«УТВЕРЖДАЮ»

Глава МО Гулькевичский район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Шишикин

(подпись)

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

(место печати)

БИЗНЕС-ПЛАН

**инвестиционного проекта**

«Строительство тепличного комплекса»

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование и адрес заявителя проекта: | Администрация муниципального образования Гулькевичский район,  Краснодарский край, г. Гулькевичи,  ул. Советская, д. 14 |

2021 г.

Оглавление

[1. Резюме проекта. 6](#_Toc89352406)

[1.1. Краткое описание проекта. 6](#_Toc89352407)

[1.2. Размер капитальных вложений для реализации инвестиционного проекта. 6](#_Toc89352408)

[1.3. Площадь необходимого земельного участка. 7](#_Toc89352409)

[1.4. Источники финансирования инвестиционного проекта. 16](#_Toc89352410)

[1.5. Срок реализации инвестиционного проекта. 16](#_Toc89352411)

[1.6. Показатели эффективности реализации инвестиционного проекта (основные финансовые показатели доходности и окупаемости). 17](#_Toc89352412)

[1.7. Контрольные показатели реализации бизнес-плана с указанием количественных характеристик и периода их достижения (например: объем капитальных вложений, объем производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) в натуральном выражении, количество создаваемых рабочих мест и др.). 17](#_Toc89352413)

[2. Общие сведения об инициаторе (инвесторе) инвестиционного проекта. 19](#_Toc89352414)

[2.1. Полное и сокращенное наименование инициатора (инвестора). 19](#_Toc89352415)

[2.2. Год и месяц государственной регистрации инициатора (инвестора) в качестве юридического лица. 19](#_Toc89352416)

[2.3. Дата и номер свидетельства о государственной регистрации инициатора (инвестора), наименование регистрирующего органа. 19](#_Toc89352417)

[2.4. Юридический и фактический адрес инициатора (инвестора). 19](#_Toc89352418)

[2.5. Дата и номер государственной регистрации устава инициатора (инвестора) (действующей редакции). 20](#_Toc89352419)

[2.6. ОГРН, ИНН/КПП инициатора (инвестора). 20](#_Toc89352420)

[2.7. Контакты: почтовый адрес, номер телефона, номер факса, адрес электронной почты (при его наличии), официальный сайт в сети Интернет (при его наличии). 20](#_Toc89352421)

[2.8. Информация о структуре уставного капитала и составе учредителей (акционеров, участников) инициатора (инвестора), владеющих долей, превышающей 5 процентов в уставном капитале: 20](#_Toc89352422)

[2.9. Вид (виды) экономической деятельности инициатора (инвестора). 21](#_Toc89352423)

[2.10. Предполагаемая организационно-правовая форма и структура юридического лица, которое будет осуществлять мероприятия по реализации инвестиционного проекта в случае, если инициатором проекта является орган местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края. 21](#_Toc89352424)

[2.11. Фамилия, имя, отчество, номера телефонов руководителей инициатора (инвестора): генеральный директор, финансовый директор, главный бухгалтер, директор по маркетингу, технический директор, руководитель научно-технического отдела либо лица, исполняющие их обязанности. 21](#_Toc89352425)

[2.12. Фамилия, имя, отчество, номера телефона, факса, адрес электронной почты лица, ответственного за подготовку бизнес-плана. 22](#_Toc89352426)

[3. Производственный план реализации инвестиционного проекта. 22](#_Toc89352427)

[3.1. Описание производственно-технологических процессов. Основные технические параметры и стадии производства. 22](#_Toc89352428)

[3.2. Описание инфраструктуры (внешней и внутренней), необходимой для реализации инвестиционного проекта на территории муниципального образования, согласованное органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования Краснодарского края по месту размещения объекта. 31](#_Toc89352429)

[3.3. Сведения о производственном, технологическом и ином оборудовании с указанием технических характеристик и потребностей в инфраструктуре, а также материальных ресурсах, необходимых для реализации инвестиционного проекта. Требования к оборудованию и качеству применяемых материалов. 32](#_Toc89352430)

[3.4. Сведения о степени готовности инициатора (инвестора) к началу реализации инвестиционного проекта (наличие оборудования, опытных образцов, технической документации, лицензий на производство, патентов, соглашений о намерениях с поставщиками и подрядчиками на осуществление строительных работ и поставку оборудования). 34](#_Toc89352431)

[4. Маркетинговый план реализации инвестиционного проекта. 35](#_Toc89352432)

[4.1. Конкурентные преимущества реализуемого инвестиционного проекта перед российскими и зарубежными аналогами (сравнение основных натуральных, технических и экономических показателей) с указанием источника полученной для сравнения информации. 35](#_Toc89352433)

[4.2. Стратегия продвижения реализуемого инвестиционного проекта на рынке. 36](#_Toc89352434)

[4.3. Политика ценообразования. 38](#_Toc89352435)

[4.4. Предполагаемые потребители продукции (товаров, работ, услуг) реализуемого инвестиционного проекта. 39](#_Toc89352436)

[5. Анализ рынка. 40](#_Toc89352437)

[5.1. Состояние российского отраслевого рынка/внешних рынков реализуемого (планируемого к реализации) инвестиционного проекта. 40](#_Toc89352438)

[5.3. Основные потребительские группы и их территориальное расположение. 50](#_Toc89352439)

[5.4. Основные участники российского/зарубежного рынка, степень насыщенности рынка, анализ основных конкурентов (цены, методы продвижения). 50](#_Toc89352440)

[5.5. Текущее положение инициатора (инвестора) на рынке, оценка доли рынка, основные конкурентные преимущества. 52](#_Toc89352441)

[5.6. Планируемая доля рынка после реализации инвестиционного проекта. 52](#_Toc89352442)

[6. Организационный план реализации инвестиционного проекта. 53](#_Toc89352443)

[6.1. Организационный план реализации инвестиционного проекта (перечень этапов с указанием длительности (дней), стоимости со сроком оплаты, ответственном исполнителе). 53](#_Toc89352444)

[6.2. Количество и квалификация производственного, инженерно-технического и иного персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта, при осуществлении инвестиционной деятельности по инвестиционному проекту силами инициатора (инвестора). 53](#_Toc89352445)

