

**Проект организации комплекса по выращиванию и
переработке шампиньонов в промышленном масштабе
Индустриальный парк Боровский Тюменской области**



Тюмень
Ноябрь 2018

Оглавление:

- 1. Суть проекта**
- 2. Текущая стадия проекта**
- 3. Фотоотчет со стройки**
- 4. Экономическая составляющая проекта**
- 5. Предложение для покупателя**

1. Суть проекта

- Строительство единственного в УрФО комплекса по круглогодичному выращиванию и переработке грибов шампиньонов в промышленном масштабе мощностью **90 тонн** в месяц (**1100 тонн в год**) площадью **7 676 кв.м.** в индустриальном парке Боровский Тюменской области.
- 18 камер выращивания:
 - 12 камер по 40 тонн площадью по 245 кв.м.
 - 6 камер по 20 тонн площадью по 120 кв.м.(количество камер можно изменить за счет переноса перегородок)
- Голландская технология выращивания, основанная на максимальном использовании полезной площади камер выращивания – шестиярусная система.
- Автоматическое управление климатом и поливом с одного компьютера.
- Собственное производство покровной почвы площадью **776 кв.м.**
- Возможность полной автоматизации загрузки и выгрузки камер выращивания.
- Льготное налогообложение: 0% налог на имущество, до 14% снижение налога на прибыль, стоимость аренды 311 руб. за га в месяц.



2. Текущая стадия проекта

- Подготовлена проектная документация;
- Получено положительное заключение экспертизы проектной документации;
- Заключен договор субаренды земельного участка под строительство на территории индустриального парка поселка Боровский площадью 2 Га;
- Получено разрешение на строительство;
- Получены ТУ для строительства;
- На объекте полностью готовы фундаменты, возведены каркасы зданий из металлоконструкций, завершена обшивка стен сэндвич-панелями;
- Проложены наружные инженерные сети: водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение;
- Изготовлена газовая котельная, смонтирована КНС;
- Подобрано все необходимое технологическое оборудование для реализации проекта;
- Определены основные каналы сбыта продукции;
- Находится в стадии регистрации товарный знак на продукцию.

Объем выполненных строительных работ по реализации проекта:

№	Капитальные вложения	Сумма с НДС (руб.)	Сумма без НДС (руб.)
1	Изыскания+проектирование+экспертиза+авторский надзор	8 835 000	8 835 000
	Инженерные (экологические, геодезические и геологические) изыскания	475 000	475 000
	Разработка проектной документации	6 800 000	6 800 000
	Экспертиза проектной документации	370 000	370 000
	Авторский надзор	1 190 000	1 190 000
2	Строительство зданий и сооружений (цех выращивания + цех покровной почвы)	61 539 206	52 151 869
	Устройство фундаментов	6 846 298	5 801 947
	Изготовление и монтаж металлических конструкций	37 320 893	31 627 875
	Монтаж сэндвич панелей (цех выращивания)	4 495 189	3 809 483
	Монтаж противопожарных емкостей	846 000	716 949
	Монтаж тепловых сетей, водоотведения и водоснабжения	6 532 050,00	5 535 635,59
	Изготовление котельной (договор лизинга с АО "ТАЛК", стоимость 11 180 875,00руб.)	5 162 701	4 375 170
	Оборудование для сетей газоснабжения	336 075	284 809
3	Содержание строительной площадки	708 331	600 281
	Всего	71 082 537	61 587 150

3. Фотоотчет со стройки (по состоянию на 15.11.2018г.)



4. Экономическая составляющая проекта

С учетом принятых допущений, проект с объемом финансирования 218,8 млн. рублей (без НДС) окупается за срок чуть более 4,5 лет, а с учетом стоимости денег во времени (дисконтирования) - около 6,5 лет. Проект обладает достаточной степенью инвестиционной привлекательности.

