

Бизнес-план

инвестиционного проекта:

**«Строительство тепличного комплекса по
выращиванию овощей на земельном участке
площадью 3 га в г. Батайск Ростовской
области»**

15.02.2012

ООО «Тепличный комплекс»

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ



ОПИСАНИЕ

Данный документ представляет собой демонстрационную версию бизнес-плана, подготовленного в соответствии с требованиями ОАО «Россельхозбанк» для получения заёмных средств.

Демонстрационная версия носит ознакомительный характер, включает в себя примеры всех необходимых разделов на основе реально подготовленных бизнес-планов.

Под знаками «***» и [...] скрыта цифровая или текстовая информация.

Приведенные цифровые показатели в разделах бизнес-плана не являются взаимосвязанными и отражающими финансовые и иные результаты для конкретного проекта (так как взяты из разных бизнес-планов), а служат только для внешнего представления информации.

В демонстрационной версии отражены не все разделы, перечисленные в содержании.

При заказе бизнес-плана, информация во всех разделах будет полностью или частично изменена, специально разработана исходя из поставленных задач и условий конкретного проекта.

Настоящая демонстрационная версия бизнес-плана является интеллектуальной собственностью ЗАО «Аgrimодерн» (г. Москва, Россия). Этот документ или любая его часть не может распространяться и использоваться без письменного разрешения ЗАО «Аgrimодерн».

СОДЕРЖАНИЕ

ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ БИЗНЕС-ПЛАНА ПРОЕКТА	5
1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	6
2. ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА	10
2.1. Общие данные	10
2.2. Учредители (акционеры)	11
2.3. Виды и объемы деятельности	12
2.4. Финансовое состояние	12
3. СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА	13
3.1. Местонахождение объекта	13
3.2. Описание продукта	18
3.3. Технология производства продукта	31
3.4. Характеристики закупаемого оборудования	52
3.5. Экологические вопросы производства	66
4. АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ В ОТРАСЛИ	72
5. АНАЛИЗ РЫНКОВ СБЫТА ПРОДУКЦИИ И ЗАКУПОК СЫРЬЯ	79
5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих	79
5.2. Конкуренция на рынке сбыта	82
5.3. Потенциальная емкость рынка сбыта	88
5.4. Маркетинговая стратегия проекта	92
6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН	94
6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта	94
6.2. Основные партнеры	97
6.3. График реализации проекта	103
6.4. Правовые вопросы осуществления проекта	107
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН	111
7.1. Условия и допущения, принятые для расчета	111
7.2. Исходные данные	111
7.2.1. Налоговое окружение	111
7.2.2. Номенклатура и цены продукции (услуг)	114
7.2.3. План производства	117
7.2.4. Номенклатура и цены сырья, материалов и пр	118
7.2.5. Калькуляция прямых материальных затрат	122
7.2.6. Численность персонала и заработная плата	127
7.2.7. Накладные расходы	130
7.2.8. Капитальные затраты и амортизация	131
7.2.9. Нормы оборота текущих активов и пассивов	133
7.3. Калькуляция себестоимости продукции	136
7.4. Расчет выручки	141
7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах	142
7.6. Инвестиционные издержки	143
7.7. Расчет прибылей, убытков и денежных потоков	143

7.8. Источники, формы и условия финансирования	143
7.9. Оценка экономической эффективности проекта	144
8. ОЦЕНКА РИСКОВ	147
8.1. Анализ чувствительности	147
8.2. Уровень безубыточности	147
8.3. Оценка проектных рисков	147
9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ	153
10. ПРИЛОЖЕНИЯ К БИЗНЕС-ПЛАНУ: ТАБЛИЦЫ, ГРАФИКИ, ВАРИАНТЫ РАСЧЕТОВ, ДОКУМЕНТЫ	154

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Наименование проекта: «Строительство тепличного комплекса по выращиванию овощей на земельном участке площадью 3 га в г. Батайск Ростовской области».

Инициатор проекта: инициатором проекта является ООО «Тепличный комплекс».

Местонахождение проекта: Тепличный комплекс на 3 га планируется построить в городе Батайск Ростовской области. Его рациональное расположение определяет близость к городу Батайск (3 км), областному центру Ростов-на-Дону (14 км), автостраде ***, которая проходит вдоль правой границы участка, железнодорожной магистрали***, пересекающие с севера на юг центральную часть района.

Организационно-правовая форма реализации проекта: общество с ограниченной ответственностью.

Суть проекта: Предлагается к рассмотрению инвестиционный проект для строительства высокотехнологичного тепличного комплекса по производству овощной продукции (в частности огурцы и томаты) с последующим расширением ассортиментной линейки на земельном участке площадью 3 га с целью реализации овощей в России (целевые регионы – ***).

Цель проекта:

Тип проекта: новое строительство.

Способ достижения цели: выпуск свежей, высококачественной, конкурентоспособной продукции на рынок, в котором наблюдается острый дефицит качественных свежих овощей. Так как в регионе нет большого количества конкурентов, это позволит в сжатые сроки выйти на высокий объем реализации. Современное высокотехнологичное оборудование позволит собирать большое количество урожая с относительно малой площади.