[7. Финансовый план реализации инвестиционного проекта. 56](#_Toc89352446)

[7.1. Основные принятые допущения для построения финансовой модели. 56](#_Toc89352447)

[7.2. Источники финансирования. График финансирования проекта 56](#_Toc89352448)

[7.3. Планируемый объем продаж, планируемая выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг). 56](#_Toc89352449)

[7.4. Планируемая себестоимость, структура прочих затрат, обслуживание долговых обязательств (при наличии), чистая прибыль 57](#_Toc89352450)

[7.5. Ожидаемые налоговые отчисления, в том числе в бюджет Краснодарского края. 57](#_Toc89352451)

[7.6. Расчет точки безубыточности. 58](#_Toc89352452)

[7.7. Расчет показателей эффективности проекта 58](#_Toc89352453)

[8. Анализ инвестиционного проекта. 60](#_Toc89352454)

[8.1. Анализ сильных и слабых сторон инвестиционного проекта, благоприятных возможностей и потенциальных угроз. 60](#_Toc89352455)

[8.2. Анализ эффективности реализации инвестиционного проекта в случае изменений основных показателей (объем реализации продукции (товаров, работ услуг), себестоимости единицы продукции (товара, работы, услуги), цены за единицу продукции (товара, работы, услуги), курса валют, стоимости источников финансирования). 61](#_Toc89352456)

[8.3. Описание основных видов рисков и способов их минимизации: 61](#_Toc89352457)

[9. Сопутствующие эффекты при реализации инвестиционного проекта. 66](#_Toc89352458)

[9.1. Экологическая безопасность инвестиционного проекта, описание возможных выбросов, отходов. 66](#_Toc89352459)

[9.2. Основные социальные эффекты (повышение занятости населения, развитие социальной инфраструктуры). 70](#_Toc89352460)

[10. Лицензирование и сертификация. 71](#_Toc89352461)

[10.1. Патентно-правовая охрана производимой продукции и технологий. 71](#_Toc89352462)

[10.1.1. Наличие у заявителя зарегистрированных в установленном порядке прав на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов. 71](#_Toc89352463)

[10.1.2. План мероприятий по обеспечению правовой охраны объектов интеллектуальной собственности. 71](#_Toc89352464)

[10.2 Сертификация продукции. 71](#_Toc89352465)

[10.2.1. Необходимые сертификаты на продукцию, условия, сроки и стоимость получения, с указанием уже полученных. 71](#_Toc89352466)

[10.2.2. Необходимые сертификаты при экспорте продукции, условия, сроки и стоимость получения. 72](#_Toc89352467)

[10.3 Лицензирование осуществляемой деятельности. 72](#_Toc89352468)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 74](#_Toc89352469)

# 1. Резюме проекта.

# 1.1. Краткое описание проекта.

Проектом предлагается размещение сельскохозяйственного производства по выращиванию томатов, огурцов, баклажанов и цветов в закрытом грунте.

Для строительства тепличного хозяйства, включая территорию для его обслуживания, определен земельный участок площадью 2,9га. В составе тепличного комплекса будут возведены теплицы из облегченных конструкций на металлокаркасе, подсобные сооружения, цех по переработке выращенной продукции, площадка для сортировки и временного хранения готовой продукции, подсобные сооружения для хранения инвентаря и удобрений.

Комплекс состоит из секций оптимальной полезной площадью 2,7 га. Отдельная секция состоит из 3-х тепличных модулей, закрытых материалом из поликарбоната. Каждый модуль, в свою очередь, представляет собой теплицу, оснащенную всеми основными видами технологических систем жизнеобеспечения и поддержания микроклимата, включая систему отопления, вентиляции, систему искусственного освещения, систему капельного орошения, дренажную систему.

В составе тепличного комплекса планируется строительство следующих объектов:

* теплицы по выращиванию огурцов общей площадью 8 000 кв. м;
* теплицы по выращиванию томатов общей площадью 8 000 кв. м;
* теплицы по выращиванию баклажан общей площадью 4 000 кв. м;
* теплицы по выращиванию цветов общей площадью 7 000 кв. м;
* склад для хранения готовой продукции, транспортная, инженерная инфраструктура и подсобные помещения общей площадью 2 223 кв. м.

Данный бизнес-план разработан для определения экономической эффективности проекта, его рентабельности и сроков окупаемости инвестиционных затрат.

# 1.2. Размер капитальных вложений для реализации инвестиционного проекта.

Проектно-сметная документация не разработана. Проект экспертизы не проходил, заключения отсутствуют. В настоящее время подготовлен предварительный сметный расчет затрат.

Структура инвестиционных издержек представлена в таблице 1 приложения.

Таблица 1. Структура инвестиций (тыс.руб.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Структура инвестиций | Общая сумма инвестиций |
|
| 1. | **Капитальные вложения, в т.ч.:** | 205 949,4 |
| здания и сооружения | 99 935,2 |
| строительно-монтажные работы | 8 994,0 |
| оборудование | 81 765,0 |
| прочее | 15 255,2 |
| 2. | **Затраты на приобретение оборотных средств** | 6 769,7 |
| 3. | **Другие инвестиции** | 87,7 |
| 4. | **Общие инвестиции по проекту** | 212 806,7 |
| 5. | **НДС на СМР, оборудование, оборотные средства** | 34 324,9 |

# 1.3. Площадь необходимого земельного участка.

Гулькевичский район расположен в северо-восточной части Краснодарского края, граничит с г. Кропоткин, с Кавказским, Новокубанским, Курганинским, Тбилисским районами и Ставропольским краем.

