



PRO
CONSULTING
АНАЛІТИКА РИНКІВ. ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ



БИЗНЕС-ПЛАН

**Строительство
элеватора на 53 тыс. т.
хранения зерновых культур**



Данный документ был подготовлен специалистами компании Pro-Consulting и является конфиденциальным. Получатель данного документа обязуется соблюдать его конфиденциальность, которая распространяется на сотрудников Получателя, а также аффилированных лиц, кроме тех, которые заинтересованы в рассмотрении предложения изложенного в данном документе. Документ может быть раскрыт по требованию органов власти, в соответствии с действующим законодательством. Не является конфиденциальной та информация, которая уже публично доступна и является общеизвестной.

Данный документ был подготовлен компанией Pro-Consulting в сентябре 2015 года, основываясь на доступной и предоставленной Заказчиком на данную дату информацией. Информация, на которой базируется данный документ, происходит из источников, которые, по мнению Pro-Consulting, можно считать надежными и адекватными.

В текущем бизнес-плане описан и проведен расчет концептуальных моментов и экономических показателей **при организации и ведении выбранного** вида бизнеса. При дальнейшей организации и реализации проекта соответствие и выход предприятия на прогнозируемые расчетные показатели, точно также как и конечная стоимость проекта, будут зависеть от сложившейся экономической ситуации в стране, выбранных контрагентов, в числе которых поставщики необходимого оборудования и материалов, подрядные компании, а также от выбранных методов построения взаимоотношений с клиентами, политики сотрудничества с поставщиками ресурсов, эффективного менеджмента и проводимой маркетинговой политики. Поэтому, при рассмотрении документа, необходимо принимать во внимание, что расчетные данные являются прогнозными и могут отличаться от достигнутых предприятием результатов. Ни компания Pro-Consulting, ни ее сотрудники, ни собственники не несут ответственности за эффективность реализации и внедрения проекта.

О финансовом консультанте

Компания **Pro-Consulting** – ведущий игрок на украинском рынке консалтинговых услуг. Мы – лидеры в проведении маркетинговых исследований, анализе товарных и финансовых рынков, подготовке бизнес-планов и других инвестиционных документов.

Мы работаем для Вас с 2004 года и за этот период подготовили более 700 аналитических обзоров и маркетинговых исследований по различным рыночным направлениям, разработали свыше 300 различных инвестиционных проектов по открытию бизнеса и развитию существующего, привлечению целевого финансирования, оценке стоимости компании. Более детальная информация по опыту подготовленных нами проектов находится у нас на сайте <http://pro-consulting.ua> в разделе реализованные проекты

С 2005 года компания **Pro-Consulting** – полномочный и постоянный член Украинской Ассоциации маркетинга; с 2010 года – член Ассоциации Консалтинговых фирм. По итогам 2011 года компанию признано победителем первого конкурса на получение Международной премии им. Габриеля Аль-Салем «За выдающиеся достижения в консалтинге». **Мы стали первой украинской компанией, которая получила статус «Консультант года».**

Среди наших клиентов – международные компании, лидеры рынков по своим направлениям, компании малого и среднего бизнеса, которые активно развиваются, предприниматели и начинающие бизнесмены. С информацией о наших клиентах, а также их рекомендациями Вы можете ознакомиться на сайте компании в разделе Клиенты.

По всем вопросам, касающимся данного документа, пожалуйста, обращайтесь:

ООО «Компания «Про-Консалтинг»
www.pro-consulting.ua
Украина, 03680, г. Киев,
ул. Предславинская, 11, 5 этаж
Тел./факс: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591- 52- 63

Pro-Consulting, LLC
www.pro-consulting.ua
11 Predslavynska Str., 5 floor
Kyiv - 03680, Ukraine
Tel: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591- 52- 63



СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	4
1.1. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	5
1.1.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	5
1.1.2. ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА. НАПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ	5
1.1.3. СЕТЕВОЙ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА	8
1.2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН	10
1.2.1. ПАРАМЕТРЫ БИЗНЕСА	10
1.2.2. МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ НОВОГО ПРОЕКТА, СХЕМА ПЛОЩАДИ.....	12
1.2.3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПРОЦЕСС, ПЛАНОВЫЕ УСЛУГИ, ИХ ОСОБЕННОСТИ И ХАРАКТЕРИСТИКИ	13
1.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБОРУДОВАНИЯ	15
1.2.5. НЕОБХОДИМЫЙ ПЕРСОНАЛ И КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА ПРОЕКТА	17
1.2.6. НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ.....	19
1.3. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	20
1.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ПШЕНИЦЫ УКРАИНЫ	20
1.3.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА ЭЛЕВАТОРОВ УКРАИНЫ	24
1.4. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА	29
1.4.1. ПРОГНОЗ ПРОДАЖ ПО ПРОЕКТУ.....	29
1.4.2. ФОРМИРОВАНИЕ ПРИБЫЛИ ПО ПРОЕКТУ.....	31
1.4.3. ПРОГНОЗ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ ПО ПРОЕКТУ.....	34
1.4.4. БЕЗУБЫТОЧНОСТЬ ПРОИЗВОДСТВА	36
1.4.5. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА.....	37
1.4.6. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТА	39
1.5. АНАЛИЗ РИСКОВ	42
1.5.1. ФАКТОРНЫЙ АНАЛИЗ РИСКОВ ПРОЕКТА.....	42
1.5.2. СТРАТЕГИЯ СНИЖЕНИЯ РИСКОВ.....	42
1.5.3. SWOT-АНАЛИЗ	43
2. Выводы	44

Резюме Проекта

Концепция проекта	Строительство элеватора мощностью единовременного хранения в 53 000 тонн зерновых с оборудованием по сушке и очистке зерна.	
Месторасположение	Богуславский район, Киевской области, Украина	
График реализации Проекта	Проектный период	
	Время, необходимое для постройки и введение элеватора в эксплуатацию.	
Бюджет проекта	Стоимость проекта	
	В том числе:	
	<i>Кредитные средства</i>	\$0
	<i>Собственные средства</i>	
	Коэффициент автономии	
Прибыльность проекта	Валовой доход	
	Капитализированная чистая прибыль	
	Совокупный денежный поток	
	Ставка дисконта	
Инвестиционная привлекательность проекта	Дисконтированный период окупаемости (DPP), лет	
	Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)	
	Внутренняя ставка дохода (IRR)	12,3%
	Индекс прибыльности вложений (PI)	1,09



1.1. Описание Проекта

1.1.1. Цели и задачи Проекта

Целью реализации проекта является строительство и организация работы современного зернового линейного элеватора мощностью единовременного хранения 53 тыс. тонн и оборудованием по очистке и сушке зерна. За период с 2008 по 2014 г объём производства зерновых вырос на 20%, что в абсолютном выражении составляет 10 569 тыс. тонн.

... перспективным направлением деятельности в отрасли сельского хозяйства.

Задачами проекта являются:

1. Удовлетворение потребительского спроса на услуги по хранению, сушке и очистке зерна.

2.

...

Таким образом, реализация Проекта позволит:

– получить прибыль от работы элеватора;

– удовлетворить потребительский спрос в аспекте ассортимента предлагаемых услуг.

....

1.1.2. Источники финансирования Проекта. Направления капиталовложений

....

Финансирование проекта предполагается за счет собственных средств инициатора проекта в размере 100% стоимости проекта, которые планируется вложить по следующим направлениям:

Таблица 1. Направления капиталовложений

Статьи затрат	Кредитные средства	Собственные средства	Всего
Элеватор			
Проектные работы, получение разрешений			
Геодезия, земельные работы			
Строительные работы			

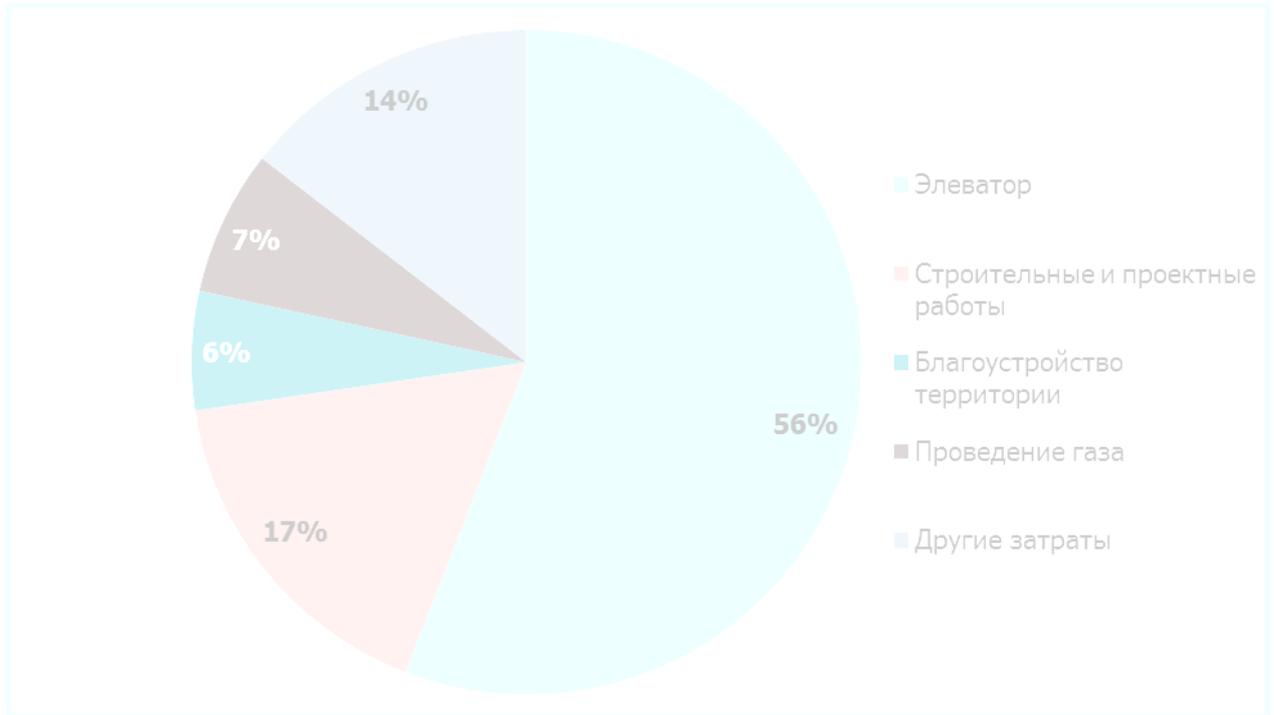
Статьи затрат	Кредитные средства	Собственные средства	Всего
Подведение Ж/Д ветки			
Системы пожарной безопасности, автоматизация бизнес процессов		\$35 000	\$35 000
Энергоснабжение		\$350 000	\$350 000
Весовое оборудование		\$175 000	\$175 000
Полонение оборотных средств		\$0	\$0
СТОИМОСТЬ ПО ПРОЕКТУ ВЦЕЛОМ			
<i>Процентное соотношение</i>	0,00%	100,00%	100,00%

Наибольший удельный вес в структуре капиталовложений занимает приобретение оборудования для строительства элеватора – 56%, кроме того значительная часть средств будет направлена на строительные работы (пусконаладочные, монтажные и др.) –

При этом структура капиталовложений выглядит следующим образом:



Рисунок 1. Направления капиталовложений



Подробная постатейная информация об источниках финансирования Проекта и направлениях использования средств представлена в *Приложении №3*.