Сроки и этапы реализации проекта: ***

Финансовые ресурсы: ***

Схема финансирования: ***

Оценка экономической эффективности: ***

Оценка рисков проекта: ***

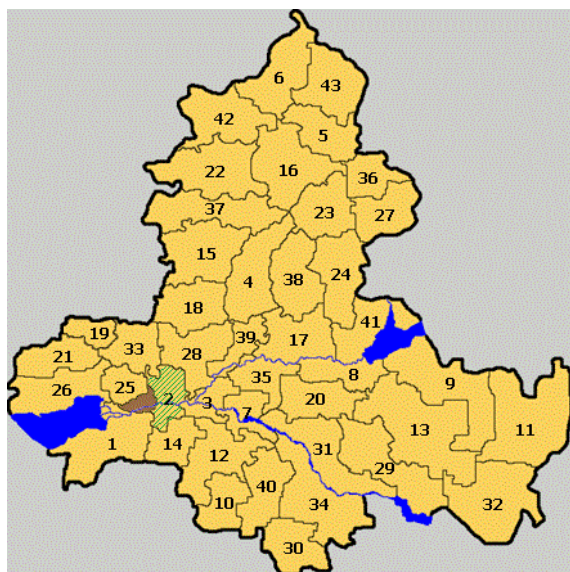
Обеспечение проекта: ***

Основные препятствия, способные помешать реализации проекта.

Основные препятствия, способные помешать реализации проекта, связаны с финансированием проекта – невыгодные условия кредитования, отказ в [...]. Существуют опасности, связанные со строительством, поставкой и обслуживанием техники[...].

3. СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА

3.1. Местонахождение объекта



Данный проект строительства тепличного комплекса предполагается в городе Батайск Ростовской области.

Описывается географическое местоположение, административно-территориальное деление, природно-климатические условия, социально-экономическое развитие региона, выбранного для строительства тепличного комплекса.

Рис. 1 «Административно-территориальное деление Ростовской области»

Табл. №2 «Природно-климатические условия Ростовской области»

№ п/п	Природные условия	Показатели
1	Территориальный пояс	2
2	Климатический район для строительства	III В
3	Глубина промерзания	90 см.
4	Средняя температура наружного воздуха:	
4.1	- в наиболее холодные пятидневки	-22°C
4.2	- в наиболее холодный месяц года	-4,6°C
	***	***



Выделяются преимущества расположения тепличного комплекса в выбранном регионе: доступность ресурсов, близость к потребителям, развитость инфраструктуры, степень обеспеченности территории энерго-, тепло- и водоснабжением, канализацией, близость к автомобильным и железным дорогам, аэропортам, морским и речным портам, грузовым терминалам и т.п.

Рис. 2 «Ситуационный план с обозначением строительной площадки»

Информация о месте расположения тепличного комплекса [...]

3.2. Описание продукта

В проектируемом тепличном комплексе предполагается выращивание томата, светокультуры огурца и рассады для собственного потребления.

Томаты

Томат (*Lycopersicon esculentum*) – растение рода Паслён, семейства Паслёновые, одно- или многолетняя трава.



Томаты одна из самых популярных культур благодаря своим ценным питательным и диетическим качествам, большому разнообразию сортов, высокой отзывчивости на применяемые приемы выращивания. Томаты богаты сахарами и витамином С, содержат белки, крахмал, органические кислоты, клетчатку и пектиновые вещества, минеральные вещества (кальций, натрий, магний, железо, хлор, фосфор, серу, кремний, йод), а также [...].

Томат имеет сильно развитую корневую систему стержневого типа. Корни разветвленные, растут и формируются быстро. Стебель у томата прямостоячий или полегающий, ветвящийся, высотой от [...].

Требования к качеству томатов

Требования к свежим плодам томата, выращенным в открытом или защищенном грунте (предназначенным для поставки предприятиям розничной торговой сети и общественного питания и реализации в розничной торговой сети) регламентируются ***. Томаты в зависимости от качества подразделяют на три класса[...]

Табл. №3 «Технические требования к плодам томата»

Наименование показателя	Характеристика и норма для классов		
	экстра	первого	второго
Внешний вид	Плоды свежие, целые, ***		
	Допускаются плоды с незначительными***		
	1,0		3,0

Томаты должны быть упакованы так, чтобы обеспечивалась их надлежащая сохранность. В каждой упаковочной единице томаты должны быть однородными по качеству и размеру.

Томаты сопровождают этикеткой с указанием [...].

3.3. Технология производства продукта

[...]

3.3.1. Технология выращивания огурца методом светокультуры

Рассада огурца выращивается в стандартных минераловатных кубиках, которые выставляют на столы для выращивания рассады. Перед посевом семян огурца проводится напитка кубиков питательным раствором. До и после напитки кубики необходимо [...].

После напитки высеваются семена огурца, по одному в каждый кубик (в специальное отверстие), после чего посадочные отверстия [...].

Температура воздуха в рассадном отделении до появления всходов поддерживается на уровне ***°С. При появлении 50-60% всходов пленку снимают, включают электродосветку, а температуру воздуха снижают до ***°С.

Интенсивность электродосвечивания рассады огурца должна быть на уровне не менее [...].



Фото 1. Рассада огурца на стеллажах с подогревом и на капиллярных матах.

Табл. №5 «Максимальная суточная продолжительность досветки огурца»

Месяц года	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Часов/сутки	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

[...]

