

Отчёт по результатам научно-исследовательских работ: «Разработка экономической модели типового инвестиционного проекта создания агроиндустриального парка «Миллерово»»

Том II.

Финансово-экономическое обоснование проекта строительства агроиндустриального парка «Миллерово»

Ростов-на-Дону
2013 г.

Оглавление

Проектные допущения	3
1. Расчёт капитальных затрат на строительство агроиндустриального парка «Миллерово»	5
2. Определение затрат по операционной (текущей) деятельности агроиндустриального парка.....	17
3. Расчет коммерческой (финансовой) эффективности инвестиций в строительство агроиндустриального парка	24
4. Расчет социально-экономической эффективности строительства агроиндустриального парка.....	29
Информационные и нормативно-правовые источники.....	30
Приложения	32

Проектные допущения

Агроиндустриальный парк «Миллерово» создается в виде коммерческой организации (с организационно-правовой формой Закрытого Акционерного Общества).

Агроиндустриальный парк «Миллерово» размещается в Криворожском сельском поселении вблизи местной дороги сл. Криворожье - х. Луки на инвестиционной площадке производственного назначения¹. Общая расчетная площадь под объекты капитального строительства составляет 10 га.

Структура агроиндустриального парка «Миллерово»

Проектируемые объекты	Совокупная площадь, м ²
Производственные объекты	
Мясоперерабатывающий завод (1 уровень)	3200
Завод по переработке молока (1 уровень)	2300
Логистический терминал (с холодильно-морозильным оборудованием) (1 уровень)	4000
Гаражно-ремонтный цех (1 уровень)	700
Вспомогательные объекты	
Администрация (всего 3 уровня)	1200
Производственные лаборатории (1 уровень)	400
Бизнес-инкубатор (2 уровень)	400
Офисные помещения (3 уровень)	400
Торгово-выставочный комплекс (1 уровень)	1000
Центр оптово-розничной торговли (1 уровень)	300
Центр досуга (всего 2 уровня)	800
Столовая (1 уровень)	400
Гостиница (2 уровень)	400
Стоянка для автомобилей	3000
Инженерные объекты и обустройство территории	
Парокотельная газифицированная	
Трансформаторная подстанция 10 кВ	
Артезианские скважины	
Канализация	
Локальные очистные сооружения	
Асфальтобетонные площади	10000
Зеленые насаждения	15000

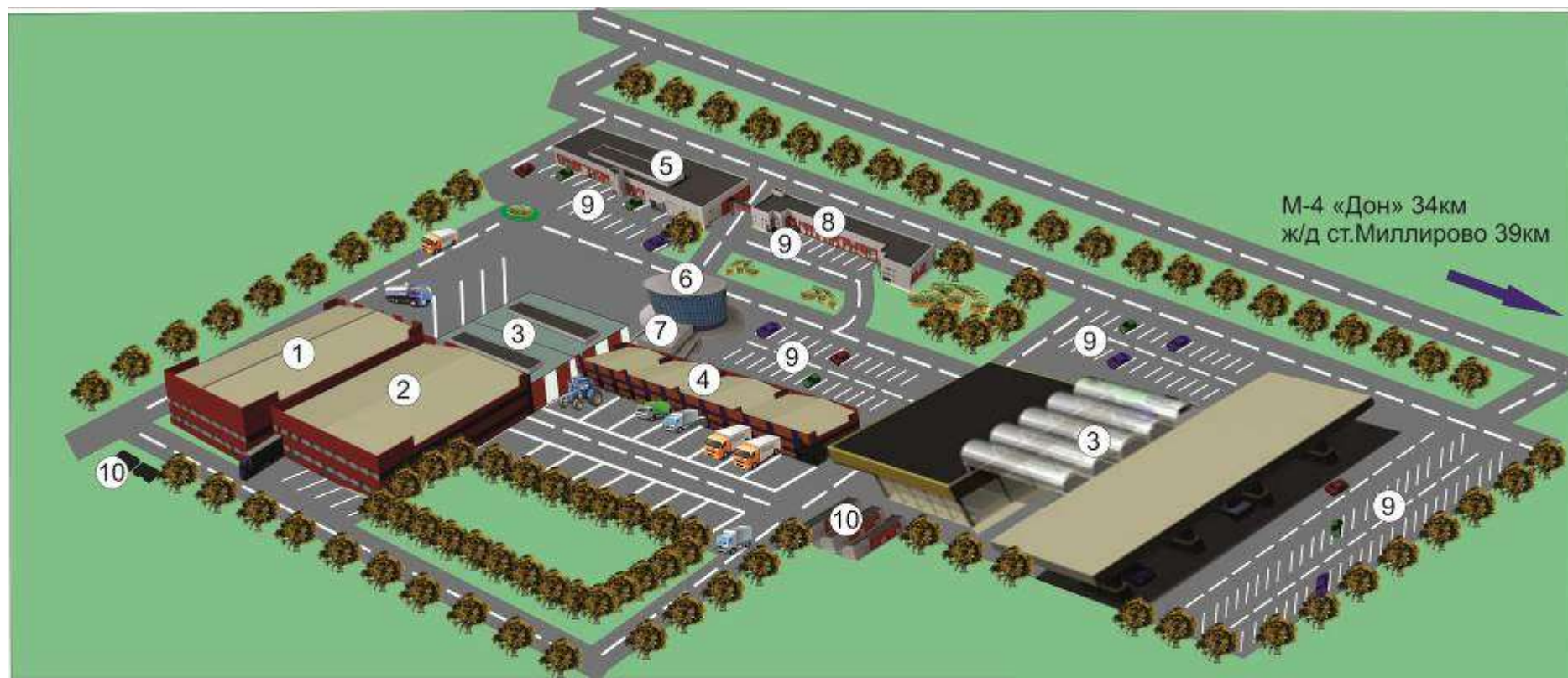
Срок жизненного цикла, в пределах которого осуществляется расчет затрат на строительство и производство по операционной (текущей) деятельности агроиндустриального парка, составляет 20 лет.

Срок строительства – 2 года. Начало строительных работ – январь 2014г.

Агроиндустриальный парк будет запущен в 2016г.

Период расчета: 2014-2033гг.

¹ Инвестиционная площадка предоставлена Администрацией Миллеровского района по запросу Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области



Структура агропромышленного парка «Миллерово»

- | | |
|--|--|
| ① Мясоперерабатывающий завод | ⑥ Торгово-выставочный комплекс |
| ② Завод по переработке молока | ⑦ Центр оптово-розничной торговли |
| ③ Логистический терминал
(с холодильно-морозильным
оборудованием) | ⑧ Досуговый центр
(столовая, гостиница) |
| ④ Гаражно-ремонтный цех | ⑨ Стоянка для автомобилей |
| ⑤ Административное здание
(центр управления АП,
производственные лаборатории,
бизнес-инкубатор, офисные
помещения) | ⑩ Инженерные объекты
(парокотельная газифицированная,
трансформаторная подстанция, локальные
очистные сооружения) |

1. Расчёт капитальных затрат на строительство агроиндустриального парка «Миллерово»

Стоимость строительства агроиндустриального парка «Миллерово» складывается из совокупной стоимости его модульных элементов.

1. Капитальные вложения на строительство зданий промышленного типа. Определяются по формуле:

$$C_{п(2013)} = П_{п} \times ((1 - D_{от}) \times Z_{Ппм} + D_{от} \times Z_{Ппм} \times K_7 \times K_8) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \quad (1)$$

где $C_{п}$ – стоимость строительства зданий промышленного типа по состоянию на 01.01.2013 года, тыс. руб.

$П_{п}$ – совокупная производственная площадь зданий промышленного типа. Совокупная площадь проектируемых объектов составляет = 1000 м².

$Z_{Ппм}$ – удельные прямые затраты на возведение 1 м² производственной площади. Для капитального типа производственных объектов (линейный одноуровневый высотой до 6 м), возводимых на территории с категорией рельефа местности I (равнинная местность) для Ростовской области значение $H_{д} = 52$ тыс. руб./м² площади.

$D_{от}$ – удельный вес фонда оплаты труда в структуре сметной стоимости строительных работ. $D_{от} = 0,2$ - среднее значение удельного веса фонда оплаты труда в нормативе удельных затрат на строительство 1 м² производственной площади.

K_1 – коэффициент, учитывающий уровень просадочности грунтов, наличие инженерно-геологических ограничений. Для территории инвестиционной площадки «Миллерово», $K_1 = 1,06$.

K_2 – коэффициент, учитывающий изменение климатической зоны. Для Ростовской области $K_2 = 0,96$.

K_3 – коэффициент, учитывающий строительство производственных объектов в районах повышенной сейсмичности. Территория Ростовской области не относится к районам с повышенной сейсмичностью (свыше 7 баллов включительно), поэтому $K_3 = 1$.

K_4 – коэффициент, учитывающий строительство в высокогорных условиях. Территория Ростовской области не относится к районам с высокогорными условиями (свыше 1 300 метров над уровнем моря включительно), поэтому $K_4 = 1$.

K_5 – коэффициент, учитывающий изменение дальности транспортировки местных материалов и железобетонных конструкций. В связи с отсутствием данных на стадии разработки ФЭО о дальности транспортировки материалов по ж/д и автотранспортом к месту строительства принимается, что транспортировка материалов ж/д транспортом не осуществляется, а транспортировка автотранспортом осуществляется на расстояние до 100 км, что соответствует значению $K_5 = 0,94$.

K_6 – коэффициент, учитывающий сложность и технические условия подключения инженерных коммуникаций, в среднем увеличивающий сметную стоимость строительства на 20%, поэтому $K_6 = 1,2$.

K_7 – поправочный коэффициент к норме накладных расходов. В нормативах удельных затрат накладные расходы приняты в размере 106% от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов (на основе укрупненных нормативов накладных

расходов в промышленном строительстве [1, Приложение 3]). Тогда значение коэффициента $K_6 = 1,212$.

K_8 – поправочный коэффициент к величине сметной прибыли. В нормативах удельных затрат величина сметной прибыли принята в размере 65% от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов. Тогда значение коэффициента $K_7 = 1,13$.

Таблица 1

Расчёт стоимости строительства производственных объектов

Проектируемые объекты	Совокупная площадь, м ²	Стоимость строительства 1 м ² (тыс. руб.)	Стоимость строительства всей площади, тыс. руб.
Мясоперерабатывающий завод (1 уровень)	3200	91 165,1	291729,1
Завод по переработке молока (1 уровень)	2300	91 165,1	209680,3
Логистический терминал (с холодильно-морозильным оборудованием) (1 уровень)	4000	91 165,1	364661,3
Гаражно-ремонтный цех (1 уровень)	700	91 165,1	63815,7
Итого	10200	91 165,1	929886,4

В результате, используя формулу (1) и исходные данные получим, что для агроиндустриального парка «Миллерово» общая величина единовременных капитальных вложений в строительство промышленных объектов линейного типа с асфальтобетонным типом покрытия составит $C_{д(2013)} = 929\ 886,4$ тыс. руб.

2. Капитальные вложения на строительство административных и вспомогательных зданий.

При определении стоимости строительства административных и вспомогательных зданий предлагается использовать базовые удельные показатели стоимости строительства (сокращенно БУПс), представленные в источнике [11]. БУПс предназначены для определения экономической, коммерческой и бюджетной эффективности при составлении бизнес-планов и инвестиционных проектов (технико-экономических обоснований).

БУПс позволяют получать комплексную экономическую оценку застраиваемой территории на прединвестиционной стадии.

