ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИЙ И РАЗВИТИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ПРИКАЗ

от 07.03.2023 № 48

г. Краснодар

О внесении изменений в приказ департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края от 11 октября 2017 г. № 116 «Об утверждении макета бизнес-плана (технико-экономического обоснования) инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требований к нему»

В соответствии с пунктом 2.32 Плана обеспечения устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Краснодарском крае, утвержденного главой администрации (губернатором) Краснодарского края 11 марта 2022 г., а также в целях оптимизации алгоритмов действий инвесторов при рассмотрении вопросов, связанных с предоставлением земельных участков для реализации масштабных инвестиционных проектов, п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в приказ департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края от 11 октября 2017 г. № 116 «Об утверждении макета бизнес-плана (технико-экономического обоснования) инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам

земельных участков, которые находятся в государственной собственности Краснодарского края или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требований к нему» следующие изменения:

1) в наименовании и в пункте 1 слова «государственной собственности Краснодарского края» заменить словами «собственности Краснодарского края»;

2) приложение изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему приказу.

2. Начальнику отдела по вопросам мобилизационной работы, государственной службы, кадров и делопроизводства департамента Урмакер С.И. обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Начальнику отдела государственной поддержки инвестиций в управлении развития инвестиций и экспорта департамента Воробьевой Е.А. обеспечить размещение (опубликование) настоящего приказа на официальном сайте департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.dirmsp.krasnodar.ru).

4. Приказ вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Руководитель департамента В.Ю. Воробьев

Приложение
к приказу департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края
от 07.03.2023 № 48

«Приложение

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края
от 11 октября 2017 г. № 116
(в редакции приказа департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края
от 07.03.2023 № 48)

МАКЕТ
бизнес-плана (технико-экономическое обоснование) инвестиционного проекта, предоставляемого инициатором проекта для определения соответствия масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 года № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности, либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения», и требования к нему

I. Общие требования к бизнес-плану

1. Количественные показатели, указанные в бизнес-плане инвестиционного проекта (далее соответственно – бизнес-план, проект), рассчитываются от момента начала осуществления инвестиционного проекта

(нулевой этап) на период, превышающий срок окупаемости проекта на три года (расчетный период).

2. Расчеты выполняются в текущих (постоянных) ценах на момент подачи заявления об определении соответствия масштабного инвестиционного проекта, для реализации которого допускается предоставление земельного участка, который находится в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности, либо государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов, критериям, установленным пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 г. № 3123-КЗ «О предоставлении юридическим лицам земельных участков, которые находятся в собственности Краснодарского края или муниципальной собственности, либо государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов для размещения (реализации) масштабных инвестиционных проектов, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения» (далее соответственно – заявление, Закон № 3123-КЗ), без учета инфляции на расчетный период. Значения всех исходных и расчетных данных приводятся в рублях, перевод валютных платежей и расчетов осуществляется по курсу Центрального банка Российской Федерации на дату выполнения расчетов.

3. Остаточная стоимость активов, создаваемых в результате реализации проекта, на конец расчетного периода не учитывается при анализе показателей экономической целесообразности проекта, так как не предполагается их продажа и прекращение деятельности инициатора проекта.

4. При осуществлении инициатором проекта наряду с реализацией инвестиционного проекта текущей деятельности определение расчетного срока окупаемости инвестиционного проекта должно быть осуществлено на основе приростного метода.

Данный принцип должен быть реализован и по отношению к расчетам экономической целесообразности проекта.

5. Макет бизнес-плана устанавливает общие требования к расчету показателей эффективности проекта. В целях детализированного расчета показателей эффективности рекомендуется использовать Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденные Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации и Государственным комитетом Российской Федерации по строительной, архитектурной и жилищной политике 21 июня 1999 года № ВК 477.

6. Бизнес-план проекта представляется юридическим лицом в двух экземплярах на бумажном носителе с периодом его разработки не ранее двух месяцев до даты подачи инициатором проекта заявления. Каждый экземпляр бизнес-плана должен быть прошит, пронумерован и заверен подписью руководителя юридического лица или уполномоченным им лицом на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и печатью (при ее наличии). Одновременно бизнес-план представляется на съемном носителе (компакт-диске, флэш-карте и т.п.)