3.4. Характеристики закупаемого оборудования

Описание строительных конструкций и инженерно-технологических систем тепличного комплекса

Поставку тепличного комплекса и оборудования осуществляет компания ***.¹ ООО «Тепличный комплекс» и *** заключили договор-намерение на поставку конструкций и оборудования.²

Генпроектировщиком и Генподрядчиком выступает российская фирма ***

В качестве основы для описания проекта было выбрано следующее предложение:

Поставка тепличного комплекса площадью *** га для выращивания ***³:

¹Коммерческое предложение *** в Приложении к бизнес-плану

²Договор-намерение с *** в Приложении к бизнес-плану

³Коммерческое предложение поставки тепличного комплекса и оборудования приложено отдельным альбомом

1. Конструкции теплиц + служебное помещение +стекло
2. Одинарная установка зашторивания
3. Система отопления
4. Холодильная камера
5. Системы полива
6. Обратная система / система выращивания
7. Установка освещения
8. Дизельный генератор
9. Электрооборудование
10. Компьютерное оборудование
11. Линия сортировки томатов, огурцов
12. Баки для хранения дождевой воды
13. Опрыскивательные установки
14. Тележки для сбора урожая
15. Газогенераторы
16. Устройство опрыскивания крыши

Система светопрозрачного ограждения («Холодный домик»)

«Холодный домик» является основой теплицы, выполняющей целый ряд функций, обеспечивающих защиту растений в условиях воздействия неблагоприятных климатических факторов, создание благоприятного для растений микроклимата, установку и работу инженерно-технологических систем, надежную эксплуатацию всего сооружения в целом на весь период службы.

Основой конструкции является каркас теплиц пролетом 8м и шагом колонн 4м. Каркас монтируется из стальных оцинкованных конструкций. Высота стойки 6м. Стальные облегченные конструкции защищены от коррозии методом [...].



Система форточной вентиляции теплиц

Форточная вентиляция теплиц предназначена для обеспечения естественного воздухообмена замкнутого объёма теплиц с наружным пространством через вентиляционные [...].

Вентиляционные фрамуги с соединительными элементами, а также механизмы привода открывания фрамуг являются



составной частью каркаса теплиц, и в тоже время, относятся к инженерно-технологическим системам, выполняющим функции управления микроклиматом. Открывание фрамуг осуществляется механизмом реечного типа с горизонтальным ходом. Конструкция механизма открывания форточек теплицы с приводом обеспечивает их одновременный подъем или опускание на всей площади каждого отделения теплицы.

Система вентиляции приводится в действие автоматически от датчика автоматизированной системы управления или оператором дистанционно.

Система теплозащитного и светоотражающего шторного экрана (система зашторивания)

Система горизонтального теплозащитного и светоотражающего шторного экрана предназначена для [...].

Конструкции механизма зашторивания выполнены отдельно для каждого из отделений блока теплиц. Каждая конструкция механизма зашторивания обеспечивает перемещение экрана одновременно во всех пролетах от двигателя, климатически связанного с реечными редукторами, которые передвигают штанги и растягивают шторный экран в плоскости верхнего пояса ферм. Шторный экран открывается и [...].



Изнаночная сторона шторы обладает хорошей способностью поглощения тепловой энергии, поступающей снизу. Этот факт позволяет шторе сохранять высокую температуру, благодаря чему на изнаночной стороне шторы никогда не образуются водяные капли конденсата.

Вертикальный шторный экран [...].

Система капельного полива с узлами приготовления и подачи раствора органических удобрений с повторным использованием дренажа

Система капельного питания предназначена для приготовления и подачи питательного раствора органических удобрений к растениям, выращиваемым по методу малообъемной технологии на органических и неорганических субстратах.

Система позволяет [...].

4. АНАЛИЗ ПОЛОЖЕНИЯ ДЕЛ В ОТРАСЛИ

Отрасль защищенного грунта можно отнести к развивающейся после стагнации. Ниже приведены характеристики размера рынка по отрасли в целом, а так же по исследуемому региону – Ростовской области.

Рынок выращивания овощей является сезонным. Для защищенного грунта его сезонность проявляется в том, что тепличные овощи более востребованы в холодный период года.

Состояние рынка защищенного грунта России

Формирование отрасли защищенного грунта в РФ:

Отрасль овощеводства защищенного грунта в Российской Федерации начала формироваться [...].

Основной пик строительства теплиц пришелся на период 1972-1986 г.г. В это время практически во всех областных центрах и крупных городах были построены тепличные комбинаты площадью от 12 до 54 га. Были построены крупнейшие в РФ тепличные комбинаты [...]. Несколько тепличных комбинатов площадью превысили 30 га. По состоянию на начало 1992 года в РФ насчитывалось более *** га зимних стеклянных теплиц.

[...]

Положение дел в отрасли защищенного грунта

Несмотря на определенные усилия которые прилагают в настоящее время ассоциация «Теплицы России» и предприятия отрасли, ситуация в защищенном грунте РФ не улучшается. По данным Росстата производство продукции в защищенном грунте снижается. В 2008 году по сравнению с 2007 годом производство сократилось с [...].

Табл. №15 «Динамика изменения площадей зимних теплиц в России»

Годы	1990	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
S тыс. га	***	3,5	***	***	2,5	***	***	***	***	1,98	***	***	***

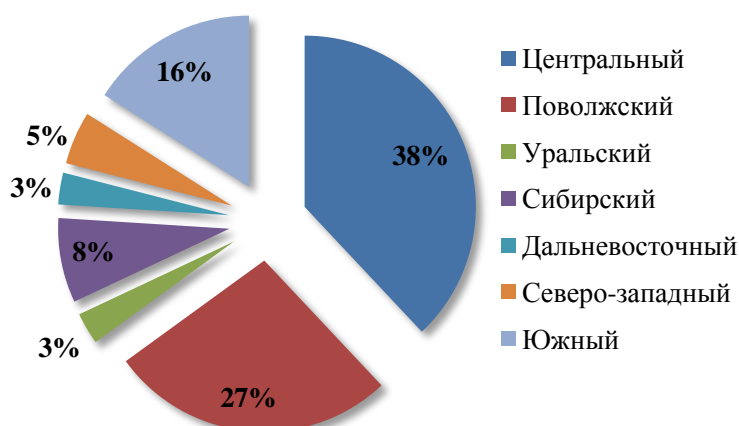


Рис. 6 «Концентрация теплиц по федеральным округам⁴»

⁴Данные журнала «Теплицы России»

Импорт овощной продукции из других стран

За январь – апрель 2011 года в Россию было импортировано *** тыс. тонн овощей, что на 87% больше по сравнению с аналогичным периодом 2010 года.⁵

Валовый сбор овощей в 2010 году составил [...].