1.1.3. Сетевой график реализации и финансирования Проекта

Реализация Проекта рассчитана на

Для введения элеватора в эксплуатацию требуется

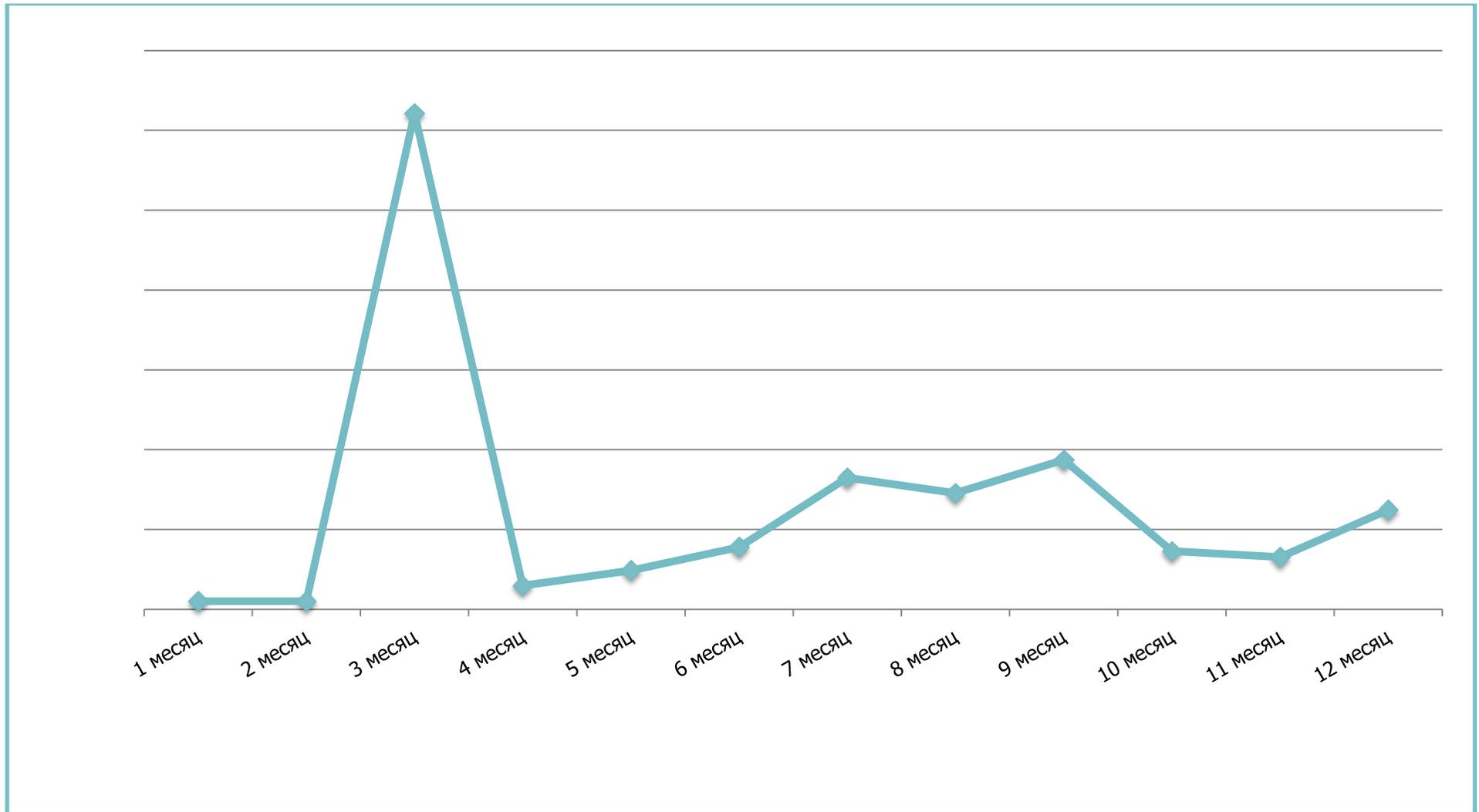
В течении 1 – 4 месяцев планируется получить необходимую разрешительную документацию и провести все необходимые проектные работы. Геодезия и другие земельные работы будут проходить в 3 – 4 месяцы. Финансирование этих статей будет происходить равномерными платежами. В 3 месяце будет внесена предоплата в размере 70% за проведение работ по строительству элеватора.

...

График осуществления финансирования приведен на рисунке, более конкретную информацию о времени осуществления капиталовложений и реализации проекта, приведено в Приложении №4.



Рисунок 2. График финансирования проекта



1.2. Организационно-производственный план

1.2.1. Параметры бизнеса

Для организации расчетов по проекту, были приняты следующие параметры бизнеса, которые можно разделить на группы:

- Общие параметры;
- Параметры работы компании;
- Параметры учета;
- Налогообложение.

Общие параметры используются для описания основных допущений в процессе расчетов, которые влияют на финансовую часть проекта.

Таблица 2. Общие параметры по Проекту

Параметр	Допущения
Расчетный период Проекта, лет	
Валютный курс (USD/UAH)	
Валютный курс (евро/USD)	
Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	
Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	
Ставка дисконтирования, % годовых	

Параметры деятельности элеватора, касаются как цен на основные виды предлагаемых элеватором услуг, так и закупочных цен на энергоносители.

Таблица 3. Ценовые параметры работы элеватора

Параметр	Допущения
Средняя цена хранения тонны зерна, грн	
Цена приёма тонны зерна, грн	
Цена сушки зерна, грн	
Цена очистки зерна, грн	
Цена вентилирования т/месяц, грн	
Административно-хозяйственные затраты, \$/мес	
Обслуживание операционных систем элеватора, \$/год с НДС	
Обслуживание ж/д, \$/мес	
Аренда земли, \$/мес	



Параметры налогообложения приняты по Проекту, согласно Налоговому Кодексу Украины, и ЗУ «Про единый социальный взнос». Более подробно информация о параметрах по проекту представлена в *Приложении №2*.

Таблица 4. Налогообложение по Проекту

Параметр	Допущения
Налог на прибыль	18%
НДС	20,0%
Единый социальный взнос, %	36,76%

1.2.2. Месторасположение нового Проекта, схема площади.

При выборе месторасположения будущего элеватора необходимо учитывать ряд факторов:

- Количество посевных площадей и урожайность зерновых.
- ...
- Возможность аренды необходимого земельного участка.

При анализе данных факторов был выбран Богуславский р-н Киевской области (вблизи г. Богуслав), как один из возможных перспективных мест. Среди его преимуществ:

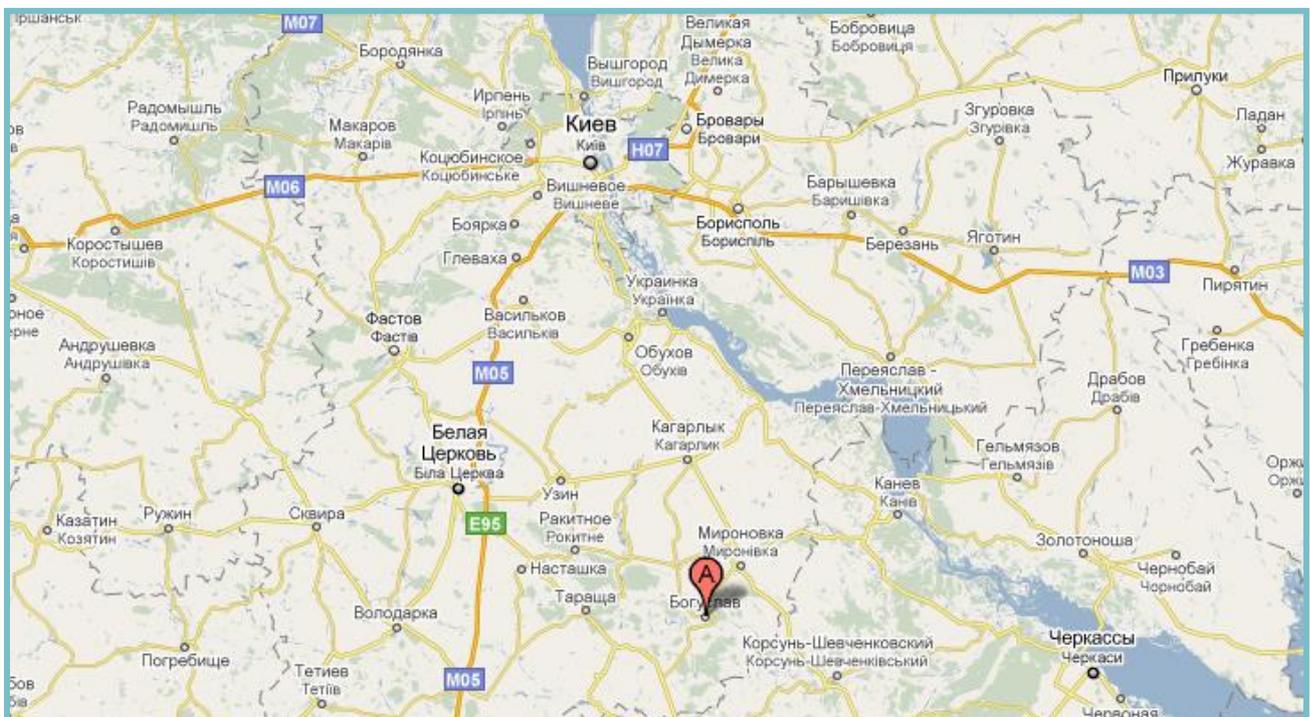
- Расположение в районе с высокой урожайностью зерновых.
- Отсутствие поблизости элеваторных мощностей.
- ...

