

КЕЙС ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

«СТРОИТЕЛЬСТВО ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА В ПАРКЕ
ПОБЕДЫ, ПГТ. ОКТЯБРЬСКОЕ, КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН,
РЕСПУБЛИКА КРЫМ»

2022

1.Резюме Кейса

1.1. Наименование Кейса (полное и сокращенное):

Полное наименование «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в парке Победы, пгт. Октябрьское, Красногвардейский район, Республика Крым»

Сокращенное наименование «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в парке Победы, пгт. Октябрьское, Красногвардейский район, Республика Крым»

1.2. Муниципальное образование Республики Крым, на территории которого предполагается реализовать Кейс: пгт. Октябрьское, Красногвардейский район, Республика Крым.

1.3. Цель Кейса и краткое его описание:

Цель кейса – Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса в парке Победы, пгт. Октябрьское, Красногвардейский район, Республика Крым.

Площадь физкультурно-оздоровительного комплекса 1500 кв.м. (50*30 м).

Земельный участок свободен от застройки.

1.4. Уникальность и значимость Кейса для республики в целом и населенного пункта, на территории которого планируется его реализация.

Социальная эффективность Кейса (участие в развитии социальной инфраструктуры и др.).

- Развитие спортивной инфраструктуры;
- Создание новых рабочих мест;
- увеличение налоговых поступлений в бюджеты разных уровней;
- увеличение поступлений во внебюджетные фонды.
- Развитие и благоустройство территории;
- Предпринимательская деятельность Крыма оказывает стимулирующее воздействие на развитие многих сопутствующих отраслей и создает предпосылки к устойчивому социально-экономическому развитию региона.

- Повышение потенциала района.

1.5. Объем капитальных инвестиций, тыс.рублей.

234 906,4 тыс.руб.

1.6. Срок реализации кейса (включает прединвестиционный этап, инвестиционный этап, эксплуатационный этап).

Срок проведения строительных работ: 1,5 года.

1.7. Срок окупаемости Кейса

Простой срок окупаемости – 6 лет и 6 месяцев.

1.8. Количество создаваемых рабочих мест (без учета существующих и сохраненных).

4 – создаваемых рабочих мест.

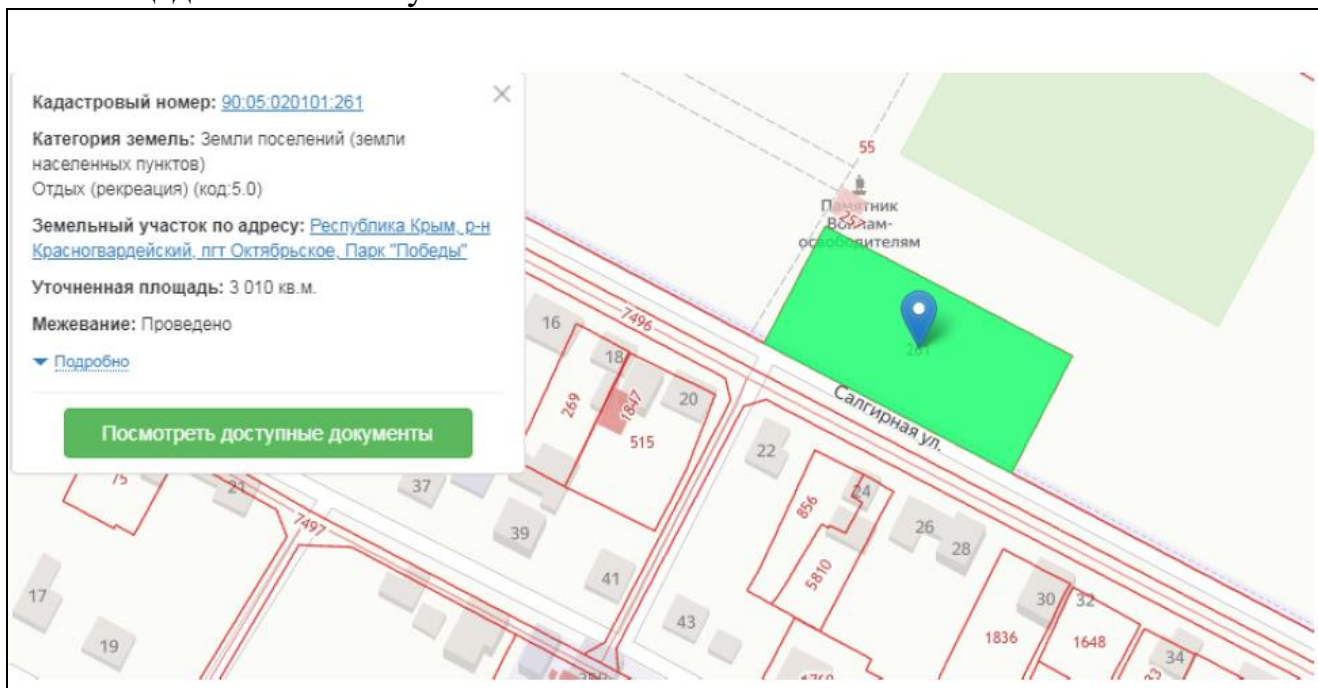
1.9. Запрашиваемый земельный участок (при необходимости) с указанием местоположения, площади и конфигурации.

