



Беспалов  
и партнеры

## Бизнес-план

---

Проекта  
реконструкции и  
запуска  
нефтехранилища  
светлых  
нефтепродуктов





**Цель проекта:** запуск нефтехранилища светлых нефтепродуктов в Ленинградской области.

**Описание проекта:** реконструкция нефтебазы по хранению и переработке светлых нефтепродуктов (дизельное топливо, бензины Аи-92 и Аи-95) с объемом перевалки в среднем 25 тыс. тонн в месяц.

**Бизнес-план будет полезен инвесторам, находящимся в поисках перспективного инвестиционного проекта.**

**Бизнес план можно использовать как руководство по созданию нефтехранилища, а также предоставить кредиторам или частным инвесторам для получения кредита.**

**Источники информации:**

- данные Федеральной службы государственной статистики;
- данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области;
- материалы и пресс-релизы компаний-участников рынка, ассоциаций;
- экспертные оценки ведущих специалистов и отраслевых аналитиков, опубликованные в открытых источниках информации: отраслевых справочниках, каталогах, специальных выпусках (СМИ).

Уважаемые пользователи, обращаем Ваше внимание на то, что данный проект подготовлен компанией «Беспалов и Партнеры» и представляет собой аналитико-экспертную разработку согласно избранной тематике. Однако бизнес план не является основой для какого-либо инвестиционного предложения и, следовательно, компания «Беспалов и Партнеры» не несет ответственности за убытки и/или ущерб, возникшие в результате использования опубликованной в данном отчете информации и/или экспертных мнений.

## СОДЕРЖАНИЕ

Резюме	5 стр.
О компании «XXX»	6 стр.
Характеристика проекта по перепрофилированию мазутного хозяйства под нефтебазу по хранению и перевалке светлых нефтепродуктов	9 стр.
Концепция проекта	9 стр.
Экологические аспекты проекта	11 стр.
Правовое обеспечение проекта	12 стр.
Особенности и состояние петербургского и регионального рынков перевалки нефтепродуктов	14 стр.
Общие характеристики рынка	14 стр.
Анализ рынка поставщиков сырья и цен на светлые нефтепродукты	15 стр.
Основные потребители нефтепродуктов	16 стр.
Состояние конкурентной среды	17 стр.
Операционный план проекта	26 стр.
Технологические особенности проекта	26 стр.
Описание услуг, предоставляемых предприятием	28 стр.
Характеристика имеющихся объектов	30 стр.
Требования к технологическому оборудованию	32 стр.
Требования к инфраструктуре производства	32 стр.
Расположение объекта и транспортные коммуникации	33 стр.
Структура управления реализацией проекта	34 стр.
Маркетинговый план	38 стр.
План маркетинговых действий	38 стр.
Выбор средств рекламы для продвижения услуг	40 стр.
Финансовый план	42 стр.
Предпосылки и исходные данные	42 стр.
Предполагаемые параметры привлекаемого финансирования	43 стр.
Приложение 1. Список работ при реконструкции нефтебазы	47 стр.
Приложение 2. Экспликация зданий и сооружений	50 стр.

**Список рисунков:**

- Рисунок 1    Схема управления перевалочной нефтебазой
- Рисунок 2    Дисконтированные и недисконтированные потоки денежных поступлений при реализации проекта реконструкции нефтебазы по хранению и перевалке светлых нефтепродуктов, млн. руб.
- Рисунок 3    Чистая приведенная стоимость (NPV) проекта реконструкции нефтебазы по хранению и перевалке светлых нефтепродуктов, млн. руб.
- Рисунок 4    Поступления и оттоки денежных средств проекта реконструкции и запуска нефтебазы по хранению и перевалке светлых нефтепродуктов

**Список таблиц:**

- Таблица 1    Средние цены производителей на дизельное топливо и бензин по Российской Федерации в 2007-2011 гг., руб./т
- Таблица 2    Крупнейшие сети автозаправочных станций в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
- Таблица 3    Конкурентный анализ
- Таблица 4    Основные режимы работы перевалочной нефтебазы
- Таблица 5    Расчет мощности по перевалке нефтепродуктов
- Таблица 6    Расчет объема слива нефтепродуктов из резервуаров в автоцистерны
- Таблица 7    Сводный товарный баланс перевалочной нефтебазы
- Таблица 8    Объекты, находящиеся в собственности компании «XXX»
- Таблица 9    Состав сотрудников перевалочной нефтебазы
- Таблица 10    Расчет фонда оплаты труда работников перевалочной нефтебазы
- Таблица 11    Особенности средств рекламы
- Таблица 12    График разделения капитальных инвестиционных затрат на четыре транша
- Таблица 13    Основные параметры экономической эффективности проекта