Основные поставщики тепличной овощной продукции в России: Турция, Китай, Иран, Испания, [...].

Уровень потребления овощей в России

[...]

В структуре производства овощей защищенного грунта преобладает огурец и томат. В 2008 году на долю огурца приходилось *** %, томата – *** %. Остальные культуры (перец, баклажан, зеленные, грибы) занимают небольшой удельный вес.

Табл. №17 «Структура производства овощей защищенного грунта, %»

Показатели	2005	2006	2007	2008	2009
Производство овощей, в т. ч:	100	100	100	100	100
огурец	***	***	***	***	***
томат	36,5	***	***	***	***
перец	0,8	0,4	0,4	0,3	0,4
баклажан	***	***	0,5	***	0,6
зеленные	***	***	***	3,0	***
грибы	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2

[...]

Инвестиции в тепличную отрасль

В 2010 году стоимость строительства новой теплицы площадью 1 га вместе с технологическим оборудованием составляла в среднем *** миллионов рублей. В результате удорожания стоимости материалов и оборудования строительство новой теплицы площадью 1 га вместе с технологическим оборудованием на февраль 2011 года составила не менее *** миллиона рублей. [...]

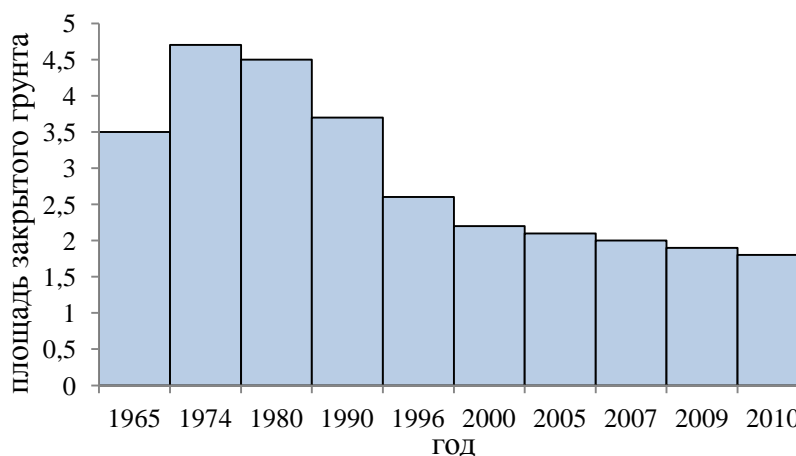


Рис. 7 «Динамика общей площади закрытого грунта в России, га»

⁵Данные Росстата

Тепличный бизнес стал перспективным направлением развития агропромышленного комплекса. Вложения в отрасль защищенного грунта имеет ряд преимуществ:

1. Низкая конкуренция отечественных производителей продукции защищенного грунта на российском рынке;
2. Доступность тепличного бизнеса от мелких до крупных предпринимателей в зависимости от предполагаемого масштаба проекта;
3. Использование современных конструкций, энергосберегающих технологий, агротехнологий позволяет получать стабильно высокий урожай;
4. Возможность использования льготной системы налогообложения;
5. Государственная поддержка отрасли защищенного грунта.

Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 годы предусматривает предоставление субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов в размере 2/3 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации.

[...]

Защищенный грунт Ростовской области

В 2010 году по данным Росстата в сельскохозяйственных организациях России было произведено *** тысяч тонн овощей защищенного грунта. В *** федеральном округе этот показатель составлял *** тысяч тонн, из них в *** области – *** тысячи тонн (при среднем значении по округу – *** тысяч тонн).

Отрасль защищенного грунта [...].

5. АНАЛИЗ РЫНКОВ СБЫТА ПРОДУКЦИИ И ЗАКУПОК СЫРЬЯ

5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих

[...]

5.2. Конкуренция на рынке сбыта

Маркетинговое исследование для проекта проводит независимая консалтинговая компания «***».⁶

Несмотря на то, что основу российского потребления томатов и огурцов составляет продукция отечественного производства, существует тенденция роста доли импорта в структуре рынка свежих овощей. На долю импортных огурцов приходится [...].

[...]

5.3. Потенциальная емкость рынка сбыта

Совокупная потенциальная емкость сбыта в *** области, по оценке «***», в текущем 2011 году составляет *** тысяч тонн.

За 8 лет, к 2020 году, потребительский спрос на свежие овощи и зелень, выращенные в современных теплицах, вырастет не менее чем на [...].

Конечные потребители

Свежие овощи и зелень входят в привычный рацион практически всех людей, однако тепличные овощи относятся к менее традиционным продуктам для значительной части населения РФ.

[...]

5.4. Маркетинговая стратегия проекта

Ценообразование

Проектируемый тепличный комплекс будет придерживаться конкурентной ценовой политики, гибко учитывающей как сложившиеся тенденции рыночной конъюнктуры, так и позицию конкурентов на *** рынке.

[...]