Для строительства планового элеватора необходима аренда земельного участка площадью 3,5 га, которую возможно арендовать у местных органов власти на срок до 49 лет.

....

Территориальное расположение элеватора изображено на карте.

Рисунок 3. Месторасположение Проекта





1.2.3. Производственный процесс, плановые услуги, их особенности и характеристики

ЭЛЕВАТОР зерновой (от лат. elevator — поднимающий) - сооружение для хранения больших масс зерна, оборудованное устройствами для приёма[приема], взвешивания, сушки, очистки и отгрузки зерна; высокомеханизированное зернохранилище силосного типа.

В зависимости от назначения элеваторы (зерновые) подразделяют на:

- *хлебоприёмные* или заготовительные (принимают зерно от хозяйств, очищают от примесей, сушат и отгружают потребителю; ёмкость 15—100 тыс. т);

- ...

- *перевалочные и портовые* (строят в местах перевалок зерна с одного вида транспорта на другой — на крупных железнодорожных станциях, в морских портах; 50—100 тыс. т).

Часто элеваторы выполняют несколько основных функций. Например, производственные элеваторы могут принимать зерно с железнодорожного транспорта, хранить, передавать на предприятия и выполнять хлебоприёмные операции.

Проектом планируется строительство **производственного элеватора**, мощностью единовременного хранения 53 тыс. тонн зерновых.

Все трудоемкие процессы в элеваторе - прием зерна, его взвешивание, загрузка и выгрузка, внутреннее транспортирование, очистка, сортировка и т. п. будут полностью механизированы и автоматизированы.

Производственный процесс на элеваторе состоит из следующих операций:

- Прием и размещение зерна по качеству;
- Предварительная очистка;
- ...
- Отпуск.

Прием зерна осуществляется посредством его доставки на элеватор, автомобильным транспортом. Перед загрузкой хранилищ зерном нового урожая их обеззараживают — проводят дезинсекцию влажным, аэрозольным или газовым способами. Дезинсекции подвергают всё оборудование, перевозочные средства, тару.

.....

.....

.....

.....

.....



Основные функции лаборатории при технологических операциях:

1) При принятии зерна:

а) проводит внешний обзор транспортного средства и проверяет документы владельца относительно качества зерна (в случае их наличия);

б) обеспечивает своевременный отбор проб и проведения анализов качества зерна, установленных государственными стандартами и контрактами (в случае экспорта зерна);

в) формирует средние, среднесуточные, средневзвешенные образцы зерна;

...

...

...



1.2.4. Характеристика оборудования

Сооружение элеватора позволяет непосредственным производителям зерна осуществлять все необходимые операции с зерном, включая хранение, очистку, сушку, доведение до стандартных кондиций.

Проектом предполагается возведение элеватора на основании металлических плоскостонных силосов с общей мощностью 50 000 тонн зерновых, с двумя зерносушилками, двумя пунктами приема культур с автотранспортера и пунктом приема с железной дороги.

Общие перечень необходимого оборудования:

- Зернохранилище 1-я линия;
- ...

Технологическая линия элеватора состоит из сооружений и оборудования американской фирмы «SUKUP»:

- Емкость для хранения зерна с плоским дном «SUKUP» 7214 – 10 штук.
- ...
- ...
- Нория из оцинкованной стали из оцинкованной производства США (загрузка емкостей 1.1.6-1.1.10)
- Нория из оцинкованной стали из оцинкованной стали производства США (выгрузка емкостей отпуск на ж.д.транспорт, загрузка очистки)
- ...
- Нория из оцинкованной стали из оцинкованной стали производства США (загрузка бункера влажного зерна 3.1.1).
- ...
- Опора для норий 12'x12'x40' (12.2м) поз.3.3.1,3.3.2 из оцинкованной стали производства США (включает 1 сервисную платформу, лестница с ограждением).
- ...
- Отпускное устройство зерна на ж.д.транспорт.
- ...

Зерносушилка — это одно из главных устройств для стабильной индустриальной обдувки зерна. ...

...

Зерносушилки оснащены:



- системой рекуперацией тепла - использование энергии отработанного выходящего теплого воздуха;
- ...
- внутренняя часть воздуховодов изготовлена из стойкого к воздействию агрессивной теплой влажной среды материала ALUZINK.

Цепные транспортеры помогают пересыпать зерно на несколько силосов. Также они облегчают перемешивание зерна. Лопасты на транспортерах выполнены из безабразивного высокопрочного СВМПЭ, в связи с чем они способны выдерживать давление при транспортировке зерна, но при этом не повреждая его. Расположенный под углом 90° разгрузочный лоток оснащён затвором и маховиком управления, управляется с земли.

Принцип работы элеватора

...

...

Устройства разгрузки. Разгрузочные устройства приёма зерна с автотранспорта обеспечивают выгрузку из большегрузных автомобилей и автопоездов без расцепления.

...

Разгрузочные устройства приёма зерна из железнодорожного транспорта обеспечены ж/д весами, приёмным бункером и цепным транспортёром подачи принятого зерна на норийную башню. После взвешивания вагон устанавливается над приёмным бункером (выполненным согласно проекту из отечественного металлопроката). Вагон разгружается в приёмный бункер и далее цепным транспортёром зерно подаётся для дальнейшей технологической обработки на норийную башню.

...

Отходы, образующиеся при предварительной очистке семян, а также аспирационные отсосы (пыль - минерального происхождения), собираются в бункеры. Из бункеров отходы выгружаются на автотранспорт и отправляются на сжигание в котельной, работающей на лузге.

...



1.2.5 Необходимый персонал и кадровая политика проекта

Предприятие рассматривает развитие кадрового потенциала как одно из основных условий для достижения поставленных целей.

...

Приоритеты в работе с персоналом:

1. Управление численностью и текучестью персонала.
2. ...

Для реализации кадровой политики будут выполнены следующие задачи:

- обучение и повышение квалификации работников предприятия;
- усовершенствование социальной политики предприятия и мотивации работников.

Рисунок 4. Организграмма проекта





Таблица 5. Штатное расписание по Проекту

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда
1	Директор	1				
9	Механик по тех. обеспечению и работе элеватора	1				
10	Уборщик админкорпуса	1				
11	Дворник	2				
12	Охранник-приёмщик	10				
	Итого					



1.2.6. Нормативно-правовое регулирование

Законодательство Украины о зерне и рынке зерна состоит из Закона Украины «О зерне и рынке зерна в Украине», Законов Украины и других нормативных актов.

Закон Украины «О зерне и рынке зерна в Украине» является специальным по отношению к зерновому рынку, в нем четко определен перечень мероприятий, которые осуществляются Правительством Украины для государственного регулирования рынка зерна. Кроме того рассмотрены вопросы формирования и использования зерновых ресурсов, декларирования и контроля качества зерна, хранения зерна, использования складских документов на зерно, экспорта и импорта зерна за международными договорами Украины.

...

Последние изменения, внесенные Законом № 1447-VI, расширяют перечень объектов государственного ценового регулирования, уточняют порядок определения размеров минимальных и максимальных интервенционной цены (ранее называлась закупочными), расширяют круг субъектов, которые могут претендовать на получение бюджетного займа.

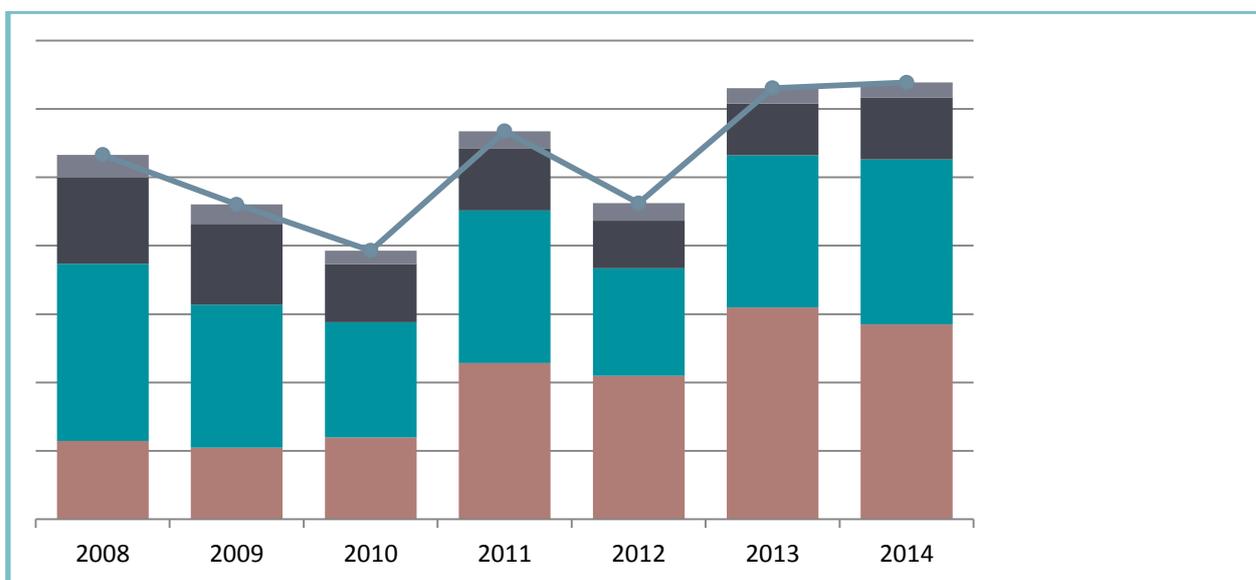
...