## Выдержки из бизнес-плана

Современные темпы строительства автозаправочных станций, спрос на нефтепродукты и усиливающийся контроль со стороны властей, неизменно заставляет обращать все больше внимания на модернизацию существующих и строительство новых **баз хранения, производства и перевалки топлива**. Разработка качественного проекта, применение современного и технологичного оборудования позволяют безопасно эксплуатировать нефтехранилища и снижать потери при учете и перегрузке.

[...]

На оптовом рынке нефтепродуктов в инвестиционный период изменение конъюнктуры не ожидается, что подтверждается характером динамики цен, согласно оценке различных аналитических компаний. Следовательно, прогнозируемые предприятием объемы закупок в 2012-2013 гг. могут быть обеспечены с большой степенью вероятности.

Таблица - Средние цены производителей на дизельное топливо и бензин по  
Российской Федерации в 2007-2011 гг., руб./т

Продукт	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.
Топливо дизельное	17000	***	***	***	***
Топливо дизельное летнее	***	9681	***	***	***
Топливо дизельное зимнее	***	***	13972	***	***
АИ-92 (АИ-93 и т.п.)	***	***	***	16443	***
АИ-95 и выше	***	***	***	***	20258

[...]

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области насчитывается около \*\*\* наименования автозаправочных станций, крупнейшие из которых представлены в таблице.

**Таблица - Крупнейшие сети автозаправочных станций в Санкт-Петербурге и  
Ленинградской области**

Название сети	Количество заправок сети	Доля от общего числа, %
АЗС Neste	***	***
АЗС Фазтон	48	10,2
АЗС Лукойл	***	***
АЗС ПТК	***	***
АЗС Shell	***	***
АЗС Кириши	***	***
АЗС Газпромнефть	***	***
АЗС Славнефть	***	***
АЗС ТНК	***	***
АЗС Татнефть	***	***
АЗС Юкос-Ладога	***	***
АЗС ВР	***	***
АЗС Статойл	***	***
<b>Итого</b>	***	***

[...]

Исходя из технических параметров нефтебазы, можно подсчитать ориентировочные мощности по перевалке нефтепродуктов. Слив нефтепродуктов в резервуары по хранению будет осуществляться пятью железнодорожными вагонами одновременно (каждый вагон имеет вес около 300 тонн). Слив происходит в среднем четыре часа, рабочее время – 3 смены, или 20 часов в сутки. Для расчетов приняты 25 рабочих дней в календарном месяце. Объем слива составит **37,5 тыс. тонн**.

**Таблица – Расчет мощности по перевалке нефтепродуктов**

Исходные данные				
Количество ж/д постов на слив	Количество вагонов на единовременный слив	Объем единовременного слива, т.	Время слива партии (вагонов), ч	Время работы нефтебазы на слив, ч.
5	5	300	4	20
Расчетные величины				
Количество партий за смену	Количество смен в мес.	Объем слива за смену, т.	Объем слива за мес.	
5	25	1500	37500	

Бизнес План по реконструкции и запуску  
нефтехранилища светлых нефтепродуктов

Объем слива нефтепродуктов из резервуаров в автоцистерны рассчитывается также исходя из средних возможностей нефтебазы: 25 рабочих дней, время работы 16 часов, время налива – полчаса, два поста выдачи нефтепродуктов. Расчеты представлены в таблице далее.

**Таблица – Расчет объема слива нефтепродуктов из резервуаров в автоцистерны**

Исходные данные			
Количество постов выдачи	Объем бензовоза на автоналив, т.	Время работы нефтебазы на налив, ч.	Время налива бензовоза, ч.
2	30	16	0,67
Расчетные величины			
Количество бензовозов за смену	Объем автоналива за смену, т.	Количество смен в мес.	Объем автоналива за мес.
48	1500	25	37500

Таким образом, возможности автоналива соответствуют возможностям слива нефтепродуктов. При расчете выручки будет использоваться средний показатель валовой прибыли – прибыль при учете загрузки базы на две трети. Отсюда получаем, что объем средней перевалки составит **25 000 тонн в месяц**.

[...]