В сборнике [11] значения БУПс рассчитаны на 1 кв. м. общей площади строящихся объектов жилищного и гражданского назначения в ценах 1991 года без учета НДС, располагаемых в городе Москва. Для пересчета БУПс в текущий уровень цен вводится коэффициент инфляции, действующий на декабрь месяц года, предшествующего планируемому.

Для пересчета БУПс из цен 1991 года в цены 2014 года воспользуемся данными о фактическом уровне инфляции с 1991 года по 2012 год, рассчитанной на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики [12] и прогнозном уровне инфляции на 2013 и 2014 год, установленным [13].

В результате коэффициент пересчета из цен 1991 года в цены 2014 года составит 74 019,62, при том, что фактический годовой темп инфляции был равен (в процентах относительно предыдущего года) 160,4% для 1991 года, 2508,8% для 1992 года, 840% для 1993 года, 214,8% для 1994 года, 131,6% для 1995 года, 21,8% для 1996 года, 11% для 1997 года, 84,5% для 1998 года, 36,6% для 1999 года, 20,1% для 2000 года, 18,8% для 2001 года, 15,06% для 2002 года, 11,99% для 2003 года, 11,74% для 2004 года, 10,91% для 2005 года,

9% для 2006 года, 11,87% для 2007 года, 13,28% для 2008 года, 8,8% для 2009 года, 8,78% для 2010 года, 6,1% для 2011 года и 6,58% для 2012 года. Прогнозный уровень инфляции составил (в % к предыдущему году) на уровне 5,5% для 2013 года и 5,0% для 2014 года.

Поскольку БУПС рассчитаны для Москвы, то для перехода к ценам Ростовской области введем поправочный коэффициент, который будет определяться как отношение средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на IV квартал 2012 года для Ростовской области, который составил 33 000 руб./м², к средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья на IV квартал 2012 года для Москвы, который составил 90 400 руб./м² на основе источника [7]. Тогда данный коэффициент будет равен 0,365.

При определении стоимости строительства Центра управления агроиндустриальным парком (административного здания с инкубатором бизнеса и производственными лабораториями) предлагается использовать БУПС, представленные в Таблице 2.9 [11], для офисных помещений, располагаемых в городе Москва, в размере 2,4 тыс. руб./м² общей площади объекта в ценах 1991 года.

Для торгово-выставочного комплекса и центра оптово-розничной торговли агроиндустриального парка значение БУПС принимается на основе Таблицы 2.5 [11] как для торговых центров, располагаемых в городе Москва, в размере 2,8 тыс. руб./м² общей площади объекта в ценах 1991 года.

Для центра досуга (гостиница и столовая) значение БУПС принимается на основе Таблицы 2.1 [11] как для Гостиниц 3* крупно-панельных до 5-ти этажей, располагаемых в городе Москва, в размере 2,2 тыс. руб./м² общей площади объекта в ценах 1991 года.

В результате, перерасчет БУПС (с учетом НДС) в ценах 2014 года для строительства Центра управления агроиндустриальным парком, торгово-выставочного комплекса, центра оптово-розничной торговли и центра досуга (гостиница и столовая) представлен в таблице 2. Итого стоимость строительства административных и вспомогательных объектов составит 223 702,1 тыс. руб.

Таблица 2

Расчёт стоимости строительства административных и вспомогательных объектов

Проектируемые объекты	Совокупная площадь, м ²	Стоимость строительства 1 м ² (тыс. руб.)	Стоимость строительства всей площади, тыс. руб.
Центр управления агроиндустриальным парком (всего 3 уровня)	1 200	64 841,2	77 809,4
Производственные лаборатории (1 уровень)	400		
Бизнес-инкубатор (2 уровень)	400		
Офисные помещения (3 уровень)	400		
Торгово-выставочный комплекс (1 уровень)	1000	75 648,1	75 648,1
Центр оптово-розничной торговли (1 уровень)	300	75 648,1	22 694,4
Центр досуга (2 уровня)	800	59 437,8	47 550,2
Стойка «ресепшн» и столовая (1 уровень)	400		
Гостиница (2 уровень)	400		
Итого	3 300		223 702,1

3. Капитальные вложения на строительство открытой стоянки для большегрузных автомобилей, транспортных подъездов.

Что касается открытой стоянки для большегрузных автомобилей, то ее площадь будет равна примерно 3000 м^2 . В качестве слоя покрытия принимается мелкозернистая горячая асфальтобетонная смесь типа В с плотностью каменных материалов $2,5-2,9 \text{ т/м}^3$ толщиной 10 см, а в качестве слоя основания щебень фракции 40-70 мм с пределом прочности на сжатие свыше 68,6 до 98,1 МПа толщиной 15 см.

Для расчета стоимости строительства дорожной одежды стоянки воспользуемся сборником ФЕР 81-02-27-2001 [9]. Так, прямые затраты на устройство однослойного основания из щебня фракции 40-70 мм при укатке каменных материалов с пределом прочности на сжатие свыше 68,6 до 98,1 МПа толщиной 15 см в расчете на 1000 м^2 основания составят 26 411,25 руб. (с учетом фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов) в ценах 2000 года (расценка 27-04-006-01).

В свою очередь значение прямых затрат на устройство 4 см слоя мелкозернистой плотной горячей асфальтобетонной смеси типа В с плотностью каменных материалов $2,5-2,9 \text{ т/м}^3$ в расчете на 1000 м^2 покрытия будет равно 54 732,40 руб. (с учетом фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов) в ценах 2000 года (расценка 27-06-020-01).

Поскольку общая проектируемая толщина слоя покрытия составляет 10 см, то для расчета величины прямых затрат оставшихся 6 см воспользуемся корректировочной расценкой 27-06-021-01, где на каждые 0,5 см толщины слоя покрытия из мелкозернистой плотной горячей асфальтобетонной смеси типа В с плотностью каменных материалов $2,5-2,9 \text{ т/м}^3$ в расчете на 1000 м^2 расценка составит 6 485,89 руб. Тогда величина прямых затрат 6 см слоя покрытия из мелкозернистой плотной горячей асфальтобетонной смеси типа В с плотностью каменных материалов $2,5-2,9 \text{ т/м}^3$ в расчете на 1000 м^2 будет равна 77 830,68 руб. в ценах 2000 года.

Общая величина прямых затрат на устройство 10 см слоя мелкозернистой плотной горячей асфальтобетонной смеси типа В с плотностью каменных материалов $2,5-2,9 \text{ т/м}^3$ в расчете на 1000 м^2 покрытия составит 132 563,08 руб. в ценах 2000 года.

Значение прямых затрат (без НДС) на устройство 15 см слоя основания и 10 см слоя покрытия в расчете на 1000 м^2 составит 158 974,33 руб. (с учетом фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов) в ценах 2000 года.

Для того, чтобы рассчитать полную (сметную) стоимость в ценах 2000 года, необходимо определить величину накладных расходов и сметной прибыли. Для этого воспользуемся источником [1] при определении накладных расходов и источником [2] для определения сметной прибыли. В результате получим, что значение накладных расходов составит 3 497 руб. (110% от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов), а сметной прибыли 2 066,7 руб. (65% от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов).

Полная (сметная) стоимость с учетом НДС составит 164 538 руб. в расчете на 1000 м^2 , а в расчете на 1 м^2 составит 164,5 руб. в ценах 2000 года. Для перехода из цен 2000 года к ценам 2014 года воспользуемся индексом пересчета (ФЕР-2001) из цен 2000 года в цены IV квартала 2012 года, который составляет 5,49 (без НДС) [6] для Ростовской области.

При определении индекса пересчета для 2013 и 2014 года воспользуемся индексами-дефляторами (строительство) источника [6], которые составляют (в % к предыдущему году) 107,1% для 2013 года и 106,8% соответственно для 2014 года (без

НДС). Тогда общий индекс пересчета из цен 2000 года в цены 2014 года будет равен 6,3 (без НДС), а стоимость строительства 1 м² дорожной одежды открытой стоянки в ценах 2014 года составит 1,381 тыс. руб. с учетом НДС.

Таким образом, общая стоимость строительства открытой стоянки общей площадью 3000 м² составит 4 143 тыс. руб. в ценах 2014 года.

Аналогичной технической характеристикой будут обладать и автотранспортные подъезды к производственным и административным зданиям. Их расчетная площадь составит 10 000 м². Таким образом, общая стоимость их строительства составит 13 810 тыс. руб. в ценах 2014 года.

4. Капитальные вложения на инженерное оборудование и благоустройство территории

В инженерное оборудование и благоустройство территории включает в себя:

- освоение и инженерную подготовку территории;
- установку инженерных сетей и оборудования;
- благоустройство и озеленение территории.

Принимая за основу расчетов базовые удельные показатели стоимости комплексной застройки микрорайонов, установленных в сборнике [11], на инженерное оборудование и благоустройство территории приходится 10,9% затрат от общей суммы капитальных затрат. Таким образом, стоимость работ по инженерному оборудованию и благоустройству территории всего составит 143 320 тыс. руб. в ценах 2014 года.

Затраты на освоение участка и подготовительные работы приняты для нормальных условий. При стесненных и сложных условиях применять коэффициент 1,15. При определении стоимости строительства инженерных сетей и сооружений необходимо учитывать факторы, усложняющие строительство, в том числе:

- в сложных условиях с использованием спецметодов (замораживание, кессон и т.п.) следует применять коэффициент до 1,3;

- при прокладке инженерных сетей на глубину до 6,0 м, выполняемой щитовой проходкой, следует применять коэффициент 1,2.

Суммарная величина единовременных капитальных вложений в строительство капитальных объектов агроиндустриального парка «Миллерово» в ценах 2014 года составит 1 314 861,5 тыс. руб.

Таблица 3

Проектная стоимость строительства объектов агроиндустриального парка «Миллерово»

Проектируемые объекты	Стоимость строительства всей площади, тыс. руб.	% затрат от общей суммы капитальных затрат
Производственные объекты	929886,4	70,7
Административные и вспомогательные объекты	223702,1	17,0
Стоянка и автотранспортные подъезды	17 953	1,4
Инженерное оборудование и благоустройство территории	143320	10,9
Итого затрат на капитальное строительство	1314861,5	100,0

5. Расчет затрат на приобретение производственного оборудования, транспортных средств, офисной и бытовой техники

5.1. Оборудование для молочного производства

При формировании рабочих мощностей производства молочной продукции агроиндустриального парка «Миллерово» за основу был взят модульный подход. Он включает внедрение системы последовательного подключения линий по производству молочной продукции в соответствии с увеличением объемов поставляемой продукции.

К реализации планируются:

1) Установка линии по переработке молока, где будет налажено производство творога, творожных десертов, упакованных в пластиковые стаканы, сметаны и йогурта, упакованных в полиэтиленовые пакеты, пастеризованного молока и кефира.

Технические характеристики

Объем переработки молока, л/сутки	50000
Выпускаемая продукция:	
- молоко пастеризованное нормализованное (3,2%), л/сутки	25000
- сметана (20%), кг/сутки	2750
- кефир (3,2%), кг/сутки	5000
- сыр "Домашний", кг	750
- творог полужирный (9%), кг/сутки	1700
Обслуживающий персонал, чел.	32
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1500

Стоимость 93 731,9 тыс. руб.

2) Цех по производству твердого сыра

Технические характеристики

Объем переработки молока, л/сутки	600
Выпускаемая продукция:	
- сыры твердые, кг/сутки	60-72
Установленная мощность, кВт	60
Обслуживающий персонал, чел.	6
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	100

Стоимость 4 039,4 тыс. руб.