В рамках организации местного самоуправления в Гулькевичский район входят 15 муниципальных образований нижнего уровня, в том числе 3 городских и 12 сельских поселений 3 городских поселения:

Таблица 2. Муниципальные образования:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Муниципальное образование** | **Административный центр** | **Количество населённых пунктов** | **Население** | **Площадь, км²** |
|  | **Городские поселения** |  |  |  |  |
| 1 | Гулькевичское | город Гулькевичи | 3 | 38 474 | 74,41 |
| 2 | Гирейское | посёлок городского типа Гирей | 3 | 6 554 | 40,13 |
| 3 | Красносельское | посёлок городского типа Красносельский | 1 | 7 630 | 12,14 |
|  | **Сельские поселения** |  |  |  |  |
| 4 | Венцы-Заря | посёлок Венцы | 9 | 6 570 | 189,00 |
| 5 | Комсомольское | посёлок Комсомольский | 2 | 2 875 | 86,08 |
| 6 | Кубань | посёлок Кубань | 8 | 6 255 | 181,40 |
| 7 | Николенское | село Николенское | 6 | 2 850 | 97,23 |
| 8 | Новоукраинское | село Новоукраинское | 2 | 5 997 | 65,37 |
| 9 | Отрадо-Кубанское | село Отрадо-Кубанское | 5 | 4 808 | 75,93 |
| 10 | Отрадо-Ольгинское | село Отрадо-Ольгинское | 3 | 5 216 | 145,71 |
| 11 | Пушкинское | село Пушкинское | 2 | 2 305 | 107,31 |
| 12 | Скобелевское | станица Скобелевская | 7 | 1 580 | 67,83 |
| 13 | Соколовское | село Соколовское | 5 | 4 527 | 120,12 |
| 14 | Союз Четырёх Хуторов | хутор Чаплыгин | 4 | 1 205 | 55,15 |
| 15 | Тысячное | посёлок Тысячный | 3 | 2 028 | 76,66 |

В Гулькевичском районе 63 населённых пункта:

Таблица 3. Населенные пункты:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Населённый пункт** | **Тип** | **Муниципальное образование** |
| 1 | Гулькевичи | город | Гулькевичское городское поселение |
| 2 | Гирей | п.г.т. | Гирейское городское поселение |
| 3 | Приозёрное | село | Гирейское городское поселение |
| 4 | Черединовский | хутор | Гирейское городское поселение |
| 5 | Лебяжий | хутор | Гулькевичское городское поселение |
| 6 | Майкопское | село | Гулькевичское городское поселение |
| 7 | Комсомольский | посёлок | Комсомольское сельское поселение |
| 8 | Тельман | хутор | Комсомольское сельское поселение |
| 9 | Красносельский | п.г.т. | Красносельское городское поселение |
| 10 | Булгаков | хутор | Николенское сельское поселение |
| 11 | Вербовый | хутор | Николенское сельское поселение |
| 12 | Ивлев | хутор | Николенское сельское поселение |
| 13 | Лебедев | хутор | Николенское сельское поселение |
| 14 | Николенское | село | Николенское сельское поселение |
| 15 | Орлов | хутор | Николенское сельское поселение |
| 16 | Новоукраинское | село | Новоукраинское сельское поселение |
| 17 | Самойлов | хутор | Новоукраинское сельское поселение |
| 18 | Ботаника | посёлок | Отрадо-Кубанское сельское поселение |
| 19 | Мирный Пахарь | хутор | Отрадо-Кубанское сельское поселение |
| 20 | Отрадо-Кубанское | село | Отрадо-Кубанское сельское поселение |
| 21 | Прогресс | хутор | Отрадо-Кубанское сельское поселение |
| 22 | Старомавринский | хутор | Отрадо-Кубанское сельское поселение |
| 23 | Киевка | хутор | Отрадо-Ольгинское сельское поселение |
| 24 | Новомихайловское | село | Отрадо-Ольгинское сельское поселение |
| 25 | Отрадо-Ольгинское | село | Отрадо-Ольгинское сельское поселение |
| 26 | Новокрасный | хутор | Пушкинское сельское поселение |
| 27 | Пушкинское | село | Пушкинское сельское поселение |
| 28 | Венцы | посёлок | сельское поселение Венцы-Заря |
| 29 | Духовской | хутор | сельское поселение Венцы-Заря |
| 30 | Заря | посёлок | сельское поселение Венцы-Заря |
| 31 | Кравченко | хутор | сельское поселение Венцы-Заря |
| 32 | Красная Поляна | хутор | сельское поселение Венцы-Заря |
| 33 | Крупский | хутор | сельское поселение Венцы-Заря |
| 34 | Лесодача | посёлок | сельское поселение Венцы-Заря |
| 35 | Первомайского Лесничества | посёлок | сельское поселение Венцы-Заря |
| 36 | Подлесный | хутор | сельское поселение Венцы-Заря |
| 37 | Дальний | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 38 | Кубань | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 39 | Мирный | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 40 | Новоивановский | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 41 | Подлесный | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 42 | Советский | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 43 | Трудовой | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 44 | Урожайный | посёлок | сельское поселение Кубань |
| 45 | Зарьков | хутор | сельское поселение Союз Четырёх Хуторов |
| 46 | Зеленчук | хутор | сельское поселение Союз Четырёх Хуторов |
| 47 | Старогермановский | хутор | сельское поселение Союз Четырёх Хуторов |
| 48 | Чаплыгин | хутор | сельское поселение Союз Четырёх Хуторов |
| 49 | Борисов | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 50 | Журавлев | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 51 | Партизан | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 52 | Родников | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 53 | Сергеевский | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 54 | Скобелевская | станица | Скобелевское сельское поселение |
| 55 | Спорный | хутор | Скобелевское сельское поселение |
| 56 | Алексеевский | хутор | Соколовское сельское поселение |
| 57 | Машевский, | хутор | Соколовское сельское поселение |
| 58 | Новопавловский | хутор | Соколовское сельское поселение |
| 59 | Петровский | хутор | Соколовское сельское поселение |
| 60 | Соколовское | село | Соколовское сельское поселение |
| 61 | Братский | хутор | Тысячное сельское поселение |
| 62 | Воздвиженский | хутор | Тысячное сельское поселение |
| 63 | Тысячный | хутор | Тысячное сельское поселение |

Общая численность населения района 98,9 тыс. человек, плотность населения – 70,9 человек на 1 кв. км.

Административный центр района - город Гулькевичи, в котором проживают 34 314 человек, расположен в 165 км от краевого центра и международного аэропорта – г. Краснодара, от морских портов: Новороссийск – 314 км., Ейск – 270 км. и Темрюк – 315 км соответственно.