Каналы продвижения и сбыта продукции

Основными каналами сбыта и продвижения производимых в теплицах томатов и огурцов будут [...].

Стимулирование сбыта

[...]

Рекламная поддержка сбыта

[...]

⁶Полное исследование консалтинговой компании «***» «***» представлен в Приложении к бизнес-плану

6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта

[...]

6.2. Основные партнеры

Основными партнерами по проекту являются ЗАО «Агримодерн», компания «***», поставщик конструкций «***».

ЗАО «Агримодерн»

ЗАО «Агримодерн» является партнером ООО «Тепличный комплекс» участвует в данном проекте как разработчик бизнес-плана инвестиционного проекта, предполагаемый [...].

ЗАО "Агримодерн" – одно из ведущих предприятий России, более 20 лет работающее в сфере строительства и реконструкции тепличных комплексов, выполняющее комплексные услуги. Основные виды деятельности ЗАО «Агримодерн» – проектирование и строительство теплиц и оранжерей «под ключ», комплексная реконструкция теплиц, модернизация строительной части теплицы, модернизация системы вентиляции, модернизация системы отопления.

[...]

6.3. График реализации проекта

Рис. 11 «График реализации проекта»

Этапы реализации проекта	2011						2012												
	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Образование компании	■																		
Разработка бизнес-плана	■	■																	
Получение разрешений, допусков и др.		■	■	■															
Организация финансирования			■	■	■														
Проектирование		■	■	■	■	■													
Заключение контрактов			■																
Подготовка площадки и стр-во фундаментов				■	■														
Поставка и монтаж металлоконструкций					■	■													
Поставка т. комплекса и оборудования					■	■	■	■	■	■									
Строительство и монтаж теплич. комплекса										■	■	■	■	■	■				
Поставка сырья и материалов													■	■	■				
Реклама																			
Ввод предприятия в эксплуатацию																■	■		
Выход на проектную мощность																			■

Структурная декомпозиция работ

[...]

7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

7.1. Условия и допущения, принятые для расчета

Данный экономический расчет выполнен с использованием программного комплекса ТЭО-ИНВЕСТ, регистрационный номер ***, рекомендован для разработки бизнес-планов инвестиционных проектов «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов», утвержденными Правительством РФ №ВК 477 от 21.06.1999 г.

- Расчет выполняется в постоянных ценах без учета инфляции;
- Значения всех исходных и расчетных данных приводятся в рублях;
- Периодичность отчетности проекта: месяц.
- Глубина прогноза – 127 периодов (10,58 лет).
- Ставка дисконтирования –13%.

7.2. Исходные данные

7.2.1. Налоговое окружение

Производители овощей имеет право по истечении года на переход[...].

Первый год, после ввода проекта в эксплуатацию, [...].

Табл. №23 «Налоги, уплачиваемые предприятием»

Наименование налогов, уплачиваемых предприятием	Ставка	Налого-облагаемая база	Период начисления	Льготы (основание)
Налог на добавленную стоимость (уплачивается при общей системе налогообложения)	10%	Определяется в зависимости от особенностей реализации произведенных товаров	Квартал	пп.1 п.2 ст. 164 НК РФ
Единый сельскохозяйственный налог	6%	***	6 мес.	

Нормативы затрат по отнесению на себестоимость				
Проценты по кредитам в рублях	***	ставка рефинансирования, увеличенная в 1,1 раза		

7.2.2. Номенклатура и цены продукции (услуг)

Табл. №26 «Сезонные колебания цен (с/х производителя в защищенном грунте) (без учета инфляции), 2011 год»

№	Наименование продукции	Номер календарного месяца											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Огурцы	82,98	91,77	89,82	84,91	63,81	38,24	26,04	26,81	32,52	54,02	74,5	79,13
2	Томаты	92,69	91,18	90,73	84,55	77,54	67,52	40,99	36,45	42,22	59,6	82,81	88,14

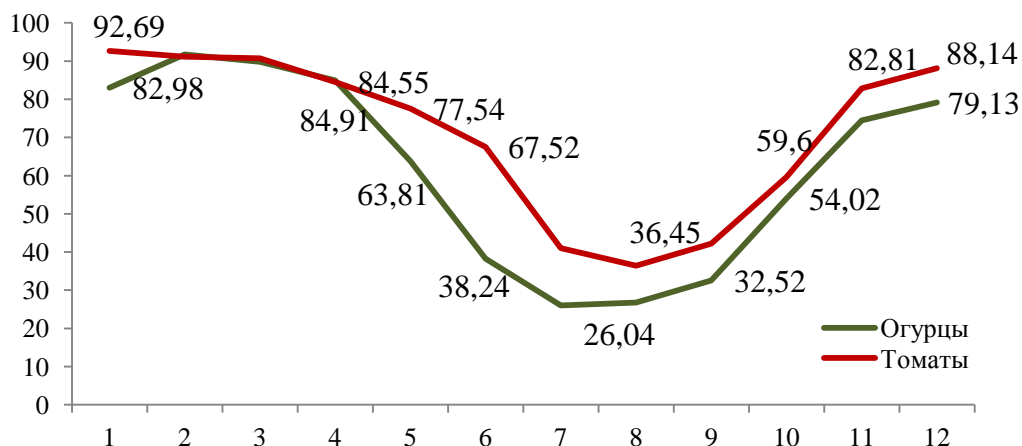


Рис. 12 «Динамика изменения цен с/х производителей на огурцы и томаты по *** области»

7.2.3. План производства

Табл. №28 «План производства овощей»

№	Наименование продукции	Ед. изм.	Годовая проектная мощность	В т.ч. потери на брак и хранение, (%)	Начало производства работ	Выход на проектную мощность
1	Томаты	кг.	***	5	***	***
2	Огурцы	кг.	***	5	***	***

Табл. №29 «Сезонные колебания объемов производства продукции»

№	Наимен. продукции	Номер календарного месяца												Всего	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	Томаты (кг.)	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
2	Огурцы (кг.)	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***

7.2.4. Номенклатура и цены сырья, материалов и пр.