1.3. Анализ целевого рынка

1.3.1. Общая характеристика рынка пшеницы Украины

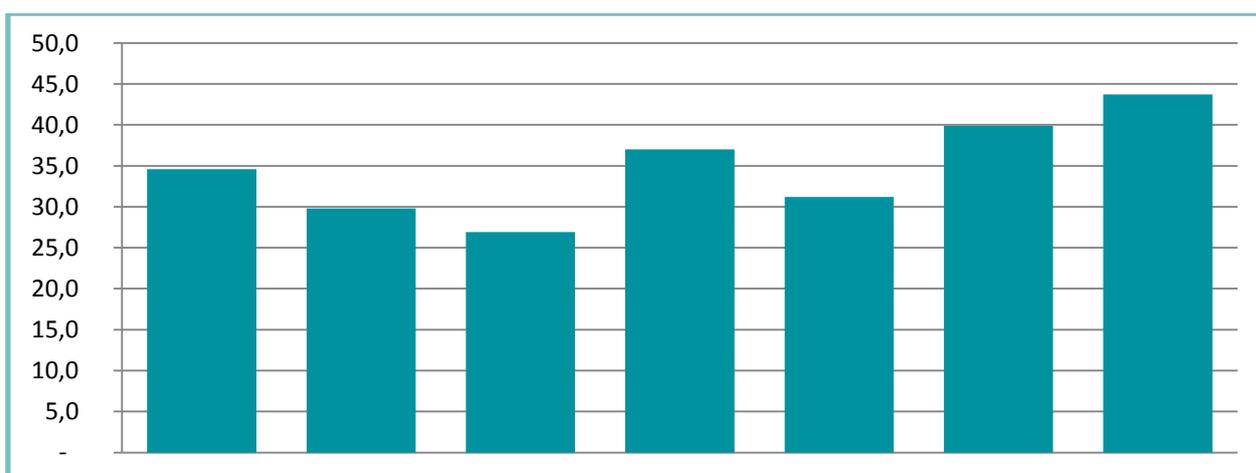
На протяжении последних пяти лет (за исключением 2012г.), в Украине присутствует тенденция увеличения урожайности и объемов производства зерновых культур.

Рисунок 5. Производство зерновых культур в Украине, тыс. тонн, 2008 – 2014 гг.



Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting

Рисунок 6. Урожайность зерновых культур, ц/га, 2008 – 2014 гг.

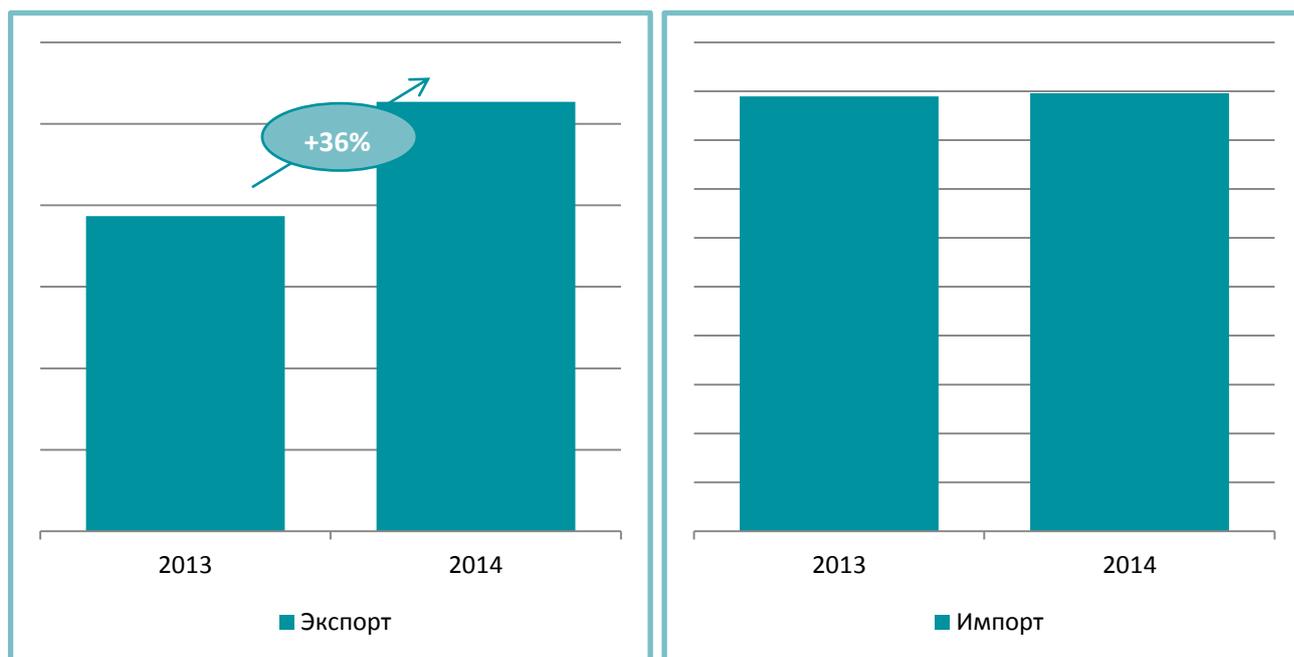


Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting

В течение последних 5 лет Украина занимает стабильное место в первой десятке стран-производителей и экспортеров зерновых культур. Наибольший урожай зерновых за это время был собран в 2014г. - 63 млн. тонн, объем экспорта составил 8 млн. тонн.

•

Рисунок 7. Экспортно-импортные операции по пшенице в Украине 2013– 2014 гг.



Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting

••••

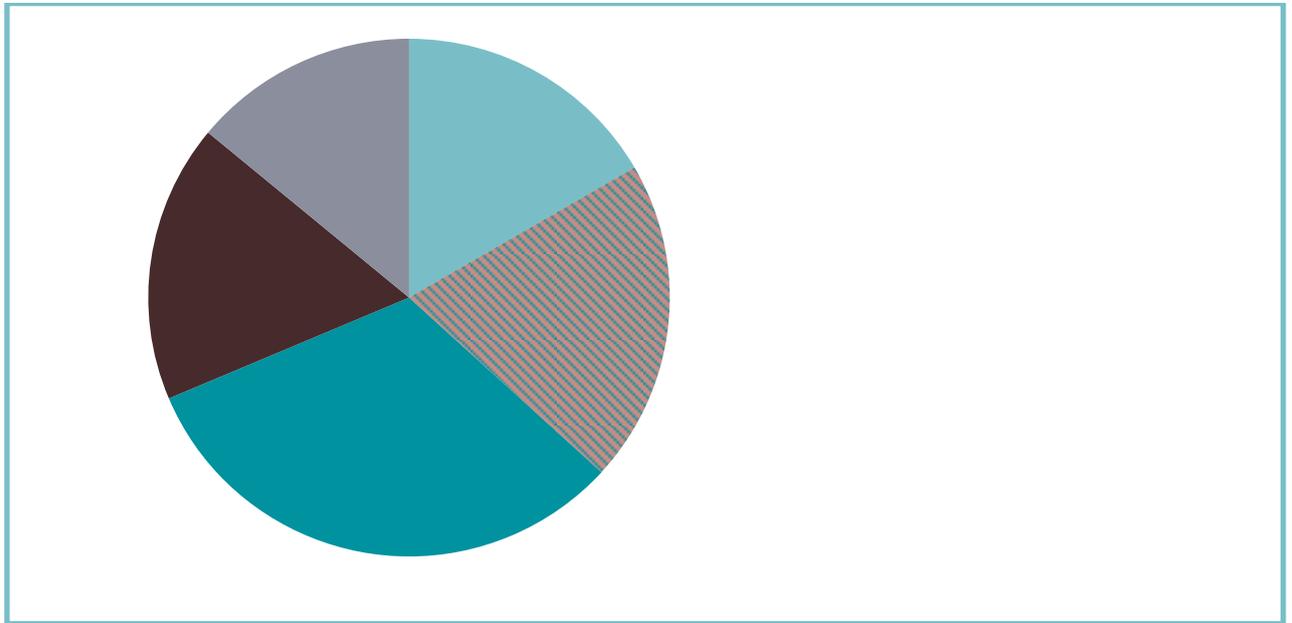
Планируемый Проектом элеватор будет находиться в Киевской области, которая относится к Северному региону Украины.

Таблица 6. Группировка областей Украины по регионам

Западная Украина	Северная Украина	Центральная Украина	Южная Украина	Восточная Украина
Волинская	Житомирская	Винницкая	АР Крым	Донецкая

Крупнейшими регионами-производителями зерна являются регионы Северной и Центральной Украины, на их долю приходится ...

Рисунок 8. Удельный вес производства зерна по регионам, 2014



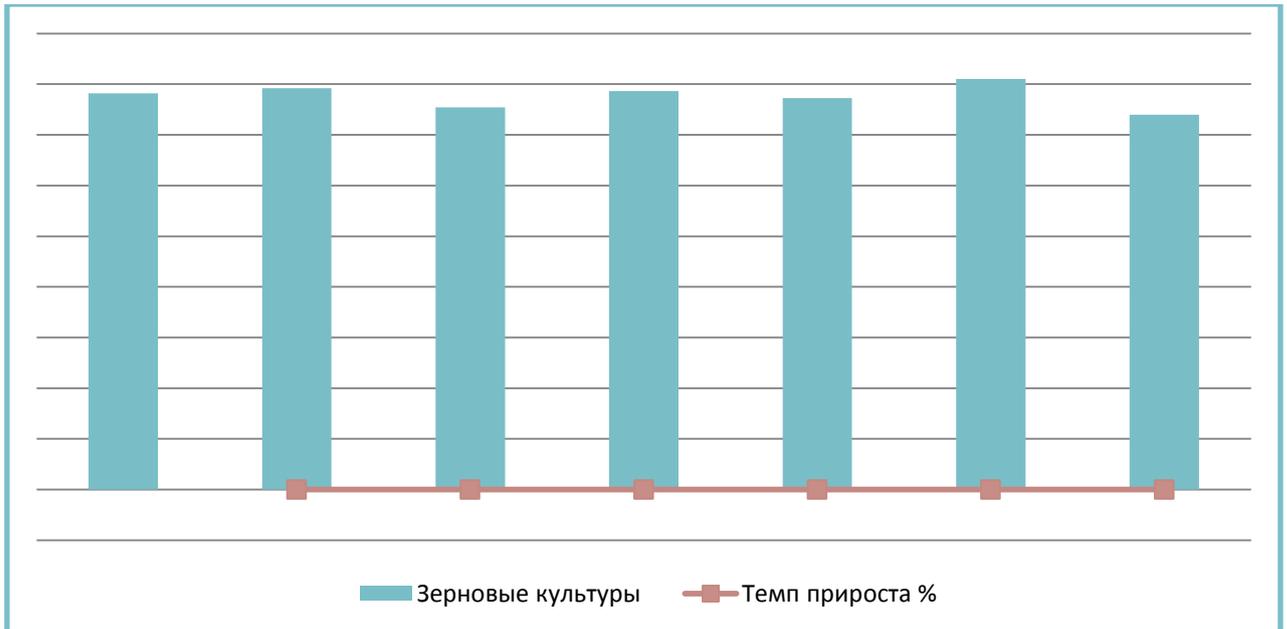
Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting

Посевные площади

....