3) Цех по производству плавленого сыра и упаковки его в пластиковые баночки

Технические характеристики

Производительность, кг/смену	6000
Установленная мощность, кВт	36
Обслуживающий персонал, чел.	9
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	100

Стоимость 1 359,8 тыс. руб.

4) Цех по производству производства, фасовки и упаковки в пластиковые стаканы детского йогурта и сметаны

Технические характеристики

Объем переработки молока, л/сутки	12000
Выпускаемая продукция:	
– сметана (30%), кг/сутки	435
– йогурт (2,5%), л/сутки	11400
Установленная мощность, кВт	354
Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	250

Стоимость 11 845,6 тыс. руб.

5) Цех детской молочной кухни – предназначен для производства расфасованных в стеклянные бутылки стерилизованного молока и кефира, а также для производства расфасованного творога

Технические характеристики

Объем переработки молока, л/сутки	2400
Выпускаемая продукция:	
– молоко пастеризованное стерилизованное (3,2%), л/сутки	600
– кефир (3,2%), кг/сутки	600
– творог полужирный (9%), кг/сутки	132
Установленная мощность, кВт	150
Обслуживающий персонал, чел.	6
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	120

Стоимость 6 074,9 тыс. руб.

Стоимость всего оборудования для молочного производства – 117 051,5 тыс. руб.
Структура, состав и детальная характеристика представлены в приложении 1.

5.2. Оборудование для мясного производства

К реализации планируются:

1) Установка линии по переработке мяса – для производства вареных, полукопченых и варенокопченых колбас; сосисок и сарделек, а также деликатесной продукции из мяса

Технические характеристики

Производительность, кг/смену	9000
Выпускаемая продукция:	
– вареные колбасы, кг/смену	4800
– полукопченые и варено-копченые колбасы, кг/смену	1800
– сосиски, сардельки, кг/смену	1800
– вареные и варено-копченые мясные деликатесы, кг/смену	600
Установленная мощность, кВт	620
Обслуживающий персонал, чел.	38
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	1800

Стоимость 33 545,4 тыс. руб.

2) Комплект оборудования для производства замороженных котлет и тефтелей и упаковки их в полиэтиленовую пленку

Технические характеристики

Производительность, кг/сутки	7800
Установленная мощность, кВт	30
Обслуживающий персонал, чел.	12
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	620

Стоимость 7 161,5 тыс. руб.

3) Минизавод для производствапельменей и упаковки их в пакеты из полиэтиленовой или полипропиленовой пленки

Технические характеристики

Производительность, кг/смену	3000
Установленная мощность, кВт	51
Обслуживающий персонал, чел.	10
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	340

Стоимость 10 145,9 тыс. руб.

4) Комплект оборудования для производства мясных паштетов и упаковки его в колбасную оболочку

Технические характеристики

Производительность, кг/смену	2400
Установленная мощность, кВт	150
Обслуживающий персонал, чел.	12
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	400

Стоимость 6 303,8 тыс. руб.

Стоимость всего оборудования для мясного производства – 57 156,6 тыс. руб.

Структура, состав и детальная характеристика представлены в приложении 2.

5.3. Оборудование для обеспечения деятельности логистического терминала

При формировании рабочих мощностей логистического терминала агроиндустриального парка «Миллерово» учитывались объёмы перевозок и хранения продукции не только производств, находящихся в структуре индустриального парка, но и Миллеровского транспортного узла. При увеличении объёмов и позиционирование терминала, как узлового перегрузочного и складского центра, возможно расширение производства за счет увеличения занимаемой площади. Комплект оборудования предназначен для приемки фасовки и расфасовки продукции, складирование и формирование грузопотоков в регионе, оказывается техническое обслуживание транспортным средствам, брокерские и другие виды услуг. Логистический терминал позволяет сократить цепи поставок, оптимизировать товарные потоки, повышать маневренность поставок.

Технические характеристики

Обслуживающий персонал, чел.	130
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	4000

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 20 365,2 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 3.

5.4. Оборудование для обеспечения деятельности гаражно-ремонтного цеха

Предназначен для технического обслуживания грузовой, сельскохозяйственной, дорожно-строительной и другой специализированной тяжёлой техники.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	40
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	700

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 8 027 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 4.

5.5. Оборудование для обеспечения деятельности торгово-выставочного комплекса

Торгово-выставочный комплекс является неотъемлемой частью агроиндустриального парка и предназначен для представления образцов сельскохозяйственной техники (реализуемую, в том числе, в лизинг), а также проведения межрайонных сельскохозяйственных выставок. Может быть использован для рекламы и имиджевого продвижения товаров резидентов агроиндустриального парка «Миллерово».

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	35
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1000

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 1 740,3 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 5.

5.6. Оборудование для обеспечения деятельности центра оптово-розничной торговли

Необходимость торгового центра обусловлена необходимостью реализации продукции резидентами агроиндустриального парка. Торговый центр является дополнением выставочного комплекса и позволяет строить партнерские отношения в пределах индустриального парка «Миллерово» на наиболее выгодных для всех участников партнерства отношениях.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	300

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 636,4 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 6.

5.7. Оборудование для обеспечения деятельности центра досуга

Зона отдыха персонала и гостиничный комплекс представляет собой единое специализированное 2-х этажное здание, где на 1 этаже проектируется столовая для сотрудников агроиндустриального парка и представителей всех его контрагентов, и на 2 этаже проектируются гостиничные номера для временного проживания (всего 8 номеров).

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	800

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 1 908,8 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 7.

5.8. Оборудование для обеспечения деятельности центра управления агроиндустриальным парком

В центре будут располагаться офисные помещения для реализации управленческих функций административного персонала агроиндустриального парка, также будут оборудоваться специализированные рабочие места для резидентов инкубатора бизнеса и опытно-конструкторских производственных лабораторий.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	70
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1200

Стоимость всего комплекта оборудования составляет 7 793,4 тыс. руб. Его структура и состав представлены в приложении 8.

5.9. Транспортные средства

Для полноценного функционирования агроиндустриального парка планируется приобрести 10 легковых автомобилей для служебных поездок и 30 грузовых автомобилей разного профиля для обеспечения производственной и сбытовой деятельности стоимостью 500 тыс. руб. и 1 000 тыс. руб. соответственно. Итого единовременных затрат на транспортные средства – 35 000 тыс. руб.

Поэлементная расшифровка необходимого оборудования, его количество и стоимость, представлены в Таблице 4.

Таблица 4

Расчет примерной стоимости техники и оборудования

Оборудование для молочного производства всего, в том числе:	117051,5
Установка линии по переработке молока	93731,9
Цех по производству твердого сыра	4039,4
Цех по производству плавленого сыра	1359,8
Цех по производству детского йогурта и сметаны	11845,6
Цех детской молочной кухни	6074,9
Оборудование для мясного производства всего, в том числе:	57156,6
Установка линии по переработке мяса	33545,4
Комплект оборудования для производства замороженных котлет и тефтелей	7161,5
Минизавод для производства пельменей	10145,9
Комплект оборудования для производства мясных паштетов	6303,8
Оборудование в логистический терминал	20365,2
Оборудование в гаражно-ремонтный цех	8027,0
Оборудование в торгово-выставочный комплекс	1740,3
Оборудование в центр оптово-розничной торговли	636,4
Оборудование в центр досуга	1908,8
Оборудование в центр управления агроиндустриальным парком	7793,4
Транспортные средства	35000,0
Итого:	249679,2

Сведем полученные результаты по стоимости элементов агроиндустриального парка «Миллерово» в Таблицу 5. Всего в строительство и оборудование всех элементов агроиндустриального парка требуется **1 564 540,7 тыс. руб.** единовременных капитальных вложений.

Таблица 5

Состав единовременных капитальных вложений в строительство агроиндустриального парка «Миллерово»

Производственные объекты	929 886,4
Административные и вспомогательные объекты	223 702,1
Стоянка и автотранспортные подъезды	17 953,0
Инженерное оборудование и благоустройство территории	143 320
Приобретение производственного оборудования, транспортных средств, офисной и бытовой техники	249 679,2
Итого капитальных затрат	1 564 540,7

2. Определение затрат по операционной (текущей) деятельности агроиндустриального парка

После того, как были установлены размеры капитальных вложений, перейдем к расчету составляющих затрат на производство по операционной деятельности. Учитывая то, что агроиндустриальный парк будет введен в эксплуатацию в 2016г. будем вести расчеты в ценах 2016г.

1. Расчёт фонда оплаты труда

Сведем данные о квалификационном составе должностей административного и производственного персонала в Таблицу 3 и проведем расчет потребности в трудовых ресурсах и годовом фонде оплаты труда за период жизненного цикла проекта. Агроиндустриальный парк будет запущен в 2016г.

Исходя из результатов расчета, представленных в таблице 6, общий годовой фонд оплаты труда в ценах 2016 года составит 173 100 тыс. руб.

Таблица 6

Расчет потребности в трудовых ресурсах и годовом фонде оплаты труда персонала агроиндустриального парка

Управленческий персонал, в том числе:	70		
Менеджмент управляющей компании	20	55000	13200
Руководители дивизионов и их заместители	15	45000	8100
Административный персонал	35	30000	12600
Основной производственный персонал, в том числе:	360		0
Мясное производство	76	25000	22800
Молочное производство	64	25000	19200
Логистический терминал	130	25000	39000
Торгово-выставочный комплекс	35	25000	10500
Центр оптово-розничной торговли	15	25000	4500
Гаражно-ремонтный цех	40	25000	12000
Вспомогательный и обслуживающий персонал	130	20000	31200
Итого	560		173100

2. Расчет ежегодных страховых взносов

Расчет страховых взносов персонала агроиндустриального парка производился на основании [10]. В соответствии с данным законом ставки страховых взносов составляют:

- Для страхователей (сотрудников агроиндустриального парка) с годовой базой для начисления страховых взносов менее 568 тыс. руб. в размере 30%, в том числе в

Пенсионный фонд РФ – 22%, Фонд социального страхования РФ – 2,9% и в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования – 5,1%.

- Для страхователей (сотрудников агроиндустриального парка) с годовой базой для начисления страховых взносов свыше 568 тыс. руб. в размере 10%, в том числе в Пенсионный фонд РФ – 10%.

Тогда, используя данные предыдущей таблицы 2, получим, что годовой размер страховых взносов в 2016 году составит 51 562 тыс. руб. Расшифровка полученного результата представлена в Таблице 4.

Таблица 7

Расчет годовых страховых взносов административного и производственного персонала агроиндустриального парка

Управленческий персонал, в том числе:				
Штаб управляющей компании	13200	3408	184	3592
Руководители дивизионов и их заместители	8100	2430		2430
Административный персонал	12600	3780		3780
Основной производственный персонал, в том числе:				
Мясное производство	22800	6840		6840
Молочное производство	19200	5760		5760
Логистический терминал	39000	11700		11700
Торгово-выставочный комплекс	10500	3150		3150
Центр оптово-розничной торговли	4500	1350		1350
Гаражно-ремонтный цех	12000	3600		3600
Вспомогательный и обслуживающий персонал	31200	9360		9360
Итого	173 100	51 378	184	51 562

3. Расчет ежегодных эксплуатационных затрат на содержание и ремонт производственных, административных и инженерных объектов, а также производственного оборудования и техники

Ежегодные эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственных зданий определяются исходя из установленного в источнике [20] норматива в процентах от балансовой стоимости производственных зданий (одноэтажных со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и кирпичными колоннами и столбами, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями), который составляет 1,93% от балансовой стоимости здания, из которых 1,4% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт. Тогда

среднегодовая стоимость ремонта и содержания производственных зданий составит 17 946,8 тыс. руб.

