукции на выбранный сегмент рынка	68
3.2.2. Ценообразование	69
3.2.3. Сервис и гарантии.....	70
4. План производства продуктов	70
4.1. Организация производства продуктов.....	70
4.1.1. Степень готовности заявителя к организации производства	70
4.1.2. Предполагаемый объем производства.....	70
4.2. Объем финансирования, необходимого для начала производства	72
4.3. Стратегия управления экологической эффективностью	72
5. Юридическое обеспечение проекта	73
6. Финансовый план и оценка эффективности проекта	74
6.1. Общий объем финансирования проекта.....	74
6.2. График финансирования проекта.....	75
6.3. Расчет экономических показателей проекта.....	77
6.3.1. Планируемый объем продаж.....	77
6.3.2. Планируемая выручка от реализации.....	79
6.3.3. Анализ структуры себестоимости	79
6.3.4. Валовые затраты, прямые и косвенные	80
6.3.5. Чистая прибыль по годам.....	84
6.3.6. Налоговые поступления в бюджеты всех уровней	85
6.3.7. Расчет денежных потоков по проекту	86
6.3.8. Показатели эффективности проекта.....	90
6.4. Расчет точки безубыточности	90
6.5. Анализ чувствительности проекта	91
6.6. Анализ основных видов риска.....	92
6.6.1. Технический риск.....	92
6.6.2. Организационный и управленческий риск	92
6.6.3. Финансовый риск.....	93
6.6.4. Коммерческий риск	94
6.6.5. Экологические риски.....	94
Приложение №1. Определение ставки дисконтирования	96

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.

***. Резюме бизнес-плана**

В данном бизнес-плане рассмотрен проект создания Индустриального парка XXX на территории Ленинградской области.

Инициаторы проекта планируют получить права на участок

Реализация проекта потребует более *,* трлн. руб. инвестиций. В качестве производителя работ и инвестора рассматривается

В разделе * бизнес-плана показано, что идея создания Индустриального парка XXX (далее ИП)

В п. *.* на основе анализа социально-экономического потенциала Санкт-Петербурга, Ленинградской области и Северо-Западного федерального округа

Анализ рынка транспортно-логистических услуг (п. *.*.) показал, что

В том же разделе проанализирован рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

На территории Ленинградской области конкурентов планируемому парку нет.

Инициаторы проекта видят возможные риски реализации бизнес-идеи и планируют меры по их нивелированию или снижению негативного эффекта (см. п. *.*). В число таких рисков входят и риски, связанные с проведением ВС РФ специальной военной операции на территории Украины.

Экономические расчёты показали высокую эффективность проекта.

Таблица 1. Показатели эффективности проекта

...
Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об

***. Описание продуктов**

Цель проекта:

Индустриальный парк - это

Постановлением Правительства Российской Федерации №*** от *.*.*.*** (в редакции от * апреля **** г.)¹ определены

Основания создания Индустриального парка на территории СЗФО

...
В настоящее время промышленность является значимым сегментом экономики Санкт-Петербурга. По данным на **** год на долю промышленного комплекса Петербурга приходилось **% валового регионального продукта, более **% налоговых поступлений в бюджетную сферу, **% работающего населения².

¹ ***

² ***

По итогам января–ноября **** года Индекс промышленного производства (ИПП) Петербурга вырос на *,*% к аналогичному периоду **** года³. Это выше, чем в среднем по России, где ИПП за ** месяцев вырос на *,*%.

В том числе, в городе обрабатывающая отрасль приросла на ещё более существенные **,*,% в области — на **,*,%. Промышленники активно осваивают ниши, которые освободились после ухода иностранных конкурентов.

В «Прогнозе социально-экономического развития Санкт-Петербурга на **** год и плановый период **** и **** годов»⁴ (далее Прогноз) приводятся следующие данные:

- Индекс промышленного производства за январь–сентябрь **** года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составил **,*,% в том числе в обрабатывающих производствах – **,*,%.

- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил * **,*,* млрд руб., что на **,*,% больше, чем в январе–сентябре **** года.

- Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре текущего года составил * **,*,* млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем **** года на **,*,%.

- Общий объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–сентябре **** года составил **,*,* млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем–сентябрем **** года на *,*%.

В соответствии с Прогнозом основным направлением развития Санкт-Петербурга будет оставаться обеспечение роста промышленного потенциала. Базовый вариант Прогноза предполагает устойчиво стабильное развитие экономики Санкт-Петербурга за счет проведения активной государственной экономической политики по развитию промышленного потенциала города.

...

Таблица 2. Прогноз показателей промышленного производства Санкт-Петербурга, % к предыдущему году в сопоставимых ценах

Основными проблемами сформировавшейся к настоящему моменту промышленной сферы Санкт-Петербурга, которые будут препятствовать ее развитию, являются:

...

д) дефицит кадров. Уровень безработицы в Санкт-Петербурге в **** году достиг минимальных значений в *,**% (по методологии Международной организации труда *,*%) и продолжает снижаться⁵. В сравнении со средними российскими показателями безработица в городе ниже почти в два раза

3 ***

4 ***

5 ***

е) износ основных производственных фондов. Степень износа в обрабатывающем производстве города составляет около **, *%⁶.

....

Вывод:

....

***.*. Назначение продуктов**

Функциональное назначение ИП – ...

***.*. Краткое описание продуктов**

Индустриальный парк XXX будет предоставлять своим резидентам следующие продукты:

Таблица 3. Продукты Индустриального парка XXX

...

***.*. Основные технические параметры и стадия разработки продуктов**

С точки зрения размещения индустриальный парк должен удовлетворять четырем условиям:

....

Для реализации проекта необходим земельный участок общей площадью не менее **** га.

Важные качественные характеристики участка, на котором предполагается создание парка:

...

Инициаторами проекта был подобран участок, в значительной степени удовлетворяющий указанным выше требованиям – см. Рисунок 1.

....

...

Рисунок 1. План участка

На этом участке планируется построить следующие объекты:

Таблица 4. Площади планируемых объектов

...

....

***.*. Перечень работ при создании продуктов**

....

⁶ ***

***.*. Сведения о производителе работ**

В качестве производителя работ и инвестора рассматривается

В **** году совокупная стоимость новых подписанных ...⁷, оборот компании достиг *,**

***.*. Оценка сроков создания продуктов**

....

***.*. Объем финансирования, необходимого для создания продуктов, подтвержденные источники финансирования**

Таблица 5. Инвестиционные расходы, млн. руб. с НДС

...

Источник финансирования – ...

***. Маркетинг продуктов**

***.*. Анализ рынка**

***.*.*. Выбранный сегмент рынка**

Будущие резиденты ИП – это предприятия и учреждения Санкт-Петербурга, поэтому для принятия решения о строительстве ИП важно проанализировать потенциал Санкт-Петербурга и ближайшего окружения (СЗФО) на фоне потенциала РФ в целом.

Население

Численность населения Северо-Западного федерального округа составила ** ** ** ** человека (*,** % от населения России) по состоянию на * января **** года⁸. Более половины населения макрорегиона сосредоточено в двух субъектах – городе Санкт-Петербурге (* ** ** ** чел., **,%) и Ленинградской области (* ** ** **, **,%).

Валовой региональный продукт

По итогам **** года ВРП Северо-Западного федерального округа составил **, * трлн рублей (+**, **% по сравнению с **** годом).⁹

ВРП Петербурга за **** год увеличился на *,**%, превысив ** трлн рублей, Ленинградской области - *,* трлн рублей.¹⁰

Промышленность

Отраслью специализации Северо-Западного федерального округа является промышленность.

7 **

8 **

9 **

10 **

Бизнес-план Индустриального парка «XXX»

Индекс промышленного производства СЗФО в **** году – ***,*%, Санкт-Петербурга – ***,*%¹¹.

В структуре промышленности наибольший удельный вес отгруженной продукции приходится на обрабатывающие производства – **%.

Обрабатывающие предприятия СЗФО за **** год отгрузили собственной продукции на *,* трлн руб. Наибольший объем пришелся на предприятия Санкт-Петербурга - * трлн руб.¹²

Добывающие предприятия СЗФО за **** г. отгрузили добытые ископаемые на *,* трлн руб.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы Северо-Западного федерального округа в **** г. округа использовано **** млрд рублей инвестиций в основной капитал, или ***,*% к уровню соответствующего периода предыдущего года. Объем инвестиций в округ составил *,*% всех инвестиций России¹³.

За **** год по полному кругу предприятий, осуществляющих инвестиционную деятельность на территории Санкт-Петербурга, в экономику города поступило ****,* млрд руб. инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования.¹⁴

Инфраструктурный потенциал

Инфраструктурный потенциал Северо-Западного федерального округа включает:

- Развитую транспортную инфраструктуру. По территории округа проходит ряд международных транспортных коридоров, есть морские и речные порты, сеть автомобильных и железных дорог, трубопроводов, система воздушных сообщений. Северный морской путь и Волго-Балтийский водный путь обеспечивают как потребности региона, так и экспорт нефти, газа и продукции их переработки.