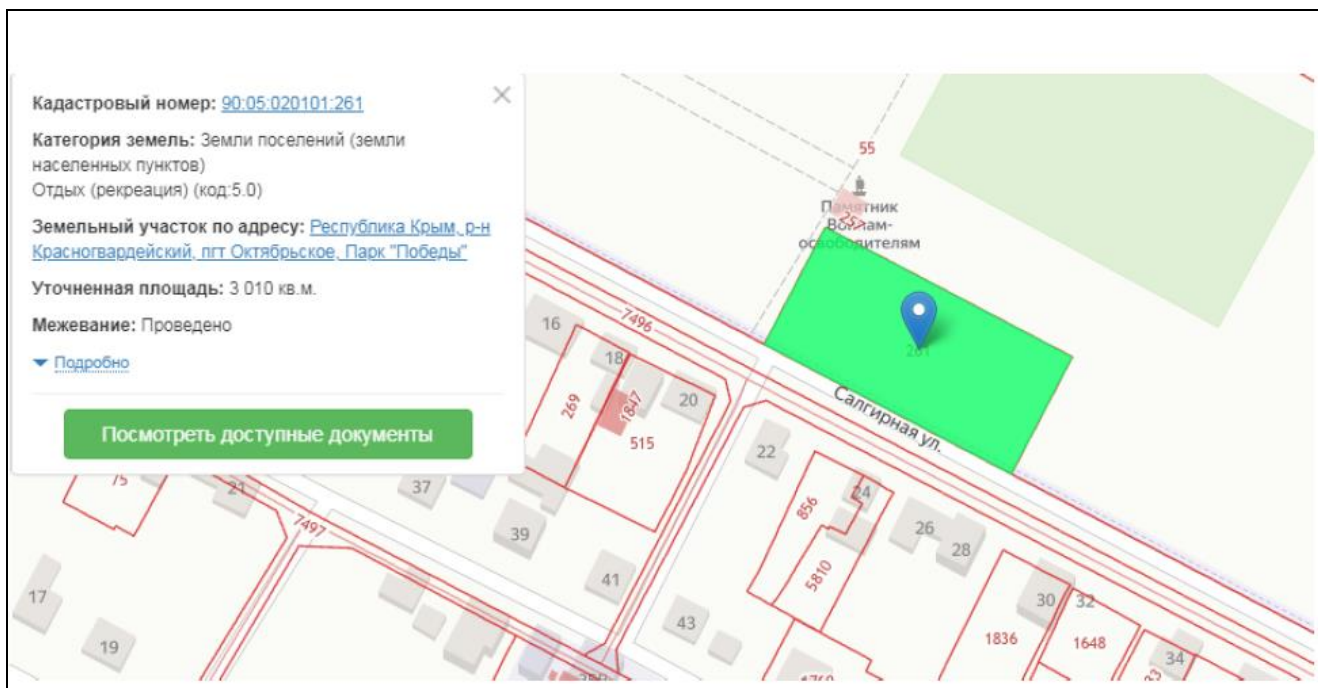
Информация о земельном участке:

Кадастровый номер: 90:05:020101:261

Месторасположение: Республика Крым, Красногвардейский район, пгт.Октябрьское, Парк «Победы»

Площадь земельного участка: 3010 кв. м





3.2. Обоснование выбора площадки.

Расположение объекта: Республика Крым, р-н Красногвардейский, пгт.Октябрьское, парк «Победы». Кадастровый номер земельного участка: 90:05:020101:261 (рисунок 1 и 2).

Участок изысканий граничит с зоной жилой застройки.

Поверхностных водотоков и водоемов на территории изысканий и в непосредственной близости нет.