Ежегодные эксплуатационные расходы на содержание и ремонт центра оптово-розничной торговли и торгово-выставочного комплекса агроиндустриального парка ввиду схожих технологических решений строительства определяются аналогично и составляют 1,93% от балансовой стоимости здания, из которых 1,4% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт. Тогда среднегодовая стоимость ремонта и содержания производственных зданий составит 1 898 тыс. руб.

Ежегодные эксплуатационные расходы на содержание и ремонт центра управления и центра досуга агроиндустриального парка определяются исходя из установленного в источнике [20] норматива для жилых зданий (зданий с крупнопанельными стенами и железобетонные перекрытиями), который составляет 1,63% от балансовой стоимости здания, из которых 1,1% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт. Тогда среднегодовая стоимость ремонта и содержания производственных зданий составит 2 043,4 тыс. руб.

Стоимость ежегодного содержания автостоянки в ценах 2016 года предлагается укрупненно определять с помощью формулы для дороги V категории. Поскольку норматив ежегодных затрат на содержание автомобильной дороги федерального значения V категории протяженностью 1000 м с шириной проезжей части 4,5 м в ценах 2016 года для Ростовской области составляет 947 тыс. руб., то в пересчете на площадь открытой автостоянки и подъездных путей для автотранспорта (всего 13000 м²), и учетом коэффициента интенсивности использования $K_{\text{инт}} = 0,25$ затраты на ежегодное содержание будут равны 683,9 тыс. руб.

Ежегодные эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственного оборудования и техники также определялись исходя из нормативов, установленных в источнике [20], которые составляют:

- для мясной и молочной промышленности – 6,81% от балансовой стоимости оборудования, из которых 4,34% расходуется на капитальный ремонт и 2,47% – на текущий ремонт;

- для торгово-выставочной деятельности – 4,09% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,62% расходуется на капитальный ремонт и 1,47% – на текущий ремонт;

- для транспортных автомобилей, прицепов и полуприцепов – от 0,18% до 0,68% от балансовой стоимости;

- для производственного транспорта – 6,84% от балансовой стоимости оборудования, из которых 5% расходуется на капитальный ремонт и 1,84% – на текущий ремонт;

- для подъемно-транспортных и погрузочно-разгрузочных машин и оборудования (в том числе электропогрузчики) – 8,55% от балансовой стоимости оборудования, из которых 5,75% расходуется на капитальный ремонт и 2,8% – на текущий ремонт;

- для вычислительной техники – 0,84% от балансовой стоимости оборудования;

- для инвентаря гостиниц и хозяйственных организаций – 0,37% от балансовой стоимости оборудования.

Таким образом затраты на ежегодное содержание и ремонт производственного оборудования и техники будут равны 14 980,7 тыс. руб.

Ежегодные эксплуатационные затраты на содержание и ремонт инженерных объектов также определялись исходя из нормативов, установленных в источнике [20], которые составляют:

- для артезианских скважины – 3,63% от балансовой стоимости оборудования, из которых 3,1% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт;
- для комплекса очистных сооружений водопровода – 3,13% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,6% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт;
- для канализационных насосных станций – 2,33% от балансовой стоимости оборудования, из которых 1,8% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт;
- для воздушных линий электропередачи напряжением 35-220, 330 кВ и выше на металлических и железобетонных опорах – 2,1% от балансовой стоимости оборудования, из которых 1,6% расходуется на капитальный ремонт и 0,5% – на текущий ремонт;
- для кабельных линий электропередачи напряжением 10 кВ – 0,4% от балансовой стоимости оборудования, из которых 0,3% расходуется на капитальный ремонт и 0,1% – на текущий ремонт;
- для стальных газопроводов – 3,23% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,7% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт;
- для котельных установок и стационарных паровых котлов со вспомогательным оборудованием котельной – 3,23% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,7% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт;
- для силового электротехнического оборудования и распределительных устройств (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы, распределительные шины и сборки со всей аппаратурой, преобразователи и другое оборудование) – 3,7% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,49% расходуется на капитальный ремонт и 1,21% – на текущий ремонт;

Таким образом затраты на ежегодное содержание инженерного оборудования будут равны 4 442,9 тыс. руб.

Итоговые ежегодные затраты на эксплуатацию (содержание) всех объектов индустриального парка в ценах 2016 года для Ростовской области составят 41 995,7 тыс. руб.

Таблица 8

Расчет ежегодных эксплуатационных затрат на содержание и ремонт производственных, административных и инженерных объектов

Производственные объекты	17 946,8
Административные и вспомогательные объекты	3 941,4
Стоянка для автомобилей и автотранспортные подъезды	683,9
Производственное оборудование и техника	14 980,7
Инженерные объекты	4 442,9
Итого:	41 995,7

4. Определение ежегодных накладных расходов.

К ежегодным накладным расходам кроме расходов на оплату труда административно-хозяйственного персонала, в соответствии со среднеотраслевой структурой накладных расходов по статьям затрат [1, Приложение 9] относятся:

- Почтово-телеграфные и телефонные расходы аппарата управления (0,6%);
- Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (2,21%);
- Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию оргтехники (0,32%);
- Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей (0,36%);
- Расходы, связанные со служебными разъездами работников АХП (0,2%);
- Расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта (0,6%);
- Оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг (0,4%);
- Другие АХР (оплата банковских услуг по выдаче заработной платы работникам строительной организации через учреждения банков и др.) (0,24%).

Данный вид затрат рассчитывается укрупненно на основе Приложения №9 (Среднеотраслевая структура накладных расходов по статьям затрат) [1] через коэффициент, равный отношению удельного веса всех перечисленных расходов (4,93%) к расходам на оплату труда административно-хозяйственного персонала (20,04%), умноженный на общий годовой фонд оплаты труда административно-хозяйственного персонала агроиндустриального парка (Таблица 6), составляющий 65 100 тыс. руб. В итоге получим, что ежегодное значение накладных расходов составит 16 015 тыс. руб.

5. Затраты на формирование материально-производственных запасов и приобретение оборотных средств

В соответствии с пунктом 5 [2] основные средства, имеющие стоимость (без НДС) не более 40 000 руб. за единицу, могут быть отнесены в состав материально-производственных запасов в случае, если это предусмотрено учетной политикой. Поэтому сделаем допущение, что данное положение отражено в учетной политике агроиндустриального парка. Материально-производственные запасы будут списываться на себестоимость работ.

Поскольку величина амортизационных отчислений не является источником расхода денежных средств, то она учитывается только в составе выручки (поступлений) организации, эксплуатирующей агроиндустриальный парк в соответствующие годы. При этом сделаем допущение, что все основные средства амортизируются линейным способом и подразделяются на 3 группы (в соответствии с [14]):

Первая группа (имущество со сроком полезного использования от 1 года до 5 лет включительно) – все недолговечное технологическое оборудование, производственный инвентарь, офисная и бытовая техника.

Вторая группа (имущество со сроком полезного использования свыше 5 лет до 20 лет включительно) – все производственное оборудование.

Третья группа – (имущество со сроком полезного использования свыше 20 лет) – это все производственные и непромышленные здания, с железобетонными и металлическими каркасами, со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями.

Величина оборотных средств, включающих в себя стоимость приобретения сырья и комплектующих, зависит от планов по реализации продукции и услуг, поэтому будет определяться позднее.

6. Расчет ежегодных затрат по земельному, имущественному и транспортному налогам

Земельный налог установлен гл. 31 Налогового кодекса Российской Федерации [15] и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. В соответствии с Решение собрания депутатов Криворожского с/п №8 от 09.11.2005г. в отношении земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений налоговая ставка установлена как 1,5% от кадастровой стоимости земельных участков. Средняя кадастровая стоимость 1 га таких участков в Миллеровском районе составляет 416,52 руб./ кв.м (дата оценки – 28.04.2008г. по Миллеровскому району). Таким образом, ежегодный земельный налог на участок в 10га составит 624,8 тыс. руб. Транспортный налог и налог на имущество организаций в соответствии с гл. 28 и гл. 30 Налогового кодекса Российской Федерации [15] отнесены к региональным налогам. Исходя из установленных Правительством Ростовской области налоговых ставок по имущественному и транспортному налогам, произведён расчет среднегодовых платежей в региональный бюджет.

Таблица 9

Расчет земельного, транспортного и имущественного налога

Земельный налог				
Земельный участок производственного назначения	10 га	41 652	1,5%	624,8
Транспортный налог				
Автомобили легковые с мощностью двигателя 100 л.с.	10 ед.	500	12 руб. с каждой лошадиной силы	12,0
Грузовые автомобили с мощностью двигателя 100 л.с.	30 ед.	1 000	15 руб. с каждой лошадиной силы	45,0
Налог на имущество организаций				
Производственные объекты	4 объекта	462 358,9	2,2% от остаточной стоимости	20 457,5
Административные и вспомогательные объекты	4 объекта	223 702,1	2,2% от остаточной стоимости	4 921,5
Техника и производственное оборудование (включенные в состав	15 комплектов		2,2% от остаточной	4 284,5

основных средств стоимостью более 40 тыс. руб.)			стоимости	
Итого платежей по транспортному и имущественному налогам				30 345,3

В дальнейших расчётах ежегодных расходов по налогу на имущество юридических лиц учтено постепенное снижение его остаточной стоимости.

Общие ежегодные затраты по операционной (текущей) деятельности без учета стоимости сырья и комплектующих производимых товаров (услуг) сведены в таблице 10.

Таблица 10

Ежегодные затраты по операционной (текущей) деятельности

Годовой фонд оплаты труда	173 100
Годовые страховые взносы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	51 562
Эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственных, административных и инженерных объектов	41 995,75
Накладные расходы	16 015
Затрат по земельному, имущественному и транспортному налогу	30 345,3
Итого ежегодных затрат:	313 018

3. Расчет коммерческой (финансовой) эффективности инвестиций в строительство агроиндустриального парка

Коммерческая эффективность проекта в целом оценивается с целью определения его потенциальной привлекательности для возможных участников и поисков источников финансирования. Показатели коммерческой эффективности проекта определяются на основе денежных потоков, расчет которых производится на базе данных, определяемых по шагам расчетного периода, в которых были оценены:

- общие капиталовложения;
- выручка от реализации товаров и услуг;
- издержки производства и реализации продукции;
- внереализационные доходы и расходы;
- все виды налогов и сборов.

Основным результатом операционной деятельности является получение прибыли на вложенные средства. Соответственно в денежных потоках при этом учитываются все виды доходов и расходов, связанных с производством и реализацией продукции, и налоги, уплачиваемые с указанных доходов. Расчет денежных потоков от операционной деятельности приведен ниже (табл. 10).

К издержкам производства (без амортизационных отчислений) отнесены:

Прямые материальные затраты (устанавливаются исходя из объемов производства, это материалы, которые становятся частью готовой продукции).

Расходы на оплату труда производственных рабочих и специалистов, непосредственно занятых изготовлением продукции (расчёт произведён в разделе 2.1).

Отчисления на социальные нужды (расчёт произведён в разделе 2.2).

Налоги, относимые на себестоимость (расчёт земельного налога произведён в разделе 2.6).

Общепроизводственные и общехозяйственные расходы без амортизационных отчислений и налогов, относимых на себестоимость (расчёт произведён в разделе 2.3 и 2.4).