- Значимую минерально-сырьевую базу. Округ обладает нефтью, газом, углём, апатитонепелиновыми рудами, никелем, титаном, марганцем, кобальтом, алмазами, сланцами, янтарём, строительными материалами, редкоземельными металлами и другими ресурсами.

- Инфраструктуру поддержки малого и среднего бизнеса и привлечения инвесторов. В округе созданы индустриальные и промышленные парки, технопарки, IT-парки, бизнес-инкубаторы и другие объекты.

- Развитую научную и образовательную базу. В округе действуют научные центры РАН, более *** организаций, выполняющих научно-

¹¹ ***

¹² ***

¹³ ***

¹⁴ ***

исследовательские работы, более *** вузов, инновационные и исследовательские центры.

Некоторые аспекты инфраструктурного потенциала Санкт-Петербурга:

- Культурный центр мирового значения. В городе * *** культурных и исторических памятников, являющихся объектами культурного наследия, в том числе * *** из них — федерального значения. Также в Санкт-Петербурге более *** музеев, * *** библиотек, *** культурно-досуговых учреждений, ** киностудий.
- Мощный промышленный потенциал. Промышленность — основа экономики Санкт-Петербурга и главный источник формирования доходов бюджета. В промышленном комплексе города представлены практически все производственные виды деятельности.
- Крупный транспортно-логистический узел. Протяжённость Октябрьской железной дороги — ** ***, * км, в городе ** железнодорожных станций и остановочных пунктов, * вокзалов. Также в Санкт-Петербурге ** городских причалов речного пользования.
- Центр туризма. В **** году город посетило *,* млн туристов, объём туристического и экскурсионного потребления составил ***,* млрд рублей.

Кадровый потенциал¹⁵

Таблица 6. Численность работников, выполнявших научные исследования и разработки¹⁶

Регион	Значение
Российская Федерация	*** **
Северо-Западный федеральный округ	** **
Ленинградская область	* **
Санкт-Петербург	** **

Из приведённых выше данных следует, что доля работников, выполнявших научные исследования и разработки в СЗФО составляет около **% от общей численности работников РФ, а Санкт-Петербурга – около **, %.

Высшее образование

Таблица 7. Количество студентов¹⁷

Регион	Количество
Российская Федерация	* ** **
Северо-Западный федеральный округ	*** **
Ленинградская область	* **
Санкт-Петербург	*** **

¹⁵ ***

¹⁶ ***

¹⁷ ***

То есть доля студентов, обучающихся в СЗФО, составляет примерно **% от общей численности студентов РФ, доля Санкт-Петербурга – *%.

Таблица 8. Численность профессорско–преподавательского состава организаций, осуществляющих образовательную деятельность по программам бакалавриата, специалитета, магистратуры¹⁸

Регион	Количество
Российская Федерация	*** **
Северо-Западный федеральный округ	** **
Ленинградская область	***
г. Санкт-Петербург	** **

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около **%.

Подготовка научных кадров

Таблица 9. Количество аспирантов¹⁹

Регион	Количество
Российская Федерация	*** **
Санкт-Петербург	** **
Ленинградская область	***

То есть **% аспирантов РФ учатся в Санкт-Петербурге.

Финансовое обеспечение инноваций²⁰

Таблица 10. Внутренние затраты на научные исследования и разработки, млн. руб.

Регион	Сумма
Российская Федерация	* *** **
Северо-Западный федеральный округ	*** **
Ленинградская область	** **
г. Санкт-Петербург	*** **

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около **%.

Таблица 11. Внутренние текущие затраты на научные исследования и разработки, млн. руб.

Регион	Сумма
Российская Федерация	* *** **
Северо-Западный федеральный округ	*** **
Ленинградская область	** **
Санкт-Петербург	*** **

18 **

19 **

20 **

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около **%.

Технологические инновации²¹

Таблица 12. Удельный вес организаций, осуществлявших технологические инновации

Регион	Число организаций, осуществлявших технологические инновации, единиц	Удельный вес организаций, осуществляющих технологические инновации в общем числе обследованных предприятий, процентов
Российская Федерация	* ***	** , *
Северо-Западный федеральный округ	***	** , *
Ленинградская область	**	** , *
Санкт-Петербург	***	** , *

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около *%.

Таблица 13. Затраты на инновационную деятельность, тыс. руб.

Регион	Сумма
Российская Федерация	* *** *** **
Северо-Западный федеральный округ	*** *** **
Ленинградская область	** *** **
Санкт-Петербург	*** *** **

Доля СЗФО около *%, Санкт-Петербурга около *%.

Результаты инновационной деятельности

Коэффициент изобретательской активности²²

Таблица 14. Коэффициент изобретательской активности по числу заявок на изобретение

Регион	Значение
Российская Федерация	* ** ,
Северо-Западный федеральный округ	* ** ,
Ленинградская область	* ** ,
Санкт-Петербург	* ** ,

То есть уровень изобретательской активности по числу заявок на изобретение в СЗФО превышает уровень РФ на **%, Санкт-Петербурга – на ***%.

²¹ Нтт***

²² ***

Таблица 15. Коэффициент изобретательской активности по числу заявок на изобретение и полезную модель

Регион	Значение
Российская Федерация	, **
Северо-Западный федеральный округ	, **
Ленинградская область	, **
Санкт-Петербург	, **

То есть уровень изобретательской активности по числу заявок на изобретение и полезную модель в СЗФО превышает уровень РФ на **, Санкт-Петербурга – на **%.

Таблица 16. Объем инновационных товаров, работ, услуг, млн. руб.

Регион	Сумма
Российская Федерация	*** **
Северо-Западный федеральный округ	** **
Ленинградская область	* **
Санкт-Петербург	* **

Доля СЗФО около **, Санкт-Петербурга около %.

Таблица 17. Удельный вес инновационных товаров, работ, услуг в общем объеме отгруженных товаров, выполненных работ, услуг

Регион	Значение
Российская Федерация	, *
Северо-Западный федеральный округ	, *
Ленинградская область	, *
Санкт-Петербург	, *

То есть удельный вес инновационных товаров, работ, услуг в СЗФО ниже уровня РФ на %, Санкт-Петербурга - превышает уровень РФ на **%.

Таблица 18. Разработанные передовые производственные технологии²³

Регион	Значение
Российская Федерация	* **
Северо-Западный федеральный округ	***
Ленинградская область	**
Санкт-Петербург	***

Доля СЗФО около **, Санкт-Петербурга около **%.

Таблица 19. Используемые передовые производственные технологии²⁴

Регион	Значение
Российская Федерация	*** **
Северо-Западный федеральный округ	** **

²³ ***

²⁴ ***

Бизнес-план Индустриального парка «XXX»

Ленинградская область	* ***
Санкт-Петербург	** ***

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около *%.

Таблица 20. Количество использованных объектов интеллектуальной собственности²⁵

Регион	Значение
Российская Федерация	*****
Северо-Западный федеральный округ	****
Ленинградская область	***
Санкт-Петербург	****

Доля СЗФО около **%, Санкт-Петербурга около *%.

Выводы

1. „„

***.*.* Конкуренция на рынке**

....

Российский рынок транспортно-логистических услуг

В условиях санкционного давления и сокращения внешнеторговых оборотов совокупная выручка всех предприятий отрасли в **** году выросла на **, *%: с *, * до *, * трлн руб. (без НДС)²⁶.

Основным драйвером рынка в **** году стали перевозки сборных грузов — LTL-перевозок, стоимостный объем которых по итогам года прибавил **, *%. В некоторых случаях драйвером развития для логистических операторов стал уход из России зарубежных логистических операторов.

В **** году в сфере транспортировки и хранения было создано *, *% ВВП России (**, * трлн из *** трлн руб.)²⁷.

В отрасли зарегистрировано *** тыс. организаций, в которых трудятся более *, * млн человек (*% от всех занятых в отечественной экономике).

Если не учитывать трубопроводную отрасль, то грузооборот в **** году вырос на **, *%. Это произошло вследствие роста перевозок в секторах автомобильного и морского транспорта.

С перевозками людей ситуация значительно лучше: по итогам года пассажирооборот вырос на **, *%. Позитивная динамика отмечена во всех секторах, а наиболее сильный рост показал сегмент авиасообщения (+ **, *%).

В экономическом плане **** год стал для транспортного макросектора вполне успешным. На это указывает позитивная динамика ключевых финансовых показателей. Так, сальдированный финансовый результат (прибыль-убытки) компаний отрасли за ** мес. **** составил **** млрд руб. (+ **, *% г/г). При этом

²⁵ ***

²⁶ ***

²⁷ ***

доля прибыльных организаций в отрасли достигла **, *%, что на *, * п. п. выше, чем год назад.