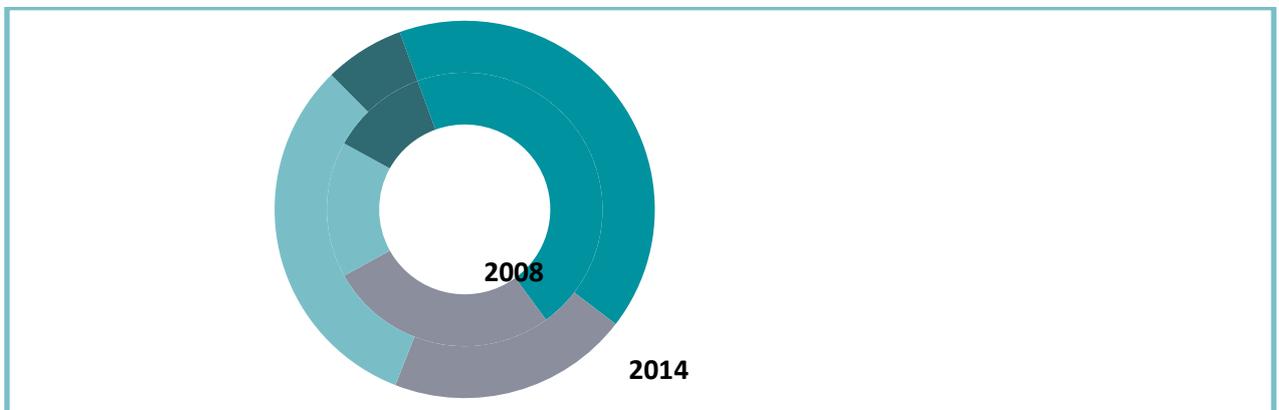


Рисунок 9. Посевные площади зерновых культур в Украине в течение 2008 – 2014 гг., тыс. га



Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting

Рисунок 10. Удельный вес основных зерновых культур в структуре посевных площадей за 2013 – 2014 гг., %



Источник: по данным Государственного комитета статистики; оценка Pro-consulting



1.3.2. Общая характеристика рынка элеваторов Украины

Определение типа будущего элеватора определяется системой логистики и хранения зерна. Проектом планируется строительство коммерческого элеватора.

Фермерский элеватор

....

Мощность сушки 7-10 т/ч, производительность очистки — 50 т/ч.

....

Коммерческий элеватор

Располагается в центре сельскохозяйственного предприятия на пересечении автомобильных дорог. Его задачи — приемка зерна с автомобильного транспорта во время уборки, сортировка, взвешивание, очистка, сушка, хранение и отгрузка в большегрузные автомобили.

....

Линейный элеватор

Располагается на стыке железнодорожных и автомобильных дорог. Его задачи — прием зерна с железнодорожного и автомобильного транспорта, классификация, взвешивание, очистка, сушка, хранение и отгрузка в железнодорожные вагоны для транспортировки зерна на производственные и портовые элеваторы.

....

Управление всеми технологическими процессами на элеваторе полностью автоматизировано и осуществляется с одного рабочего места диспетчера.

....

....

....

Общая характеристика рынка:

– В Украине по разным оценкам ежегодно ведется строительство элеваторных мощностей для 1,5 млн. тонн зерновых. В то время как дефицит элеваторных мощностей составляет 21 млн. тонн.

–

– Согласно оценкам экспертов рынка элеваторов и зернохранилищ Украины, 80% существующих элеваторных и складских мощностей требуют модернизации.

–

–

– Вместе с ростом структурированности агрохолдингов, наращиванием их земельных активов, возрастает необходимость инвестиций в строительство элеваторов.

Конкурентная среда рынка элеваторов Украины

....

Строительством либо реконструкцией уже существующих элеваторов занимаются преимущественно крупные компании, которые ориентируются на экспорт зерновых и масличных культур либо продукции их переработки.

Владельцев элеваторов в Украине можно разделить следующим образом:

1. Государство в лице ГАК «Хлеб Украины» и Госкомрезерва.
2.
3. Компании или группы компаний, специализирующиеся на производстве сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг по ее хранению и транспортировке.
4.

После государственных предприятий наибольшими мощностями по хранению сельхозкультур в Украине располагают такие крупные игроки, как «Серна», «Кернел», «Райз», «Зерноторговая компания», «Бунге Украина» и «Альфред С. Топфер Интернешнл (Украина)»:

Таблица 2. Крупнейшие частные владельцы элеваторов в Украине

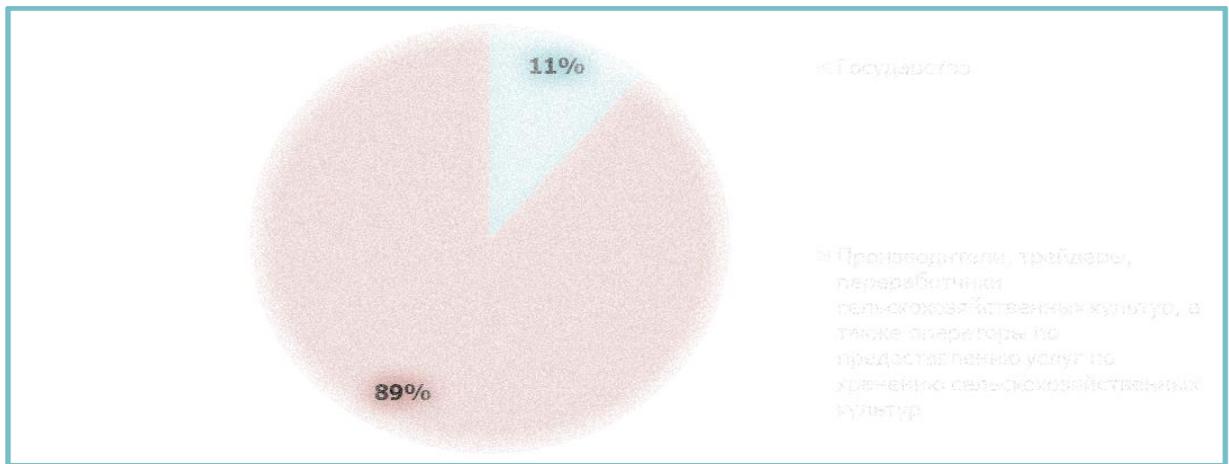
Компания	Направление деятельности	Количество элеваторов
ЗАО «Компания «Райз» (Киев)	Агроснабжающая компания	5

Согласно данным ГП «Госреестры Украины», больше всего сертифицированных зерновых складов в Полтавской (61 ед.), Винницкой (59 ед.), Харьковской (59 ед.), Днепропетровской (52 ед.), Кировоградской (48 ед.) и Одесской (46 ед.) областях. Элеваторы с наибольшей мощностью (больше 200 тыс. тонн) находятся в Одесской, Полтавской и Винницкой областях.

....



Рисунок 11. Структура сертифицированных зернохранилищ Украины в разрезе собственности



Оценка: «Pro-consulting»



Таблица 7. Расположение сертифицированных зерновых складов (СЗС) в разрезе областей

(данные на апрель 2014 года)

Область	ГАК		ГПЗКУ		Приватизированные		ГАРУ		Мин. АПП		Всего СЗС	
	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн	Кол-во СЗС	Вместимость, тонн
Николаевской			3	265 200	35	1 772 821	1	199 500			39	2 237 521
Одесской			2	130 000	42	2 542 442	2	193 900			46	2 866 342
Полтавской	1	20 300	6	385 950	52	2 705 546	2	156 750			61	3 268 546
Ровенской			2	43 000	6	217 800	1	99 700			9	360 500
Сумской	1	23 300	4	262 060	27	1 103 880	3	169 300			35	1 558 540
Тернопольской			1	50 500	24	939 600	4	53 500			29	1 043 600
Харьковской	1	7 000	5	425 200	52	1 697 000			1	68 300	59	2 197 500
Херсонской	1	34 200	6	399 700	31	931 720	1	29 200			39	1 394 820
Хмельницкой			2	196 400	30	1 033 574	1	116 000			33	1 345 974
Черкасской	1	44 700	3	222 100	26	1 407 560	2	133 893			32	1 808 253
Черновицкой					4	138 700	1	62 000			5	200 700
Черниговской			1	51 000	32	1 399 944	1	60 000			34	1 510 944
г. Севастополь					2	187 000					2	187 000
г. Киев					1	30 000					1	30 000
Всего	8	218 800	48	3 443 143	706	28 089 721	26	1 613 543	2	108 300	790	33 473 507



...

В Украине также работают тысячи небольших зерновых складов, принадлежащих агрохозяйствам, которые зачастую не имеют оборудования для качественного хранения зерна.

Особенности деятельности по предоставлению услуг элеватора

- Долгосрочные инвестиции со средней нормой рентабельности в 20 - 25%.
- ...
- Цена хранения зерна на элеваторах частных компаний в течении 2009 – 2014 годов возрастала примерно на 30% ежегодно.
- ...
- Минимальный срок окупаемости элеватора — 4 года, средний срок: 5 – 7 лет.

...

Перспективы развития отрасли

Система хранения зерна в Украине является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов инфраструктуры. На сегодняшний день ведется активное строительство новых зернохранилищ и производится глубокое переоснащение существующих. В развитии данной отрасли можно выделить два основных направления.

...

...



1.4. Финансовая оценка Проекта

1.4.1. Прогноз продаж по Проекту

Структура прогноза продаж по Проекту соответствует структуре услуг предлагаемых элеватором. Услуги элеватора можно разделить на 5 групп:

- Приём зерна
- Очистка зерна

...

...