Площадь района составляет 139 447 га, сельхозугодий — 119 126 га, пашни — 106 250 га, лесной фонд — 5 463 га, водное пространство — 3 035 га. Весь район покрыт разветвленной сетью автомобильных дорог, обеспечивающей круглогодичное сообщение. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием местного значения составляет 542 км. Степень газификации в целом по району составляет 97 %.

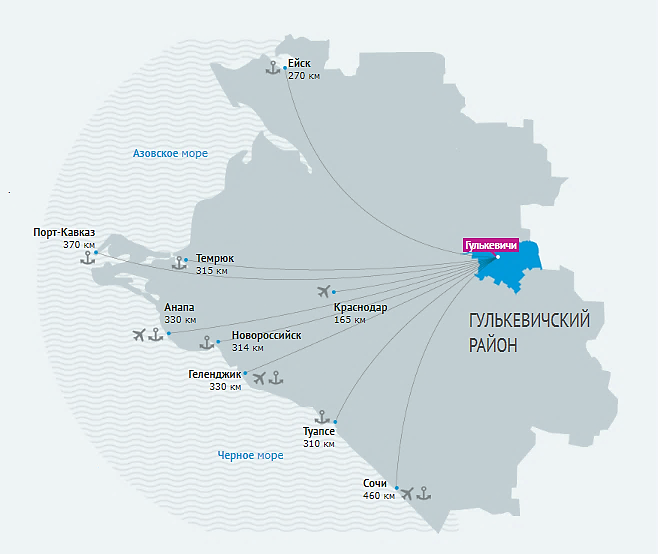


Рисунок 1 – Схема Гулькевичского района.

В соответствии с территориальным зонированием Краснодарского края Гулькевичский район является частью Восточной экономической зоны, которая характеризуется как динамично развивающаяся территория с высоким промышленным, транспортным и инновационным потенциалом, специализация зоны преимущественно промышленная, транспортно – логистическая.

Экономика муниципального образования – многоотраслевая, наибольшую долю в структуре отгруженных товаров, работ, услуг занимают отрасли: промышленное производство (33%), сельское хозяйство (31%), розничная торговля (24%). Несмотря на ввод ограничительных мероприятий с целью нераспространения новой коронавирусной инфекции COVID-2019, в реальном секторе экономики муниципального образования значительного спада не наблюдается. Это обусловлено тем, что крупные и средние предприятия района осуществляют хозяйственную деятельность в основном в тех отраслях, деятельность которых не была приостановлена Указами Президента Российской Федерации и постановлениями главы администрации (губернатора) Краснодарского края.

В отчетном году не допущено банкротства значимых для отраслей экономики предприятий, обеспечен рост налогооблагаемой базы, отсутствует задолженность по заработной плате на действующих предприятиях, а также в организациях бюджетной сферы, финансируемых из бюджета муниципального образования Гулькевичский район и бюджетов городских и сельских поселений Гулькевичского района. 70% в структуре экономики муниципального образования занимают крупные и средние предприятия, которыми получено около 2,0 млрд. рублей прибыли, что выше на 73% показателя за 2019 год. Объем отгруженных товаров, работ и услуг крупных и средних организаций составил более 25 млрд. рублей, что значительно (на 8 млрд. руб.) превышает аналогичный показатель за 2019 год. Темпы роста объемов отгрузки отдельных отраслей и основных экономических показателей к соответствующему уровню прошлого года имеют значения выше среднекраевых:

- в промышленном производстве – 152% при среднекраевом 100%;

- в сельскохозяйственном производстве – 159% при среднекраевом 111%;

- в строительстве – 116% при среднекраевом 92%;

- по вводу в эксплуатацию жилья – 102% при среднекраевом 98%;

- по обороту розничной торговли – 122% при среднекраевом 108%.

Среднемесячная заработная плата за 2020 год – 32 973 рублей или 107,3% к уровню 2019 года.

Отраслевая структура экономики муниципального образования по доле отраслей в общем объеме отгруженных товаров, работ и услуг, выполненных собственными силами, по полному кругу предприятий по годам в процентном соотношении составила:

Таблица 4. Отраслевая структура по доле отраслей в общем объеме.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Отрасль** | **2019 год** | **2020 год** |
| Промышленное производство | 32,0 | 33,1 |
| Сельское хозяйство | 31,0 | 31,4 |
| Розничная торговля | 25,6 | 23,7 |
| Строительство | 9,3 | 10,1 |
| Транспорт | 1,2 | 0,9 |
| Общественное питание | 0,9 | 0,8 |

По итогам 2020 года структура базовых отраслей не изменилась по сравнению с 2019 годом, по-прежнему лидируют в общем объеме отгруженных товаров, работ и услуг, созданных собственными силами, такие отрасли как: промышленное производство, сельское хозяйство и розничная торговля.

Увеличение доли промышленного производства обусловлено увеличением объемов производства и отгрузки пищевых продуктов, строительных материалов, а также продукции сельхозмашиностроения.

Диаграмма № 1. Отраслевая структура экономики по итогам 2020 года:

**Промышленное производство.**

В структуре промышленного производства обрабатывающие производства занимают 95,7%, добыча полезных ископаемых – 0,9%; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха– 1,7%; водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 1,6%.

Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в денежном выражении крупными и средними предприятиями района за 2020 г. составил 12008,2 млн. руб., что на 53,3% выше по сравнению с 2019 г. Соотношение объемов отгруженных товаров по отраслям промышленного производства к 2019 г. составило:

- обрабатывающие производства (доля в общем объеме – 95,7%) – 11493,1 млн. руб. или 156,2%;

- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (доля в общем объеме – 1,7%) – 205,4 млн. руб., или 106,4%;

- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (доля в общем объеме – 1,6%) –196,8 млн. руб. или 105,1%.

- добыча полезных ископаемых (доля в общем объеме – 0,9%) – 112,9 млн. руб. или 121,8%.

