



Výběrové řízení



Atraktivní nemovitost

Pila Karolinka



Cena

**40 mil.
Kč**



Lokalita

Areál je situován na okraji centrální části města Karolinky, ul. Vsetínská č.p. 94, ve východní části obce, směrem do Velkých Karlovic. Objekt je přístupný z hlavní komunikace přes místní železniční trať.

Současný stav

Areál se skládá z několika objektů - administrativní budovy, průmyslové haly a výrobního a skladového objektu, v současnosti je ve stavu okamžitého možného obnovení činnosti. Výhodou je vlastní stožárová trafostanice VN/NN dvousloupová, rozvody vodovodu a kanalizace, dále rozvody silnoproudu, zpevněné plochy betonové, živičné a štěrkové. Areál je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrorozvody.

Silné stránky a možnosti využití

Pila je ve velmi dobrém stavu po částečné rekonstrukci se strategickým umístěním u vlakového nádraží. Areál je vhodný ke zpracování stavebního nebo stolařského řeziva, dále velmi vhodný na zpracování kůrovcového dříví. Areál byl provozován ve dvousměnném provozu a při uzavření výrobních hal je možný provoz i v noci (hladina intenzity zvuku naměřena pod 40 dB).

Umístění v regionu, kde je bezproblémové čerpání dotací a nízké mzdové náklady.

Vybavení areálu

Areál je vybaven moderní technologií Primultiny 1600 SUF-CEI-IEC, frézovacím odkorňovačem Pribo, sekačkou boku. Vstupní dopravníky jsou dimenzované k budoucí instalaci druhé pásové pily. V lince je osazena omítací a rozmítací stanice PAUL S 900 a dále CNC kapovací stanice PAUL. Manipulaci obstarává třídící a rozvážení vozík BALJER ZEMBROT v délce 120 m. Kapacita areálu ve dvojsměnném provozu je 140-160 m³ ve smrku a buku. Technologie byly v provozu pouze 10 měsíců, takže jsou úplně nové. Bližší specifikace uvedena ve znaleckém posudku.

Pozemky

Pozemky o celkové výměře 32 247 m².

Cena

Celý soubor věcí nemovitých i movitých je nabízen za kupní cenu 40 mil Kč.

Soubor věcí nemovitých činí částku 25 mil Kč.

Soubor věcí movitých činí částku 15 mil Kč vč. DPH.

Podnikatelský plán výrobního areálu

Základní charakteristika areálu

Výrobní areál pily je umístěn na okraji města Karolinka přímo u hlavní komunikace. Na celkové ploše více než 32 tis. m² se nachází administrativní budova, výrobní hala, hospodářská budova, skladovací prostory, manipulační plocha i zastřešené prostory pro uskladnění štěpky a pilin.

Areál disponuje dostatečným prostorem pro skladování a manipulaci velkého množství vstupní suroviny i hotových výrobků a také dostatečným zázemím pro zajištění bezproblémového chodu celého provozu, který je s ohledem na stav jednotlivých objektů možné zahájit prakticky okamžitě.

Samozřejmostí je napojení celého areálu na veřejný vodovod, kanalizaci i elektrorozvody a také vlastní stožárová VN/NN. Zároveň je zde také dostatek volných kapacit pro případnou výstavbu dalších objektů.

Velkou výhodou areálu je jeho strategická poloha přímo u vlakového nádraží, která nabízí bezproblémovou logistiku výrobků i vstupních surovin prostřednictvím železniční přepravy.

Výrobní technologie

Výrobní areál je v současné době vybaven veškerou technologií potřebnou pro zahájení pilařské výroby. Nachází se zde nejmodernější technologie potřebné pro zajištění celého výrobního procesu.

