

**Технико-экономические характеристики объекта
концессионного соглашения «О строительстве
комплекса ритуальных услуг с крематорием в
городе Якутске»**



Якутск -2021

1. Информация о заявителе

1.1. Наименование юридического лица (ФИО индивидуального предпринимателя)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЫДАН ЭРГИИР"

1.2. Организационно-правовая форма Заявителя, ФИО и адреса учредителей

Общества с ограниченной ответственностью

Учредители и их доля в уставном капитале:

Бак Игорь Владимирович – 100%

1.3. Дата регистрации, номер свидетельства о государственной регистрации, наименование регистрирующего органа

ИНН/КПП 1435359252/143501001

ОГРН 1211400003110 от 24 марта 2021 г.

Поставлен на учет в налоговом органе по месту нахождения:
Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Республике Саха (Якутия)

1.4. Место государственной регистрации

Место регистрации: 677005, Республика Саха /Якутия/, г. Якутск, ул. Стадухина, д. 83/3г, помещ. 8

Почтовый адрес: 677005, Республика Саха /Якутия/, г. Якутск, ул. Стадухина, д. 83/3г, помещ. 8

1.5. Контакты руководителя

Генеральный директор – Захаренко Сергей Юрьевич

(тел.: +7 (913) 667 -56-31, e-mail: zaharenko-sergey@mail.ru).

1.6. Вид (виды) экономической деятельности, осуществляемые заявителем.

96.03 Организация похорон и представление связанных с ними услуг

1.7. Дата составления бизнес-плана 24.04.2021

2. Информация о проекте

2.1. Сущность предполагаемого инвестиционного проекта и место реализации (краткое описание)

Строительство крематория в столице республики, на фоне катастрофической нехватки территорий, земель, в последние годы является необходимостью. Для определения потребности и спроса в кремационных услугах в городе Якутске проведён сбор первичных данных, а также на сайте ykt.ru проведён опрос среди населения. По итогам опроса 6 364 опрошенных (75% опрошенных) проголосовало в пользу создания крематория в Якутске. На данном этапе разработан проект концессионного соглашения о строительстве городского крематория на прилегающей к Маганскому кладбищу территории.

В рамках реализации проекта предполагается строительство здания со специальным оборудованием, основным назначением которого является сжигание усопших и проведение сопутствующих похоронных ритуалов.

Цель проекта предоставить населению Республики Саха (Якутия) и г. Якутска альтернативные ритуальные услуги, как кремация. Кремация представляет собой самый экономичный вариант погребения, не наносящий ущерба экологии. С каждым годом спрос на эту услугу растет, все больше людей хотят быть кремированными после того, как уйдут из жизни.

Мощность данного проекта составляет:

- Максимальная производительность одной кремационной печи – 5 кремаций в день
- Проектом предусмотрены – 2 кремационных печи
- В расчетах использована мощность от 30% до 60%
- Объем производственных помещений не менее 700 кв.м.
- Общая площадь 700 м²
- Площадь застройки – 822 м²
- Строительный объем – 3800 м³
- Этажность – 1
- Количество автостоянок – 13 шт.

Место реализации проекта - Республика Саха (Якутия), г. Якутск, район Маганского тракта.

Виды деятельности в рамках инвестиционного проекта, в отношении которых планируется заключить соглашение с управляющей компанией:

96.03 Организация похорон и представление связанных с ними услуг

23.70 Резка, обработка и отделка камня

32.99 Производство прочих готовых изделий, не включенных в другие группировки

43.12.3 Производство земляных работ

47.76.1 Торговля розничная цветами и другими растениями, семенами и удобрениями в специализированных магазинах

47.78.4 Торговля розничная предметами культового и религиозного назначения, похоронными принадлежностями в специализированных магазинах

47.99 Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков

81.30 Деятельность по благоустройству Ландшафта

96.09 Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки

2.2. Сроки реализации проекта

Общий период реализации проекта (срок, на который предполагается заключить Концессионное соглашение об осуществлении деятельности) – 49 лет 11 месяцев.

Период реализации инвестиционной стадии проекта: апрель 2021 года.

Планируемая дата ввода объекта в эксплуатацию и начало выпуска готовой продукции (оказания услуг): март 2022 года

2.3. Срок окупаемости проекта

Расчет данного показателя был осуществлен исходя из условия:

$$NPV(\tilde{T}) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^{\tilde{T}} \frac{FCF_t}{\prod_{i=1}^t (1 + WACC_i)} = 0$$

Простой срок окупаемости составит 12 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

Дисконтированный срок окупаемости всего проекта составит 45 лет с момента осуществления первых затрат по проекту.