Промышленную отрасль муниципального образования представляют 85 хозяйствующих субъектов, к категории крупных и средних организаций относится 17 бюджетообразующих предприятий по основным видам деятельности:

**Добыча полезных ископаемых:**

- ОАО «Карьероуправление «Венцы-Заря»);

**Обрабатывающие производства:**

- производство пищевых продуктов (ООО «Гирей-Сахар», ООО «Крахмальный завод Гулькевичский», ф-л № 1 ООО «Белый медведь», ООО «Мясоперерабатывающее предприятие «Южное»);

- производство прочей неметаллической минеральной продукции (Кавказский завод железобетонных шпал – филиал ОАО «БЭТ», ОАО «Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский», АО «Силикат», АО «Блок», Гирейское ЗАО «Железобетон», ООО «Северо-Кавказский комбинат промышленных предприятий»);

- производство готовых металлических изделий, машин и оборудования (ОАО «Северо-Кавказский завод стальных конструкций»);

**Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха**:

- филиалы краевых организаций - Гулькевичское ОП АО «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ», «Гулькевичские горэлектросети АО «НЭСК Краснодарского края», участок в Гулькевичском районе ООО «Газпром Межрегионгаз Краснодар», Филиал «Гулькевичские тепловые сети» АО «АТЭК компания);

**Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»:**

- муниципальное предприятие «Водоканал» муниципального образования Гулькевичский район».

**В отраслевой структуре промышленности:**

- 97% занимают «Обрабатывающие производства» (75% из них – производство пищевых продуктов, 24% - производство прочей неметаллической минеральной продукции);

- 1,3% - «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха»;

- 1,4% - «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»;

- 0,3% - «Добыча полезных ископаемых».

Аграрный сектор экономики представляют 81 предприятие, в том числе 14 бюджетообразующих, 215 крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ) и 13256 личных подсобных хозяйств (ЛПХ).

Строительная отрасль района представлена 47 предприятиями, из которых 3 относятся к категории крупных и средних: ОАО «АПСК «Гулькевичский» (строительство жилых и нежилых зданий), АО «ДСУ-7» (строительство автомобильных дорог и автомагистралей), по фактическим видам деятельности - МП «Водоканал» (строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения).

Транспортную отрасль муниципального образования представляет53 действующих хозяйствующих субъекта, к категории крупных и средних организаций относится 3: филиал ООО «Лабинская автоколонна № 1197» (деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам), ОАО «Кубаньпассажиравтосервис» (регулярные перевозки пассажиров автобусами в междугородном сообщении) и ОП станция Гулькевичи ОАО «Кубань экспресс пригород» (услуги по перевозке пассажиров железнодорожным транспортом).

По состоянию на 1 октября 2021 года на территории муниципального образования Гулькевичский район хозяйствующих субъектов, специализирующихся в сфере розничной торговли – 836, в том числе крупных и средних – 25 территориальных обособленных подразделения, доля которых составляет более 90% в общей сумме товарооборота (ТОПы - сеть магазинов «Магнит» ЗАО «Тандер», «Пятерочка» ООО Агроторг, ТОСП ООО «Евросеть-Ритейл», АО «Связной Логистика», ЗАО «Русская телефонная компания «Мобильные телесистемы», ОАО Вымпел-коммуникации «Билайн», АО фирма «Агрокомплекс», ООО «ТЕЛЕ2 Россия интернешнл Селлулар Б.В.», маг. «Светофор» ТОС ООО «Торгсервис 23», маг. «Красное и Белое» ООО «Атлас», маг. «Fix price» ТОП ООО «БЕСТ ПРАЙС», маг. «DNS» ПО ООО «ДНС РИТЕЙЛ», ТОСП ООО «ФЛЕШ ЭНЕРДЖИ», АО «Краснодарпечать», ТОС ПО ООО производственная фирма «ДиПОС», ТОСП ООО «Регент Голд», АЗС и АГЗС ООО «Транспорт», ПАО «НК Роснефть», ПО ООО «Лукойл-Нефтепродукт, Обособленные подразделения ООО «Вайлдберриз»).

**Финансовые результаты деятельности.**

По итогам 2020 года прибыль прибыльных организаций Гулькевичского района по полному кругу по сравнению с уровнем предыдущего года сложилась выше на 41,7% и составила 3041 млн. рублей.

В формировании прибыли основную долю занимают отрасли «сельское хозяйство» (58,2%) и «обрабатывающие производства» (25,3%).

Рост прибыли прибыльных предприятий в 2020 году к уровню 2019 года обеспечен в отраслях:

- «сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыболовство» - на 44,2%, в основном за счет реализации проектов по строительству оросительных систем в рамках программы мелиорации земель ООО «Союз-Агро» и ОАО «СК им. М.И. Калинина», что обеспечило увеличение количества снятий урожаев, полученных на поливных землях, а также увеличение закупочных цен на продукцию сельского хозяйства;

- «обрабатывающие производства» – на 72,3% за счет увеличения объемов ООО Мясоперерабатывающее предприятие «Южное», перехода предприятия ООО «Гирей-Сахар» из категории убыточных в категорию прибыльных, увеличения отгрузки продукции предприятия ООО «Крахмальный завод Гулькевичский»;

- «строительство» – на 35,6% вследствие повышения объемов работ по крупным и средним организациям, что объясняется увеличением объемов АО «ДСУ-7» (доля в общем объеме строительных работ данной категории организаций - 19,6%) по реконструкции и капитальному ремонту автомобильных дорог в Гулькевичском, Кавказском, Тбилисском, Новокубанском и Белореченском районах в рамках исполнения контрактов, заключенных с Министерством транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края, увеличением объемов подрядных работ ОАО «Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский» по строительству многоэтажных жилых домов на территории Краснодарского края (доля в общем объеме строительных работ по категории крупных и средних - 76,2%) и социальных объектов (школы на 1100 мест в г. Армавир);

- «торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» – на 9,2% за счет увеличения оборота розничной торговли крупных и средних предприятий на 18%, что обеспечено ажиотажным спросом на продукты питания в марте - апреле 2020г., ростом цен, увеличением доли онлайн-продаж, формат которых становится все более популярным из-за доставки «до двери».»Планируемый комплекс будет построен хутор Зарьков Гулькевичского района Краснодарского края, примерно в 320 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 5 по ул. Заречная.