Значительным фактором улучшения финансового состояния макросектора стал рост цен. В **** году индекс тарифов на грузоперевозки вырос почти на **%; услуги пассажирского транспорта подорожали на **, *%; транспортные услуги по доставке почты и товаров подорожали на *, *%. Видно, что подорожание услуг в отрасли происходило опережающими темпами относительно инфляции, которая за прошлый год составила *, *%.

Основными факторами, повлиявшими на результаты транспортно-логистического макросектора в **** году, стали:

- переброска экспортных потоков в Азию;
- разнонаправленная динамика промышленности: рост в обработке, который сопровождался стагнацией добывающего сектора;
- возросшая потребительская активность населения, стимулирующая туризм, e-commerce и другие профильные сегменты экономики.

Динамика и структура перевозки грузов по видам транспорта представлена на следующих рисунках²⁸.

...

Рисунок 2. Динамика перевоза грузов по видам транспорта в **-** гг., млрд. т.**

...

Рисунок 3. Структура перевоза грузов по видам транспорта в **-** гг., %**

Как видим, при общем положительном тренде наблюдается сокращение доли трубопроводных транспортировок, растёт доля автомобильного транспорта.

Согласно прогнозу²⁹, в **** году российский рынок транспортно-логистических услуг вырос на **, *%, в **** году вырастет на *, *%, в **** году — на *, *%. Драйверами развития станут импортозамещение, сегмент e-commerce, инвестпроекты, в том числе инфраструктурные, сокращение компаниями непрофильных активов и повышение спроса на аутсорсинг логистических услуг.

Железнодорожные перевозки

Общая протяженность железных дорог в мире — *, * млн км. Из них *** тыс. км пролегают по территории США и ** тыс. км — Канады³⁰.

28 ***

29 ***

30 ***

По причине санкционного давления логистические потоки в **** году сильно пострадали. Это привело, в частности, к сокращению грузопотока в сети РЖД³¹ - см. Рисунок 4.

**** год начался восстановлением грузопотока, но уже весной начался ниспадающий тренд. Отрицательная динамика была обусловлена ограничениями экспортных поставок нефтепродуктов, введенных Правительством в связи с ситуацией на топливном рынке, снижением перевозок строительных грузов из-за завершения активной фазы реализации крупных инфраструктурных проектов и закрытием на внеплановый ремонт ряда НПЗ. Работы по строительству и капремонту железнодорожной сети и эффект от динамической модели загрузки инфраструктуры не позволили "РЖД" компенсировать выпавшие объёмы за счёт привлечения других грузов.

ююю

Рисунок 4. Динамика погрузки РЖД в **-** гг.**

По итогам I полугодия **** года погрузка на сети ОАО «РЖД» составила ***,* млн тонн, что на *% ниже аналогичного периода **** года³².

Во второй половине **** года ожидается сохранение общей негативной обстановки на сети ОАО «РЖД». В целом негативная динамика будет обусловлена теми же факторами, которые оказали влияние на грузовую базу в **** году и I полугодии **** года. Среди них:

- наличие санкций, ограничений и их постепенное ужесточение,
- неблагоприятная конъюнктура по ряду товаров на внутреннем и внешнем рынках,
- локальный дефицит подвижного состава, включая грузовые вагоны и локомотивы,
- дефицит трудовых ресурсов, в первую очередь локомотивных бригад.

Дальнейшее развитие рынка железнодорожных перевозок будет зависеть от продолжительности специальной военной операции на Украине, доступа российских экспортеров на зарубежные рынки и поставок импортных комплектующих операторам железнодорожной техники, считают в информационно-аналитическом ...³³.

Полагая, что острая фаза конфликта закончится в **** году, аналитики спрогнозировали, что погрузка на сети РЖД в ****-м составит *,*** млрд т (+*,*% к **** году). Погрузка угля вырастет на *,*%, до ***,* млн т. Драйверами роста выступают удобрения (рост на *,*%, до **, * млн т) и зерно (на *,*%, до **, * млн т). Умеренный рост спроса на черные металлы на внутреннем рынке приведет к росту погрузки на *,*%, до **, * млн т.

³¹ ***

³² ***

³³ ***

В долгосрочной перспективе (до **** года) рост показателя будут стимулировать химические и минеральные удобрения и уголь.

С тенденциями прогноза соглашаются в Информационном центре операторов (ИЦО), чей прогноз - рост общей погрузки на *,% в **** году, дальнейший рост оборота в пределах *-% в год.

ОАО "Российские железные дороги" в **** году ожидает погрузку в объеме * **** млн тонн³⁴, а тарифы на железнодорожные грузоперевозки могут вырасти на **, %³⁵. Это нужно для финансирования минимальной инвестиционной программы РЖД.

Контейнерные перевозки

По данным ООН, около **% мирового товарного оборота перевозится морем³⁶. С **** по **** год объёмы торговли контейнерами ежегодно увеличивались на %.

Проблемы с доступностью есть не только у Суэцкого, но и у Панамского канала: из-за рекордной за ** лет засухи здесь падает уровень воды, судам приходится бронировать очередь на проход через него.

Структура контейнерных перевозок в России изменилась за последние два года — прежде всего растёт доля внутренних перевозок. Например, в **** году они достигли **% против **% годом ранее. Доля импортного трафика увеличилась с ** до **%. Вместе с этим отрасли пришлось переориентировать транспортные потоки с северо-запада на восток. В **** году относительно предыдущего периода немного выросли доли внутренних и импортных перевозок и, соответственно, сократились доли экспортных и транзитных перевозок, отмечают аналитики.

Изменилась и структура экспортных и импортных перевозок по направлениям. В **** году основной грузопоток приходился на Балтику (**%), а на Дальний Восток и Азово-Черноморский бассейн — ** и **% соответственно. По итогам **** года на первое место вышел Дальний Восток — **%, доля Балтики снизилась до **%, а доля Юга возросла до **%, говорится в материалах Аналитического хаба Сбербанка. Оценки рыночных данных за **** год говорят о том, что доли Юга и Дальнего Востока продолжили рост, а доля Балтики продолжила сокращаться.

В **** году ситуация стала выравниваться. Порты Северо-Запада демонстрировали наибольшие темпы прироста на фоне низкой базы ****—**** годов. В то время как на фоне загруженности инфраструктуры Восточного полигона перевалка через порты Дальнего Востока начала снижаться (минус % за январь — февраль **** года), хотя они по-прежнему остаются главными воротами для внешней торговли, на них приходится почти половина контейнерооборота страны».

34 ***

35 ***

36 ***

Ожидается, что по результатам **** года перевозки контейнеров вырастут более чем на **% году к году. Однако на темп роста могут негативно повлиять инфраструктурные ограничения, дефицит парка фитинговых платформ, а также снижение роста импортных перевозок на фоне высокой ключевой ставки.

...

Рисунок 5. Перегрузка контейнеров в морских портах России за **-** гг., тыс. ДФЭ**

Рост объёма контейнерных перевозок в России в **** году и переориентация на восток потребовали строительства новых терминалов. Этим занимаются как РЖД, так и частные компании. За два года количество логистических терминалов РЖД увеличилось до ***, почти половина из них формирует контейнерные поезда.

Если ещё три года назад самой популярной схемой контейнерных перевозок была «автотранспорт + порт» (**%), то с **** года её доля снизилась до **%, а доля поставок через железнодорожные пограничные переходы выросла с ** до **% и продолжила расти в **** году.

Для дальнейшего развития контейнерных перевозок предстоит решить ещё ряд проблем. Одна из них — необходимость строительства новых автодорог. Нехватка автодорожной инфраструктуры, смежной с терминалами, снижает пропускную способность последних. Ещё один барьер — дисбаланс загрузки Центрального и Восточного транспортных узлов, который влияет на тарифы, и одновременно недостаток контейнеров. Они скапливаются на востоке, где выше трафик, но нужны на западе, где при этом выше тарифы.

Для переориентации экспорта поставщики используют Северный морской путь, Восточный полигон (БАМ и Транссиб) и Международный транспортный коридор «Север — Юг». Для развития этих маршрутов потребуются значительные инвестиции в инфраструктуру с получением госсубсидий.

Одним из наиболее перспективных считается Северный морской путь. Причины — начавшееся развитие инфраструктуры и сокращённый путь относительно более длинного пути через Суэцкий канал для торговли между Азией и Европой. Но пока перемещение по маршруту имеет объективные ограничения. Северная погодная специфика сдерживает оптимизм транспортных компаний — здесь требуются усиленный ледовый класс судов.

В целом в ближайшие годы эксперты ожидают небольшой позитивной динамики в перевалке контейнеров в российских портах и перевозках контейнеров по железной дороге, а также перераспределения грузопотоков на маршруты через порты Северо-Запада.

Автомобильные перевозки

Международные перевозки автомобильным транспортом высоко мобильны.

...37.

Между тем, внутри России автомобиль остается транспортом ближнего действия.