Табл. №30 «Номенклатура и цены сырья, материалов и пр. для рассматриваемого тепличного комплекса»

[...]

Табл. №31 «Потребление и затраты на электроэнергию, газо- и водоснабжение»

Показатель	Объем потребления	Затраты, тыс. руб.
Потребление электроэнергии, МВт	***	***
Потребление газа, м ³	***	***
Потребление воды всего*, м ³	***	-
в том числе из внешнего водоснабжения	***	***
Водоотведение, м ³	***	***
Итого		***

Потребление и затраты на электроэнергию, газо- и водоснабжение:

Табл. №32 «Потребление и затраты на газ по месяцам»

Потребление газа, м³

Культура	S, га	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	в год
Огурцы	***	299 214	****	***	***	***	3 027	576	****	***	***	***	299 214	***
Томаты	***	***	****	***	***	***	1 009	***	***	***	***	***	99 738	***
Рассадное отделение	***	****	51 053	***	***	***	545	***	545	***	***	***	53 859	***
Итого	***	452 811	429 225	***	***	***	4 581	872	4 581	***	***	***	452 811	***

Затраты на газ, руб.

Культура	S, га	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	в год
***	***	***	***	***	610 991	***	***	***	***	224 102	***	547 355	***	***

Табл. №33 «Общий расчет потребности в воде тепличным комплексом»

Овощная культура	Для приготовления питательных растворов			Для системы испарительного доувлажнения		Хозяйственно-бытовые нужды (куб.м.)	Питьевая (куб.м.)	Итого (куб.м.)	Площадь, га	Итого (куб.м.)
	Норма полива в сутки (куб.м.)	Длительность производства (сут.)	на 1 га	Максимальная норма расхода (куб.м./кв.м.)	на 1 га					
Овощи	***	365	***	***	***	212	4	***	***	***

*Ежегодное потребление воды составляет *** м³: *** м³ воды обеспечивается за счет собственного водоснабжения системой сбора дождевой воды и *** м³ – за счет бесплатного водоснабжения из собственной артезианской скважины

Табл. №34 «Потребление электроэнергии»

Расчет электроэнергии по месяцам - огурцы

Потребление, кВт/ч	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Итого
на досветку	***	***	***	1 443 750	866 250	***	***	***	***	***	***	***	***
для остальных целей	***	***	***	22 000	22 000	***	***	***	***	***	***	***	***
Всего	***	***	***	1 465 750	888 250	***	***	***	***	***	2 909 500	***	***
Затраты, руб.	***	4 800 675	4 324 238	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***

7.2.5. Калькуляция прямых материальных затрат на производство единицы продукции

Табл. №35 «Расчет прямых материальных затрат на производство единицы продукции (томат) (в ценах 2011 года)»

№	Наименование статей прямых материальных затрат	Ед. изм.	Норма расхода (в ед. изм.)	В т.ч., потери (%)*	Цена за ед. без НДС (руб.)	Цена за ед. с НДС (руб.)	Стоимость статьи затрат (руб.)	Стоимость статьи затрат на 1 кг (руб.)
1	Рассада (себестоимость)	шт.	***	5	***	***	***	***

7	Гофротара	шт.	***	5	***	***	566 667	***
8	Прочие мат-лы	-	-	-	-	-	150 000	***
	Итого:						***	***

*Здесь и далее потери в размере 5% включены в расчет расхода сырья и материалов.

7.2.6. Численность персонала и заработная плата

Табл. №37 «Численность персонала и заработная плата»

[...]

Табл. №38 «Зарботная плата персонала по структурным подразделениям»

Код подразд.	Структурное подразделение	Профессия (должность)	Количество человек	Зарботная плата одного работника в месяц, руб.	Зарботная плата в месяц, руб.
1	Административно-управленческий персонал и главные специалисты	Генеральный Директор	1	***	***
		Главный инженер	1	***	***
		***		30 000	
		Инженер по ОТ и ТБ	1	***	***
			***	***	***
	Всего тепличному комплексу:		***	***	***
	ИТОГО за год:				***

7.2.7. Накладные расходы

[...]

7.2.8. Капитальные затраты

Табл. №40 «Капитальные затраты»

№	Наименование статей капитальных затрат	Характеристики и составляющие	Общая стоимость (руб.)
1	Предпроектные работы		
1.1	Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта	Разработка подробного бизнес-плана согласно требованиям ОАО "Россельхозбанк"	***
2	Проектные работы		

