

**ОПИСАНИЕ РАБОТЫ И ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА SELF-STORAGE РАЗМЕРОМ
2000 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ НА
АСФАЛЬТИРОВАННОЙ ПЛОЩАДКЕ**

*КОМПАНИЯ **СтилБокс***

www.st-box.ru

Тел.: 8 (917) 630-09-52

УЛЬЯНОВСК

2013

Цель: описать бизнес Self-Storage. Его преимущества, перспективы, маркетинговое обоснование, основные показатели.



Описание развития услуги в России:

Первая российская компания, которая оказывала полноценную услугу Self-Storage, была открыта в Москве в 2007 году. К настоящему времени в Москве уже открыто более 40 складов для хранения имущества. За короткое время центры Self-Storage появились во многих крупных городах РФ: в Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде, Казани и Челябинске. Ежегодно в РФ открывается порядка 10 складов и их количество постоянно растет.

Описание услуги:

Клиенту компании, оказывающей услуги ответственного хранения, сдается в аренду Мобильный-Контейнер-Склад (МКС) с целью хранения личного имущества.

МКС располагается на асфальтированной площадке и находится под охраной. Имущество полностью защищено от осадков благодаря конструкции контейнеров. Клиент имеет постоянный доступ к своему имуществу. Кроме того, по принципу «вы берете – мы возем» мобильный контейнер МКС может быть доставлен к дому клиента на автомобиле.

Маркетинговое обоснование:

Услуга Self-Storage впервые появилась в США около 50 лет назад и практически сразу стала очень популярной среди всех слоев населения. Продажи компаний, оказывающих услуги хранения, за короткий период достигли впечатляющих результатов. Для сравнения представлю Вам данные «Self Storage Association» (<http://www.selfstorage.org>):

- Выручка компаний Self-Storage США в 2012 году превысила 22 млрд.\$

- Аналитики Уолл-стрит отметили устойчивость отрасли в период рецессии 2008 года.
- Только в этой Ассоциации более 48 500 участников - складов Self-Storage.
- Отрасль признана самым быстрорастущим сегментом коммерческой недвижимости.

Рынок Self-Storage в России развивается по схожему сценарию: отмечается рост количества складов и игроков рынка. Схожие тенденции развития мегаполисов России обуславливают повышенный спрос на услугу.

Срез покупателя услуги на основании экспертных оценок: 20% клиентов - юридические лица, 80% - физические лица.

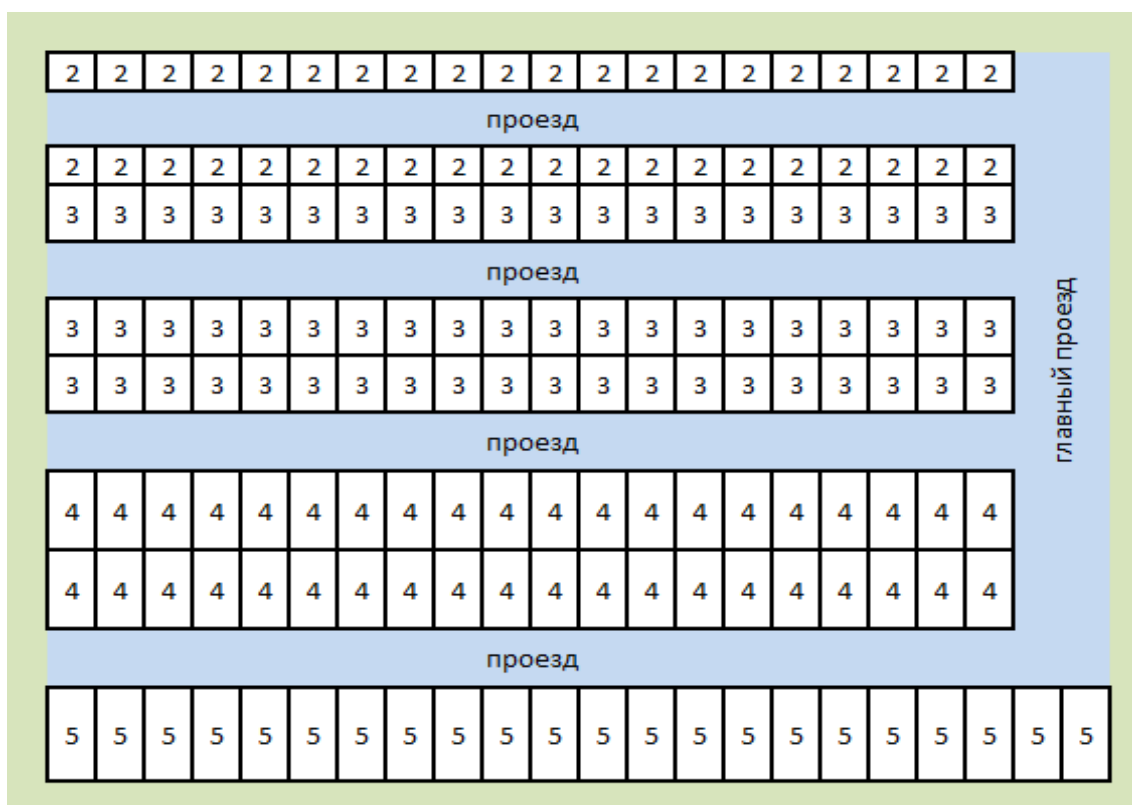
Сравнение складов.