в электронной форме в виде электронного образа бизнес-плана (документа на бумажном носителе, преобразованного в электронную форму путем сканирования с сохранением его реквизитов).

II. Структура бизнес-плана

1. Титульный лист

УТВЕРЖДАЮ

_____
(должность)

_____
(подпись) (инициалы, фамилия)
«___» _____ г.
(место печати
(при наличии))

БИЗНЕС-ПЛАН

_____
(название проекта)

Полное наименование и адрес (место нахождения) инициатора проекта.
Дата разработки бизнес-плана.

2. Общие сведения об инициаторе проекта

2.1. Код вида (видов) экономической деятельности по проекту.

2.2. Фамилия, имя, отчество, должность, телефон, электронная почта лица, ответственного за подготовку бизнес-плана инвестиционного проекта.

2.3. Заявление о конфиденциальности представляемых в бизнес-плане сведений.

3. Резюме проекта

3.1. Сущность предполагаемого инвестиционного проекта и сведения о земельном участке, на котором планируется размещение (реализация) масштабного инвестиционного проекта (кадастровый номер земельного участка (при наличии), площадь земельного участка, категория земель, вид разрешенного использования, местоположение: наименование муниципального района или городского округа, адрес (при наличии), реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка или земельных участков предусмотрено указанным проектом, иное описание местоположения земельного участка (при отсутствии адреса земельного участка).

В случае если земельный участок, на котором предполагается реализация

проекта, подлежит образованию в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, необходимо указать кадастровый номер кадастрового квартала, сведения о правообладателе, а также обоснование предполагаемого размера (площади) земельного участка, необходимого для реализации инвестиционного проекта.

В случае если образование земельного участка или земельных участков осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, необходимо указать реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории.

3.2. Характер капитальных вложений по проекту (новое строительство, реконструкция, техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструментов, инвентаря, проектно-изыскательские работы, затраты, связанные с созданием питомника, затраты на создание инфраструктуры индустриальных (промышленных) парков и технопарков и другие затраты).

3.3. Общая стоимость проекта (стоимость указывается в млн рублей с учетом НДС).

3.4. Сроки осуществления инвестиций, период начала и окончания реализации проекта (с обязательным указанием планируемой даты ввода в эксплуатацию всех объектов). Дата окончания реализации проекта определяется следующим образом:

по пунктам «а», «г» и «к» – указывается планируемая дата ввода в эксплуатацию всех объектов капитального строительства;

по пунктам «в», «д», «и», «к» – указывается планируемая дата осуществление капитальных вложений (инвестиций в основной капитал) по проекту в полном объеме;

по пункту «е» – указывается 31 декабря года, указанного в бизнес-плане как год окончания проекта, в результате которого создана совокупность объектов недвижимого имущества и (или) объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры, необходимых для создания промышленного производства;

по пункту «л» – указывается планируемая дата завершения строительства объектов заправки транспортных средств компримированным природным газом, с учетом выполнения требований, предусмотренных пунктом «л» статьи 1 Закона № 3123-КЗ;

по пункту «м» – указывается планируемая дата осуществления капитальных вложений (инвестиций в основной капитал) по проекту в полном объеме с учетом посадки заявленного объема деревьев на гектар и более.

График реализации проекта с указанием основных этапов, стоимости, сроков и ответственных исполнителей.

№ п/п	Наименование этапа реализации проекта	Стоимость, млн рублей	Срок соответствующего этапа	Ответственный исполнитель

3.5. Расчетный срок окупаемости проекта с указанием квартала, года, в котором он наступает.

3.6. Показатели инвестиционного проекта, обосновывающие достижение критериев для масштабных инвестиционных проектов, установленных пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона Краснодарского края от 4 марта 2015 г. № 3123-КЗ.

4. Производственный план

4.1. Обоснование объема капитальных вложений по проекту (показатели указываются в млн рублей без учета и с учетом НДС). Структура и объем капитальных вложений, предусмотренных в проектной документации, в том числе строительно-монтажные работы, затраты на оборудование, прочие затраты, объем инвестиций по проекту. Объем неосвоенных капитальных вложений по инвестиционному проекту на момент подачи инициатором проекта заявления с их расшифровкой. Обоснование прочих затрат и иных затрат в период осуществления инвестиций и эксплуатации (таблица 1).