	Ед. изм	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
кол-во лет		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Капитальные вложения Включая текущие расходы на период запуска проекта в размере около 19 млн.	тыс.руб.	218 867,29										
Прием сырья	тыс.т.		5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	5 677,58	
Реализация компоста	тн.		8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	8 684,00	
Цена реализации	руб./кг.		0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	
Реализация продукции	тн		990,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	1 100,00	
Средняя цена реализации продукции	руб./кг.		181,78	181,78	181,78	181,78	181,78	181,78	181,78	181,78	181,78	
Выручка от реализации	тыс.руб.	-	180 697,80	200 693,56	200 693,56	200 693,56	200 693,56	200 693,56	200 693,56	200 693,56	200 693,56	
Увеличение затрат	тыс.руб.	-	131 239,17	140 187,19	140 187,19	140 187,19	140 187,19	140 187,19	140 187,19	140 187,19	140 187,19	
Сырье	тыс. руб.	-	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	72 435,56	
Вспомогательные материалы на технологию	тыс.руб.	-	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	3 771,36	
Электроэнергия	тыс.руб.	-	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	2 827,55	
Топливо на собственные нужды (газ природный)	тыс.руб.	-	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	4 302,65	
Ремонты	тыс.руб.		403,94	403,94	403,94	403,94	403,94	403,94	403,94	403,94	403,94	
Оплата труда	тыс.руб.		28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	28 664,53	
ЕСН 30%			8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	8 289,36	
Соц.выплаты 30%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие затраты	тыс.руб.		887,27	887,27	887,27	887,27	887,27	887,27	887,27	887,27	887,27	
Управленческие расходы	тыс.руб.		2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	2 843,61	
Коммерческие расходы	тыс.руб.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на тару и упаковку	тыс.руб.		3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	3 830,68	
Прочие доходы (+) и расходы (-), всего	тыс.руб.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Амортизация	тыс.руб.	-	2 982,67	11 930,68	11 930,68	11 930,68	11 930,68	11 930,68	11 930,68	11 930,68	11 930,68	
Стоимость ОС на начало года	тыс.руб.		200 097,80	197 115,13	185 184,44	173 253,76	161 323,08	149 392,39	137 461,71	125 531,02	113 600,34	
Стоимость ОС на конец года	тыс.руб.	200 097,80	197 115,13	185 184,44	173 253,76	161 323,08	149 392,39	137 461,71	125 531,02	113 600,34	101 669,66	
Налог на имущество 0,0%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прибыль до налогообложения		-	49 458,62	60 506,37	60 506,37	60 506,37	60 506,37	60 506,37	60 506,37	60 506,37	60 506,37	
Налог на прибыль 14%			6 924,21	8 470,89	8 470,89	8 470,89	8 470,89	8 470,89	8 470,89	8 470,89	8 470,89	
Чистая прибыль		-	42 534,42	52 035,48	52 035,48	52 035,48	52 035,48	52 035,48	52 035,48	52 035,48	52 035,48	
Чистый денежный поток	тыс.руб.	-	218 867	45 517,09	63 966,16	63 966,16	63 966,16	63 966,16	63 966,16	63 966,16	63 966,16	
Накопленный чистый денежный поток	тыс. руб.	-	218 867	173 350,20	109 384,04	45 417,88	18 548,29	82 514,45	146 480,62	210 446,78	274 412,95	
Ставка дисконтирования 14,0%												
Дисконтированный денежный поток	тыс. руб.	-	218 867	39 927,27	49 219,89	43 175,34	37 873,10	33 222,02	29 142,12	25 563,27	22 423,92	
Накопленный дисконтированный денежный поток	тыс.руб.	-	218 867	178 940,02	129 720,14	86 544,80	48 671,69	15 449,67	13 692,45	39 255,72	61 679,64	
NPV	тыс. руб		81 350	Чистый приведённый доход (Net Present Value, NPV)— это стоимость, полученная путем дисконтирования отдельно на каждый временной период разности всех оттоков и притоков (доходов и расходов), накапливающихся за весь период функционирования объекта инвестирования по фиксированной, заранее определенной процентной ставке (ставке дисконтирования). Если чистый приведенный доход больше нуля проект можно принимать к осуществлению, если меньше нуля его следует отклонить								
DPP	лет		6,53	дисконтированный срок окупаемости (с учетом стоимости денег) - Для учёта разной временной стоимости денег, рассчитывается аналогично простому периоду окупаемости, однако при суммировании чистого денежного потока производится его дисконтирование								
PP	лет		4,71	срок окупаемости проекта								
IRR	%		23%	внутренняя норма рентабельности, норма возврата инвестиций, внутренняя ставка доходности(ставка окупаемости)проекта- это ставка дисконтирования, при которой NPV = 0. IRR-это верхняя граница допустимого уровня ставки дисконтирования, превышение которой делает проект убыточным При принятии инвестиционных решений ВНД используется для расчета ставки альтернативных вложений. При выборе из нескольких проектов с разными ВНД, выбирается проект с максимальным значением ВНД. Смысл критерия внутренней нормы прибыли заключается в том, что он показывает ожидаемую доходность проекта и, следовательно, максимально допустимый относительный уровень расходов по проекту								

Допущения:

№	Наименование:	примечание
1	Стоимость проекта (CAPEX) ориентировочно составляет 218,8 млн. руб. (без НДС)	1. без учета стоимости кредитных/лизинговых средств, комиссий банков. 2. стоимость включает в себя текущие расходы на период запуска проекта в размере около 18,8 млн. руб.
2	Производительность	при выходе на проектную мощность в 2020 г. годовой объем производства грибов составит 1 100 тонн
3	Выход на проектную мощность	3 кв.2019 г.
4	Затраты на сырье и материалы сформированы согласно производственной программе	1. с учетом роста производительности с 3 кв. 2019 г. 2. в качестве сырья рассмотрены: - компост - покровная почва (торф + дефект сахарный) 3. стоимость сырья принята равной среднерыночной стоимости компоста и покровной почвы
5	Затраты на персонал	плановая численность - 64 штатные единицы
6	Срок полезного использования - 30 лет для здания и 10 лет для оборудования	амортизация - линейный метод
7	Налог на имущество - 0%, налог на прибыль -14%	льготная система налогообложения
8	Затраты на энергоресурсы	учтены затраты на электроэнергию, отопление и водопотребление по тарифам и объемам согласно БП
9	Себестоимость производства	в 2019 г. составит 132,56 руб/тн, в 2020 г снизится до уровня 127,44 руб/тн (без учета затрат на рекламу)

Экономический эффект с учетом амортизационных и налоговых отчислений составит ориентировочно 42-43 млн. руб. в год в 2019 г и около 52-53 млн. в последующих периодах

5. Предложение для покупателя

Приобретая готовый проект покупатель получает:

- Право реализации проекта внесенного в реестр инвестиционных проектов Тюменской области в статусе резидента индустриального парка Боровский;
- Право субаренды на земельный участок площадью 2 Га с льготной оплатой;
- Готовую проектную документацию с положительным заключением экспертизы;
- Незавершенный строительством объект;
- Перечень и характеристики всего необходимого подобранного технологического оборудования с контактами поставщиков;
- Информацию и контакты поставщиков сырья и покупателей продукции;
- Право на товарный знак для продукции;
- Оформление прав покупателя предлагаем путем приобретения 100 % доли в уставном капитале общества резидента индустриального парка Боровский, а также рассмотрим иные варианты.

Цена 71 000 000 рублей