2.1	Разработка проекта	Наземная часть теплицы: части КЖ (задание на фундаменты), КМ, АР, МВ, СШ, ОВ, ВК, ЭД, ЭМ, ЭО, ТХ, КА	***
3	Подготовительные работы		
3.1	Подготовительные работы на строительной площадке	Работы по устройству временного ограждения, временных зданий и сооружений. Временного электроснабжения, водоснабжения, расчистка земель, вертикальная планировка, устройство временных дорог и площадок	***
4	Поставка тепличного комплекса и оборудования*		
4.1	Теплица + стекло	Конструкции стальные оцинкованные, алюминиевые желоба РВ 2005, модели 130; резиновый профиль, метизы, механизм открывания и закрывания форточек;	***
4.2	Система теплозащитного и светоотражающего шторного экрана (система горизонтального и вертикального зашторивания с тканью)	Ткань зашторивания, балки, натяжные устройства, мотор-редукторы, фиксаторы, барабан, крепеж.	***
	***	***	***
4.13	Таможенная пошлина на всю поставку	Таможенная пошлина на ввоз тепличного комплекса на территорию России 7% от стоимости поставки	***
	Итого поставка тепличного комплекса		***
5	Строительно-монтажные работы		
5.1	Фундамент	Фундаментные столбики, бетон, бетонирование дорожек и цоколя, арматура, транспортировка материала	***
5.2	Строительно-монтажные работы (тепличный комплекс + энергоцентр)	Наземная часть теплицы: части	***
	Итого строительно-монтажные работы		***
6	Прочие		
6.1	Расходы шефмонтажника	Расходы по месту нахождения шеф-монтажника в России, перемещение по месту, питание, размещение и переводчик (из расчета 2 шеф-монтажника/7 месяцев)	***
6.2	Расходы рабочих (строителей)	Расходы на проживание, билеты, командировочные расходы рабочих-строителей	2 980 000
6.3	Компьютеризация, телефония, слаботочные системы	Закупка и установка компьютеров, телефонов, роутеров, камер внешнего видеонаблюдения, слаботочных систем;	854 400
6.4	Трансформаторная подстанция		1 567 000
	Итого прочие расходы		6 265 400
	Всего капитальных затрат		***

7.3. Калькуляция себестоимости продукции

Табл. №42 «Расчет затрат на производство единицы продукции (томат) (в ценах 2011 года)»

Затраты	Расход в год на ***га, руб.	Выход продукции, кг	Расход на 1 кг, руб.
Рассада (себестоимость)	1 350 787	***	***
Субстрат для выращивания	468 750	***	***

Средства защиты растений	91 200	***	***
Гофротара	566 667		
Прочие мат-лы	150 000		
Итого сырье и материалы	9 018 714	***	***
Электроэнергия	***	***	5,94
Газ	***	***	5,16
Электроэнергия - рассада	***	***	1,88
Газ - рассада	***	***	0,52
Внешнее водоснабжение, водоотведение	***	***	***
Итого газ, электроэнергия	***	***	***
ФОТ с отчислениями	***	***	4,17
Накладные расходы	***	***	2,84
Амортизационные отчисления	***	***	***
Итого другие издержки	***	***	8,01
Всего текущие затраты	***	***	***

7.4. Расчет выручки

Расчет выручки от производства овощей за 1 год реализации проекта, работающего на проектную мощность

Табл. №43 «Сезонные колебания отдачи урожая»

[...]

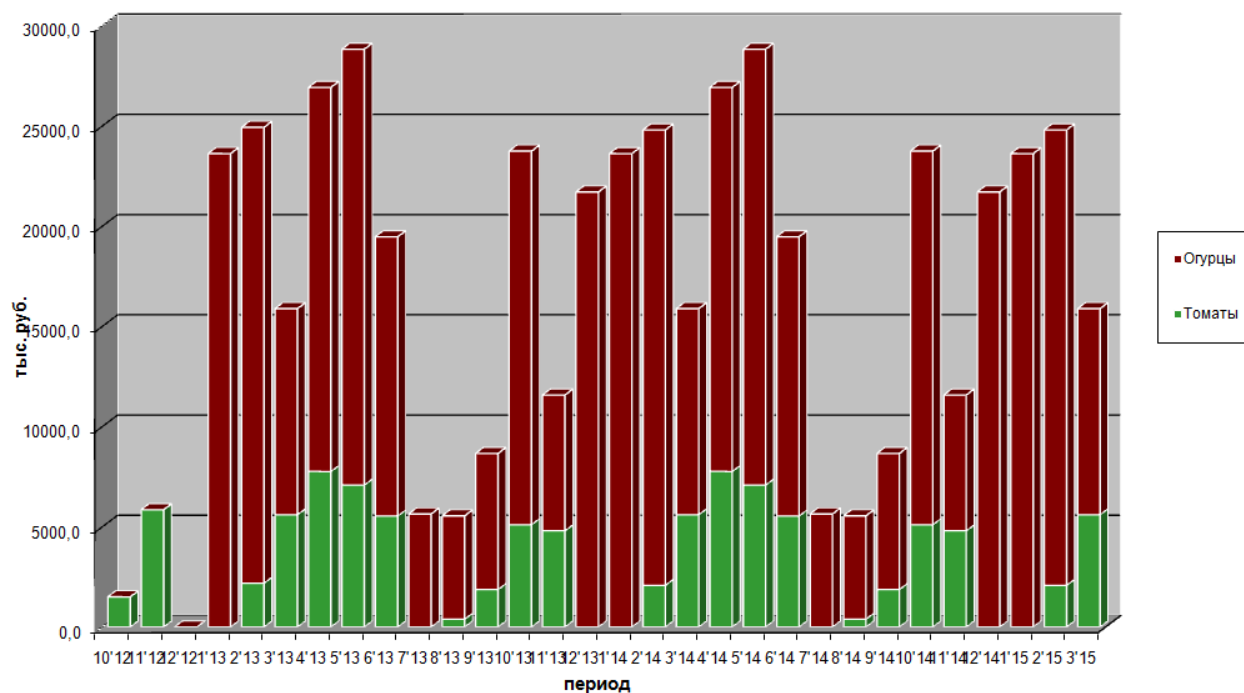
Табл. №44 «Сезонные колебания цен (с/х производителя), руб.»

