

ПРОЕКТ

## Завод по производству кирпича



Ноябрь, 2022

# Суть проекта

## Основные характеристики бизнеса

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА



Действующий прибыльный бизнес по производству кирпича:

- ✓ Земля и недвижимость в собственности;
- ✓ Штат укомплектован;
- ✓ Наличие сырьевой базы - карьера в радиусе 3 км;
- ✓ Действующие контракты.

В марте 2022 года были выполнены ремонтные работы на сумму 120 млн. рублей.



### ОПЕРАЦИОННЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

Производится кирпич марки М-150. Оснащенность завода позволяет выпускать блоки в одинарном размере, полуторным, а также двойными и тройными, что дает возможность достичь существенной экономии при строительстве. Текущая структура производства приведена ниже:

Продукция	Доля, %	Выпуск, млн. шт./год	Цена с НДС, руб./ед.
Одинарный полнотелый	15%	9	16,5
Одинарный пустотелый	70%	42	14,0
Полуторный полнотелый	5%	3	24,5
Полуторный пустотелый	10%	6	17,0
<b>ИТОГО</b>	<b>100%</b>	<b>60</b>	

### ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА



- Макс. мощность 60 млн. штук в год;
- Оборот в месяц – 100 млн. рублей;
- Земельный участок – 115,6 тыс. м2, здания и сооружения 47 тыс. м2, открытый склад бетона, асфальта и грунта 69 тыс. м2;
- Численность – 199 чел., ИТР - 38 чел., рабочих - 161 чел.
- Глиняный карьер площадью 10 га, запасы на 20 лет.



# Экономические показатели проекта

## Оценка будущих финансовых потоков



### СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА С УЧЕТОМ РАЗЛИЧНЫХ СЦЕНАРИЕВ РЕАЛИЗАЦИИ

№	Сценарий	Объем производства, млн. шт./год	Цена, руб./ед.	Чистая прибыль, млн. рублей/год	Рентабельность, %	DCF*, млн. рублей	PV (ост.), млн. рублей	Обоснованная стоимость проекта
1	Текущий уровень	60	15,2	382	50,3	859	1 320	2 178,9
2	Пессимистичный	36	12,2	71	19,5	159	245	404,5

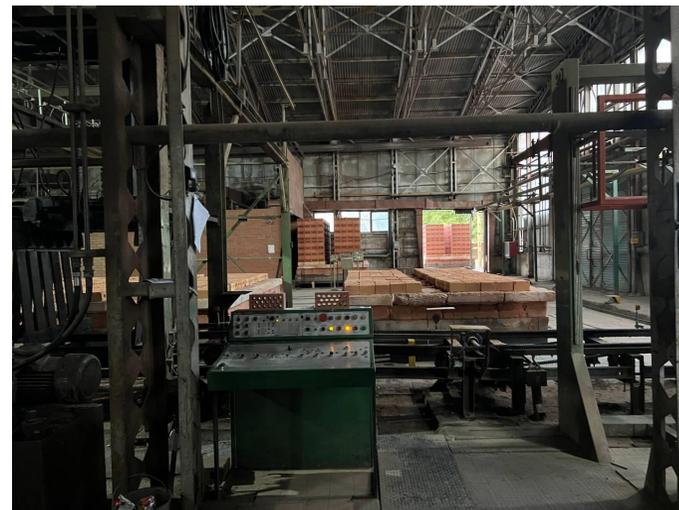
Усредненная стоимость проекта: **1 291,3**



### РЕЗЮМЕ

Оценка стоимости выполнена с учетом ожидаемых доходов на 2023-2025 год и терминальной стоимости. Оценка пессимистичного прогноза предполагает снижение стоимости единицы продукции на 20% и объема выпуска на 40%. Усредненная обоснованная стоимость проекта, учитывающая дисконтированные денежные потоки, а так же текущую стоимость компании в постпрогнозный период составляет **1 291,3 млн. рублей.**

- DCF - Суммарный дисконтированный денежный поток
- PV - Текущая стоимость остаточной стоимости компании
- Подробный расчет представлен в финансовой модели проекта



# Анализ сделок по продажам заводов-аналогов

## Сравнительная оценка рыночной стоимости



### СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА ИСХОДЯ ИЗ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

№	Аналог	Расположение	Объем производства, млн. шт./год	Площадь, га	Наличие карьера	Цена оценки / продажи, млн. руб.	Время оценки / продажи	Вес для расчета стоимости проекта
1	Мамадышский кирпичный завод	Татарстан	60	-*	+	1 200 / 440	2022	0,3
2	«Ключищенская керамика»	Татарстан	60	31,8	-	581 / 350	2018 / 2020	0,3
3	Новоиерусалимский кирпичный завод	Московская обл.	50	19	+	400	2022	0,2
4	ООО «Тербунский гончар»	Липецк	40	-	-	357	2021	0,1
5	Верхневолжский кирпичный завод	Тверская область	160	6,8	+	518	2021	0,05
6	Богучанский кирпичный завод	Красноярский край	12	3,6	-	800	2018	0,05
7	<b>Рассматриваемый объект</b>		<b>60</b>	<b>11,5</b>	<b>+</b>	<b>418,7</b>	<b>2022</b>	<b>1</b>



### РЕЗЮМЕ

Оценка стоимости выполнена с учетом максимального веса наиболее приближенных по характеристикам объектов-аналогов. Усредненная стоимость рассматриваемого объекта исходя из оценки рыночной стоимости объектов-аналогов составляет **418,7 млн. руб.**

# Привлекательность вложений

## Оценка доходности инвестора



ГРАФИК ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ, млн. руб.

Инвестиционная деятельность	- 850,0				
Денежный поток	-850,0	382,4	382,4	382,4	382,4
Денежный поток с учетом дисконта	- 850,0	329,7	284,2	245,0	1 531,2
	2022	2022	2023	2024	TV



ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Продукция	Ед. изм	Значение
Внутренняя норма доходности (IRR)	%	51,7%
Чистая приведённая стоимость (NPV)	млн. руб.	8,871
Терминальная стоимость (TV)	млн. руб.	1 531
NPV + TV	млн. руб.	1 540
Срок окупаемости дисконтированный (DPP)	лет	3

**Вывод:** Для оценки доходности инвестора принята стоимость объекта – **850 млн. руб.**, средняя величина показателя, рассчитанного методом дисконтирования денежных потоков и расчетом по объектам-аналогам. В результате покупки бизнеса по производству кирпичей, вложения инвестора будут покрыты будущими доходами **в течении трех лет.**

- Горизонт планирования– срок окупаемости + постпрогнозный период
- Подробный расчет представлен в финансовой модели проекта