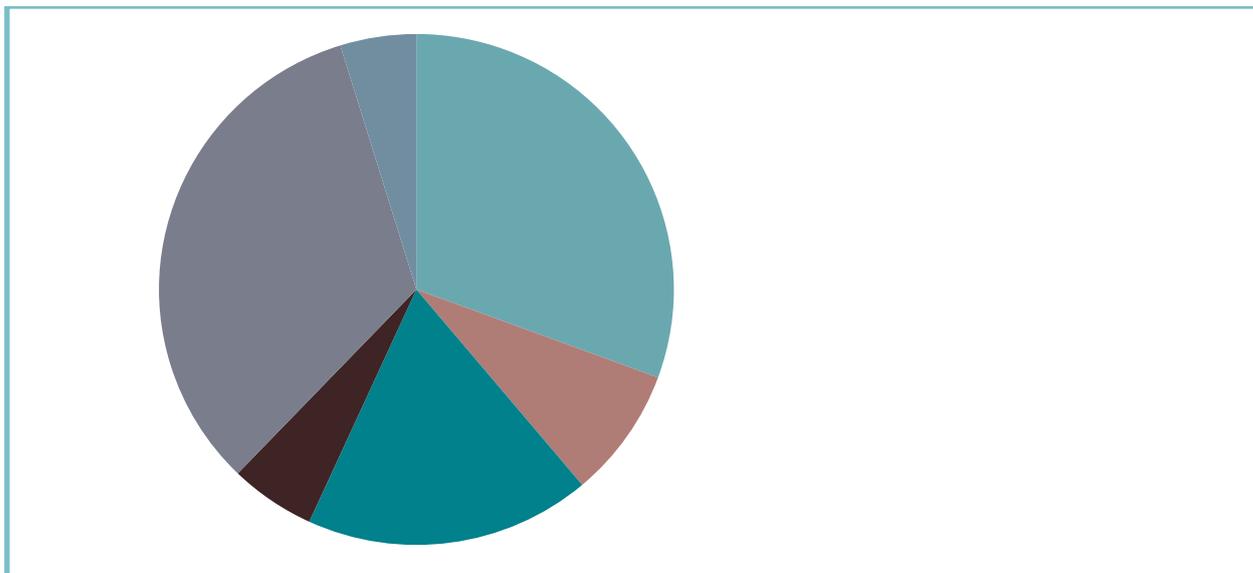
...

...План продаж услуг элеватора был составлен с учетом прогноза динамики роста рынка, данных операторов рынка.

Наибольший объём дохода в структуре продаж обеспечивает хранение зерна, его доля в общих продажах за 5 лет достигает 31% или



Рисунок 12. Доля дохода от реализации услуг за видами услуг



Полностью загрузить элеватор планируется уже в 13 проектном месяце. Услуги

Суммарный объем продаж за проектный период планируется на уровне

Таблица 8. План продаж

Реализация	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	ВСЕГО
	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	
Услуги приемки, очистки, сушки и хранения зерновых						
Объем зерна, т	0					
Выручка от хранение зерна	0					
Выручка от приёма зерна	0					
Выручка от сушки зерна	0					
Выручка от реализации, \$						

Детальная информация относительно прогнозных объемов продаж представлена в Приложении № 7.



1.4.2. Формирование прибыли по Проекту

За весь прогнозируемый период показатели прибыли и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли.

Таблица 9. Формирования прибыли по Проекту

Период	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	ИТОГО
Sales (Валовой доход)	\$0					
НДС	\$0					
Чистый валовой доход	\$0					
Себестоимость реализованной продукции (услуг)	\$0					
	\$0					
	\$0					
	\$0					
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))	\$0					
Другие операционные доходы	\$0					
Административно-хозяйственные расходы	\$0					
EBITDA	\$0					
Амортизация	\$0					
EBIT	\$0					
Доход от участия в капитале	\$0					
	\$0					
	\$0					
	\$0					
	\$0					
Другие затраты	\$0					
Прибыль до налогообложения	\$0					
Налог на прибыль (расчетный)	\$0					
нарастающий итог	\$0					
Налог на прибыль (итоговый)	\$0					
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)	\$0					

В таблице показано поэтапное формирование рентабельности деятельности элеватора с учетом разных факторов:



- Gross profit Margin (%) - валовая рентабельность – показывает рентабельность деятельности элеватора с учетом себестоимости предлагаемых услуг

....

При этом соотношение между выручкой, операционными расходами и чистым доходом выглядит следующим образом:



Рисунок 13. Формирование чистой прибыли по проекту

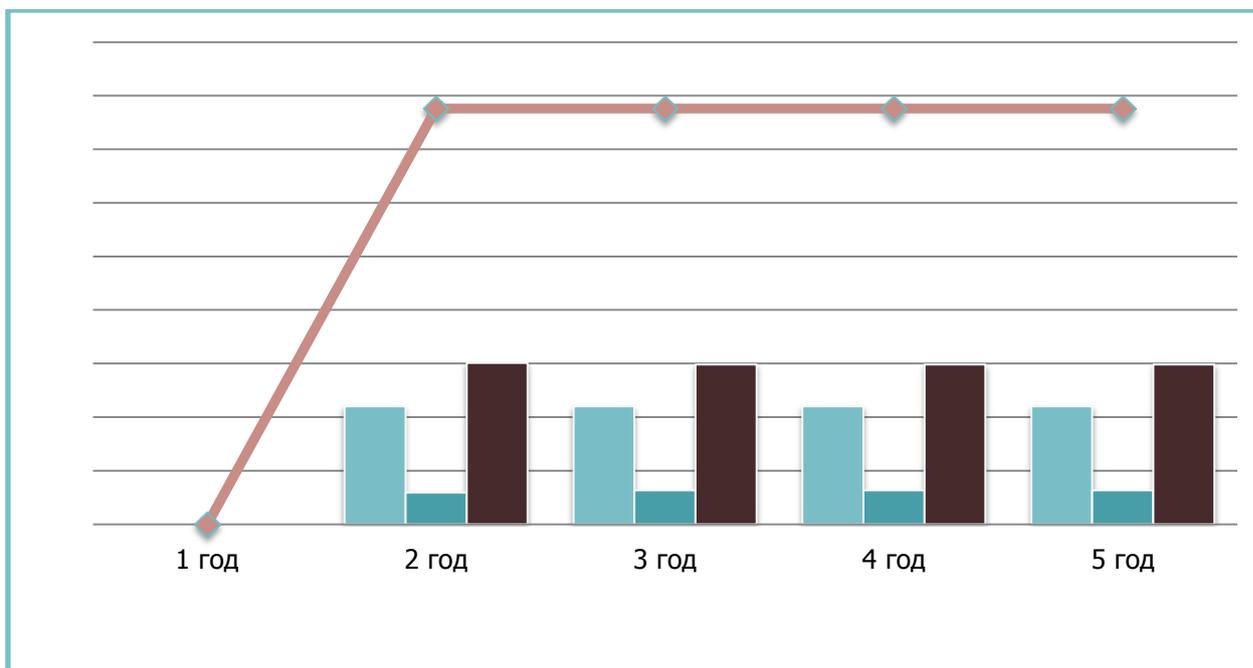
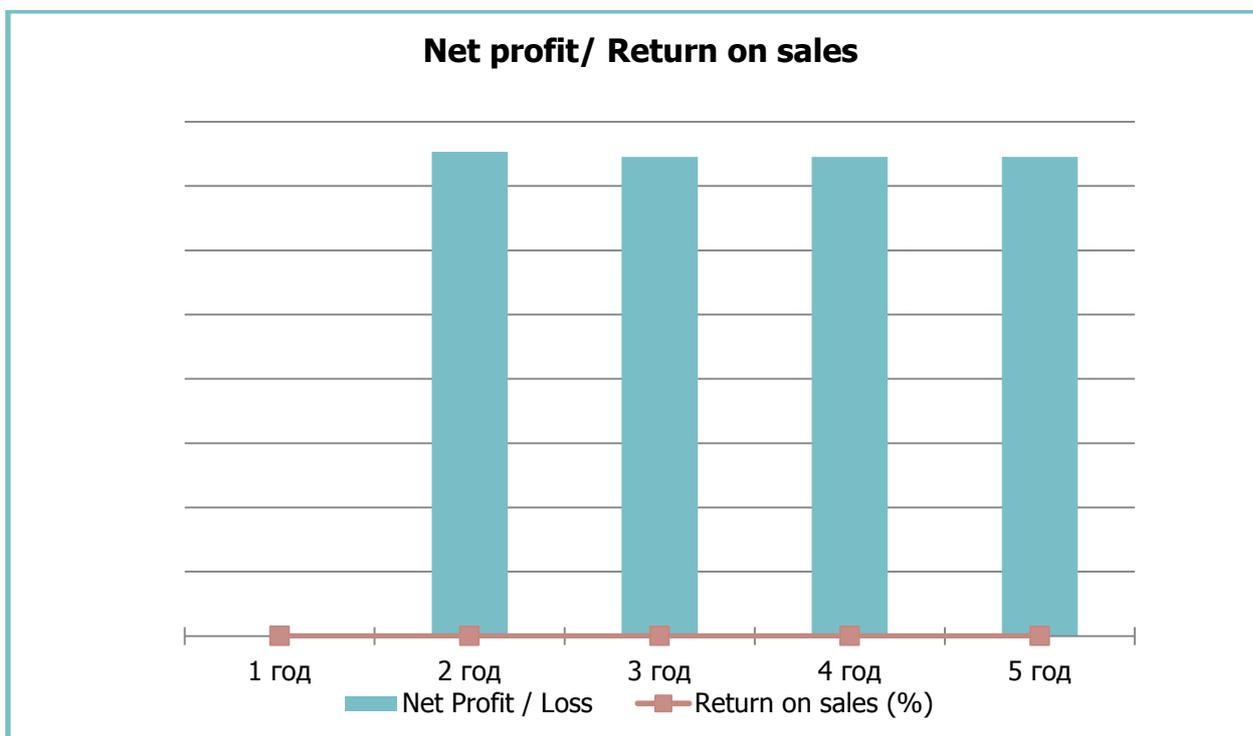


Рисунок 14. Динамика чистой прибыли и рентабельности продаж



Формирование прибыли на протяжении всего анализируемого периода с учетом влияния различных факторов представлено в *Приложении № 9*.

1.4.3. Прогноз движения денежных потоков по Проекту.

В процессе реализации данного проекта ожидается увеличение денежных потоков.

Поступления

Поступления по проекту составляют поступления от реализации услуг элеватора.

...

Платежи

Платежи по строительству элеватора состоят из:

- операционных расходов.
- ...

Сумма операционных расходов по проекту составляет ...