Dominantou výrobní technologie je pila PRIMULTINI včetně řady souvisejících komponentů, díky kterým tvoří kompletní technologické vybavení celé pilnice, které je ideální pro výrobu níže popisovaného výrobního programu. Toto technologické vybavení zahrnuje pilu PRIMULTINI SIF 1600 + vozík CEI + frézku, čističku povrchu řeziva PriBo, válečkové dopravníky PriBo, radlerový dopravník na odpad PriBo, frézovací odkorňovač PriBo, vyhazovač na boční stůl + boční stůl PriBo. Mimo výše uvedené disponuje areál např. omítací a rozmítací pilou PAUL S 900, CNC kapovacím zařízením C11 MKL, třídícím a rozvážecím vozíkem BALJER ZEMBROD jezdícím po kolejnicích v délce 120m. Díky tomuto zařízení může jeden pracovník sám roztrdit a rozmanipulovat velké množství kulatiny.



Veškerá technologie, která se v současnosti nachází v areálu, je plně funkční. Jedná se o stroje, které jsou prakticky nové, byly pořízovány v letech 2015 a 2016 a v provozu byly pouze 10 měsíců. Toto strojní vybavení bylo pořízováno od renomovaných firem, které se na trhu pohybují řadu let a jsou schopny zajistit i jejich profesionální servis a údržbu.

Výrobní program

Ve výrobním areálu je možné s využitím dostupné výrobní technologie zpracovávat prakticky jakoukoliv vstupní surovinu, tedy dubové, bukové, jehličnaté i exotické druhy dřeva nebo třeba také dřevo napadené kůrovcem.

Standardně se v areálu v minulosti pracovalo ve dvousměnném provozu, ale v případě uzavření výrobních prostor nic nebrání tomu, aby se provoz spustil také v noci. Kapacita areálu (pořez kulatiny) je kolem 150 m³ kulatiny za den při dvousměnném provozu.

Sortiment, který lze na technologiích vyrábět je široký, lze spustit výrobu např.

- stavebního řeziva
- stolařského řeziva
- železničních pražců
- masivních dubových podlah
- okenních lamel na eurohranoly
- podlah do vagonů
- modřínového programu
- borovicového programu
- řezání exotické kulatiny

SWOT analýza

Silné stránky

- strategické umístění výrobního areálu
- napojení na železniční trať
- technologie na nejvyšší úrovni
- využití 100 % materiálu (žádný nevyužitý odpad)
- schopnost velmi rychle reagovat na požadavky trhu

Slabé stránky

- velké požadavky na vstupní kapitál (vyšší finanční náročnost vstupní investice)
- potřeba dostatečného kapitálu na tvorbu zásob pro zajištění plynulého provozu i v měsících, kdy je problematická těžba
- náročnost výběru kvalifikovaných zaměstnanců

Příležitosti

- velký zájem o vyráběné produkty v tuzemsku i ve světě
- možnost růstu - rozšíření výrobních kapacit, sortimentu
- možnost rozšíření výrobního procesu o sušení dostavbou sušáren
- výstavba nových objektů

Hrozby

- závislost těžby na klimatických podmínkách
- kvalifikovanost zaměstnanců

Zpracování kůrovcového dříví

Kůrovcového dříví je v současné době na trhu obrovský přetlak. Zásoby tohoto dřeva jsou minimálně na 10 let. Jedná se o surovinu, kterou lze ve výrobě efektivně využít a s ohledem na současné kapacity ji lze pořídit za příznivé ceny. Kůrovcové dříví je sice poměrně levné, ale to neznamená, že není vhodné pro výrobu kvalitních produktů. Při zpracování kulatiny napadené kůrovcem lze sortiment výroby rozdělit na hlavní a vedlejší produkty následovně:

Hlavní produkt

- stavební hranoly a prkna různých rozměrů



Vedlejší produkt

- krátké řezivo - paletové přířezy pro výrobu palet
- palety



Zpracování odpadu

- štěpka
- piliny



Po hlavních i vedlejších produktech je na současném trhu velmi vysoká poptávka, lze tedy předpokládat, že i při max. využití výrobních kapacit celé pilnice bude zajištěn odbyt pro veškerou produkci.