2.4. Полная стоимость реализации проекта

Полная стоимость реализации проекта с учетом вложения в оборотные средства составляет 122 317 тыс. рублей, в том числе НДС.

2.5. Общий предполагаемый объем капитальных вложений в период деятельности инвестора в качестве резидента.

Под капитальными вложениями для целей настоящего бизнес-плана понимаются инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря.

Объем капитальных вложений за весь период деятельности в качестве Концессионера составит не менее 573 165 тыс. рублей в том числе НДС.

Основными объектами основных средств, в создание которых предполагаются капитальные вложения, являются:

Таблица 1

Капитальные затраты	Кол-во	Цена за единицу	Всего затрат
	ед.	тыс. руб.	тыс. руб.
1 Строительство			
Общестроительные работы	610,9	29	17 550
Прочие строительные работы	610,9	12	7 450
ПИР	610,9	17	10 400
2 Оборудование			
К-Печь и очистные сооружения (519 500 USD за один комплект печи) по курсу ЦБ РФ на 27.03.2021 доллар составляет 75,76	2	40 048	80 097
Креммулятор	2	500	1 000
Комплект мебели	1	350	350
3 Транспорт			
Ритуальный катафалк Ford Transit 22273D	2	2 735	5 470

2.6. Планируемые источники денежных средств и их структура (собственные и заемные средства инвестора, бюджетное финансирование) для реализации проекта.

Финансирование проекта будет обеспечено за счет:

- собственных средств компании - увеличение уставного фонда до 200 тыс. рублей;

- Средства учредителя в размере 122 367 тыс. рублей (на правленные на инвестиции в размере 122 317 тыс. рублей, в том числе НДС);

2.7. Планируемые финансовые результаты реализации проекта

Показатель чистой приведенной стоимости проекта рассчитан по формуле:

$$NPV = FCF_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FCF_t}{\prod_{i=1}^t (1 + WACC_i)}$$

Показатель внутренней нормы рентабельности проекта рассчитан по формуле:

$$NPV(IRR) = 0 \Leftrightarrow FCF_0 + \sum_{t=1}^T \frac{FCF_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

Показатели финансовой эффективности проекта за прогнозный период приведены в таблице 2.

Таблица 2. Показатели финансовой эффективности проекта

Наименование показателя эффективности проекта	Ед. изм.	Обозначение	Значение
Чистая приведённая стоимость	тыс. руб.	NPV	191 340
Внутренняя норма доходности проекта	%	IRR	9,46
Простой период окупаемости	лет	PBP	11
Дисконтированный период окупаемости проекта	лет	DPBP	45

Добавленная стоимость проекта, рассчитанная как сумма показателя EBITDA за 45 год, составляет 1 759 141 тысяч рублей

Общий объем налоговых поступлений в бюджеты различных уровней бюджетной системы Российской Федерации и поступлений во внебюджетные фонды Российской Федерации за 50 лет реализации проекта составит 569 743 тысяч рублей. Более подробная информация о разбивке налоговых поступлений и поступлений во внебюджетные фонды по годам представлена в финансовой модели проекта и таблице 3.

Таблица 3 Объем налоговых поступлений от реализации проекта в бюджеты различных уровней, в тыс руб.

Показатель	2022- 2026	2027- 2031	2032- 2036	2037- 2041	2046- 2046	2047- 2051	2052- 2056	2057- 2061	2062- 2066	2067- 2071	Всего
страховые взносы во внебюджетные фонды, в т.ч.:											
- ФФОМС	2 160	2 456	2 792	3 124	3 486	3 879	4 306	4 772	5 278	5 829	38 081
- ПФР	9 317	10 596	12 044	13 477	15 036	16 732	18 577	20 584	22 768	25 144	164 273
- ФСС	1 228	1 397	1 588	1 776	1 982	2 206	2 449	2 713	3 001	3 314	21 654
в региональный бюджет, в т.ч.:											
УСН	5 828	10 766	12 787	15 074	17 656	20 576	23 873	27 590	31 776	36 486	202 412
в местный бюджет, в т.ч.:											
Земельный налог	164	164	164	164	164	164	164	164	164	164	1 638
Налог на имущество	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	3 894	38 940
Концессионная плата	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5 000
Транспортный налог	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	675
НДФЛ	5 505	6 261	7 117	7 963	8 885	9 887	10 977	12 163	13 454	14 858	97 070
ИТОГО по годам в бюджеты различных уровней	28 663	36 100	40 952	46 040	51 669	57 904	64 807	72 448	80 903	90 256	569 743

2.7. Организационный план с указанием основных стадий реализации проекта

План-график реализации представлен в таблице 4.