4.2. Характеристика производимой продукции (товаров, работ, услуг), ее виды, свойства, назначение, соответствие стандартам, принятым в установленном порядке. Описание технологического процесса, требования к организации производства, обоснование затрат на производство и сбыт продукции.

4.3. Необходимое инфраструктурное обеспечение проекта: технические условия на подключение к инженерным коммуникациям (газо-, электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение). Потребляемые мощности и размер тарифов на основные виды ресурсов (электрическая энергия, газ, тепловая энергия, пар, вода).

4.4. Необходимые складские мощности для обработки и хранения сырья. Необходимые складские мощности для хранения готовой продукции и виды доставки потребителям, объемы грузопотока (в месяц).

4.5. Численность работающих, расходы на оплату труда за период планирования реализации проекта (интервал планирования).

№ п/п	Численность работающих по проекту	Расходы на оплату труда, млн рублей		
		значение показателей на интервале планирования		
		_____20__ г.	_____20__ г.	_____20__ г.

5. Финансовый план

5.1. Показатели доходов и расходов, денежных поступлений и выплат по проекту на интервале планирования за расчетный период.

5.2. Источники финансирования проекта (собственные средства, заемные

средства, кредитные средства, средства государственной поддержки, в том числе из краевого бюджета). Гарантии возврата заемных средств.

Объем финансирования проекта по источникам (таблица 2), условия предоставления кредитов: процентная ставка, размер комиссий, сроки предоставления и график погашения кредита и процентов, требования к обеспечению, минимальный размер собственных средств. Сведения об эмиссии акций и облигаций для целей финансирования проекта.

5.3. Планируемые поступления налогов, сборов и иных обязательных платежей по проекту за расчетный период (млн рублей). Описание системы налогообложения (элементов обложения) инициатора проекта с указанием перечня уплачиваемых налогов, сборов и иных обязательных платежей, ставки по налогам и другое.

№ п/п	Значение показателей на интервале планирования за расчетный период (нарастающим итогом)	
	Выплаты и поступления в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за расчетный период с учетом дисконтирования, млн рублей	в том числе в консолидированный бюджет Краснодарского края, млн рублей

6. Оценка экономической эффективности проекта

Показатели эффективности проекта, рекомендуемые для расчета: срок окупаемости, чистая приведенная стоимость, внутренняя норма доходности, индекс прибыльности.

Сроком окупаемости называется продолжительность периода от начала расчета до начала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным. Чистый доход проекта рассчитывается нарастающим итогом на основе денежного потока. Чистая приведенная стоимость равна значению чистого дисконтированного дохода на последнем интервале планирования (накопленный дисконтированный эффект, рассчитанный нарастающим итогом за период расчета проекта). Чистая приведенная стоимость характеризует превышение общей суммы денежных средств, полученных от реализации проекта, над суммарными затратами на реализацию проекта с учетом ставки дисконтирования. Критерием эффективности проекта является положительная величина чистой приведенной стоимости проекта.

Внутренней нормой доходности называется ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость проекта обращается в ноль.

Обоснование ставки дисконтирования (D).

Ставка дисконтирования должна отражать и учитывать показатели темпов инфляции, минимальной нормы прибыли кредитора и поправки, учитывающей степень риска конкретного проекта. Ставка дисконтирования без учета риска

проекта (d) определяется в долях единицы как отношение ставки рефинансирования (r), установленной Центральным банком Российской Федерации, и темпа инфляции на текущий год (i):

$$1 + d = (1 + r / 100) / (1 + i / 100).$$

Поправка на риск определяется исходя из типовых и специфических рисков проекта по данным следующей таблицы:

Величина типового риска	Суть проекта	P, %
Низкий	снижение себестоимости продукции	6 - 10
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8 - 12
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	11 - 15
Очень высокий	вложения в исследования и инновации	16 - 20

Конкретное значение поправки на риск принимается по нижней, средней или верхней границе интервала типового риска в зависимости от приведенной в бизнес-плане проекта соответствующей оценки величины специфических рисков и чувствительности к ним проекта. Обоснование применяемого риска.

Ставка дисконтирования, учитывающая риски проекта (D), определяется в процентах по формуле:

$$D = d \times 100 + P,$$

где P - поправка на риск.