В геоморфологическом отношении район изысканий относится к северной части Северо-Крымской низменности, представляющей собой пологоволнистую равнину с мощным субаэральным покровом. Плоская слабодренированная поверхность равнины лишь изредка нарушается неглубокими балками и сухоречьями.

Район изысканий относится к плоским слабоволнистым равнинам с мощным субаэральным покровом. Поверхность участка субгоризонтальная.

Таблица 2.1. Обоснование выбора площадки

| № п/п | Наименование параметра | Значение (Да или НЕТ) |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Соответствие планируемого вида использования земельного участка установленному на дату подачи виду разрешенного использования (ДА или НЕТ) | Да |
| 2 | Необходимость внесения изменений в действующую градостроительную документацию (Да или НЕТ) | Нет |
| 3 | Земельный участок в границах населенного пункта (ДА или НЕТ) | Да |
| 4 | Наличие на испрашиваемом земельном участке водных объектов (ДА или НЕТ) | Нет |
| 5 | Наличие на испрашиваемом земельном участке объектов культурного наследия (ДА или НЕТ) | Нет |
| 6 | Предполагается снос запрашиваемых объектов недвижимости (ДА или НЕТ) | Нет |

| | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 7 | Предполагается перепрофилирование (изменение целевого использования) запрашиваемых объектов недвижимости (ДА или НЕТ) | Нет |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