Декларированная площадь предоставляемого земельного участка:

- участок площадью 29223 кв. м сформирован, зарегистрирован, местоположение: Краснодарский край, Гулькевичский район, хут. Зарьков, примерно в 320 м по направлению на юго-запад от жилого дома № 5 по ул. Заречная, кадастровый номер 23:06:1501002:16;

В целях реализации проекта планируется заключение долгосрочного договора аренды земельного участка.

# 1.4. Источники финансирования инвестиционного проекта.

Финансирование проекта планируется за счет собственных средств инвестора в полном объеме.

Данный бизнес-план разработан для привлечения инвестиционных средств, позволяющих реализовать проект.

# 1.5. Срок реализации инвестиционного проекта.

Дата начала реализации проекта – 2022 год. Строительство планируется осуществить в течение 12 месяцев. Период планирования деятельности организации по данному бизнес-плану – 7 лет.

# 1.6. Показатели эффективности реализации инвестиционного проекта (основные финансовые показатели доходности и окупаемости).

Таблица 5. Основные финансовые показатели

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | Единица измерения | Значение |
| чистая приведенная стоимость (NPV) | млн. руб. | 47,97 |
| индекс прибыльности (PI) |  | 1,18 |
| внутренняя норма доходности (IRR) | % | 32,75 |
| доходность инвестиций (ROI) | % | 22,5 |
| средняя норма рентабельности (ARR) |  | 65,6 |
| рентабельность деятельности | % | 37,3 |

Реализация проекта обеспечивает интегральный экономический эффект в размере 47,97 млн. рублей в рамках горизонта планирования при ставке дисконтирования в 11,4%. Внутренняя норма рентабельности IRR=32,75% существенно выше принятой в расчетах ставки дисконтирования. Это позволяет сделать вывод о целесообразности вложения денежных средств в реализацию инвестиционного проекта.

Норма доходности дисконтированных затрат (PI). Расчет этого значения позволяет увидеть соотношение стоимости денежного притока и оттока в текущем периоде. При этом учитывается сумма первоначально вложенных инвестиционных средств. Индекс доходности дисконтированных затрат показывает уровень генерируемых проектом доходов, получаемых на одну единицу капитальных вложений. Проект следует принимать в том случае, если данный показатель имеет значение больше единицы. Показатель проекта (PI) = 1,18. Он показывает высокую эффективность использования капитала в инвестиционном проекте.

# 1.7. Контрольные показатели реализации бизнес-плана с указанием количественных характеристик и периода их достижения (например: объем капитальных вложений, объем производства и реализации продукции (товаров, работ, услуг) в натуральном выражении, количество создаваемых рабочих мест и др.).

Таблица 6. Контрольные показатели

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Единица измерения | Значение | Контрольная дата |
| стоимость проекта | млн. руб. | 212,81 | 4 кв. 2022 г. |
| численность персонала | чел. | 55 | 4 кв. 2023 г. |
| выручка | млн. руб. | 151,94 | 2025 г. |
| чистая прибыль | млн. руб. | 67,71 | 2025 г. |
| срок окупаемости | год | 3,50 | 1 кв. 2025 г. |
| дисконтированный срок окупаемости | год | 4,75 | 1 кв. 2026 г. |
| сумма налогов и сборов | млн. руб. | 29,63 | 2025 г. |

# 

# 2. Общие сведения об инициаторе (инвесторе) инвестиционного проекта.

# 2.1. Полное и сокращенное наименование инициатора (инвестора).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район.

# 2.2. Год и месяц государственной регистрации инициатора (инвестора) в качестве юридического лица.

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения. При этом 100% доли будет приходиться на потенциального инвестора или, будет произведена разбивка долей в Уставном капитале в зависимости от наличия инвестиционного портфеля.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район, зарегистрирован в качестве юридического лица – октябрь 1996 года.

# 2.3. Дата и номер свидетельства о государственной регистрации инициатора (инвестора), наименование регистрирующего органа.

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район. Государственный регистрационный номер 1022303582707дата внесения в ЕГРЮЛ записи – 02.09.2002 г. (ранее № 28 от 15.10.1996 г.).

Наименование регистрирующего органа – Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы № 5 по Краснодарскому краю.

# 2.4. Юридический и фактический адрес инициатора (инвестора).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район. 352190, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Советская, 14.

# 2.5. Дата и номер государственной регистрации устава инициатора (инвестора) (действующей редакции).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район. Устав зарегистрирован Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю. Свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования от 30марта 2016 года № RU 235070002016001.

# 2.6. ОГРН, ИНН/КПП инициатора (инвестора).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район. ОГРН 1022303582707, ИНН/КПП 2329013399/232901001.

# 2.7. Контакты: почтовый адрес, номер телефона, номер факса, адрес электронной почты (при его наличии), официальный сайт в сети Интернет (при его наличии).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район: 352190, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Советская, 14.

Тел. +7(86160)5-18-85,

e-mail: [otdel.eco@gulkevichi.com](mailto:otdel.eco@gulkevichi.com),

сайт: <http://gulkevichi.com/>

# 2.8. Информация о структуре уставного капитала и составе учредителей (акционеров, участников) инициатора (инвестора), владеющих долей, превышающей 5 процентов в уставном капитале:

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения. При этом 100% доли будет приходиться на потенциального инвестора или будет произведена разбивка долей в Уставном капитале в зависимости от наличия инвестиционного портфеля.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район.

# 2.9. Вид (виды) экономической деятельности инициатора (инвестора).

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения. Виды деятельности планируемой организации предусмотрен группами общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД).

01.13.12Выращивание овощей защищенного грунта

01.19.2 Цветоводство

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район. Основной вид экономической деятельности:84.11.3 -Деятельность органов местного самоуправления по управлению вопросами общего характера.

# 2.10.Предполагаемая организационно-правовая форма и структура юридического лица, которое будет осуществлять мероприятия по реализации инвестиционного проекта в случае, если инициатором проекта является орган местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края.

Общество с ограниченной ответственностью, с применением общего режима налогообложения.

# 2.11.Фамилия, имя, отчество, номера телефонов руководителей инициатора (инвестора): генеральный директор, финансовый директор, главный бухгалтер, директор по маркетингу, технический директор, руководитель научно-технического отдела либо лица, исполняющие их обязанности.