**Таблица - Сводный товарный баланс перевалочной нефтебазы**

№	Наименование продукции	Процент от общего веса	Примечание
1.	Поступило: Светлые нефтепродукты Дизельное топливо Бензин Аи-92, Аи-95	96,0 4,0	Хранение в емкостях
	Итого:	100,0	
2.	Отгружено: Товарная продукция – светлые нефтепродукты Дизельное топливо Бензин Аи-92, Аи-95	96,0 4,0	Отгрузка в авто- и железнодорожные цистерны
	Итого:	100,0	

Основную долю в хранении и перевалке светлых нефтепродуктов занимает дизельное топливо, около **96%**.

[...]

Предусматривается ремонт резервуарного парка хранения нефтепродуктов объемом **4\*1000 куб.м.** с выполнением необходимого объема работ, реконструкция продуктовой насосной и строительство следующих новых сооружений:

- Автоналивной фронт.
- Железнодорожная сливо-наливная эстакада (СНЭ) герметичного нижнего слива/налива с разогревом темных нефтепродуктов гидромонитором.
- Резервуары запаса воды на пожаротушение.
- Очистные сооружения.

[...]

### **1) Ориентировочная потребность объекта в энергоресурсах.**

Технологические электропотребители объекта относятся к III категории по ПУЭ за исключением пожарной сигнализации и системы ПАЗ, которые, относятся к особой группе I категории надежности.

Общая максимальная потребляемая мощность площадки составит **500 кВт/час**;

При  $K=0,8$  - составит **9600 кВт/день**.

### **2) Ориентировочная потребность объекта в водных ресурсах.**

Водоснабжение нефтебазы предусмотрено от внутривозрадных сетей компании «ХХХ», за счет врезки в водопровод, проходящий по территории нефтебазы.

Водопотребление:

Вода питьевая	– 140,9 куб.м./год
Вода производственная	– 3356 куб.м./год

Водоотведение:

хозяйственная канализация	– 140,9 куб.м./год
ливневых стоков	– 3282 куб.м./год

Запас воды, необходимый для охлаждения и пожаротушения резервуаров топлива составляет **–1100 куб. м.**

[...]



Бизнес План по реконструкции и запуску  
нефтехранилища светлых нефтепродуктов

**Таблица – График разделения капитальных инвестиционных затрат на четыре  
транша**

<b>Сроки</b>	<b>Стоимость работ, тыс. руб.</b>	<b>Назначение платежа</b>
1 месяц реализации проекта	***	уточнение проектных требований, обновление согласований и разрешений
3 месяц реализации проекта	30 000	заказ оборудования и систем обеспечения
6 месяц реализации проекта	***	строительно-монтажные работы
8 месяц реализации проекта	***	завершение монтажа и сдача госприёмке
<b>Итого</b>	***	

[...]

## **Заключительные выводы**

Всесторонний предварительный анализ объективных условий осуществления проекта позволяет установить наличие целого ряда благоприятных факторов:

- Возможность реализации наиболее оптимальной схемы организации работ и услуг при эксплуатации базы хранения и перевалке нефтепродуктов.
- Вся технологическая цепочка оказываемых услуг на нефтебазе находится под непосредственным контролем инициатора проекта, что позволит повысить эффективность проекта.
- Высокое качество оказываемых услуг, в сочетании с доступным уровнем цен, обеспечит гарантированный сбыт нефтепродуктов и высокую конкурентоспособность, что позволит инициатору проекта значительно увеличить оборот компании и выйти на дополнительные рынки сбыта в сфере услуг.

Конкурентоспособность инициатора проекта на рынке нефтепродуктов обеспечивается высоким качеством отпускаемой продукции, низкими внутрипроизводственными издержками, современным качеством сливо-наливной системы и обеспечением сквозного технологического процесса от момента поступления заявки до отгрузки продукции потребителю.

Проблематика Северо-Западного региона, как перевалочного пункта нефтепродуктов заключается в большом количестве участников рынка, которым необходимо создавать оперативный запас с одной стороны и снижать издержки по временному хранению нефтепродуктов с другой стороны. Современных складов, выступающих в качестве перевалочных баз и позволяющих осуществлять подобные операции, в регионе насчитываются единицы.

Поставки нефтепродуктов крупными операторами рынка производятся ж/д транспортом с большой емкостной нагрузкой. Предприятиям-заказчикам, которым требуются малые объемы поставок, осуществлять доставку таким транспортом не выгодно. Рассматриваемая нефтебаза имеет возможность производить перевалку нефтепродуктов с железнодорожного на автотранспорт, что снижает транспортные издержки потребителей, таким образом привлекая все большее количество заказчиков товаров и услуг компании.