Также предлагаю Вашему вниманию сравнение склада класса А и склада Self-Storage (<http://www.kommersant.ru>)

	Склад класса А	Склад Self-Storage
<i>инфраструктура</i>	Рукава для разгрузки 20-тонных фур, программное обеспечение	не требуется
<i>форма хранения товара</i>	в паллетах	в боксах
<i>количество персонала</i>	200 человек	3 человека
<i>количество арендаторов</i>	1-40	600-800
<i>срок аренды</i>	от 1 года	от 2 недель до года
<i>стоимость аренды 1 кв.м.</i>	130-150\$	\$450
<i>инвестиции для создания склада</i>	\$60-80 млн	\$2-3 млн
<i>срок окупаемости</i>	7-10 лет	3-4 года

Описание площадки: Территория (в данном примере это 40*50 метров), на которой хранятся МКС, должна быть огорожена, располагаться рядом с жилыми кварталами и магистралями, иметь прямоугольную форму, удобный подъезд и твердое покрытие.

Рис.1 Схема хранения МКС



МКС расположены рядами в соответствии с размерами. Между рядами расположены проезды по 3 метра в ширину. Логистика позволяет клиенту подъехать к МКС на машине и перегрузить свое имущество.

При повышенном спросе на услугу возможно размещение модулей в два яруса, что вдвое увеличивает площадь хранения и, соответственно, прибыль с квадратного метра.

Экономические показатели для расчета ТЭО:

При использовании схемы расположения модулей согласно рисунка 1 в центре индивидуального хранения расположено 162 контейнера, что позволит получить ежемесячную выручку в объеме 530 тысяч рублей.

	стоимость модуля, руб. *	количество модулей на площадке, шт.	Общая стоимость модулей, руб.	арендная ставка, руб. в месяц	выручка в месяц, руб.	выручка в год, руб.
МКС-2	43 650	40	1 940 000	2 000	80 000	960 000
МКС-3	49 950	60	3 330 000	3 000	180 000	2 160 000
МКС-4	58 050	40	2 580 000	4 000	160 000	1 920 000
МКС-5	63 000	22	1 540 000	5 000	110 000	1 320 000
Итого			9 390 000		530 000	6 360 000

*- при одновременном заказе модулей на сумму от 700 000 рублей.

При двухъярусном расположении МКС их количество составит 324 штуки, а ежемесячная выручка достигнет 1 060 тысяч рублей.

	стоимость модуля, руб*	количество модулей на площадке	Общая стоимость модулей, руб	арендная ставка, руб в месяц	выручка в месяц, руб.	выручка в год, руб.
<i>МКС-2</i>	43 650	80	3 880 000	2 000	160 000	1 920 000
<i>МКС-3</i>	49 950	120	6 660 000	3 000	360 000	4 320 000
<i>МКС-4</i>	58 050	80	5 160 000	4 000	320 000	3 840 000
<i>МКС-5</i>	63 000	44	3 080 000	5 000	220 000	2 640 000
<i>Итого</i>			18 780 000		1 060 000	12 720 000

*- при одновременном заказе контейнеров на сумму от 700 000 рублей.

Так после заказа контейнеров необходимо набирать штат. Предлагаем рассмотреть примерное штатное расписание:

Должность	Количество сотрудников
<i>Директор склада/бухгалтер</i>	1
<i>Сотрудник склада</i>	2
<i>Дворник</i>	1
<i>Сторож</i>	2

Директор склада – работает пятидневную рабочую неделю и может совмещать должность главного бухгалтера. Организует работу компании.

Сотрудники склада – работают в плавающем графике в зависимости от выбранного режима работы склада. Отвечают за обслуживание клиентов на складе и продажи (активные и пассивные).

Резюме:

Центр хранения имущества Self-Storage позволит Вам получать ежемесячно дополнительную выручку и использовать не занятую площадь. Срок окупаемости такого центра составляет в среднем 2-3 года, в зависимости от выбранного режима работы, конкуренции на рынке труда в вашем городе, выбранной схемы налогообложения и т.д.