[...]

Табл. №45 «Выручка от продаж овощной продукции по месяцам, руб.»

[...]

Рис. 13 «Выручка от реализации»



7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах

Табл. №46 «Потребность в первоначальных оборотных средствах»

Статья затрат	Затраты в год, руб.	Период до выхода на полную мощность	Затраты до выхода на полную мощность, руб.
Субстрат	2 276 141	1,5 месяца	входит в поставку тепличного комплекса
Минеральные удобрения	***	1,5 месяца	входит в поставку тепличного комплекса

Накладные расходы	***	1,5 месяца	305 843
Заработная плата	***	1,5 месяца	712 600
Итого	***		1 018 443

7.6. Инвестиционные издержки

Инвестиционные издержки проекта включают в себя предстоящие капитальные затраты и потребность в первоначальных оборотных средствах. Цены приведены в рублях из расчета на 2011, 2012 года.

Табл. №47 «Инвестиционные издержки»

№	Структура инвестиционных издержек	Предст. затраты (тыс. руб.)	В т.ч. по интервалам планирования (2011, 2012 года)															
			7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Капитальные затраты	***	***	***		***				280 074	***	***	***	***	***	***		
	в том числе:																	
1.1	предпроектные работы	***	***															
1.2	проектные работы	***		***	***													
1.3	подготовительные работы	***										2 830						
1.4	поставка тепличного комплекса и оборудования	***								278 507			***					
1.5	строительно-монтажные работы	***									***		***					
1.6	прочие	11 796								1 567	***	***	***	***	***	***		
2	Первоначальные оборотные средства	***															***	4 104
	в том числе:																	
2.1	прямые материальные затраты	4 879															1 647	3 232
2.2	накладные расходы	***															***	***
2.3	ФОТ с отчислениями	***															***	***
3	Всего инвестиционных издержек	***	***	***	0	***	0	0	0	280 074	***	***	***	***	***	***	2 722	4 104

7.9. Оценка экономической эффективности проекта

Табл. №55 «Показатели эффективности полных инвестиционных затрат»

Статья, тыс. руб.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Приток средств	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Выручка от реализации	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Поток чистых платежей	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Текущая стоимость проекта	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Интегральные характеристики эффективности

Чистый дисконтир. доход (NPV)

Внутр. норма прибыли (IRR) % в год

***%

Сроки окупаемости, месяцев

Без учета
дисконтирования
С учетом
дисконтирования

79

Рис. 15 «Накопленный денежный поток»

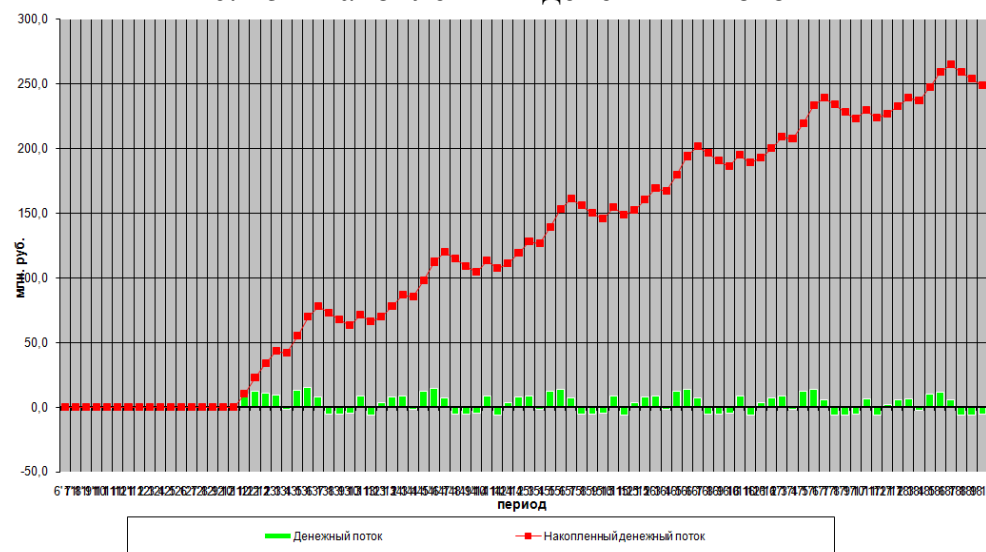


Табл. №56 «Основные показатели проекта»

Начало реализации проекта	Июнь 2011
Шаг прогноза, месяцев	1
Глубина прогноза, периодов	127
Ставка дисконтирования, % в год	13%
Инвестиционные затраты, тыс. руб.	
В основные средства	***
В оборотные средства	0
Источники финансирования, тыс. руб.	
<i>Собственные средства, в том числе</i>	
Акционерные вложения	173 806
Реинвестированная прибыль	0
Реинвестированная амортизация	***
Бюджетные паи и акции	0
Прочие	0
<i>Заемные средства, в том числе</i>	
Коммерческие кредиты	***
Государственные кредиты	0
Интегральные характеристики эффективности	
<i>Чистый дисконтир. доход (NPV), тыс. руб.</i>	
- инвестированного капитала	103 683
- акционерного капитала	103 406
<i>Индекс прибыльности (PI)</i>	1,95
<i>Сроки окупаемости, * месяцев</i>	
	79
<i>Внутр. норма прибыли (IRR) % в год:</i>	
- инвестированного капитала	21,5%
- акционерного капитала	27,9%

*) с учетом дисконтирования денежных потоков

Рис. 16 «Окупаемость инвестиций»