Таблица 4. План-график реализации инвестиционного проекта

Статья инвестиций	Кол-во	Цена за единицу	Всего затрат	График финансирования 2021-2022 год, тыс. руб.						
				ед.	тыс. руб.	тыс. руб.	май	июнь	июль	август
1 Строительство										
Общестроительные работы	600	29	17 550	5 265					12 285	
Прочие строительные работы	600	12	7 450		2 235					5 215
ПИР	600	17	10 400	10 400						
2 Оборудование										
К-Печь и очистные сооружения (519 500 USD за один комплект печи) по курсу ЦБ РФ на 27.03.2021 доллар составляет 75,76	2	39 357	78 715				78 715			
Креммулятор	2	500	1 000				1 000			
Комплект мебели	1	350	350				350			
Прочие	1	250	250							250
3 Транспорт										
Ритуальный катафалк Ford Transit 22273D	2	2 735	5 470				5 470			
ИТОГО, тыс. рублей			121 185	15 665	2 235	-	85 535	-	12 285	5 465

2.8. Индикативные показатели проекта

а) Среднегодовая стоимость основных средств составит 80 815 тыс. рублей.

б) Соотношение объема капитальных вложений юридического лица к среднегодовой стоимости его основных средств за последние три календарных года согласно прилагаемой бухгалтерской отчетности (либо за период осуществления деятельности в случае, если деятельность осуществляется менее трех лет): 1.

в) Размер инвестиций на 1 вновь созданное или модернизированное рабочее место составляет 10 078 тыс. руб. / чел.

г) Производительность труда в расчете на 1 вновь созданное или модернизированное рабочее место при выходе производства на полную мощность составит 7 034 тыс. руб. / чел. (условно-стоимостной метод расчета).

2.9. Прогнозные показатели проекта

Таблица 5. Отчет о движении денежных средств, тыс. руб.

Наименование статьи БДДС	2021-2026	2027-2031	2032-2036	2037-2041	2042-2046	2047-2051	2052-2056	2057-2061	2062-2066	2067-2071
Поступления от продаж	157 153	179 427	213 112	251 237	294 272	342 933	397 877	459 831	529 607	608 097
Оплата материальных затрат	9 410	10 702	12 165	13 612	15 187	16 900	18 764	20 792	22 998	25 398
Производственные расходы	15 371	17 481	19 870	22 234	24 806	27 604	30 648	33 960	37 563	41 483
Оплата операционных расходов	10 156	11 550	13 128	14 690	16 390	18 238	20 250	22 438	24 819	27 409
Заработная плата	36 843	41 901	47 627	53 294	59 459	66 166	73 463	81 401	90 038	99 434
Налоги	29 011	37 131	42 755	48 608	55 070	62 210	70 098	78 810	88 431	99 053
Выплата процентов по кредитам										
Выплата процентов по займам (прибыль инвестора)										
Денежные потоки от операционной деятельности	56 363	60 662	77 566	98 797	123 361	151 815	184 655	222 431	265 759	315 321
Инвестиции в здания и сооружения	35 400	0	0	0	30 356	0	0	0	35 441	0
Инвестиции в оборудование и прочие активы	87 167	5 806	5 806	100 851	5 806	5 806	100 851	5 806	5 806	100 851
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	-122 567	-5 806	-5 806	-100 851	-36 162	-5 806	-100 851	-5 806	-41 247	-100 851
Поступления собственного капитала	122 567	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Поступления кредитов										
Поступление займов										
Возврат кредитов										
Возврат займов										
Выплата дивидендов										
Денежные потоки от финансовой деятельности	122 567	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Суммарный денежный поток за период	56 363	54 856	71 759	-2 054	87 199	146 008	83 804	216 624	224 512	214 470
Денежные средства на начало периода		56 363	111 219	182 978	180 925	268 123	414 132	497 935	714 560	939 071
Денежные средства на конец периода	56 363	111 219	182 978	180 925	268 123	414 132	497 935	714 560	939 071	1 153 542