К налогам и сборам отнесены:

Транспортный налог и налог на имущество юридических лиц (расчёт произведён в разделе 2.6).

Налог на прибыль организаций (20% от балансовой прибыли, учитывающей амортизационные исчисления, расчёт которых произведен в разделе 2.5 за вычетом всех налогов и сборов).

В течение 2016-2033гг. принято, что индекс потребительских цен, как и индекс производителей промышленной продукции составляют 5,5%. Макроэкономические условия (в том числе ставки по налогам и сборам) сохраняются на прежнем уровне.

В расчётах принято, что на максимальную производственную мощность агроиндустриальный парк выходит к 2018г. В 2016г. агроиндустриальный парк загружен на 60% своих возможностей, в 2017г. – на 85%. Выручка от реализации рассчитана исходя из среднерыночных оптовых цен на производимую продукцию и оказываемые услуги. При этом сделано допущение, что мясоперерабатывающий и молочный заводы работают в одну смену с учетом среднегодового количества рабочих дней в году (250 дней).

Таблица 11

Денежный поток от операционной деятельности агроиндустриального парка, млн руб.

Номер шага	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Денежные доходы, всего	1298,3	1839,2	2163,8	2347,7	2547,2	2763,7	2998,7	3253,5	3530,1
в том числе:									
1.1. Выручка от реализации всего, в т.ч.:	1246,9	1766,4	2078,2	2254,8	2446,5	2654,4	2880,0	3124,8	3390,5
мясной продукции всего	751,5	1064,6	1252,5	1359,0	1474,5	1599,8	1735,8	1883,3	2043,4
молочной продукции всего	495,4	701,8	825,7	895,8	972,0	1054,6	1144,3	1241,5	1347,0
1.2. Прочие и внереализационные доходы всего, в т.ч. на:	51,4	72,8	85,6	92,9	100,8	109,3	118,6	128,7	139,6
логистические услуги	26,2	37,2	43,7	47,5	51,5	55,9	60,6	65,8	71,4
услуги ремонта с/х и грузовой техники	10,1	14,3	16,8	18,2	19,8	21,5	23,3	25,3	27,4
торгово-выставочные услуги	8,6	12,2	14,4	15,6	17,0	18,4	20,0	21,7	23,5
гостиничные услуги	0,7	1,0	1,2	1,3	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0
услуги общественного питания	5,7	8,0	9,5	10,3	11,1	12,1	13,1	14,2	15,4
2. Денежные расходы, всего	924,7	1221,4	1406,9	1520,5	1643,4	1776,4	1920,3	2076,1	2244,7
в том числе:									
2.1. Издержки производства и сбыта продукции всего, в т.ч.:	757,1	973,7	1112,6	1201,6	1297,8	1401,8	1514,1	1635,6	1767,0
Прямые материальные затраты	473,8	671,2	789,7	856,8	929,7	1008,7	1094,4	1187,4	1288,4
Расходы на оплату труда	173,1	185,2	198,2	212,1	226,9	242,8	259,8	278,0	297,4
Отчисления на социальные нужды	51,6	55,2	59,0	63,2	67,6	72,3	77,4	82,8	88,6
Налоги, относимые на себестоимость	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Общепроизводственные и общехозяйственные расходы	58,0	61,4	65,1	68,9	73,0	77,3	81,9	86,8	92,0
2.2. Налоги и сборы	148,1	220,1	261,8	283,6	307,3	333,1	361,1	391,6	424,7
Транспортный налог и налог на имущество юридических лиц	30,3	31,1	31,9	32,7	33,5	34,3	35,2	36,1	37,0
Налог на прибыль организаций	98,3	161,3	197,3	215,6	235,5	257,2	280,9	306,6	334,6
2.3. Внереализационные расходы	19,5	27,6	32,5	35,3	38,3	41,5	45,1	48,9	53,1
3. Сальдо денежного потока от операционной деятельности (стр.1 - стр.2)	373,5	617,7	756,9	827,2	903,8	987,3	1078,3	1177,4	1285,4

Денежный поток от операционной деятельности агроиндустриального парка, млн руб.

Номер шага	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1. Денежные доходы, всего	3830,1	4155,7	4508,9	4892,2	5308,0	5759,2	6248,8	6779,9	7356,2
в том числе:									
1.1. Выручка от реализации всего, в т.ч.:	3678,6	3991,3	4330,6	4698,7	5098,1	5531,4	6001,6	6511,7	7065,2
мясной продукции всего	2217,1	2405,6	2610,0	2831,9	3072,6	3333,8	3617,1	3924,6	4258,2
молочной продукции всего	1461,5	1585,8	1720,6	1866,8	2025,5	2197,7	2384,5	2587,1	2807,0
1.2. Прочие и внереализационные доходы всего, в т.ч. на:	151,5	164,4	178,4	193,5	210,0	227,8	247,2	268,2	291,0
логистические услуги	77,4	84,0	91,1	98,9	107,3	116,4	126,3	137,1	148,7
услуги ремонта с/х и грузовой техники	29,7	32,3	35,0	38,0	41,2	44,7	48,5	52,6	57,1
торгово-выставочные услуги	25,5	27,7	30,0	32,6	35,3	38,3	41,6	45,1	49,0
гостиничные услуги	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,2	3,5	3,8	4,1
услуги общественного питания	16,7	18,1	19,7	21,4	23,2	25,2	27,3	29,6	32,1
2. Денежные расходы, всего	2427,2	2624,7	2838,5	3069,9	3320,4	3591,6	3885,2	4203,1	4547,2
в том числе:									
2.1. Издержки производства и сбыта продукции всего, в т.ч.:	1909,0	2062,5	2228,5	2408,0	2602,1	2812,0	3039,0	3284,5	3550,0
Прямые материальные затраты	1397,9	1516,7	1645,6	1785,5	1937,3	2101,9	2280,6	2474,5	2684,8
Расходы на оплату труда	318,2	340,5	364,3	389,9	417,1	446,3	477,6	511,0	546,8
Отчисления на социальные нужды	94,8	101,4	108,5	116,1	124,3	133,0	142,3	152,2	162,9
Налоги, относимые на себестоимость	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Общепроизводственные и общехозяйственные расходы	97,4	103,2	109,4	115,9	122,8	130,2	137,9	146,2	154,9
2.2. Налоги и сборы	460,6	499,7	542,2	588,3	638,5	693,0	752,3	816,6	886,6
Транспортный налог и налог на имущество юридических лиц	37,9	38,8	39,8	40,8	41,8	42,9	43,9	45,0	46,2
Налог на прибыль организаций	365,1	398,4	434,6	474,0	516,9	563,6	614,4	669,7	729,9
2.3. Внереализационные расходы	57,6	62,5	67,8	73,5	79,8	86,6	93,9	101,9	110,6
3. Сальдо денежного потока от операционной деятельности (стр.1 - стр.2)	1403,0	1531,0	1670,5	1822,3	1987,7	2167,6	2363,6	2576,8	2809,0

Денежный поток (кэш-фло) проекта оценивался в разрезе показателей:

- ✓ Текущая прибыль.
- ✓ Срок окупаемости.
- ✓ Чистая текущая стоимость (дисконтированный поток).
- ✓ Дисконтированный срок окупаемости.

Примем к расчёту значение к-та дисконтирования в размере 7% (поскольку в модельных расчётах уже учтены инфляционные ожидания).

Таблица 12

Дисконтирование денежного потока и расчёт срока окупаемости

период	годы	Совокупная выручка, млн руб.	Все виды затрат, млн руб.	Срок окупаемости	Текущая прибыль, млн руб.	Дисконти- рованный поток, млн руб.	Дисконти- рованный срок окупаемости
Капитальные вложения в строительство							
1	2014		625,8				
2	2015		938,7				
После пуска в эксплуатацию							
3	2016	1298,3	924,7	-1190,9	373,6	349,2	-1215,4
4	2017	1839,2	1221,4	-573,1	617,8	539,6	-675,8
5	2018	2163,8	1406,9	183,8	756,9	617,9	-57,9
6	2019	2347,7	1520,5		827,2	631,1	573,2
7	2020	2547,2	1643,4		903,8	644,4	
8	2021	2763,7	1776,4		987,3	657,9	
9	2022	2998,7	1920,3		1078,4	671,6	
10	2023	3253,5	2076,1		1177,4	685,3	
11	2024	3530,1	2244,7		1285,4	699,2	
12	2025	3830,1	2427,2		1402,9	713,2	
13	2026	4155,7	2624,7		1531,0	727,4	
14	2027	4508,9	2838,5		1670,4	741,7	
15	2028	4892,2	3069,9		1822,3	756,2	
16	2029	5308	3320,4		1987,6	770,8	
17	2030	5759,2	3591,6		2167,6	785,6	
18	2031	6248,8	3885,2		2363,6	800,6	
19	2032	6779,9	4203,1		2576,8	815,7	
20	2033	7356,2	4547,2		2809,0	831,1	
ИТОГО		71581,2	46806,7		26339,0	12438,3	

Основные показатели коммерческой (финансовой) эффективности реализации проекта агроиндустриального парка «Миллерово» представлены в таблице 13.

Основные показатели коммерческой эффективности проекта

Показатели	Значения
Простой срок окупаемости	5 лет
Простая норма прибыли	16,83
Дисконтированный срок окупаемости (PP)	6 лет
Индекс прибыльности (PI)	15,90
Чистая текущая стоимость (NPV), млн руб.	10873,76
Внутренняя норма прибыли инвестиций (IRR)	17,55%

К расчету принято:

Расчетный срок – 2033

Расчетный период – 20 лет

Ставка дисконта – 7%

Коэффициент дисконтирования – 1,07

Расчетная таблица представлена в приложении 9,10

Опираясь на расчеты коммерческой эффективности, проект можно назвать прибыльным, рентабельным, но имеющим долгосрочный характер. Принципы краткосрочной выгоды должны уступить соображениям получения стратегических преимуществ. Проект базируется на использовании существующего высокого транзитного, сельскохозяйственного и кадрового потенциала Ростовской области и рассчитан на активную поддержку регионального Правительства по принципам ГЧП (в частности субсидирование расходов на подключение инженерной инфраструктуры). Основными инвесторами, которых заинтересует данный проект, могут выступать крупные агропромышленные холдинги (такие, как ООО «Оптифуд», ООО «Русская свинина»), ориентированные на стабильное присутствие в регионе и прогрессивное развитие, в том числе нацеленные на международный уровень.

4. Расчет социально-экономической эффективности строительства агроиндустриального парка

Реализация инвестиционных проектов в рамках агроиндустриального парка «Миллерово», должна способствовать достижению высокого социально-экономического эффекта, получаемого как инвестором, так и населением.

Бюджетный эффект обеспечивается за счет:

- Исходящий НДС по поступлениям от реализации продукции и услуг агроиндустриального парка;
- Страховых взносов с фонда оплаты труда сотрудников;
- Налога на прибыль;
- Подоходного налога с сотрудников;
- Транспортного налога юридических лиц;
- Налога на имущество юридических лиц.

Реализация проекта будет способствовать следующим социально-экономическим эффектам:

1. Создание более 500 рабочих мест, формирование стабильного источника дохода у широкой части населения за счёт конкурентоспособной заработной платы.

2. Мультипликативный эффект для смежных отраслей агропромышленного комплекса (увеличение откормочной базы скота и птицы, развитие кормопроизводства, рост индустрии строительных материалов, рост товарооборота грузовым и железнодорожным транспортом и т.д.)