Ситуационная схема участка работ

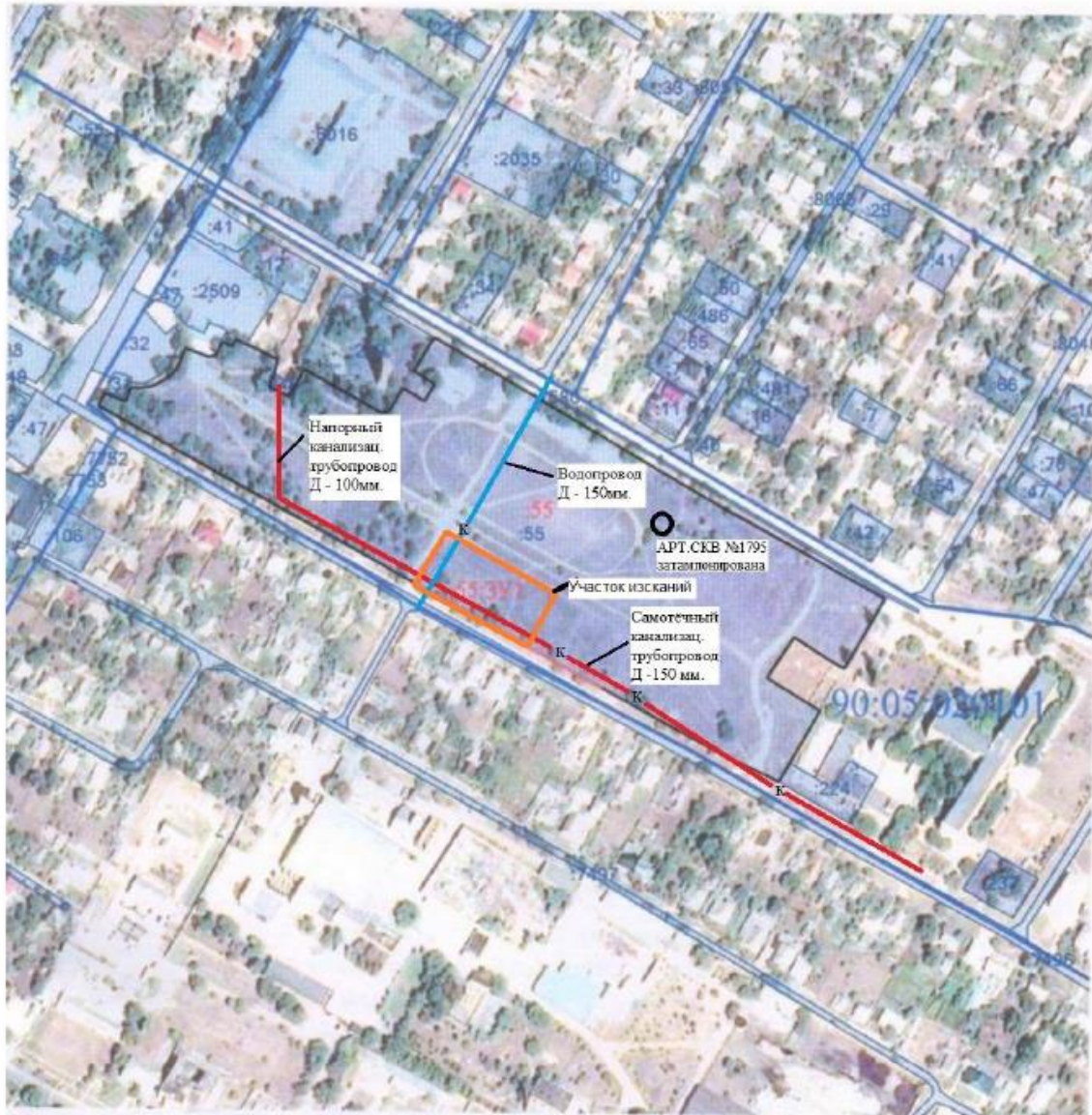


Таблица 2.2. Потребность в транспортной инфраструктуре

| № п/п | Наименование параметра | Потребность по проекту | Существующая | Доп. потребность | Объем и источник финансирования, тыс. руб. |
|-------|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|------------------|--------------------------------------------|
| 1 | Автомобильные дороги с асфальтобетонным покрытием | Да | Да | Нет | 0 |
| 2 | Автомобильные дороги с грунтовым | Нет | Нет | Нет | 0 |

4. Организационный план Кейса

4.1. Количество производственного, инженерно-технического и иного персонала, необходимого для реализации Кейса.

Таблица 3.1. Штатная численность сотрудников

| № п/п | Наименование должности | Кол -во | Период создания (квартал, год) | Зарботная плата в месяц, тыс. руб | Заработная плата в год, тыс. руб. |
|----------------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Управленческий персонал | | | | | |
| 1 | Генеральный директор | 1 | 3 кв.2022 | 55 | 660 |
| 2 | Финансовый аналитик, экономист | 1 | 1 кв. 2024 | 50 | 600 |
| 3 | Руководитель проекта | 1 | 1 кв. 2024 | 45 | 540 |
| 4 | Бухгалтер | 1 | 1 кв. 2024 | 45 | 540 |
| | Итого | 4 | х | х | 2340 |
| Производственный персонал | | | | | |
| Сезонный персонал | | | | | |
| 1 | х | Х | х | х | х |
| | Итого | 0 | | 0 | 0 |
| | ВСЕГО | 4 | | х | 2340 |

5. Финансовый план Кейса

5.1. Основные принятые допущения для построения финансовой модели (выбранная система налогообложения с указанием ставок по налогам, допущения, принятые при расчете арендной платы за землю и имущество, амортизация).

При построении финансовой модели кейса приняты следующие допущения:

- Ставка налога на ОСН – 20 % (ст. 284 НК РФ).
- годовая арендная плата за запрашиваемый земельный участок ориентировочно составит 500 тыс.руб.
- страховые взносы 30,2%.
- ставка дисконтирования составляет 20% (ключевая ставка на момент подачи ТЭО).
- расчет финансовой модели произведен на 10 лет.
- НДС – 13%.
- Налог на имущество – 1%.

5.2. Источники финансирования Кейса.

Таблица 4.1. Источники финансирования Кейса (капитальные затраты).

| № п/п | Источники финансирования | Объем финансирования, тыс. руб. | Объем финансирования, % | Стоимость (только для заёмных и |
|-------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
|-------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|

| | | | | лизинга) |
|---|--------------|-----------|-----|----------|
| 1 | Собственные | 234 906,4 | 100 | x |
| 2 | Заемные | x | x | |
| 3 | Привлеченные | x | x | x |
| 4 | Лизинг | x | x | x |
| x | ИТОГО | 234 906,4 | 100 | x |

5.3. Планируемый объем продаж, расходы операционной деятельности, прогноз чистой прибыли.

Таблица Объем продаж на срок реализации кейса, указанный в пункте 1.7.

| ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ | 4-12.2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | ИТОГО |
|----------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Выручка | 0 | 0 | 63 654 | 65 564 | 67 531 | 69 556 | 71 643 | 73 792 | 76 006 | 78 286 | 566 033 |
| Себестоимость: | -304 | -412 | -8 403 | -8 818 | -9 163 | -9 431 | -9 706 | -9 990 | -10 283 | -10 584 | -77 095 |
| сырье и материалы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| производственный персонал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| производственные расходы | -304 | -412 | -8 403 | -8 818 | -9 163 | -9 431 | -9 706 | -9 990 | -10 283 | -10 584 | -77 095 |
| Валовая прибыль | -304 | -412 | 55 251 | 56 745 | 58 367 | 60 126 | 61 937 | 63 802 | 65 724 | 67 703 | 488 938 |

| ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ | 4-12.2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | ИТОГО |
|-------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Поступления от продаж | 0 | 0 | 76 385 | 78 676 | 81 037 | 83 468 | 85 972 | 88 551 | 91 207 | 93 944 | 679 239 |
| Оплата материалов и операционных расходов | -365 | -495 | -10 083 | -10 582 | -10 996 | -11 317 | -11 648 | -11 988 | -12 339 | -12 701 | -92 514 |
| Заработная плата | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -18 000 |
| Налоги | -483 | -1 528 | -2 462 | -7 205 | -8 218 | -8 422 | -19 009 | -21 423 | -22 088 | -22 689 | -113 527 |
| Выплата процентов по кредитам | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Лизинговые платежи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие поступления | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие затраты | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные потоки от операционной деятельности | -2 648 | -3 823 | 62 039 | 59 090 | 60 023 | 61 929 | 53 515 | 53 339 | 54 981 | 56 754 | 455 198 |
| Инвестиции в земельные участки | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инвестиции в здания и сооружения | 0 | -281 888 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -281 888 |
| Инвестиции в оборудование и прочие активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инвестиции в нематериальные активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Инвестиции в финансовые активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Выручка от реализации активов | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные потоки от инвестиционной деятельности | 0 | -281 888 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -281 888 |
| Поступления собственного капитала | 265 000 | 30 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 295 000 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------------|
| Поступления кредитов | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Возврат кредитов | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Выплата дивидендов | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные потоки от финансовой деятельности | 265 000 | 30 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 295 000 |
| Суммарный денежный поток за период | 262 352 | -255 710 | 62 039 | 59 090 | 60 023 | 61 929 | 53 515 | 53 339 | 54 981 | 56 754 | 468 311 |
| Денежные средства на начало периода | 0 | 262 352 | 6 641 | 68 681 | 127 770 | 187 793 | 249 722 | 303 237 | 356 576 | 411 557 | |
| Денежные средства на конец периода | 262 352 | 6 641 | 68 681 | 127 770 | 187 793 | 249 722 | 303 237 | 356 576 | 411 557 | 468 311 | |

5.4. Ожидаемые налоговые отчисления.

Таблица 4.4. Прогноз налоговых отчислений на срок реализации кейса, указанный в пункте 1.7.

| Год реализации проекта | Календарный год | Оборот продукции (услуг) | Затраты | Налог на прибыль, тыс.руб | НДС, 20% | Налог на имущество |
|------------------------|-----------------|--------------------------|----------|---------------------------|----------|--------------------|
| 1 | 2022 | 0,0 | 2647,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 2 | 2023 | 0,0 | 26246,7 | 0,0 | 0,0 | 969,0 |
| 3 | 2024 | 63654,0 | 34237,2 | 0,0 | 0,0 | 1918,4 |
| 4 | 2025 | 65563,6 | 34652,4 | 5323,6 | 0,0 | 1781,4 |
| 5 | 2026 | 67530,5 | 34997,4 | 6201,2 | 0,0 | 1546,5 |
| 6 | 2027 | 69556,4 | 35265,0 | 6599,9 | 0,0 | 1311,6 |
| 7 | 2028 | 71643,1 | 35540,6 | 7009,1 | 11360,6 | 1076,7 |
| 8 | 2029 | 73792,4 | 35824,5 | 7429,2 | 12760,4 | 841,7 |
| 9 | 2030 | 76006,2 | 36116,9 | 7860,4 | 13144,7 | 606,8 |
| 10 | 2031 | 78286,4 | 36418,1 | 8303,2 | 13540,5 | 371,9 |
| ИТОГО | | 566032,8 | 311946,7 | 48726,5 | 50806,3 | 10424,0 |

5.5. Расчет показателей эффективности кейса

Таблица 4.5. Показатели экономической эффективности кейса

| Наименование показателя | | Значение показателя |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| Чистая приведенная стоимость, тыс. рублей | NPV | 20575,4 |
| Индекс доходности проекта / рентабельность инвестиций | PI | 1,1 |
| Внутренняя норма доходности | IRR | 12% |
| Простой срок окупаемости Инвестиционного проекта, годы | PP | 6,6 |
| Дисконтированный срок окупаемости проекта, годы | PPд | 8,9 |

Расчеты показателей представлены в приложении 1.