В **** году рынок коммерческих автомобильных грузоперевозок окончательно адаптировался к последствиям санкций и продолжил рост³⁸. По оценкам ..., в **** г коммерческие перевозки грузов автомобильным транспортом в России выросли на **%: с *,** до *,** млрд т.³⁹ В денежном выражении по итогам **** года рынок автомобильных грузоперевозок увеличился на **, **% год к году — до *,* трлн руб.⁴⁰

Российские автомобильные перевозки в **** году показали рост прежде всего во внутреннем сообщении⁴¹. На международных направлениях ситуация меняется: бурный взлет в **** году товарообмена с Грузией и Арменией затормозился, осложнилось сообщение с Казахстаном, оживившись с другими странами Средней Азии. Лидером по внешним перевозкам остается Белоруссия, но втрое растет сообщение с Китаем. Участники рынка прогнозируют дальнейшее усиление этого направления на фоне общего подорожания автомобильных перевозок.

По результатам **** года ожидается рост объема внутрироссийских перевозок, объем перевозки грузов из Китая сухопутным транспортом, включая полные машины (FTL), сборные (LTL) и негабарит.

В настоящее время мы наблюдаем трансформацию логистических путей, которая ведет к росту востребованности автомобильных перевозок:

- запуск паромных переправ через Новороссийск (в Турцию) и Астрахань (в Азербайджан);
- запуск трассы М** и расширение трассы М*;
- расширение пропускной способности границ с Казахстаном и Китаем.

На перспективу эксперты прогнозируют уверенный рост объема автомобильных перевозок в РФ – см. Рисунок 6.

...

Рисунок 6. Динамика сегментов в млрд. руб. и доля рынка в %

Рынок автоперевозок в России ежегодно растет на *-%. Драйверами роста всех сегментов грузоперевозок выступают обеление рынка, ежегодный рост оборота сетевой розничной торговли на уровне **% до **** г., активный рост e-commerce с ежегодными темпами на уровне **% до **** г., экспансия торговых сетей в регионы, желание компаний передавать логистические услуги на аутсорсинг.

Наиболее крупным сегментом является FTL. В сегменте FTL сегодня мы наблюдаем среднюю конкуренцию. У компаний есть возможность расти за счет консолидации.

38 ***

39 ***

40 ***

41 ***

Драйверами роста сегмента LTL выступят умеренное увеличение средних и мелких российских производителей, рост e-commerce, экспансия отечественных торговых сетей в регионы.

*PL выглядит привлекательным сегментом в **-летней перспективе, однако в *-летней перспективе темп роста может стать более консервативным: рынок еще не вышел из стадии формирования. Драйверы роста сегмента *PL — e-commerce, желание компаний передавать логистические услуги на аутсорсинг.

Следующей ступенью развития *PL является *PL, однако это направление только на стадии формирования, сейчас границы сильно размыты для выделения отдельного сегмента рынка.

Водные грузоперевозки

Морские перевозки

Это наиболее дешевый вид транспорта. ...⁴².

По данным Минтранса России, объем морских грузоперевозок по итогам **** года вырос более чем на **% относительно показателей **** года⁴³. Безусловно, свою роль сыграл эффект «низкой базы» **** года, когда из-за геополитической ситуации многие игроки рынка и заказчики потратили определенное время на перенастройку логистических связей и поиск новых партнеров из стран, не присоединившихся к санкциям.

В свою очередь, грузооборот морских портов в **** году вырос на *%, превысив *** млн тонн.

В **** году ожидается дальнейшее увеличение мощностей российских морских портов высокими темпами, после чего темпы роста немного снизятся. В **** году мощность российских морских портов превысит *,* млрд тонн.

Реализация инвестиционных проектов на участках Северного морского пути, строительство специализированных угольных терминалов на Дальнем Востоке, развитие порта Тамань и порта Усть-Луга повлекут основное увеличение мощностей российских портов в ближайшие годы.

...

Внутренний водный транспорт

Россия располагает одной из самых протяжённых в мире сетей внутренних водных судоходных путей: ***,* тыс. км (****), в том числе **, * тыс. км с гарантированными габаритами пути⁴⁴.

В навигацию **** года внутренним водным транспортом были перевезены ***,* млн тонн грузов, что превышает результат **** года на *,*%⁴⁵. Для сравнения: в советское время внутренний водный транспорт перевозил *** млн тонн в год. Следовательно, потенциал развития этого вида транспорта в РФ огромный.

...

⁴² ***

⁴³ ***

⁴⁴ ***

⁴⁵ ***

Перспективы развития внутреннего водного транспорта эксперты связывают с решением следующих задач:

- Повышение пропускной способности внутренних водных путей. Это позволит увеличить грузопотоки и провозную способность флота, снизить непроизводительные затраты⁴⁶.
- Развитие контейнерных перевозок. Строительство специализированных терминалов и флота для контейнерных перевозок по внутренним водным путям поможет ускорить транспортировку контейнерных грузов, разгрузить другие виды транспорта.
- Повышение доступности транспортных услуг в районах Крайнего Севера, Сибири и Дальнего Востока. Внутренний водный транспорт в этих регионах часто является безальтернативным и жизнеобеспечивающим⁴⁷.
- Создание сети пассажирских перевозок по внутренним водным путям. По поручению президента Владимира Путина правительство должно разработать маршрутную сеть пассажирских перевозок по Единой глубоководной системе европейской части России до **** года⁴⁸.

При условии решения этих задач к **** году ожидается увеличение перевозок грузов по ВВП в два раза и пассажиров в *,* раза⁴⁹.

Комплексные логистические решения

Под *PL (third party logistic — третья сторона логистики) подразумевается вид услуг, при котором оператор выступает в качестве посредника между грузовладельцем и получателем. Он занимается комплектацией, управлением, хранением и перевозкой груза. Как правило, комплекс *PL-услуг — это индивидуальное предложение, где условия обговариваются с каждым клиентом.

Тренд на постепенный переход на услуги *PL и передачу на аутсорс выполнения логистических операций актуален в силу нескольких причин. Одни компании хотят сосредоточиться на основных бизнес-процессах, отдав на сторону вспомогательные. Другие — за счет привлечения провайдера повысить эффективность логистики, снизив затраты на складирование, перевозки и обработку заказов. Опрошенные игроки рынка отмечают одну из основных причин выбора комплексных складских услуг — оптимизацию расходов на содержание собственных складских площадей и техники в регионах присутствия, сокращение издержек на содержание складского персонала и штата логистов.

Мировой рынок *PL-услуг в последние годы переживает значительный рост. Согласно отраслевым отчётам, оценка объёма рынка к концу **** года - примерно * триллион долларов США⁵⁰.

46 ***

47 ***

48 ***

49 ***

50 ***

Этот рост обусловлен ростом спроса на эффективные логистические услуги в таких секторах, как электронная коммерция, розничная торговля, производство и здравоохранение.

Некоторые ключевые регионы, способствующие росту рынка *PL-услуг: Северная Америка, Европа и Азиатско-Тихоокеанский регион. Растущее внедрение электронной коммерции в этих регионах привело к увеличению спроса на современные логистические услуги.

По прогнозу, в период с **** по **** год рынок будет расти на *,*% и достигнет объёма около ****,* миллиарда долларов США. Этому способствуют расширение трансграничной торговли, рост объёма поставок, развитие сектора электронной коммерции и рост спроса на индивидуальные логистические услуги⁵¹.

По данным пресс-службы «Деловых Линий» в России спрос на комплексные складские услуги (*PL) последние три года увеличивается на **–**% ежегодно⁵². Спрос в целом по комплексным складским услугам в первом квартале **** года увеличился на **% (включая услуги хранения, транспортировки) по сравнению с аналогичным периодом **** года. Санкт-Петербург среди лидеров по увеличению объёмов логистики.

Оценки других экспертов более скромные⁵³:

...

Рисунок 7. Динамика объёма рынка *PL логистики в **-** гг.**

В **** году темпы роста замедлились до *,*% из-за пандемии COVID-**, а реальный прирост с учетом изменения цен составил лишь *,*%. Однако, начиная с **** года, рынок начал восстанавливаться, что привело к увеличению темпов роста.

В **** году рынок продолжил расти, увеличившись на **,*, несмотря на геополитические сложности и экономические кризисы. Однако с учетом инфляции объем рынка снизился на *,*% по сравнению с **** годом. Тем не менее, в **** году объем рынка *PL-логистики восстановился и продолжил свой рост, достигнув рекордных ***,** млрд рублей. Темп прироста объема рынка составил **,*, а с учетом изменения цен – *% по сравнению с предыдущим годом.

По данным исследования ..., предложение на рынке *PL-логистики в России формируют около *** игроков рынка, среди которых на *PL-услугах специализируются крупные региональные, федеральные, а ранее и международные компании. К остальным операторам рынка можно отнести транспортные компании, которые, помимо основных транспортно-логистических услуг, оказывают и услуги в сегменте *PL, но у большинства компаний перечень этих услуг ограничен. Как правило, региональные транспортные компании оказывают услуги по ответственному хранению, таможенному оформлению,

51 ***

52 ***

53 ***

упаковке и отправке товара. Таким образом, насыщенность рынка *PL-логистики в России можно оценить как среднюю.