3. Увеличение степени продовольственной безопасности населения Ростовской области за счёт увеличения собственного производства пищевой продукции на местном сельхозсырье.

4. Рост уровня жизни на территории реализации агроиндустриального парка

5. Повышение форматов бизнеса, становление новых эффективных собственников за счёт реализации функций инкубатора бизнеса.

6. Предоставление сервисных услуг высокого качества (лизинг сельхозтехники, юридические, аудиторские, бухгалтерские и другие услуги) сельскохозяйственным производителям Северного внутриобластного района.

Информационные и нормативно-правовые источники:

1. МДС 81-33.2004. Методические указания по определению величины накладных расходов в строительстве (утв. Постановлением Госстроя РФ от 12.01.2004 № 6) (ред. от 31.08.2004, с изм. от 17.03.2011).
2. Приказ Минфина РФ от 30.03.2001 № 26н. (ред. от 24.12.2010) «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 28.04.2001 № 2689).
3. Постановление Госстроя РФ от 28.02.2001 №15 (с изм. от 17.03.2011) «Об утверждении Методических указаний по определению величины сметной прибыли в строительстве» (вместе с МДС 81-25.2001).
4. Методические рекомендации по оценке инвестиционных проектов (вторая редакция) / Министерство экономики, Министерство финансов РФ, ГК по строительству, архитектуре и жилищной политике.- М.: Экономика, 2000. - 421 с.
5. Постановление Правительства РФ от 22.11.1997 № 1470 (ред. от 03.09.1998) «Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов при размещении на конкурсной основе централизованных инвестиционных ресурсов Бюджета развития Российской Федерации».
6. Письмо Госстроя от 03.12.2012 № 2836-ИП/12/ГС «Об индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексах изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ и иных индексах на IV квартал 2012 года».
7. Приказ Госстроя от 17.10.2012 № 28/ГС «О показателях средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации на IV квартал 2012 года» (Зарегистрировано в Минюсте России 06.11.2012 № 25773).
8. Министерство регионального развития Российской Федерации от 29 декабря 2009 г. № 620 «Об утверждении Методических указаний по применению справочников базовых цен на проектные работы в строительстве». Зарегистрирован Минюстом России 23 марта 2010 г. Регистрационный № 16686.
9. ФЕР 81-02-27-2001 «Федеральные единичные расценки на строительные работы» (редакция 2009 г.).
10. Федеральный закон от 24.07.2009 № 212-ФЗ (ред. от 25.12.2012) «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования».
11. Распоряжение Правительства Москвы от 06.06.1997 № 595-РЗП «О Сборнике базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУП_С), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУП_{ОВП}) для использования при разработке бизнес - планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции (МРР-2.1.02-97)».
12. Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru>.
13. Федеральный закон от 03.12.2012 № 216-ФЗ «О федеральном бюджете на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов».

14. Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 (ред. от 10.12.2010) «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

15. "Налоговый кодекс Российской Федерации" часть 2 от 05.08.2000 n 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000)

16. Территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы для определения стоимости строительства в Ростовской области. Введены в действие Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ Ростовской области приказом № 10 от 11 марта 2001 года

17. МДС 83-1.99. Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительного-монтажных и ремонтно-строительных организаций (утв. Постановлением Госстроя РФ от 1999-04-29)

18. Решение Правительства Ростовской области от 23.05.2012 № 45 «Об уровне потребительских цен (инфляции) в Ростовской области, прогнозируемых на 2013 – 2015 годы»

19. Нормативы затрат на ремонт в процентах от балансовой стоимости конкретных видов основных средств электростанций со 34.20.611-2003, утверждено в РАО энергетики и электрификации “ЕЭС России” Дата введения 01.03.2004 г.

Приложения

Приложение 1. Оборудование для молочного завода

Линия по переработке молока

Описание: предназначен для производства творога, творожных десертов, упакованных в пластиковые стаканы сметаны и йогурта, упакованных в полиэтиленовые пакеты пастеризованного молока и кефира

Цена товара с учетом НДС: 93 731,9 тыс. руб.

Технические характеристики:

Объем переработки молока, л/сутки	50000
Выпускаемая продукция:	
- молоко пастеризованное нормализованное (3,2%), л/сутки	25000
- сметана (20%), кг/сутки	2750
- кефир (3,2%), кг/сутки	5000
- сыр "Домашний", кг	750
- творог полужирный (9%), кг/сутки	1700
Обслуживающий персонал, чел.	32
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1500

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Установка приемки молока Пума-Автомат (УПМ-20А)	20000 л/ч	1	937,800	937,8
Охладитель молока ООЛ - 25	25000 л/ч	2	310,400	620,8
Резервуары для хранения молока Г6-ОМГ-25	25000 л	10	885,000	8850
Комплект оборудования для учета и фильтрации молока ИПКС-0121-15000УФ	12000 л/ч	5	231,330	1156,65
Ванна охлаждения (закрытого исполнения) ИПКС-024-2000-З(Н), хладопроизводительностью 12 кВт	2200 л	30	436486	13094580
Насос центробежный ИПКС-017-ОНЦ-6,3/20	6,3 м.куб./час.	10	33578	335780
Комплект оборудования для пастеризации ИПКС-013-3000	3000 л/ч	10	649944	6499440
Сепаратор-сливкоотделитель Ж5-ОС2-ТЗ-Н	5000 л/ч	10	912600	9126000
Гомогенизатор ПГ-2500-25	2500 л/ч	10	867300	8673000
Ванна творожная ИПКС-021-1250П(Н)	1250 л	10	169914	1699140
Пресс-тележка ИПКС-025-01, механический привод	480 л.	10	82200	822000
Установка фасовочно-упаковочная ИПКС-122УС	До 600 стаканов/ч	10	60728	607280
Ванна сыродельная ИПКС-022(Н)	850 л.	5	429253	2146265
Фаршемешалка ИПКС-019-150(Н)	800	5	144450	722250

Ванна длительной пастеризации ИПКС-072-630-01(Н), объем 630 л, со змеевиком для охлаждения	630 л.	5	293300	1466500
Установка фасовочно-упаковочная ИПКС-122ДУС, 1 излив	600 стаканов/ч при дозе 500 мл	5	194551	972755
Ванна длительной пастеризации ИПКС-072-1000П(Н)	объем 1000 л	5	359151	1795755
Автомат розлива и упаковки Альтер 04А	произв. 3000 уп/ч, пакеты «Пюр-Пак» и «Тетра-Рекс»	5	3510000	17550000
Компрессор воздушный К-5	давление до 10 атм, произв. на выходе 630 л/мин	5	48000	240000
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,5(Н)	Не более 75 кгс	10	10958	109580
Тележка технологическая (чан посолочный) ИПКС-117Ч-200(Н)	200 л	5	15470	77350
Набор лабораторной посуды и приборов для контроля качества молока		2	114800	229600
Анализатор влажности «Эвлас-2М», диапазон рабочих температур 70-150 °С	4 проб/час.	5	54600	273000
Камера холодильная (среднетемпературная) ИПКС-033СТ-18	объем 18 куб.м, от -10 до +8°С	10	212100	2121000
Парогенератор (регулируемый) ИПКС-129-200Р	произв. пара 200 кг/ч	10	160543	1605430
ШТРИХ МП 150-20.50 АГ1 (Лайт) (400 х 500)	150 кг.	5	5600	28000
Ванна длительной пастеризации (заквасочник) ИПКС-011-150/3(Н)	объем одного ушата 22 л, количество ушатов 2 шт.	5	120335	601675
Комплект оборудования для циркуляционной мойки ИПКС-0122(Н)	производительность подачи моющего раствора 6 куб.м/ч	5	258702	1293510
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				7210146
Неучтенное оборудование (20%)				14420291
Итого				93731892

Цех по производству твердого сыра

Описание: предназначен для производства твердых сортов сыра

Цена товара с учетом НДС: 4 039,4 тыс. руб.

Технические характеристики:

Объем переработки молока, л/сутки	600
Выпускаемая продукция:	
– сыры твердые, кг/сутки	60-72
Установленная мощность, кВт	60
Обслуживающий персонал, чел.	6
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	100

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Ванна длительной пастеризации ИПКС-011(Н)	100 л	3	147663	442989
Парафинер ИПКС-073-03(Н)	75 л	3	831100	2493300
Ванна ИПКС-053-200	200 л	3	45374	136122
Форма для сыра №335 «Российская»		6	899	5394
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,2(Н)	1200x600x850 мм	3	9803	29409
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				310721,4
Неучтенное оборудование (20%)				621442,8
Итого				4039378

Цех по производству плавленого сыра

Описание: предназначен для производства плавленого сыра и упаковки его в пластиковые баночки

Цена товара с учетом НДС: 1 359,8 тыс. руб.

Технические характеристики:

Производительность, кг/смену	6000
Установленная мощность, кВт	36
Обслуживающий персонал, чел.	9
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	100

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Мясорубка МИМ-300	300 кг/ч	2	36400	36400
Плавитель ИПКС-070(Н)	100 л	3	266020	266020
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,2(Н)	1200х600х850 мм	6	9803	19606
Камера холодильная (среднетемпературная) ИПКС-033СТ-3	3 куб.м	3	93380	93380
Ящик мясо-молочный		30	300	3000
Автомат дозировочный карусельного типа Альтер-01	произв. 1500 стаканов/ч, доза 200-1000 мл	3	579600	579600
Компрессор воздушный К-5	10 атм	3	48000	48000
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				104600,6
Неучтенное оборудование (20%)				209201,2
Итого				1359808

Цех по производству детского йогурта

Описание: предназначен для производства, фасовки и упаковки в пластиковые стаканы йогурта и сметаны

Цена товара с учетом НДС: 11 845,6 тыс. руб.

Технические характеристики:

Объем переработки молока, л/сутки	12000
Выпускаемая продукция:	
– сметана (30%), кг/сутки	435
– йогурт (2,5%), л/сутки	11400
Установленная мощность, кВт	354
Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	250

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Ванна охлаждения ИПКС-024-2000(Н)	2000 л	2	419561	839122
Ванна ИПКС-053-630М	630 л	2	118352	236704
Ванна длительной пастеризации ИПКС-072-200-01(Н)	200 л	9	188880	1699920
Комплект оборудования для пастеризации ИПКС-013-3000	3000 л/ч	3	649944	1949832
Сепаратор сливоотделитель Ж5-ОСЦП-1	1000 л/ч	2	504840	1009680
Насос центробежный ИПКС-017-ОНЦ-2,0/20	2 куб.м/ч	9	30605	275445
Насос импеллерный INOXPA RF 02/20	2 куб.м/ч	3	43119	129357
Автомат дозировочный карусельного типа Альтер-01	произв. 1500 стаканов/ч, доза 200-1000 мл	3	579600	1738800
Компрессор воздушный К-5	10 атм	2	48000	96000
Ванна длительной пастеризации (заквасочник) ИПКС-011-150/3(Н)	2*22 л	3	120335	361005
Комплект оборудования для циркуляционной мойки ИПКС-0122(Н)	6 куб.м/ч	3	258702	776106
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				911197,1
Неучтенное оборудование (20%)				1822394
Итого				11845562

Цех детской молочной кухни

Описание: предназначен для производства расфасованных в стеклянные бутылки стерилизованного молока и кефира, а также для производства расфасованного творога

Цена товара с учетом НДС: 6 074,9 тыс. руб.