Важным технико-экономическим аспектом данного проекта является реализация закрытой системы слива, в соответствии с новыми СНиПами. Подобной технологией обладают только две базы в регионе. Данная технология позволяет решить проблемы потери качества при загрузке нефтепродуктов в резервуары, что не только экологически безопасно, но и экономично, т.к. после перегона не требуется проводить мероприятия по доведению продукта до нужного качества, тем самым сохраняется его стоимость.

Подобран кадровый состав сотрудников, который имеет многолетний опыт работы в отрасли, причем инициатором проекта полностью гарантирован сбыт всех будущих услуг по перевалке и хранению нефтепродуктов.

Бизнес План по реконструкции и запуску  
нефтехранилища светлых нефтепродуктов

Проект интересен для инвестора стабильным и продолжительным получением прибыли от эффективного использования услуг на нефтебазе, а также неограниченным рынком сбыта в Северо-Западном регионе.

Расчеты экономических показателей реализации проекта рассчитаны в двух вариантах, соответствующих предложениям инвестору:

1 вариант: приобретение доли в 50% за \*\*\* млн. руб., из них \*\*\* млн. руб. вкладываются в развитие проекта.

2 вариант: приобретение проекта целиком за сумму \*\*\* млн. руб.

[...]

Ставка дисконтирования - \*\*\* %.

Общий объем необходимых инвестиций - \*\*\* руб.

Собственные инвестиции - \*\*\* руб.

Заемное инвестирование - \*\*\* руб.

Прогнозный период - \*\*\* лет.

Простой срок окупаемости - \*\*\* лет.

Дисконтированный срок окупаемости - \*\*\* лет.

Индекс рентабельности инвестиции (ROI) - \*\*\*.

Внутренняя ставка доходности (IRR) - \*\*\* %.

NPV при заданном прогнозном периоде - \*\*\* руб.

## **Информация о компании «Беспалов и партнеры»**

Компания «Беспалов и партнеры» предлагает своим клиентам всестороннюю поддержку в следующих областях:

- ✓ **бизнес-консультирование:** управленческое консультирование, обучение и развитие персонала, оптимизация бизнес-процессов, разработка инвестиционных и маркетинговых программ;
- ✓ **бизнес-планирование;**
- ✓ **комплексное сопровождение бизнеса**
- ✓ **открытие регионального офиса «под ключ»;**
- ✓ **помощь в привлечении финансирования;**
- ✓ **юридическая защита бизнеса;**
- ✓ **услуги в области международного бизнес-сотрудничества.**

Специалисты компании «Беспалов и партнеры» обладают большим экспертным опытом. За **6 лет работы** реализовано **более 200 проектов** в сферах консалтинга, бизнес-планирования, маркетинга. Юридические услуги были оказаны **более 300 компаниям**. Для реализации проектов привлекается **более 30 экспертов** в различных сферах экономики.

### **Наиболее значимые клиенты нашей компании:**

**ЗАО «Эфес Россия»** (Москва), **ОАО «Охтинский завод строительных машин»** (Санкт-Петербург), **Ленинградская торгово-промышленная Палата** (Санкт-Петербург), **(ЗАО «ФАРМА ВАМ»** (Санкт-Петербург), **Федерация фигурного катания** (Санкт-Петербург), **ОАО «Морнефтегазстрой»** (Санкт-Петербург), **ООО «Нео Логистика»** (Санкт-Петербург), **Arminson Investments Limited** (Британские Виргинские о-ва), **Завод трансформаторных подстанций СЭТ** (Санкт-Петербург), **Xporteur LLC** (Франция).

### **Ключевые организации-партнеры:**

**Ленинградская торгово-промышленная палата**, **Технопарк «Ингрия»** (Санкт-Петербург), **Санкт-Петербургская организация бизнес-ангелов**, **Бюро Веритас** (Санкт-Петербург), **Группа компаний «Новофинанс»** (Санкт-Петербург), **СПб НИУ-ВШЭ**, **СПб ГУАП**, **Урбэкс-развитие** (Москва), **Организация экспертного консультирования «НЕОКОН»** (Москва), **Expoteer LLC** (Франция), **Confindustria, provincia Veneto** (Италия), **Kouvola Innovation Oy** (Финляндия), **Stowarzyszenie Integracja Europa-Wschód** (Польша).

*Благодарим за интерес к нашей работе!*