В целом в качестве трендов комплексной логистики игроки рынка отмечают дефицит качественных складских площадей, жесткую конкуренцию за трудовые ресурсы (за работников склада, водителей) и рост конкуренции со стороны быстро растущих маркетплейсов в борьбе за вакантные складские площади и складских сотрудников.

Развитие *PL приведет к укрупнению основных грузовых хабов, повышению рентабельности инвестиций в складскую инфраструктуру и расширению присутствия крупных операторов в пока не освоенных географиях.

Эксперты уверены, что в ближайшие годы спрос на комплексные складские услуги и перевозки со стороны бизнеса будет только расти. Драйверами развития выступают стремительный рост онлайн-торговли, расширение розничных ритейлеров, а также новые возможности, такие как автоматизация складов, расширение автопарка и самих операторов — транспортно-логистических компаний⁵⁴.

По оценке экспертов, российский рынок комплексной логистики в **** году может вырасти до *** млрд рублей⁵⁵.

Прогноз развития транспортной отрасли

Перспектива развития транспортной отрасли РФ зависит от *-х факторов:

- Темпов роста экономики и
- Объёмов финансирования отрасли.

Минэкономразвития РФ прогнозирует умеренный рост экономики на ближайшие годы:

Таблица 21. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

...

Это означает, что потребность в транспортных услугах будет расти в том же темпе.

Возможность для роста отрасли создают инвестиции, бюджетная часть которых может быть запланирована и проанализирована.

Дальнейшее развитие транспортной отрасли РФ определяется задачами, поставленными в «Стратегии ...»⁵⁶ (далее – Стратегия), которая была утверждена Правительством России ** декабря **** года. Приоритеты пространственного развития в отдельных отраслях должны найти отражение в соответствующих национальных проектах, государственных программах Российской Федерации и иных документах стратегического планирования, в частности, в Транспортной стратегии, которая не обновлялась с **** года и уже не соответствует текущей обстановке.

54 ***

55 ***

56 ***

Среди основных принципов развития объектов транспортной инфраструктуры:

- удовлетворение спроса на транспортную инфраструктуру за счет планирования и приоритизации транспортных проектов исходя из социально-экономических эффектов на основе транспортно-экономического баланса Российской Федерации;
- снижение транспортных издержек за счет снижения себестоимости перевозок и оптимизации маршрутов.

Один из путей реализации этих принципов – создание транспортных хабов, подобных тому, что предлагается организовать в планируемом Индустриальном парке.

В **** году завершился нацпроект «Модернизация транспортной инфраструктуры», благодаря которому было модернизировано более *** объектов, реализованных по всей стране⁵⁷.

Работа по дальнейшему развитию транспортного комплекса продолжится в рамках нового национального проекта «Эффективная транспортная система»⁵⁸, главная задача которого – формирование сбалансированного каркаса, объединяющего все важнейшие объекты транспортной инфраструктуры.

«В первую очередь нацпроект нацелен на эффективную работу нашей транспортной системы. Российская Федерация – самая большая по протяженности страна в мире. Мы лидируем по многим показателям, в том числе по наличию железнодорожной инфраструктуры, речных магистралей, сети автомобильных дорог. В рамках развития эффективной транспортной системы именно в этих направлениях мы будем двигаться», – сообщил министр транспорта Российской Федерации Роман Старовойт.

Национальный проект «Эффективная транспортная система» направлен на создание единой, интегрированной транспортной сети, которая будет удобной и доступной для всех граждан. Это позволит сократить время в пути, увеличить безопасность и улучшить логистику между различными регионами страны.

В состав нацпроекта войдут восемь федеральных проектов, связанных с развитием транспортной сети⁵⁹:

Развитие опорной сети железных дорог. Включает проект по развитию подходов к морским портам Северо-Западного бассейна и развитие международного транспортного коридора «Север – Юг».

- Развитие опорной сети аэродромов.
- Цифровая трансформация транспортной отрасли.
- Развитие кадрового потенциала транспортной отрасли.
- Развитие высокоскоростных железнодорожных магистралей.
- Развитие опорной сети морских портов.

57 ***

58 ***

59 ***

Бизнес-план Индустриального парка «XXX»

- Развитие опорной сети внутренних водных путей.
- Развитие пунктов пропуска через государственную границу Российской Федерации.
- Развитие Большого Северного морского пути.

Общий объем федеральных вложений в нацпроект «Эффективная транспортная система» в **** году составит ***,* млрд руб. К **** году федеральные расходы на новый нацпроект превысят *** млрд руб.

Самым крупным по объемам бюджетного финансирования федеральным проектом «Эффективной транспортной системы» в **** и **** годах будет «Развитие Большого Северного морского пути», в который из бюджета направят **, * млрд руб и **, * млрд руб. В **** году лидером может стать «Развитие опорной сети аэродромов» с федеральными расходами в объеме **, * млрд руб.⁶⁰

Федеральное финансирование получают «Развитие высокоскоростных железнодорожных магистралей» (**,* млрд руб. в **** году), вошедшее в «Эффективную транспортную систему».

...

Рисунок 8. Планируемое финансирование федеральных проектов в составе "Эффективной транспортной системы" в **-** гг.**

Развитию транспортной отрасли будет способствовать и реализация национального проекта «Инфраструктура для жизни», в котором основная часть финансирования пойдёт на создание новых и модернизацию существующих дорог:

...

Рисунок 9. Планируемое финансирование федеральных проектов в составе "Инфраструктуры для жизни" в **-** гг.**

Таким образом, рост экономики создаст необходимость в умеренном росте транспортного рынка, а бюджетные инвестиции дадут возможность для такого роста.

Выводы по анализу рынка ТЛУ

1.

Объем и структура рынка коммерческой недвижимости

Таблица 22. Основные индикаторы рынка

	****	****	****	I-III кв. ****	**** оценка
Общий объем инвестиций, млрд руб.	***,*	***,*	***,*	***,*	***_****

⁶⁰ ***

	****	****	****	I-III кв. ****	**** оценка
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	*_**	**_**	*,*_**,*	**_**	**_**
Торговая недвижимость	*_**	**_**	**,*_**,*	**_**	**_**
Складская недвижимость	**_**	**_**	**,*_**,*	**_**,*	**_**,*
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %					
Офисная недвижимость	*_**	**_**	**_**	**,*_**,*	**,*_**,*
Торговая недвижимость	*_**	**_**	**,*_**,*	**_**	**_**
Складская недвижимость	**_**	**_**	**_**	**,*_**,*	**,*_**,*

В **** году на рынок коммерческой недвижимости повлияли следующие факторы⁶¹.

- в **** году экономика России начала восстанавливаться, рост национального ВВП по итогам года, по оценке Минэкономразвития составил не менее *,%.

- высокая ставка ЦБ РФ — от неё зависит инвестиционная и девелоперская активность;

- рост номинальных зарплат и реальных потребительских расходов, которые во второй половине **** года превысили уровень **** года;

- активизация спроса на коммерческие площади со стороны отечественных компаний;

- рост оборотов онлайн-торговли в России.

**** год был непростым для рынка коммерческой недвижимости: он восстанавливался после трудностей **** года, связанных в первую очередь с уходом международных компаний–арендаторов.

Однако в **** году наметился устойчивый спрос на арендные площади со стороны отечественных компаний, а также высокая активность розничных инвесторов в сделках купли-продажи коммерческих площадей⁶²:

- Прогнозные объемы сделок в IV квартале **** г. могут составить ***–*** млрд руб., что приблизит **** год к рекордам **** г.

- Инвестиции в склады в абсолютном выражении достигли исторического максимума и составили *** млрд руб. Объем сделок со складской недвижимостью всего за девять месяцев **** г. превысил сумму вложений в этот сегмент за весь **** год, показав прирост практически в два раза (+**%).

61 ***

62 ***

- По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

...

Рисунок 10. Сумма инвестиций в недвижимость по кварталам

...

Рисунок 11. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости

...

Рисунок 12. Распределение сделок по географическому признаку

...

Рисунок 13. Инвестиции по источнику капитала продавца

...

Рисунок 14. Динамика ставок капитализации на «прайм» объекты в Москве

Эксперты отмечают следующие тренды дальнейшего развития рынка.

....

Складская недвижимость Санкт-Петербурга⁶³

Таблица 23. Основные индикаторы рынка

	****	****	I кв. ****	****II
Общий объем предложения, тыс. кв. м	* ***	* ***	* ***	* ***
Объем ввода, тыс. кв. м	***	***	***	***
Общий объем спроса, тыс. кв. м	***	***	**	***
Доля вакантных помещений, %	*, %	*, %	*, %	*, %
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*				
Класс А	* ***	* ***	* ***	* ***
Класс В	* ***	* ***	* ***	* ***

*Ставки аренды указаны без учета ОПЕХ и НДС на готовые сухие складские помещения. Медианные значения ОПЕХ для складских помещений классов А и В составляют * ***- * *** руб./кв. м/год.