Технические характеристики:

Объем переработки молока, л/сутки	2400
Выпускаемая продукция:	
– молоко пастеризованное стерилизованное (3,2%), л/сутки	600
– кефир (3,2%), кг/сутки	600
– творог полужирный (9%), кг/сутки	132
Установленная мощность, кВт	150
Обслуживающий персонал, чел.	6
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	120

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Ванна длительной пастеризации ИПКС-072-100(Н)	100 л	6	169094	1014564
Ванна длительной пастеризации ИПКС-072-200(Н)	200 л	3	206970	620910
Сепаратор, произв. 50 л/ч		3	3531	10593
Дозатор жидких и вязких продуктов ИПКС-071	900 доз/ч	3	173131	519393
Насос центробежный ИПКС-017-ОНЦ-2,0/20	2 куб.м/ч	3	30605	91815
Фильтр (молочный) ИПКС-126-3-200	3 куб.м/ч	3	21673	65019
Насос центробежный (гомогенизатор-диспергатор) ИПКС-017-ОНЦ-1,5/10Г	1,5 куб.м/ч	3	61100	183300
Камера холодильная (среднетемпературная) ИПКС-033СТ-3	3 куб.м	3	93380	280140
Весы электронные Штрих-мини 6-1,2, до 6 кг		3	6020	18060
Ванна моечная (цельнотянутая) ИПКС-114-2Ц(Н)	(500x500x300 мм)*2	3	20410	61230
Ящик мясо-молочный		15	300	4500
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,2(Н)	1200x600x850 мм	6	9803	58818
Пресс-тележка ИПКС-025-02	240 л	3	50050	150150
Набор лабораторной посуды и приборов для контроля качества молока		1	114800	114800
Стерилизатор ГПД-700	700 л	3	432500	1297500
Установка фасовочно-упаковочная ИПКС-122УС, произв. до	до 600 стаканов/ч	3	60728	182184
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				467297,6
Неучтенное оборудование (20%)				934595,2
Итого				6074869

Приложение 2. Оборудование для мясоперерабатывающего завода

Линия по переработке мяса

Описание: предназначен для производства вареных, полукопченых и варенокопченых колбас; сосисок и сарделек, а также деликатесной продукции из мяса

Цена товара с учетом НДС: 33 545,4 тыс. руб.

Технические характеристики:

Производительность, кг/смену	9000
Выпускаемая продукция:	
– вареные колбасы, кг/смену	4800
– полукопченые и варено-копченые колбасы, кг/смену	1800
– сосиски, сардельки, кг/смену	1800
– вареные и варено-копченые мясные деликатесы, кг/смену	600
Установленная мощность, кВт	620
Обслуживающий персонал, чел.	38
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	1800

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Модульный цех для убоя скота		2	6000000	12000000
Волчок ВРД-125А	2000 кг/ч	3	343000	1029000
Шприц вакуумный ИПКС-047	800 кг/ч	3	153114	459342
Шприц вакуумный (перекрутчик) ИПКС-047П	200 кг/ч	3	299363	898089
Фаршемешалка ИПКС-019-150(Н)	объем 150 л, произв. 800 кг/ч	6	114450	686700
Камера термодымовая КТД-1000	загрузка 1000 кг	6	876250	5257500
Кутгер УКН-100, объем чаши 100 л	1000 кг/ч	3	594000	1782000
Камера холодильная (среднетемпературная) ИПКС-033СТ-9	объем 9 куб.м,	6	127440	764640
Клипсатор настольный пневматический двухскрепочный КН-21М	диаметр оболочки 40-80 мм	3	305400	916200
Ињектор ФША-09, одноигольчатый	объем 20 л	3	85400	256200
Массажер вакуумный ИПКС-107-200(Н)	200 л	3	202800	608400
Стол рабочий (обвалочный) ИПКС-075-1,7ОБ(Н)	1700х600х850 мм	6	12000	72000
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,5П(Н)	1500х600х850 мм	6	12960	77760
Тележка технологическая (рикша) ИПКС-117Р-150(Н)	150 л	12	19313	231756
Ящик мясо-молочный		120	300	36000
Тележка технологическая (чан посолочный) ИПКС-117Ч-100(Н)	100 л	18	12905	232290
Рама для продуктов к камере термодымовой КТД-250		18	24294	437292
Льдогенератор Вгема СВ 416	42 кг/сутки	1	59000	59000
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				2580417
Неучтенное оборудование (20%)				5160834

Итого	33545420
--------------	-----------------

Комплект оборудования для производства замороженных котлет и тефтелей ИПКС-0206

Описание: предназначен для производства замороженных котлет и тефтелей и упаковки их в полиэтиленовую пленку

Цена товара с учетом НДС: 7 161,5 тыс. руб.

Технические характеристики:

Производительность, кг/сутки	7800
Установленная мощность, кВт	30
Обслуживающий персонал, чел.	12
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	620

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Мясорубка МИМ-600	600 кг/ч	3	42000	126000
Фаршемешалка ИПКС-019-150(Н)	150 л	3	144450	433350
Автомат для производства котлет и тефтелей ИПКС-123,	котлет 1300 шт./ч, тефтелей 2600 шт./ч	6	200517	1203102
Камера холодильная (шоковая заморозка) ИПКС-033-3Ш	3 куб.м	6	482240	2893440
Горячий стол SW-450, произв. 6-10 упаковок/мин, ширина пленки 450 мм *		3	7662	22986
Камера холодильная (низкотемпературная) ИПКС-033НТ-9	9 куб.м	3	174300	522900
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,5(Н)	1500x600x850 мм	6	10958	65748
Тележка технологическая (чан посолочный) ИПКС-117Ч-100(Н)	100 л	18	12905	232290
Ящик мясо-молочный		30	300	9000
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				550881,6
Неучтенное оборудование (20%)				1101763
Итого				7161461

Минизавод для производства пельменей ИПКС-0208

Описание: предназначен для производства пельменей и упаковки их в пакеты из полиэтиленовой или полипропиленовой пленки

Цена товара с учетом НДС: 10 145,9 тыс. руб.

Технические характеристики:

Производительность, кг/смену	3000
Установленная мощность, кВт	51
Обслуживающий персонал, чел.	10
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	340

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,5(Н)	1500х600х850 мм	3	10958	32874
Ящик мясо-молочный		30	300	9000
Мясорубка МИМ-300	300 кг/ч	3	36400	109200
Фаршемешалка ИПКС-019(Н)	400 кг/ч	3	123723	371169
Мукопросеиватель МПМ-800М	1500 кг/ч	3	61600	184800
Машина тестомесильная для крутого теста НВН-25	150 кг/ч	3	44800	134400
Автомат пельменный JGL-135	8100 шт./ч	3	113400	340200
Камера холодильная (низкотемпературная) ИПКС-033НТ-12	12 куб.м	3	193500	580500
Камера холодильная (шоковая заморозка) ИПКС-033-3Ш	3 куб.м	9	482240	4340160
Тележка технологическая (для камеры шоковой заморозки) ИПКС-117Ш(Н)		9	72471	652239
Машина фасовочно-упаковочная РТ-УМ-11 (ПШТР)	10 упаковок/мин, доза 25-2000 г	3	350000	1050000
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				780454,2
Неучтенное оборудование (20%)				1560908
Итого				10145905

Комплект оборудования для производства мясных паштетов ИПКС-0204

Описание: предназначен для производства мясного паштета и упаковки его в колбасную оболочку

Цена товара с учетом НДС: 6 303,8 тыс. руб.

Технические характеристики:

Производительность, кг/смену	2400
Установленная мощность, кВт	150
Обслуживающий персонал, чел.	12
Необходимая производственная площадь, не менее, кв.м	400

Состав:

Цена	Производительная мощность	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Стол рабочий (островной) ИПКС-075-1,5(Н)	1500x600x850 мм	12	10958	131496
Ящик мясо-молочный		120	300	36000
Ванна ИПКС-053-200	200 л	6	45374	272244
Бланширователь ИПКС-073-02	75 л	6	59735	358410
Приставка для бланширователя ИПКС-073-07		6	15962	95772
Корзина ИПКС-073-04, нерж.		8	12665	101320
Тележка технологическая (чан посолочный) ИПКС-117Ч-100(Н)	100 л	12	12905	154860
Мясорубка МИМ-600	. 600 кг/ч	3	42000	126000
Котел пищеварочный КПЭМ-250	250 л	6	112000	672000
Куттер вакуумный ИПКС-032В	50 л	3	258321	774963
Плавитель ИПКС-070	100 л	3	260053	780159
Тележка технологическая (рикша) ИПКС-117Р-150(Н)	150 л	3	19313	57939
Шприц вакуумный (дозировующий) ИПКС-047Д	800 кг/ч	3	213559	640677
Камера холодильная (среднетемпературная) ИПКС-033СТ-3	3 куб.м	3	93380	280140
Клипсатор настольный пневматический однокрепичный КН-3С	диаметр оболочки 40-120 мм	3	122360	367080
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)				484906
Неучтенное оборудование (20%)				969812
Итого				6303778

Приложение 3. Оборудование для логистического терминала

При формировании рабочих мощностей логистического терминала агроиндустриального парка «Миллерово» учитывались объёмы перевозок и хранения продукции не только производств, находящихся в структуре индустриального парка, но и Миллеровского транспортного узла. При увеличении объемов и позиционирование терминала как узлового перегрузочного и складского центра возможно расширение производства за счет увеличения занимаемой площади.

Описание: предназначен для приемки фасовки и расфасовки продукции, складирование и формирование грузопотоков в регионе, оказывается техническое обслуживание транспортным средствам, брокерские и другие виды услуг. Логистический комплекс позволяет сократить цепи поставок, оптимизировать товарные потоки, повышать маневренность поставок.

Цена товара с учетом НДС: 20 365,2 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	130
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	4000

Состав:

Цена	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Рич-трак LINDE R17X	6	760000	4560000
Погрузчик электрический (+ сменная батарея)	4	900000	3600000
Паллетный транспортер PRESTO	8	370000	2960000
Магазинная тележка TRE-180	10	3350	33500
Ручная гидравлическая тележка WA 3000 PDP	10	10250	102500
Тамбур перегрузочный DoorHan L=2500 D.HOUS.S90-2500.	7	142000	994000
Уравнительная платформа DoorHan с поворотной аппарелью	7	147000	1029000
Герметизатор проема DoorHan со складной рамой	7	41000	287000
Направляющие для колес	14	30 000	420000
Резиновые бамперы	14	2800	39200
Паллетайзер OPTIMUS -2000A	2	196000	392000
Поломоечная машина Lavor PRO SCL Comfort L 102	2	965 000	1930000
Контейнер для ТБО	3	18 450	55350
Грузовой стеллаж	40	66379	2655160
Паллетный стеллаж	60	15104	906240
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			199639,5
Неучтенное оборудование (20%)			201635,9
Итого			20365225

Приложение 4. Оборудование для гаражно-ремонтного цеха

Описание: предназначен для технического обслуживания грузовой, сельскохозяйственной, дорожно-строительной и другой специализированной тяжёлой техники.