и представлена такими статьями:

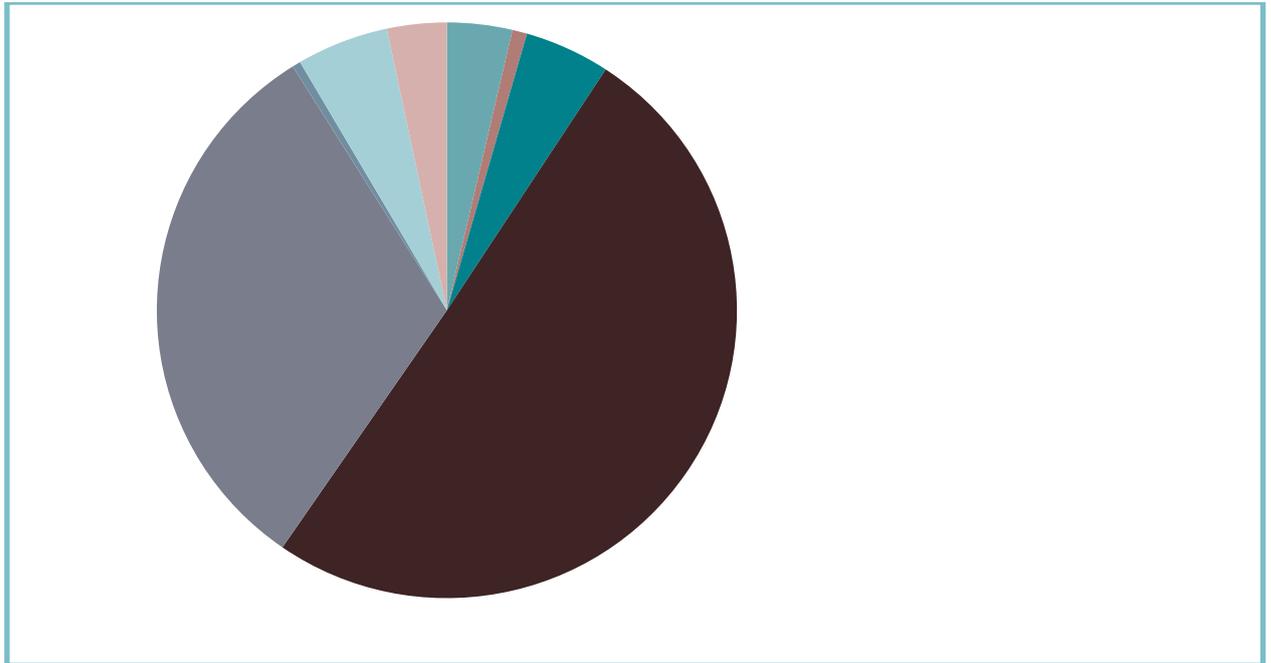
Таблица 10. Операционные расходы проекта

Расходы по Проекту	Всего за 5 лет	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в чистом валовом доходе
Обслуживание операционных систем элеватора			
Административно-хозяйственные расходы			
Всего операционных расходов			

Прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:



Рисунок 15. Структура операционных расходов



...
...
...
...

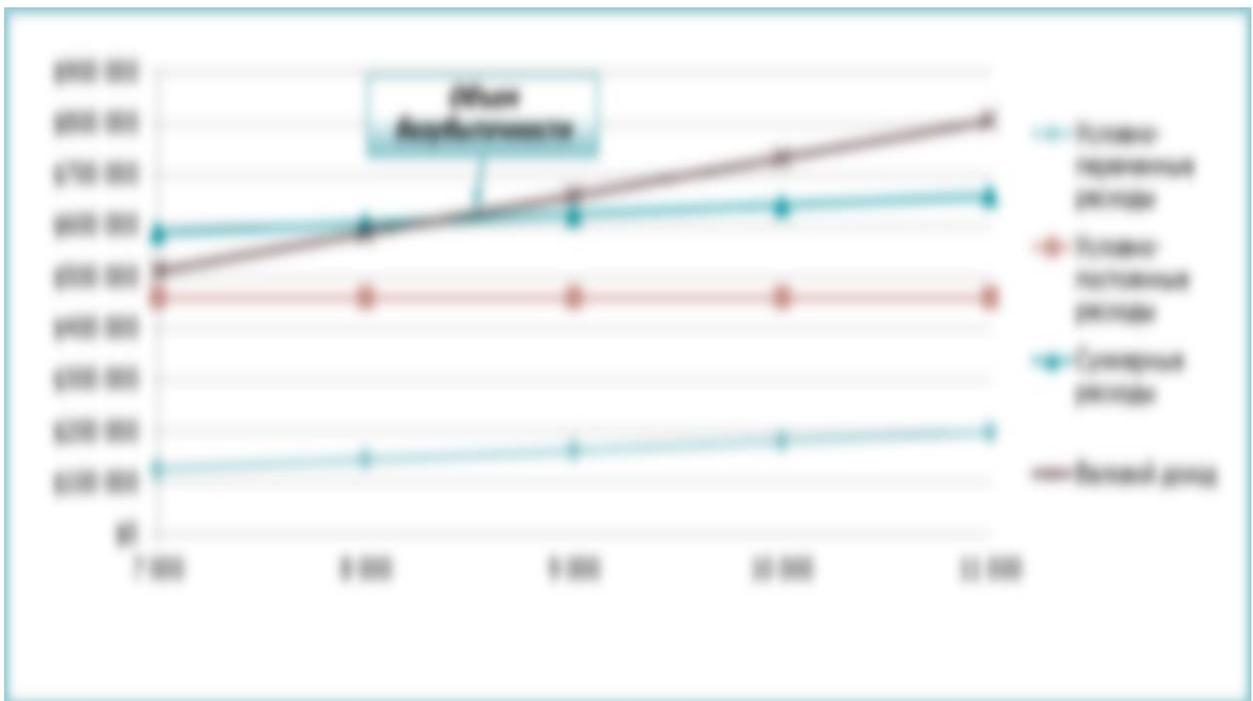
1.4.4. Безубыточность производства

Для обеспечения безубыточного объема реализации услуг элеватора, то есть объема,

Минимальная цена за весь комплекс услуг элеватора должна составлять ..

Запас финансовой прочности – величина, на которую плановый объем реализации будет превышать точку безубыточности – составит ...

Рисунок 16. График безубыточности Проекта



Детальные расчеты точки безубыточности в натуральном и денежном выражении по годам, представлено в *Приложении № 13*.

1.4.5. Оценка инвестиционной привлекательности Проекта

Расчет ставки дисконтирования

...

Таким образом, норма дисконта в период реализации проекта для компании составит – 10%, При данном уровне дисконта были получены следующие показатели, характеризующие эффективность реализации проекта:

Таблица. Показатели эффективности

Показатель	Единицы измерения	Значение
Дисконтированный период окупаемости (Discounted payback period)-DPP		
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS		
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI		

Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)

Данный показатель согласно данных *Таблицы* больше «0». Полученная сумма в ...

...

Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR)

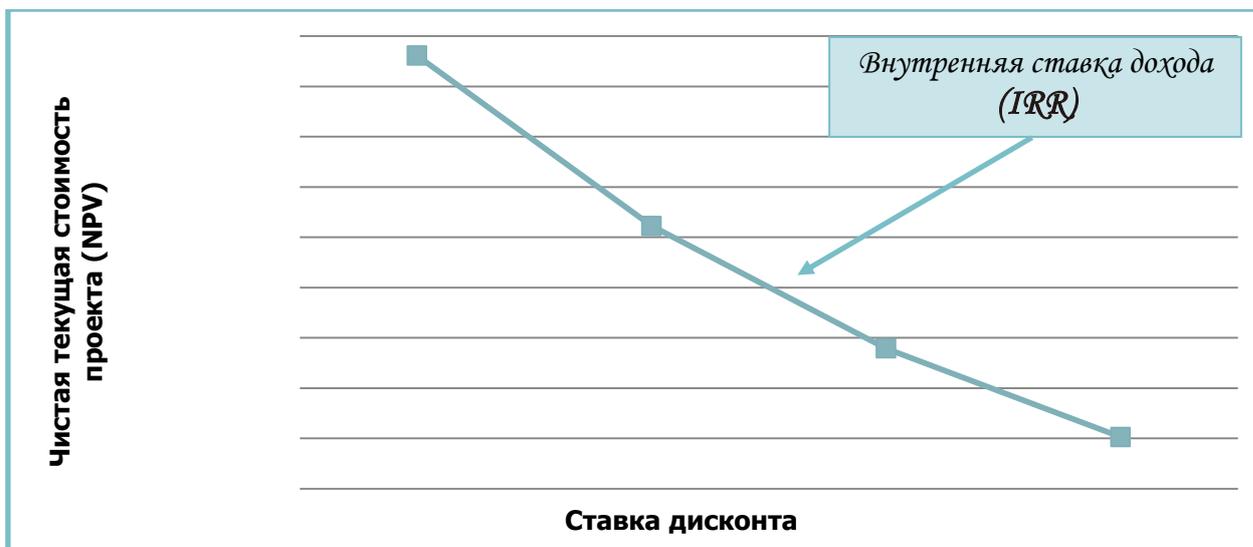
Расчет чистой внутренней ставки доходности (IRR) приведен в *Приложении № 14*

...

Таким образом, высокое значение данного показателя свидетельствует о реальной устойчивости реализации Проекта.



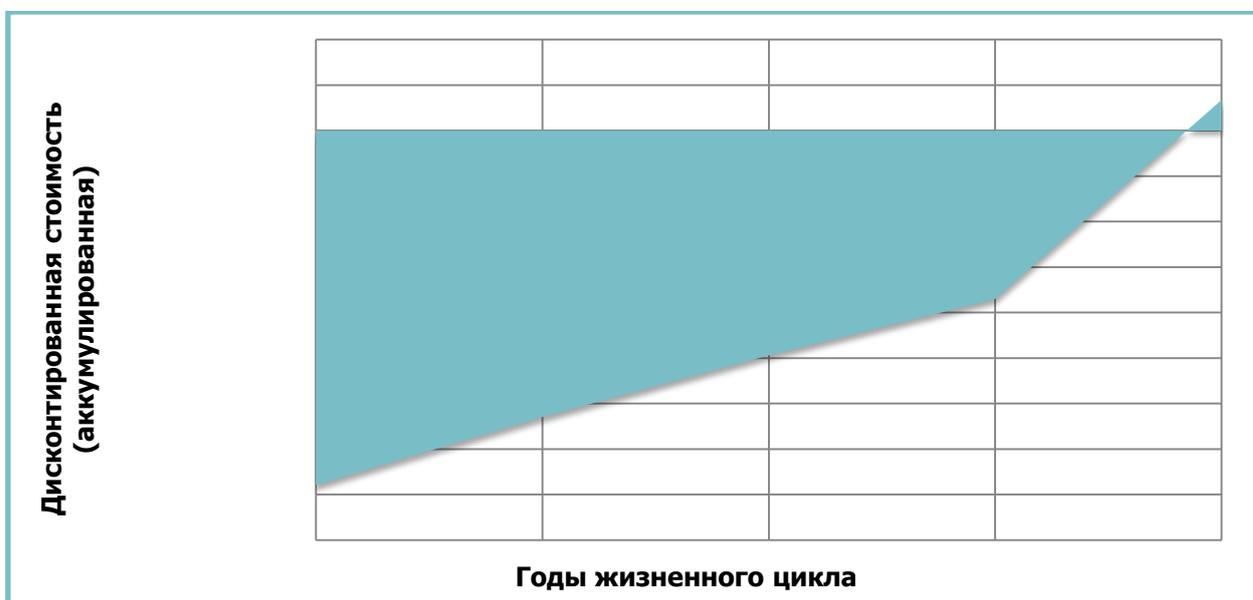
Рисунок 17. Внутренняя ставка доходности



Дисконтированный период окупаемости Проекта

Дисконтированный период окупаемости Проекта ...