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжают тенденции, намеченные во II полугодии **** г. Рост арендных ставок до пиковых значений за всю историю развития рынка и острый дефицит вакантных площадей

63 ***

напрямую влияют на поведение всех участников рынка и показатели объема удовлетворенного спроса, который по итогам I квартала **** г. составил ** тыс. кв. м.

На данный момент предпосылок к кардинальным изменениям текущей ситуации нет: новое спекулятивное предложение, ожидающееся к вводу в **** г., не сможет в полной мере закрыть потребности интересантов ввиду того, что преобладающая доля площадей уже законтрактована. При этом клиентам с запросами на крупные площади в большинстве случаев не остается вариантов, кроме как заключение сделок формата BTS.

В течение всего года ожидается дальнейший рост ставок аренды и обострение ситуации снижения уровня вакантных площадей до исторически рекордных показателей.

...

Рисунок 15. Динамика ввода новых площадей, суммы сделок и доли вакантных площадей

Предложение

По итогам I квартала **** г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга показал максимальный объем ввода складских площадей в сравнении с аналогичными периодами всех предыдущих лет — более *** тыс. кв. м.

На сегодняшний день девелоперами анонсирован годовой ввод на уровне *** тыс. кв. м, из них **% приходится на built-to-suit и собственное строительство и **% — на спекулятивные объекты.

При условии, что все заявленные к вводу проекты будут построены, общий объем складского предложения Санкт-Петербурга перешагнет отметку в * млн кв. м.

Спрос

По итогам I квартала **** г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербургской агломерации составил **, * тыс. кв. м. Этот показатель в *, * раза меньше результата за аналогичный период прошлого года. Однако столь внушительный спад не олицетворяет сокращение потребности в складских помещениях, а, наоборот, указывает на то, что на рынке мало опций, способных закрыть запросы интересантов.

***% от объема заключенных сделок аренды и продажи сформировали сделки со стороны маркетплейсов — они арендовали в общей сложности ** тыс. кв. м.

Всего по итогам **** г. объем заключенных сделок аренды и продажи ожидается на относительно высоком уровне, хоть и уступающем на **% показателю **** г., — *** тыс. кв. м.

...

Рисунок 16. Структура спроса по типу сделок

...

Рисунок 17. Структура спроса по профилям арендаторов

Вакантность и ставки аренды

На рынке недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется дефицит свободных складских помещений, несмотря на ожидаемый вывод на рынок крупного объема спекулятивного предложения. Высокая деловая активность, наблюдаемая в **** г., привела к быстрому поглощению доступных опций. Таким образом, доля вакантных площадей на рынке сохраняется на уровне ниже *,*% на протяжении четырех кварталов. По итогам марта индикатор зафиксировался на отметке *,*% (или ** тыс. кв. м). При этом предложение в субаренду, наблюдавшееся в ****-**** гг., полностью вымылось с рынка.

Средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные складские блоки класса А Санкт-Петербурга увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на **% до *** руб./кв. м/мес. (без учета ОРЕХ и НДС). Таким образом, арендный платеж, включающий операционные расходы и НДС, в готовых свободных блоках класса А достигает * *** руб./кв. м/мес. Однако нередко встречаются случаи, когда в ходе «аукционов» среди претендентов на особенно привлекательные блоки арендная ставка заметно превышает среднее значение.

...

Рисунок 18. Динамика доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды по классам*

*Ставки аренды указаны без учета ОРЕХ и НДС.

Медианные значения ОРЕХ для складских помещений классов А и В составляют * ***- * *** руб./кв. м/год.

Тенденции и прогнозы

...

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга⁶⁴

Таблица 24. Основные индикаторы рынка

	****	****	I–III ****	****II
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м*	*	*,**	*,**	*,**
Класс А	*,*	*,**	*,**	*,**
Класс В	*,*	*,**	*,**	*,**
Объем ввода за период, тыс. кв. м*	***	***,*	**,*	**,*
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	**	***,*	***,*	***

Уровень вакантных площадей, %	**,*	*,*	*,*	*,*
Класс А	**,*	*,*	*,*	*,*
Класс В	**,*	*,*	*,*	*,*
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**				
Класс А	* ***	* ***	* ***	* ***
Класс В	* ***	* ***	* ***	* ***

Предложение

За девять месяцев **** г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился шестью новыми объектами (суммарной площадью **, * тыс. кв. м).

В условиях дефицита свободных площадей в существующих зданиях спрос на объекты нового строительства остается высоким. К моменту ввода в эксплуатацию на такие площади уже заключены договоры аренды.

...

Рисунок 19. Динамика основных индикаторов рынка

Уровень вакантности и ставки аренды

Стабильно высокий спрос на качественные офисные помещения привёл к значительному снижению уровня вакантности. За * месяцев **** года доля свободных площадей снизилась с *, % (** * кв. м) до *, % (** * кв. м).

...

Рисунок 20. Динамика свободных площадей по классам

.

Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность, поэтому по мере вымывания ликвидных опций ожидается стабилизация ставок аренды по предложению на уровне **** руб./кв. м/месяц в классе А и **** руб./кв. м/месяц в классе В, при этом офисов для аренды останется существенно меньше.

...

Рисунок 21. Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/месяц

Спрос

Спрос на качественные офисные помещения остается высоким. Объем чистого поглощения почти в * раз превышает объем нового строительства бизнес-центров.

Наблюдается высокая заинтересованность компаний в аренде отдельных этажей или целых зданий. Более трети сделок по офисам класса А и **% сделок по классу В прошли с помещениями площадью более * *** кв. м.

В **** г. вырос спрос на офисы площадью более * *** кв. м. — в *,* раза по сравнению с годом ранее. Большие офисы в I–III кварталах **** г. предпочли банки и ИТ-компании. За счет спроса на крупные площади в три раза возрос объем сделок с производственными предприятиями и компаниями, предоставляющими профессиональные услуги. Также двухкратный рост объема сделок отмечается среди торговых компаний за счет покупки бизнес-центра Space компанией «Петрович».

...

Рисунок 22. Распределение сделок по профилю арендаторов

Представители рынка выделяют следующие тренды в этом сегменте⁶⁵:

-

Ставки аренды продолжают расти как на фоне сохраняющегося спроса, так и из-за роста стоимости строительства и отделки помещений.

Ожидается рост интереса к сервисным офисам со стороны арендаторов. Тенденция развития гибких пространств в Санкт-Петербурге наблюдается уже на протяжении последних трех-четырех лет, однако объем предложения для корпоративных клиентов на рынке в течение долгого времени оставался ограниченным. Сейчас начинают появляться крупные качественные гибкие пространства, ориентированные в первую очередь на сотрудничество с компаниями-арендаторами.

Торговая недвижимость

В **** году, по оценкам консалтинговой компании ... поставлен рекорд по объёму инвестиций в торговую недвижимость в России — *** млрд рублей⁶⁶. А объём сделок с основными классами коммерческой недвижимости увеличился до десятилетних максимумов.

На фоне этого наблюдаются минимальные показатели ввода новых площадей в сегменте. Тренд связан с постепенным насыщением рынка и «оттоком» потребительского спроса в e-com. Новые объекты — это в основном небольшие районные торговые центры (ТЦ).

Проникновение онлайн-торговли в общий оборот розничной торговли превысило **%. Этот сегмент продолжает расти прежде всего за счёт маркетплейсов и сервисов доставки.

Торговая недвижимость. Стрит-ритейл⁶⁷

Основные итоги

В III квартале **** г. средний уровень вакантности на главных торговых коридорах Петербурга снизился на *,* п.п. относительно показателя предыдущего

65 ***

66 ***

67 ***

квартала, составив к концу сентября *,*%. Таким образом, индикатор приблизился к историческому минимуму за последние * лет. К концу **** г. можно ожидать стабилизацию уровня вакантности на отметке *,*%.

Одним из ключевых по активности сегментов продолжает оставаться «Общественное питание», составляющее большую часть открытий III квартала на основных торговых улицах Петербурга.

На месте зарубежных fashion-брендов открываются российские игроки.

Спрос и коммерческие условия

Суммарно за первые девять месяцев **** г. на ключевых торговых улицах Петербурга произошло ** открытий против ** за аналогичный период **** г. Закрытий за прошедшие три квартала зафиксировано **, тогда как в прошлом году их было **. Такую динамику можно отнести к естественной ротации арендаторов.

Лидером по открытиям за последние три месяца уже традиционно стал сегмент общественного питания, составив **% новых арендаторов. Однако по итогам девяти месяцев **** г. первое место по количеству открытий — **% от общего числа — заняла категория «Одежда и обувь».

...

Рисунок 23. Динамика уровня вакантности на ключевых торговых коридорах

Если до **** г. открытия точек общепита были стабильно выше аналогичных для fashion ритейлеров, то в последние три года разрыв между этими двумя сегментами стал сокращаться. Такая динамика обусловлена ростом популярности fashion-операторов в сегменте стрит-ритейла. При этом преимущественно развиваются не крупные сетевые, а локальные бренды.