Цена товара с учетом НДС: 8 027 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	40
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	700

Состав:

Оборудование	Количество	Цена за ед.	Сумма
Подъёмник эл./гидравлический, платформенный, грузоподъёмность — 12,0 тн.	1	670 000	670000
Подъёмник эл./гидравлический, платформенный, грузоподъёмность — 24,0 тн.	1	867 000	867000
Подъёмник канавный передвижной, привод — ручной (гидравлический), грузоподъёмность 10,0 тн.	1	57 500	57500
Поддерживающая система канавного подъемника П114Е	3	18 000	54000
Подъёмник канавный передвижной с интегрированной системой поддержки, привод - ручной (гидравлический), грузоподъёмность 10,0 тн.	2	67 000	134000
Стенд шиномонтажный. Диаметр обода 14" ...26", диаметр колеса — до 1640 мм., ширина колеса — до 800 мм	2	236 000	472000
Стенд шиномонтажный. Диаметр обода 14" ...42" (52" с наставками - опция), диаметр колеса - до 2300 мм., ширина колеса - до 910 мм.	3	287 500	862500
Комплект удлинителей до 52" для стенда Ш515ЕУ	3	11 600	34800
Стенд универсальный, предназначен для разборки-сборки V-образных двигателей, КПП, задних мостов и других агрегатов отечественного и импортного производства весом не более 2000 кг. Привод - механический, ручной.	1	87 000	87000
Стенд универсальный, предназначен для разборки-сборки V-образных двигателей, КПП, задних мостов и других агрегатов отечественного и импортного производства весом не более 2000 кг. Привод - электромеханический.	2	114 000	228000
Стенд универсальный для ремонта двигателей, КПП, задних мостов весом до 1250 кг. Привод - механический.	1	58 000	58000
Люфт-детектор (канавный вариант)	2	208 000	416000
Установка для мойки узлов и агрегатов, массаобрабатываемых деталей до 1000 кг	1	540 000	540000
Ручной инструмент комплект (всего)		170000	170000
Пневмоинструмент (всего)		265000	265000
Домкраты (всего)		79000	79000
Тали и лебедки (всего)		117000	117000
Такелажное оборудование (всего)		58000	58000

Рихтовочное оборудование (всего)		156000	156000
Пресса и трубогибы (всего)		523000	523000
Тележки (всего)		97000	97000
Оборудование для замены масла (всего)		123000	123000
Стеллажи (всего)		12300	12300
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			608110
Неучтенное оборудование (20%)			1337842
Итого			8027052

Приложение 5. Оборудование для торгово-выставочного комплекса

Торгово-выставочный комплекс является неотъемлемой частью агроиндустриального парка и предназначен для представления образцов сельскохозяйственной техники (реализуемую, в том числе, в лизинг), а также проведения межрайонных сельскохозяйственных выставок. Может быть использован для рекламы и имиджевого продвижения товаров резидентов агроиндустриального парка «Миллерово».

Цена товара с учетом НДС: 1 740,3 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	35
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1000

Состав:

Наименование	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Специальный комплект на базе ActivBoard 378E100 с проектором Sanyo PLC-XL45	5	79920	399600
Интерактивная доска ActivBoard 378 Pro	5	64500	322500
Стойка-ресепшн на базе элементов конструкции Joker 1600x800x500	1	115000	115000
Витрина 2200x700x700 с полками из ДСП и логотипом	4	30500	122000
Витрина 2000x500x500, фронтальный усеченный сектор с одинаковыми расстояниями между стойками, с верхней подсветкой, две стеклянные полки, стеклянная дверь с замком, в накопителе дверь с замком, задняя стенка ДВП.	4	18000	72000
С-9 и С-10 Буклетница перфорированная (сталь) (Россия) (без карманов)	12	3500	42000
Карманы -А4, А5, А6- 150 р	48	370	17760
Стул барный Зевс	40	3500	140000
Стол со стеклянной столешницей STAR	4	5400	21600
Стул Элегия	16	2550	40800
Кулер для воды Ecotronic G4-LM Silver	5	9090	45450
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			133871
Неучтенное оборудование (20%)			267742
Итого			1740323

Приложение 6. Оборудование для центра оптово-розничной торговли

Необходимость торгового центра обусловлена необходимостью реализации продукции резидентами агроиндустриального парка. Торговый центр является дополнением выставочного комплекса и позволяет строить партнерские отношения в пределах индустриального парка «Миллерово» на наиболее выгодных для всех участников партнерства отношениях.

Описание: предназначен для реализации продукции резидентов агроиндустриального парка.

Цена товара с учетом НДС: 636,4 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	300

Состав:

Наименование	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Холодильная витрина Каштак 510К-15	2	32200	64400
Холодильная витрина (низк.темпер.) Каштак 510К-20	2	37260	74520
Морзильная бонета Енисей 200	1	52210	52210
Шкаф холодильный Бирюса 310-1	2	16450	32900
POS-система EasyPOS optima с Fprint 55 ЕНВД	2	38150	76300
Стойка-ресепшн на базе элементов конструкции Joker 1600x800x500	1	115 000	115000
Витрина 2200x700x700 с полками из ДСП и логотипом	1	30 500	30500
Витрина-стеллаж А6 с фризом и полками из ДСП	4	19 700	78800
Компьютер DNS Core i3 – 2105 (3.1GHz)/2GB/500GB/DVDRW/CR/Без ПО	2	24 760	49520
Лицензия Microsoft Windows 7 Professional 64-bit Russian DSP OEI DVD (OEM) [FQC-00792, FQC-04673]	2	4990	9980
Монитор Acer 21.5" V223HQVb/HQVb/HQVOb/HQ/HQb [1920x1080, DC 20000:1, 5мс, D-Sub, TCO03]	2	4190	8380
ИБП IPPON Smart Winner 1500 NEW	2	9190	18380
Лицензия Office Home and Business 2010 32/64-bit Russian ORY OEI CEE EM Only DVD [T5D-00044/T5D-01549] (диск+наклейка)	2	5000	10000
Клавиатура+Мышь Logitech Desktop MK120 (920-002561)	2	790	1580
Стол рабочий левый/правый Т322л/Т322п	2	3 260	6520
Тумба приставная Т520Т с центральным замком	2	4 630	9260
Подставка под монитор Т870	2	760	1520
Офисное кресло - СН-375	2	2730	5460
Офисные диваны САММИТ 2	1	18984	18984
Стол со стеклянной столешницей STAR	2	5 400	10800
Стул Элегия	8	2 550	20400
Кулер для воды Ecotronic G4-LM Silver	2	9 090	18180
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			48956,4
Неучтенное оборудование (20%)			97912,8
Итого			636433,2

Приложение 7. Оборудование для зоны отдыха персонала и гостиничного комплекса

Зона отдыха персонала и гостиничный комплекс представляет собой единое специализированное 2-х этажное здание, где на 1 этаже проектируется столовая для сотрудников агроиндустриального парка и представителей всех его контрагентов, и на 2 этаже проектируются гостиничные номера для временного проживания (всего 8 номеров).

Цена товара с учетом НДС: 1 908,8 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	15
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	800

Состав:

Цена	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Кровать	8	3300	26400
Тумба	16	1400	22400
Шкаф	8	2300	18400
Палас	8	1200	9600
Стул	16	800	12800
Комод	8	3200	25600
Кондиционер	8	12000	96000
Штора	8	800	6400
Гардина	8	1200	9600
Светильник	16	600	9600
Телевизор	8	6000	48000
Телефон	8	1600	12800
Шкаф в прихожую	8	1900	15200
Обувная полка	8	800	6400
Душевая кабина	8	15000	120000
Раковина	8	2700	21600
Унитаз	8	1900	15200
Вешалка для белья	8	700	5600
Коврик в ванны	8	300	2400
Комплект постельного белья	8	1300	10400
Компьютер DNS Core i3 – 2105 (3.1GHz)/2GB/500GB/DVDRW/CR/Без ПО	5	24670	123350
Лицензия Microsoft Windows 7 Professional 64-bit Russian DSP OEM DVD (OEM) [FQC-00792, FQC-04673]	5	4990	24950
ИБП IPPON Smart Winner 1500 NEW	5	9190	45950
Монитор Acer 21.5" V223HQVb/HQVb/HQVOb/HQ/HQb [1920x1080, DC 20000:1, 5мс, D-Sub, TCO03]	5	4190	20950
ПО Microsoft Office Home and Business 2010 32-bit/x64 Russian DVD (BOX) [T5D-00415]	5	6790	33950
ПО "Kaspersky Internet Security" версия 2013, лицензия на 5 ПК, на 1 год [KL1849RHEFS]	5	3850	19250
Клавиатура+Мышь Logitech Desktop MK120 (920-002561)	5	790	3950
Лицензия Office Home and Business 2010 32/64-bit Russian	5	5000	25000

ORY OEI CEE EM Only DVD [T5D-00044/T5D-01549]			
Стол рабочий левый/правый Т322л/Т322п	2	3 260	6520
Тумба приставная Т520Т с центральным замком	2	4 630	9260
Подставка под монитор Т870	2	760	1520
Офисное кресло - СН-375	5	2730	13650
Офисные диваны САММИТ 2	4	18984	75936
Ресепшн Профи	2	20 861	41722
Шкаф полуоткрытый V-663	2	6 027	12054
Шкаф со стеклом в алюминиевом профиле V-614	2	18 148	36296
Оборудование для столовой (комплект кухонного оборудования)	1	174000	174000
Стол со стеклянной столешницей STAR	17	5400	91800
Стул Элегия	68	2550	173400
Кулер для воды Ecotronic G4-LM Silver	2	9090	18180
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			144608,8
Неучтенное оборудование (20%)			318139,4
Итого			1908836

Приложение 8. Оборудование для центра управления агроиндустриальным парком

В центре будут располагаться офисные помещения для реализации управленческих функций административного персонала, также будут оборудоваться специализированные рабочие места как инкубатор бизнеса.

Цена товара с учетом НДС: 7 793,4 тыс. руб.

Технические характеристики:

Обслуживающий персонал, чел.	70
Необходимая производственная площадь, не менее, кв. м	1200

Состав:

Наименование	Кол-во	Цена за ед.	Сумма
Компьютер DNS Core i3 – 2105 (3.1GHz)/2GB/500GB/DVDRW/CR/Без ПО	45	24670	1110150
Компьютер DNS Prestige в составе: Core i7-3820 3.6GHz/8GB/GeForce 210 1024MB/4x1 TB/DVD±RW/Без ПО	15	47420	711300
Лицензия Microsoft Windows 7 Professional 64-bit Russian DSP OEI DVD (OEM) [FQC-00792, FQC-04673]	60	4990	299400
ИБП IPPON Smart Winner 1500 NEW	60	9190	551400
Монитор Acer 21.5" V223HQVb/HQVb/HQVOb/HQ/HQb [1920x1080, DC 20000:1, 5мс, D-Sub, TCO03]	60	4190	251400
ПО Microsoft Office Home and Business 2010 32-bit/x64 Russian DVD (BOX) [T5D-00415]	60	6790	407400
ПО "Kaspersky Internet Security" версия 2013, лицензия на 5 ПК, на 1 год [KL1849XEFS]	60	3850	231000
Клавиатура+Мышь Logitech Desktop MK120 (920-002561)	60	790	47400
Лицензия Office Home and Business 2010 32/64-bit Russian ORY OEI SEE EM Only DVD [T5D-00044/T5D-01549] (диск+наклейка)	60	5000	300000
Стол рабочий левый/правый Т322л/Т322п	70	3 260	228200
Тумба приставная Т520Т с центральным замком	70	4 630	324100
Подставка под монитор Т870	60	760	45600
Офисное кресло - СН-375	70	2730	191100
Офисные диваны САММИТ 2	5	18984	94920
Ресепшн Профи	1	20 861	20861
Шкаф полуоткрытый V-663	30	6 027	180810
Шкаф со стеклом в алюминиевом профиле V-614	40	18 148	725920
Шкаф для одежды	37	4950	183150
Затраты на доставку и монтаж оборудования (10%)			590411
Неучтенное оборудование (20%)			1298904
Итого			7793427