Měsíční kalkulace výroby

Technologie, která je v současné době ve výrobním areálu k dispozici, zvládne pořezat cca 120 m³ kůrovcové kulatiny denně (dvousměnný provoz). Budeme-li brát v úvahu 26 pracovních dní v měsíci (pondělí až sobota), bude technologie schopna zpracovat 3 120 m³ kulatiny měsíčně.

TRŽBY

Při zpracování kůrovcového dříví lze bez problémů počítat s výtěžností na hlavní produkt přibližně 60 %. V případě, že tedy bude měsíčně pořezáno celkem 3 120 m³ kulatiny, vyrobí se 1 872 m³ stavebních hranolů a prken. Průměrně se toto řezivo prodává na trhu za 3 450 Kč/m³.

Ze zbývajících 40 % lze využít přibližně 12,5 % na výrobu vedlejšího produktu (paletových přířezů či hotových palet), tj. 156 m³, jejichž prodejní cena je okolo 3 000 Kč/m³.

Zbylá část vstupní suroviny je již v dalším výrobním procesu neupotřebitelná, příp. je její zpracování neefektivní. Zcela určitě se ale nejedná o nevyužitelný odpad, tyto zbytky se rozdrtí na štěpku, příp. prodají jako piliny. Z tohoto množství suroviny vznikne přibližně 32 LKW štěpky či pilin, kdy 1 LKW lze prodat přibližně za 17 000 Kč.

Rekapitulace měsíční výše tržeb

- stavební hranoly a prkna (1 872 m ³ za 3 450 Kč/m ³)	6 458 400 Kč
- paletové přířezy, palety (156 m ³ za 3 000 Kč/m ³)	468 000 Kč
- štěpka, piliny (32 LKW za 17 000 Kč/LKW)	544 000 Kč

Celková tržba z pořezu 3 120 m ³ kulatiny	7 470 400 Kč
--	--------------

NÁKLADY

Průměrná cena dřeva napadeného kůrovcem se v současné době pohybuje kolem 1 250 za m³, tato cena zahrnuje také přepravní náklady, které je nutné vynaložit na dopravu vstupní suroviny do výrobního areálu.

Další významnou nákladovou položkou, s níž je potřeba při kalkulaci počítat, jsou mzdové náklady. Aby bylo možné zajistit bezproblémový a efektivní výrobní proces, bude nutné zaměstnat přibližně 20 pracovníků na různé pracovní pozice. Ze současné tržní situace vyplývá, že osobní náklady (mzdy, odvody sociálního a zdravotního pojištění a další sociální náklady) se budou pohybovat přibližně kolem 880 000 Kč měsíčně.

Poslední kalkulovanou položkou nákladů jsou vedlejší výrobní a režijní náklady. Do této kategorie je zahrnuta spotřeba provozního a režijního materiálu, spotřeba energií, opravy a udržování, provozní a režijní služby a také ostatní náklady nutné pro provoz.

Rekapitulace měsíční výše nákladů

Měsíční spotřeba kulatiny (3 120 m ³ x 1 250 Kč/m ³)	3 900 000 Kč
Osobní náklady - mzdy, pojistné z mezd (SP, ZP)	880 000 Kč
Vedlejší výrobní a režijní náklady	
- spotřeba provozního materiálu - 140 000,- Kč (pilové pásy, kotouče, náhr. díly, barvy, impregnace, pohonné hmoty, oleje)	
- spotřeba režijního materiálu - 10 000 Kč	
- spotřeba energií - elektřina - 100 000 Kč	
- opravy a udržování strojů a zařízení - 40 000 Kč (technologie, pily, nakladače)	
- služby provozní - 170 000 Kč (broušení pilových pásů, kotoučů, drcení dřevní hmoty, doprava)	
- služby režijní - 20 000 Kč	
- ostatní provozní náklady - pojištění - 20 000 Kč	
Celkem vedlejší výrobní a režijní náklady	500 000 Kč
Celkové měsíční náklady	5 280 000 Kč

Stanovení přesné výše jednotlivých nákladových položek je poměrně obtížné. Náklady na chod výrobního areálu, jak provozní, tak i režijní jsou závislé na více faktorech - např. využívání výrobních kapacit, fluktuace zaměstnanců, poruchovost strojů, situace na trhu či jiné vnitřní a vnější vlivy. Z tohoto důvodu bylo při stanovení výše jednotlivých měsíčních nákladových položek vycházeno z předpokladu, že bude využíváno výrobních kapacit v max. možné míře s cílem dosáhnout co nejvyšší efektivity celého výrobního procesu. A to nejen formou maximalizace tržeb, ale také s důrazem na minimalizaci režijních a provozních nákladů.