...

Рисунок 24. Количество открытий по сегментам на основных торговых коридорах в III кв. **—**** гг.**

В III квартале **** г. уровень квартальной ротации, составил всего *,*%. Такой низкий уровень показателя обусловлен тем, что большая часть ритейлеров выбирала для открытий помещения, которые числились как вакантные уже более одного квартала.

Таблица 25. Средние диапазоны ставок на аренду помещений площадью *—*** кв. м в III квартале **** г., руб./кв. м/мес. без НДС**

Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Большой пр-т П.С.	* **	* **	* **
Невский пр-т	* **	* **	** **
Старо-Невский пр-т	* **	* **	* **

...

Рисунок 25. Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах за * мес. ** г.**

Тенденции и прогнозы

....

Таблица 26. Основные индикаторы рынка

	* кв. ****	* кв. ****	* кв. ****	* кв.**** П
Количество торговых помещений на центральных коридорах, шт.	***	***	***	***
Уровень вакантности, %	* * ,	* * ,	* * ,	* * ,

Торговая недвижимость. Торговые центры⁶⁸

Спрос

В I полугодии **** г. количество открытий новых магазинов выросло до ***, превысив результат прошлого года на **%.

Традиционно лидерство по числу открытий (**) и объему арендованных площадей (** *** кв. м) принадлежит fashion-сегменту. Несмотря на то что появление новых магазинов сократилось на **%, а объем арендованных площадей уменьшился на **% относительно прошлого года можно говорить о стабильной активности fashion-операторов.

Второе место по числу новых открытий заняли заведения общественного питания, показав рост относительно прошлого года — ** и * открытий соответственно, в основном за счет появления новых корнеров на территории фуд-холлов.

Тройку лидеров по открытиям замыкает сегмент товаров для спорта (** новых точек, * *** кв. м).

Кроме того, растет доля фитнес-пространств и развлечений.

Предложение

...

Рисунок 26. Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров, **_**** гг.**

Посещаемость и уровень вакантности

По данным ..., по итогам I полугодия **** г. индекс посещаемости ТЦ Петербурга (Mall Index) сохранился на достигнутом в прошлом году уровне.

⁶⁸ Нt***

..

Рисунок 27. Динамика посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга

По прошествии шести месяцев **** г. средний уровень вакантности по городу сократился более чем в два раза — с *,*% до *,*%.

...

Рисунок 28. Динамика вакантности в классических торговых центрах

Тенденции и прогнозы

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга

	****	****	П* ****	**** П
Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. кв. м	* ***	* ***	* ****	* ***
Новое предложение за период, тыс. кв. м	** ,*	** ,*	*	** ,*
Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м	* ***	* ***	* ****	* ***
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	***	***	****	***
Уровень вакантности, %	** ,*	* ,*	* ,***	* _*
Обеспеченность площадями, кв. м на * *** человек	***	***	***	***

*Количество и площадь действующих ТЦ были скорректированы во II кв. **** г.

**С учетом аренды площадей магазинов ИКЕА маркетплейсом «Мегамаркет».

....

Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.

..*. Анализ конкурентоспособности продуктов

Аналогов планируемого Индустриального парка с учётом масштабов нет не только на территории РФ, но и нигде в мире.

....

Востребованность индустриальных парков в Петербурге стабильно растёт⁶⁹.

....

География

⁶⁹ Н****

Как видим, только * ИП входят в реестр Минпромторга России, то есть получают меры регуляторной поддержки (налоговые, таможенные, инвестиционные льготы и т.д.) на федеральном и региональном уровнях.

Индустриальные парки Санкт-Петербурга

Хотя индустриальными парками именуют себя более ** объектов в Санкт-Петербурге, анализ показывает, что назвать большинство из них таковыми нельзя:

1. Только * из них зарегистрированы в геоинформационной системе....
Ниже приведена карта с ИП, зарегистрированными в Санкт-Петербурге (зелёным цветом отмечены действующие ИП, оранжевым – создаваемые) – см. Рисунок 30.

2. ИП, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, в Реестре Минпромторга РФ нет.

...

Рисунок 30. ИП зарегистрированные в ГИС по Санкт-Петербургу

Вывод по разделу:

....

Рассмотрим далее практику создания объектов, аналогичных планируемому, в других странах.

Специальные экономические зоны в странах с рыночной экономикой

Ирландия

....

Соединенные Штаты Америки

....

Япония

....

Свободные экономические зоны стран с переходной экономикой

....

Польша

....

Азия

Китай

....

Свободные экономические зоны развивающихся стран

Бразилия

....

Мексика

....

Индия

...

Вывод по разделу

-

***.*.*. Потенциальные покупатели и планируемые объемы продаж**

В крупнейших городах Европы процесс вывода промышленности за черту города, в основном, уже завершён:

...

Рисунок 31. % промышленной территории в городе

Одним из крупных городов, успешно осуществивших «переселение» промышленности, стал Лондон⁷⁰. Процесс реорганизации производственных зон в столице Великобритании осуществлялся по двум направлениям: перенос промышленных предприятий из центра города на окраины, с одной стороны, и повышение их инвестиционной привлекательности – с другой. При этом использовались как градостроительные, так и экономические методы регулирования.

Все крупные промышленные объекты сосредоточены на специальных производственных территориях окраин Большого Лондона. Мелкие и средние предприятия располагаются в черте города и в пригородах. Общая площадь промышленных зон Лондона в настоящее время не превышает ** %. Параллельно в городе происходило обновление освобожденных территорий. Во многих случаях старые неработающие заводы и фабрики были успешно преобразованы в туристические объекты и общественные пространства – музеи, кинотеатры, спортивные сооружения и т.д.

Процессы перемещения промышленных зон и их обновления продолжают в Лондоне и в настоящее время. Так, электростанция Battersea Power Station была построена в ** -х годах XX века на южном берегу реки Темзы и занимала территорию порядка * га. В **** -е годы станция прекратила производство энергии. По планам мэрии к **** году должна завершиться реализация проекта по ее обновлению. Известно, что обновление коснется не только бывшей электростанции, но и прилегающей территории площадью ** га, которая станет новым культурно-развлекательным и деловым районом столицы Великобритании.

Перенос промышленных предприятий из города и обновление освобожденной территории осуществляются и в Париже. Основной целью деиндустриализации Парижа стала необходимость более равномерного

70 ***

распределения деловой активности по всей стране, сокращение безработицы и повышение доходной части местных и региональных бюджетов в депрессивных районах Франции.

В период с **** по **** год около * тыс. промышленных предприятий (в среднем по *** занятых на каждом) перенесены из Парижа в провинцию, что позволило обеспечить порядка *** тыс. новых рабочих мест в промышленности отсталых регионов, где они стали своеобразными «точками» или «полюсами» роста. Таким образом Франции удалось решить сразу несколько проблем – перенести из столицы объекты с нерациональным размещением, разгрузить Париж, освободить место для современных видов деятельности, креативной экономики и общественного пространства, а также обеспечить занятость и потенциал развития на периферии, в том числе в районах с признаками депрессивного состояния экономики.

Процессы преобразования промышленных территорий продолжаются в Париже и в настоящее время. Так, в ** км к северо-западу от центра Парижа находится квартал Les Groues (Ле Гру), застроенный в основном промышленными объектами. Реконструкция данной территории, которая, по предварительным прогнозам, должна закончиться к ***** году, станет частью развития делового района столицы Франции – La Defense.

В целом в мире существуют следующие варианты развития освобождаемых промышленных зон:

- создание креативного кластера (музеи, выставочные комплексы, парки развлечений и проч.);
- строительство жилой и офисно-коммерческой недвижимости;
- сохранение промышленной компоненты (точнее, ее модернизация или репрофилирование) с переходом на инновационное, высокотехнологичное экологически чистое производство и создание научно-производственного кластера (с размещением объектов науки).

Промышленные предприятия занимают более **% застроенной площади Санкт-Петербурга⁷¹.

...

....

Таблица 28. Перечень крупнейших промышленных предприятий Санкт-Петербурга

...

***.*. Стратегия реализации продуктов**

***.*.*. Методы продвижения продукции на выбранный сегмент рынка**

-

⁷¹ ***

***.*.*. Ценообразование**

....

Таблица 29. Ставки продажи недвижимости

...

Таблица 30. Ставки аренды помещений

...

Таблица 31. Ставки обработки грузов

...

....

***.*.*. Сервис и гарантии**

...

***. План производства продуктов**

***.*. Организация производства продуктов**

***.*.*. Степень готовности заявителя к организации производства**

-

***.*.*. Предполагаемый объем производства**

Планируется построить следующие помещения:

Таблица 32. Стоимость строительства планируемых объектов

...

....

Таблица 33. План производства ТЛУ (без учёта инфляции)

...

Объём услуг по аренде помещений был рассчитан на основании планируемых к постройке площадей и ставок аренды:

Таблица 34. Объём услуг аренды (без учёта инфляции)

...