Инвестор не определен, данный бизнес-план разработан с целью его поиска и привлечения.

Инициатором проекта выступает Муниципальное образование Гулькевичский район, глава – Шишикин Александр Александрович.

# 2.12. Фамилия, имя, отчество, номера телефона, факса, адрес электронной почты лица, ответственного за подготовку бизнес-плана.

Таблица 7. Данные об ответственном за подготовку проекта

|  |  |
| --- | --- |
| Хомутова Елена Викторовна | |
| должность | Начальник отдела экономики, привлечения инвестиций управления экономики и потребительской сферы администрации муниципального образования Гулькевичский район |
| телефон | 8 (86160) 5-18-72 |
| факс | 8 (86160) 3-29-80 |
| e-mail | [otdel.eco@gulkevichi.com](mailto:otdel.eco@gulkevichi.com) |

# 3. Производственный план реализации инвестиционного проекта.

# 3.1. Описание производственно-технологических процессов. Основные технические параметры и стадии производства.

Каркас теплиц пролетом 8 м и шагом колонн 4 м монтируются из стальных оцинкованных конструкций. Высота колонны – 4,5м. Стальные конструкции защищены от коррозии методом горячего цинкования.

Планировочная сетка колонн каркаса теплицы 8м (2 х 4м) оптимально сочетает как возможности по обеспечению необходимого пространственного маневра в шатровом объеме культивационного сооружения при размещении оборудования инженерно-технологических систем и растений, так и условия для максимального снижения металлоемкости сооружений. Конструкция несущего каркаса теплицы и соединительного коридора состоит из колонн, ферм, лотков, прогонов, раскосов, тяг, соединительных и крепежных элементов. Конструкции ограждения теплицы и соединительного коридора состоят из алюминиевых специальных вертикальных, горизонтальных, цокольных и кровельных шпросов, форточек и дверей, соединительных изделий, крепежных деталей, метизов.

Территория благоустраивается с организацией проезда для пожарных машин, хозяйственных подъездов, организацией тротуара, озеленением территории.

Расчетные условия:

* максимальная скорость ветра: 27,3 м/с;
* максимальная снеговая нагрузка на крышу: 45 кг/м²;
* максимальный сток дождевой воды: 0,3 мм/мин (20 л/м²/час);
* минимальная температура снаружи: – 25ºC;
* минимальная температура в помещении: + 18ºC;
* дельта Т (внутр./наружн.) при ветре 5 м/сек: 43ºC;
* электрическое напряжение: 220/380 Вт.

Расчетные нагрузки:

* ветровая нагрузка: 577 Н/м ²;
* снеговая нагрузка для стальных конструкций и желобов: 500 Н/м ²;
* снеговая нагрузка для стекла, кровли и конька крыши: 443 Н/м ²;
* нагрузка от оборудования: 70 Н/м ²;
* нагрузка от растений: 150 Н/м ².

В настоящее время подготовлен предварительный расчет затрат, на основе которого определена стоимость инвестиционного проекта (таблица 1 Приложения). Указанные в таблице стоимости активов являются ориентировочными. Конкретная стоимость строительства может отличаться как в меньшую, так и в большую сторону в связи с геоподосновой участка, закупочной стоимости средств производства, изменяющимися рыночной стоимости на строительные материалы и рабочей силы.

Тип, размеры и конфигурация теплиц определяются возможностями и потребностью хозяйства, где строятся теплицы. Отдельная теплица состоит из одного или нескольких тепличных модулей. Каждый модуль, в свою очередь, представляет собой теплицу, оснащенную всеми основными видами технологических систем жизнеобеспечения растений и поддержания микроклимата. Высокую производительность труда обеспечивает современное оборудование.

Теплицы будут оборудованы многоконтурной системой обогрева.

**Отопление**. Для поддержания в теплице требуемых температур предусмотрены следующие системы распределения обогрева:

* система зонального обогрева;
* система нижнего обогрева.

Обогрев рассадного отделения предусмотрен трубами: верхнего обогрева; подстеллажного обогрева.

Система отопления теплиц по контуру.

Автоматизированное управление системой отопления позволяет поддерживать заданную температуру теплоносителя в каждом отдельном контуре, что способствует рациональному распределению тепла по всему объему теплиц, с целью экономного использования теплоресурсов и создания благоприятных условий для роста растения.

Система вентиляции в теплицах

Газообмен воздуха в теплице играет определяющую роль в снабжении, как надземных частей растений, так и корневой системы углекислым газом, кислородом и своевременным удалением водяных паров, что способствует поддержанию активной транспирации растений. Для управления скоростью движения воздуха в теплицах, современные программы автоматического управления микроклимата взаимосвязаны с работой систем форточной и принудительной вентиляцией. Работа вентиляторов осуществляется в автоматическом режиме. Вентиляторы снижают уровень относительной влажности и уменьшают заболевания, обеспечивая движение свежего воздуха. Система циркуляции воздуха в теплице обеспечивает равномерное распределение тепла и CO2, уравнивает температуру и влажность по всему объему отделения. Движение воздуха также снижает перегрев растений, ликвидирует зоны с повышенной влажностью, устраняет «мертвые зоны», в которых скапливается неподвижный воздух, являющийся питательной средой для развития болезней.

Работой вентиляторов управляет единая автоматизированная система управления теплицей. Вентиляторы позволяют:

* Снизить влажность воздуха и связанные с этим заболевания;
* Сократить расходы на отопление за счет улучшения распределения тепла;
* Выровнять температуру;
* Увеличить поглощение CO2.

**Летом:**

* Увеличить транспирацию;
* При работе системы туманообразования – распределить туман по всему объему;
* Ликвидировать «горячие точки» в жаркие дни;
* Улучшить распределение химреагентов.

Циркуляцию воздуха обеспечивают специальные осевые вентиляторы, равномерно распределенные по всей площади теплицы. Вентиляторы могут быть установлены на колоннах теплицы или подвешены под фермы.