При этом минимально возможное значение показателя проекта, указанного в пункте 3.6 макета бизнес-плана, выражающегося в количественном измерении, с учетом уровня риска не может быть меньше критериев, установленных пунктами «а» – «е», «и» – «м» статьи 1 Закона № 3123-КЗ.

7. Приложения

Приложение состоит из документов, подтверждающих и разъясняющих сведения, представленные в бизнес-плане проекта.

Таблица 1

Объем инвестиций по проекту

(млн рублей)

№ п/п	Структура инвестиций	Всего по проекту	Значение на интервале планирования		
			20___г.	20___г.	20___г.
1	2	3	4	5	6
1	Капитальные вложения (без учета налога на добавленную стоимость (далее - НДС)), всего в том числе: строительно-монтажные работы (далее - СМР)				
	оборудование (с учетом таможенных пошлин)				
	прочие затраты (расшифровать)				
2	Затраты на приобретение оборотных средств (без учета НДС)				
3	Другие инвестиции в период осуществления инвестиций и эксплуатации (без учета НДС)				
4	Общие инвестиции по проекту (без учета НДС) (пункт 1 + пункт 2 + пункт 3)				
5	НДС на СМР, оборудование и прочие затраты				
6	НДС на оборотные средства				
7	НДС на другие инвестиции в период осуществления инвестиций и эксплуатации				
8	Общие инвестиции по проекту с учетом НДС (пункт 4 + пункт 5 + пункт 6 + пункт 7)				

Таблица 2

Объем финансирования проекта по источникам

(млн рублей)

№ п/п	Наименование источника	Всего по проекту	Значение на интервале планирования		
			20___г.	20___г.	20___г.
1	2	3	4	5	6
1	Собственные средства, всего:				
	в том числе:				
1.1	Выручка от реализации акций (приобретение долей в уставном капитале, взнос учредителей в уставный капитал в денежной форме)				
1.2	Нераспределенная прибыль (фонд накопления)				
1.3	Амортизация основных средств				
1.4	Амортизация нематериальных активов				
1.5	Выручка от реализации активов				
2	Заемные и привлеченные средства, всего:				
	в том числе:				
2.1	Кредиты банков				
2.2	Заемные средства других организаций				
3	Прочие средства (указать)				
4	Итого:				

Таблица 3

Оценка экономической эффективности проекта

(млн рублей)

№ п/п	Наименование	Значение на интервале планирования		
		20___г.	20___г.	20___г.
1	2	3	4	5
	Коэффициент дисконтирования (рассчитанный с учетом ставки дисконтирования, полученной в соответствии с пунктом 6 раздела II макета бизнес-плана проекта)			
1	Сальдо денежных средств по текущей деятельности			
2	Дисконтированное сальдо денежных средств по текущей деятельности			
3	Сумма показателей, указанных в пункте 2 настоящей таблицы, нарастающим итогом			
4	Сальдо денежных средств по инвестиционной деятельности			
5	Дисконтированные сальдо денежных средств по инвестиционной деятельности			
6	Сумма показателей, указанных в пункте 5 настоящей таблицы, нарастающим итогом			
7	Чистый приведенный доход (разность последних по периодам показателей подпунктов 3 и 6 настоящей таблицы)			
8	Индекс прибыльности (отношение последних по периодам показателей подпунктов 3 и 6 настоящей таблицы)			
9	Внутренняя норма доходности (определяется итерационным			

	подбором, при котором значение подпункта 7 настоящей таблицы обращается в ноль)			

Таблица 4

Расчетный срок окупаемости проекта

(млн рублей)

№ п/п	Наименование	Значение на интервале планирования		
		20___г.	20___г.	20___г.
1	2	3	4	5
1	Сальдо денежных средств по текущей деятельности			
2	Сальдо денежных средств по инвестиционной деятельности			
3	Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 1 и 2)			
4	Общее сальдо потока нарастающим итогом <*>			

<*> Окончание срока окупаемости (пункт 4 таблицы 4), расчетного срока окупаемости наступает в году, когда общее сальдо потока приобретает положительное значение.».

Начальник отдела
государственной поддержки
инвестиций в управлении
развития инвестиций
и экспорта департамента



Е.А. Воробьева