***.*. Объем финансирования, необходимого для организации и начала производства, подтвержденные источники финансирования**

После окончания строительства проект не требует дополнительного финансирования, так как планируемые от продажи недвижимости и предоставления услуг поступления денег существенно перекрывают потребность в финансировании оборотных средств.

***.*. Стратегия управления экологической эффективностью**

Вывод промышленных предприятий из Санкт-Петербурга и их размещение на компактной территории за городом не только не несёт дополнительных экологических рисков, но позволяет улучшить экологическую обстановку по следующим причинам:

1. Вывод промышленных предприятий из густонаселённого города улучшит экологическое окружение миллионов жителей Санкт-Петербурга.
2. Предполагается, что предприятия, перенося свои производства в ИП, будут модернизировать производства, в том числе, в направлении повышения экологичности.
3. Каждый проект перемещения предприятия в соответствии с действующим законодательством будет проходить экологическую экспертизу, в то время как в текущей ситуации экологии только замеряют экологические показатели, то есть действуют с запозданием.
4. Размещение предприятий на компактной территории позволяет повысить экологическую эффективность, так как в этом случае можно контролировать больше параметров, чаще и меньшими ресурсами.
5. Размещение предприятий на компактной территории позволяет повысить эффективность переработки и утилизации отходов.
6. В ИП снижаются экологические риски транспортировки продукции, так как её производитель и потребитель могут размещаться рядом.
7. Мероприятия по управлению экологической эффективностью представлены в п. *.*.*. Экологические риски.

***. Юридическое обеспечение проекта**

-

***. Финансовый план и оценка эффективности проекта**

...

Таблица 35. Условия расчета

Показатели	Значения
Прогнозный период, лет	**
Ставка дисконтирования, %	переменная ⁷²

72 ***

Показатели	Значения
Инфляция непродовольственных товаров, % в год	переменная в соответствии с прогнозом ЦБ ⁷³
Инфляция по зарплате, % в год	переменная в соответствии с прогнозом ЦБ ⁷⁴

***.*. Общий объем финансирования проекта, подтвержденные источники финансирования**

Общий объем финансирования * *** ** млн. руб. Из них

- * *** ** млн. руб. – инвестиционные расходы, детализация этой суммы по направлениям финансирования представлена в п. *.*,
- ** *** млн. руб. – финансирование оборотных средств.

Источник финансирования – собственные средства корпорации China State Construction Engineering Corporation.

...

Рисунок 32. Структура направлений финансирования, %

***.*. График финансирования проекта**

Таблица 36. План финансирования проекта по годам, млн. руб.

...

...

Рисунок 33. График финансирования по годам, млн. руб.

***.*. Расчет экономических показателей проекта**

***.*.*. Планируемый объем продаж**

Таблица 37. План продаж с учётом инфляции по годам, млн. руб. с НДС

...

...

Рисунок 34. План продаж по годам, млн. руб. с НДС

***.*.*. Планируемая выручка от реализации**

Поскольку брать предоплату и предоставлять отсрочки платежа не планируется, план по выручке совпадает с планом продаж с НДС – см. Таблица 37.

73 ***

74 ***

***.*.* Анализ структуры себестоимости**

В себестоимость планируемой для продаж недвижимости войдёт стоимость её строительства, которая составляет *** ** млн. руб.

В себестоимость оказываемых услуг войдут прямые расходы на их оказание – см. Таблица 38.

Таблица 38. Себестоимость услуг без учёта инфляции

...

***.*.* Валовые затраты, прямые и косвенные**

Таблица 39. Косвенные расходы с учётом инфляции по годам, млн. руб. с НДС

...

Таблица 40. Прямые расходы с учётом инфляции по годам, млн. руб. с НДС

...

...

Рисунок 35. План расходов по годам, млн. руб. с НДС

...

Рисунок 36. Структура расходов, %

***.*.* Чистая прибыль по годам**

Таблица 41. Чистая прибыль по годам, млн. руб. без НДС

...

Как видно из таблицы, чистая прибыль за период планирования превысит *,* трлн. руб.

...

Рисунок 37. Чистая прибыль по годам, млн. руб. без НДС

***.*.* Налоговые поступления в бюджеты всех уровней**

Инициаторы проекта планируют добиться присвоения ИП статуса территории опережающего развития (ТОР). В результате этого собственник ИП и его резиденты получают следующие льготы:

Таблица 42. Льготы ТОР

...

Таблица 43. Налоговые выплаты по годам, млн. руб.

...

Как видно из таблицы, сумма налоговых выплат за период планирования составит более * ** млрд. руб.

6.3.7. Расчет денежных потоков по проекту

Таблица 44. Бюджет движения денежных средств по годам, млн. руб.

...

Как видно из таблицы, при выбранном графике финансирования проект не испытывает дефицита денег. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств превышает *,* трлн. руб.

6.3.8. Показатели эффективности проекта

Таблица 45. Показатели эффективности инвестиций

...
....

6.4. Расчет точки безубыточности

Таблица 46. Расчет уровня безубыточности, руб.

...

Как видно из приведенной выше таблицы, проект допускает сохранение прибыльности при падении выручки до *% от запланированной.

6.5. Анализ чувствительности проекта

Анализ чувствительности показывает, что проект обладает низкой чувствительностью к изменению исходных параметров – см. Таблица 47.

Даже при снижении цены продаж на **% проект остаётся рентабельным. Увеличение расходов оказывает ещё меньшее воздействие на показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 47. Анализ чувствительности

...
***.*. Анализ основных видов риска**

***.*.*. Технический риск**

...

Риски, связанные с освоением оборудования

....

Исправность и ремонтпригодность оборудования

....

***.*.*. Организационный и управленческий риск**

•

Риск срыва графика реализации проекта

...

Риск ошибок в подборе персонала

государственных гарантий РФ маловероятен, так как международные резервы РФ составляют более ***,* млрд. \$⁷⁶, а Фонд национального благосостояния – около *,** трлн. руб.⁷⁷

2. Риск отказа Правительства РФ от предоставления гарантий.

Выступая на совещании по развитию авиоперевозок и авиастроения **,**.****, Президент РФ В. В. Путин сказал⁷⁸: " ... прошу Правительство, Банк России, субъекты Федерации при выстраивании системной работы по развитию экономики, её отдельных секторов ориентироваться на то, что санкционное давление на нашу страну, как это было и в предыдущие десятилетия, сохранится. Такова объективная реальность.

... рассматривая ситуацию в каждой конкретной отрасли, сфере, нужно фокусироваться не только на преодолении вызовов текущего года, но и выстраивать долгосрочные планы развития, основанные на внутренних возможностях нашей экономики, российской науки и системы образования. Мы должны опираться, в первую очередь, на частную деловую инициативу и здоровую конкуренцию, стремиться к максимальной загрузке наших предприятий, к созданию новых компетенций и повышению глобальной конкурентоспособности России в целом".

Таким образом, несмотря на санкции, стратегические цели развития РФ остаются прежними. Как было показано в п. * бизнес-плана, идея создания Индустриального парка XXX полностью этим целям соответствует.

3. Риск неспособности предприятий Санкт-Петербурга профинансировать переезд в Индустриальный парк

Инициаторы проекта полагают, что предприятиям было бы в любом случае проблематично самостоятельно профинансировать переезд и модернизацию своего производства. Наиболее реальный источник финансирования – субсидированные кредиты, предоставляемые правительством через Фонд развития промышленности. Как было сказано выше, и средства и политическая воля для такого решения есть.

4. Риск недополучения доходов Индустриального парка от транспортно-логистических услуг и сдачи помещений в аренду

Объём рынка услуг Индустриального парка коррелирует с ВВП страны. В декабре **** года Банк России провёл опрос, в котором участвовали лучшие макроэкономисты страны⁷⁹. Экспертов попросили дать прогноз важнейших макроэкономических показателей РФ на период до **** г. Прогноз роста в **** году - *,*%. Аналитики ожидают, что в ****–**** годах ВВП будет расти на *,*-%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста — *,*%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в **** году к **** году составит **, *%.

Вывод:

....

⁷⁶ ***

⁷⁷ ***

⁷⁸ ***

⁷⁹ ***

Приложение №*. Определение ставки дисконтирования

• ...

В данном бизнес-плане безрисковая ставка определяется на основе средневзвешенной ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ) на срок ** лет. На момент разработки бизнес-плана она составляет **, **%⁸⁰. В среднесрочном прогнозе Банка России прогнозируется, что макроэкономические показатели вернуться к норме (инфляция %, ключевая ставка %) к **** году. Следовательно, можно ожидать, что в **** году средневзвешенная ставка доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ) на срок ** лет вернётся к уровню начала **** года, то есть к *, **%. По этой причине безрисковая ставка в расчёте переменная и изменится от **, **% в **** году до *, **% в **** году и далее.

Поправки на риск определяются на основе анализа следующих факторов:

Таблица 48. Факторы риска

...

...

Таблица 49. Расчет ставки дисконтирования в **** году

...

⁸⁰ ***