Porovnáním měsíční výše tržeb s měsíčními náklady lze jednoduše zjistit, že při tomto výrobním procesu by mělo být dosaženo **zisku ve výši 2 190 400 Kč měsíčně.**

Při výpočtu roční výše zisku však musí být zohledněn také fakt, že zřejmě nebude možné zajistit plynulý chod výroby v průběhu celého kalendářního roku, a to např. z důvodu čerpání dovolených či jiných okolních vlivů. Tento fakt se tak logicky musí do ročního výsledku promítnout.

Za předpokladu, že se bude vyrábět 11 měsíců v roce, budou roční tržby činit - celkové roční tržby ($7\,470\,400 \text{ Kč} \times 11$) 82 174 400 Kč

U nákladových položek však musí být počítáno s tím, že i přesto, že výrobní proces v daném měsíci nebude probíhat, bude firma zatížena některými nákladovými položkami. Bude se jednat zcela určitě o mzdy jednotlivých zaměstnanců, režijní náklady či jiné provozní náklady.

Celkové roční náklady	59 020 000 Kč
- celkové náklady za 11 měsíců ($5\,280\,000 \text{ Kč} \times 11$)	58 080 000 Kč
- osobní náklady za 1 měsíc	880 000 Kč
- režijní náklady za 1 měsíc	60 000 Kč
(materiál, služby, ostatní, část energií)	

Rekapitulací jednotlivých propočtů lze nyní již jednoduše dojít k výsledku, že při aktuálních tržních podmínkách a okolnostech a při tomto výrobním programu je možné dosahovat ročně zisku ve výši více než 23 mil Kč.

Celkové roční tržby	82 174 400 Kč
Celkové roční náklady	- 59 020 000 Kč
Celkový roční zisk	23 194 000 Kč

Jak je vidět na výše uvedených propočtech, tak při struktuře výroby, která je v tomto plánu rozebírána, by měl být generován zisk téměř 2,2 mil. Kč měsíčně. Celkový roční provozní zisk by pak měl dosahovat hodnoty více než 23 mil Kč.

Vstupní investice do areálu jako takového (v podobě, v jaké se nachází dnes) činí přibližně 55 mil Kč.

Při porovnání ziskovosti navrženého výrobního procesu s náklady vynaloženými na pořízení výrobního areálu včetně technologií lze jednoduše zjistit, že návratnost této investice by měla činit 2,5 roku. Je však velmi pravděpodobné, že v úvodních měsících může dojít k nárůstu vstupních nákladů (zaškolení pracovníků, stabilizace firmy na trhu, vyšší administrativní zatížení atd.) a zároveň může nějakou chvíli trvat, než bude využíváno max. výrobních kapacit. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že návratnost této investice se může protáhnout, ale zcela určitě by neměla trvat déle než 4 roky.

Závěr

Při zhodnocení výše uvedeného lze jednoznačně konstatovat, že investice v Karolince přinese investorovi řadu výhod. V tomto plánu je navržen jednoduchý výrobní program, který ponese prakticky okamžitý zisk a bude od prvopočátku umořovat výdaje vynaložené na vstupní investici. Celý výrobní proces je možné zahájit téměř okamžitě a navíc s minimálními náklady na jeho spuštění. Areál má k dispozici řadu nezastavěných ploch, které je možné v budoucnu využívat efektivněji. Veškeré investice je možné budovat s podporou dotací.



"Dobrý obchod je takový,
kde jsou spokojeni
všichni zúčastnění."

–

Tomáš Baťa