Рисунок 18. Период окупаемости Проекта.



Показатели прибыльности вложений

Индекс прибыльности вложений по проекту составляет ...

Рентабельность инвестиций показывает величину чистой прибыли...

Рентабельность продаж используется для осуществления ...



1.4.6. Анализ чувствительности Проекта

Поскольку невозможно со 100% гарантией спрогнозировать будущую деятельность предприятия, следует учесть различные варианты возможных отклонений фактических от плановых показателей.

Для определения возможных рисков реализации проекта было рассмотрено три сценария развития проекта:

- 1) Сценарий изменения цены на услуги элеватора:

Таблица 11. Чувствительность проекта к изменению цены на услуги элеватора

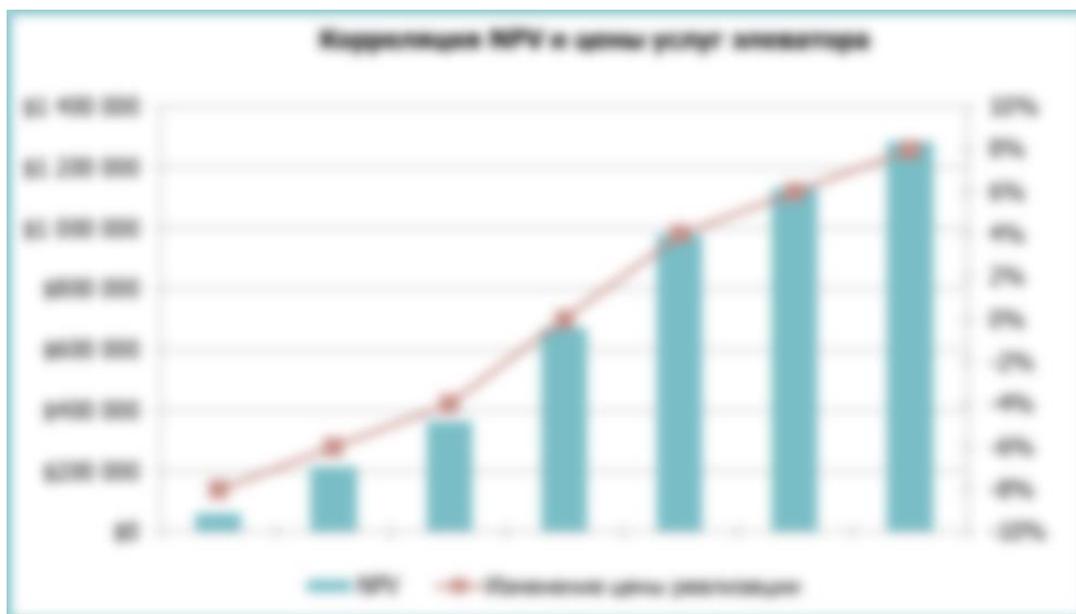
Показатели	-8%	-6%	-4%	Базовый уровень
NPV				
IRR				
PI				
DPP, лет				

Причинами изменения прибыли может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...

При этом корреляция между уровнем цены на услуги элеватора по Проекту, и NPV проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 19. Корреляция NPV и цены услуг элеватора



- 2) Сценарий снижения загруженности элеватора:



Таблица 12. Чувствительность проекта к снижению загруженности элеватора

Показатели	-13%	-10%	-5%	Базовый уровень
NPV				
IRR				
PI				
DPP, лет				

Причинами снижения загруженности элеватора может послужить одно из следующих или совокупность обстоятельств:

- ...

При этом корреляция между загруженностью элеватора и NPV проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 20. Корреляция NPV и загруженности элеватора



3) Сценарий изменения себестоимости предоставления услуг элеватором:

Таблица 13. Чувствительность проекта к изменению себестоимости

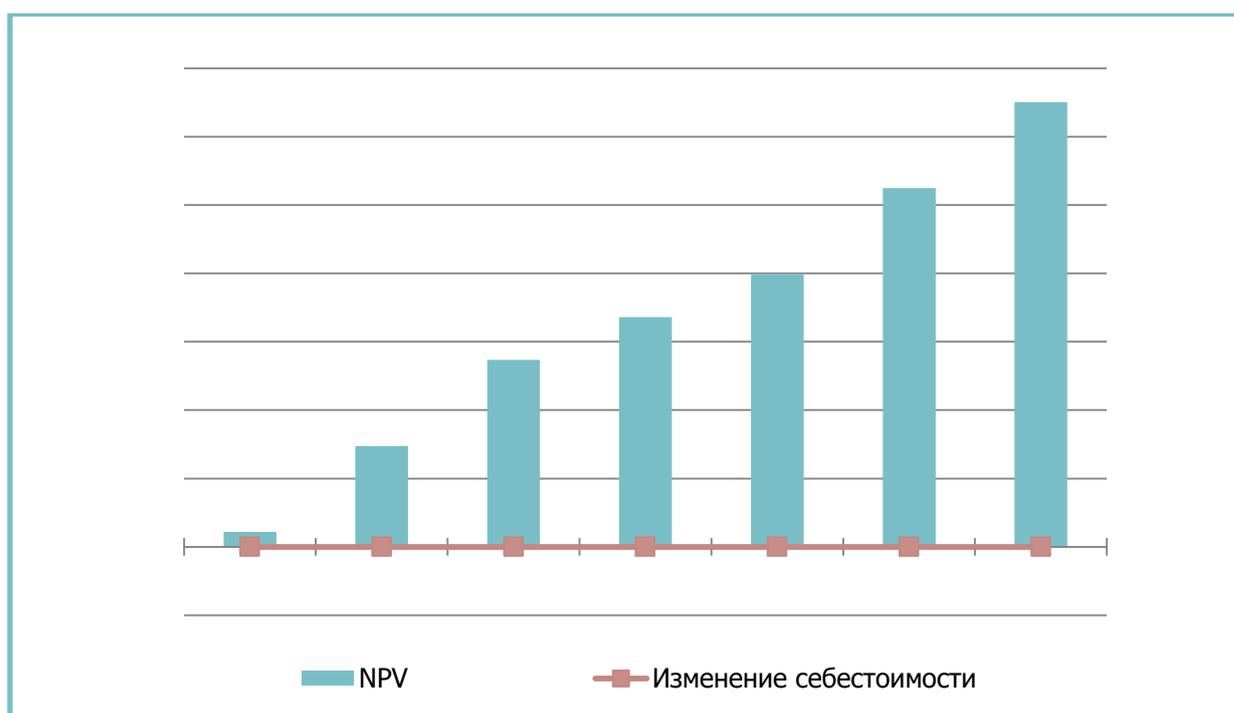
Показатели	25%	15%	5%	Базовый уровень	-5%	-15%	-25%
NPV							
IRR							
PI							
DPP, лет							

Изменение себестоимости не оказывает существенного влияния на основные показатели эффективности по проекту.

- ...

При этом корреляция между величиной себестоимости при реализации Проекта, и NPV Проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 21. Корреляция NPV и себестоимости услуг элеватора





1.5. Анализ рисков

1.5.1. Факторный анализ рисков проекта

1.5.1.1. Риски упущенной финансовой выгоды и потребительские риски

Это риски наступления косвенного (побочного) финансового убытка в результате падение спроса на предлагаемые Проектом услуги и недостижения планового уровня продаж.

....

1.5.1.2. Риск внедрения

Этот вид риска связан с тем, что в ходе реализации Проекта либо осуществлении стратегии предприятия не будет достигнуто конечных запланированных результатов:

....

1.5.1.3. Ресурсный риск

...

1.5.1.4. Бюрократические и административные риски

Эти риски подразумевают непредусмотренную деятельность органов государственной власти и/либо отдельных должностных лиц по поводу принятия ими властных решений, прямым либо опосредованным следствием каких может быть негативное влияние на деятельность предприятия.

...

1.5.1.5. Финансовые риски

К данной категории рисков относятся риски, которые могут повлечь за собой возможность невозврата заемного капитала в планируемые сроки и при плановой стоимости инвестиций. К ним относятся:

...

1.5.1.6. ...

1.5.2. Стратегия снижения рисков

Для предупреждения рисков могут также быть приняты решения по применению следующих мероприятий:....



1.5.3. SWOT-анализ

Сильные стороны (S)	Возможности (O)
<ul style="list-style-type: none"> – Рост производства зерна в Украине; – Высокий спрос на услуги элеваторов; – ... 	<ul style="list-style-type: none"> – ...
Слабые стороны (W)	Внешние угрозы (T)
<ul style="list-style-type: none"> – ... – ... – Валютные риски. 	<ul style="list-style-type: none"> – ... – Снижение спроса на услуги элеватора; – ...



2. Выводы

Проектом предусматривается строительство элеватора мощностью на 53 000 тонн в Богуславском районе Киевской области, предоставляющего услуг по сушке, очистке и хранению зерновых культур.

Рассматриваемый проект открывает перед инвестором перспективы и возможности занять свою нишу на рынке. Реализация проекта не только удовлетворит спрос потребителей на данный товар, но и принесет прибыль инвестору.

Общая стоимость проекта составляет ...

Рассматриваемый проект характеризуется высокими положительными значениями показателей деятельности и эффективности. За 5 проектных лет планируется достичь следующих результатов:

- Индекс прибыльности капиталовложений по проекту – ...
- Рентабельность продаж – ...
- Рентабельность инвестиций – ...

Полученные проектом доходы с учетом заложенного уровня дисконта в размере 10% превзойдут вложенные в реализацию инвестиции на величину в ...

Возврат капиталовложений ожидается через

...

...