Система горизонтальных шторных экранов

Для обеспечения оптимального температурно-влажностного режима и во избежание перегрева в теплицах, вызнанных солнечным излучением, кроме регулирования систем отопления и вентиляции используется горизонтальное зашторивание. Применение экрана снижает вероятность образования конденсата. Шторный экран открывается и закрывается по мере необходимости в автоматическом режиме по сигналу автоматизированной системы управления микроклиматом или дистанционно. Белые полоски экрана также обеспечивают высокий уровень рассеивания света, в результате чего свет попадает на растения с разных сторон и под разными углами, стимулируя его рост. В ночное время экран помогает сохранить тепло, поддерживая равномерную температуру и сохраняя энергию. Более равномерная температура минимизирует образование росы на растениях, снижая риск грибных заболеваний.

Поддержание требуемых значений температуры воздуха в теплице осуществляется автоматически. Оптимальный микроклимат поддерживает автоматизированная система управления микроклиматом и минеральным питанием овощей с использованием компьютеров.

Современные технологии выращивания овощных культур требуют постоянного поддержания определенных режимов микроклимата в теплицах. Автоматизация систем управления микроклиматом позволяет экономить 15-25% тепла при росте урожайности овощных культур, улучшить условия труда персонала и повысить общую культуру производства.

Стремительный рывок Телекоммуникационных и Интернет-технологий позволяют на сегодняшний день, практически из любой точки земного шара иметь оперативный доступ к сетям связи и глобальной сети Интернет. И действительно, не секрет, что уже практически у каждого человека есть сотовый телефон и умногих - компьютеры с доступом к Интернет. Основываясь на последних достижениях в области телекоммуникаций, в данном тепличном комплексе будет использоваться программно-аппаратный комплекс, позволяющий удаленно, посредствам сети Интернет или сотовых сетей осуществлять оперативный мониторинг и коррекцию процессов, происходящих в теплицах. Использование компьютера обеспечивает высокую точность параметров управления заданных климатических режимов, посредством воздействия на исполнительные механизмы и оборудование следующих технологических систем и процессов с программным управлением:

* Сбор внешних метеорологических параметров
* Управление системой отопления теплиц
* Управление форточной вентиляцией
* Управление вентиляторами
* Контроль уровня содержания углекислого газа в теплице
* Управление системой испарительного охлаждения и доувлажнения воздуха в теплицах
* Контроль и управление системой досвечивания
* Управление горизонтальными шторными экранами.

**Система подкормки растений СО2.**СО2 – или углекислый газ – одно из важных питательных веществ для растений. Система подачи СО2 позволяет значительно повысить качество продукции и увеличить урожайность до 20%. Данная система особенно необходима при выращивании светокультуры овощей в зимний период при круглогодичном выращивании. Подкормка растений осуществляется через листовой аппарат растений.

Система подкормки растений углекислым газом

Содержание углекислого газа в воздухе теплиц имеет особое значение для роста и развития растений, поскольку он влияет на интенсивность фотосинтеза. При повышении концентрации углекислого газа в воздухе интенсивность фотосинтеза усиливается, в результате повышается урожайность овощных культур.

Для обеспечения растений СО2 устанавливаются три установки Zanting для выработки СО2, три теплообменника уходящих газов (конденсор) и вентиляторная установка для подачи СО2 в теплицу по системе трубопроводов. Для обеспечения работы конденсоров в автоматизированной системе управления работы котлов и поддержания необходимой концентрации СО2 в теплице монтируется щит управления и устанавливаются датчики.

**Система полива**. Для роста растений важную роль играет правильное, сбалансированное питание, которое в условиях малообъемной технологии закрытого грунта способна осуществить технологически продуманная и профессионально выполненная система ирригации. При помощи ее растения получают все необходимые питательные вещества и минералы. Она состоит из ряда узлов и систем, каждая из которых в отдельности отвечает за работу всего поливочного хозяйства, контролирует путь питательных веществ от концентрированных смесей до готового сбалансированного раствора. Система капельного полива, когда полив совмещается с питанием растений (удобрения растворяются в питательном растворе) включает в себя:

* растворный узел;
* распределительную сеть;
* капилляры и капельницы;
* насосную установку;
* ирригационную установку;
* промывочную линию;
* систему сбора дренажа;
* баки запаса воды.

В зависимости от выращиваемых культур применяются различные виды полива: капельное орошение, разбрызгиватели, система с подтоплением. Комплектность системы полива позволяет использовать для полива воду с растворёнными удобрениями. В зависимости от возделываемой культуры и схемы посадки орошаемая площадь может достигать 50м2.

Минимальное давление на входе системы 0,1атм. (что соответствует возвышению поливного бака над уровнем участка полива 1м). Система капельного полива может использоваться совместно с напорным оборудованием. Максимальное давление на входе в систему 3атм (30м).

Для правильного дозирования питательного раствора необходим постоянный количественный и качественный контроль дренажа – важно знать его количество, кислотность, и количество растворенных в нем солей.

В тоже время, с дренажем теряется много воды и минеральных удобрений, а сброс дренажа в канализацию или водоемы вредит экологии и влечет за собой большие штрафы. Поэтому дренаж необходимо собирать и использовать повторно. Однако собранный дренаж содержит много механических и биологических загрязнений, поэтому его использование без очистки и дезинфекции недопустимо.

Система капельного полива растений с повторным использованием дренажа питательного раствора

В настоящее время – это основной промышленный способ, позволяющий получать высокие урожаи в теплицах. Технология выращивания овощных культур на питательных растворах с использованием малообъемного метода (гидропоники) позволяет снизить себестоимость овощей на 30-40% и увеличить урожайность на 30-50% от общепринятой технологии.

Использование системы капельного полива в технологическом цикле производства овощной продукции позволяет оптимально планировать полив растений в течение суток, в зависимости от фазы роста, развития растений и влияния внешних факторов среды.

**Система электродосвечивания.**

Применение системы электродосвечивания обеспечивает управление длительностью светового дня и интенсивностью светового потока в соответствии с агротехнологическими требованиями. Различным культурам необходимо разное количество света. Овощные культуры, как перец, огурцы, помидоры должны находиться в условиях непрерывного освещения не менее 10 часов в сутки. Существует несколько методов подсвечивания, в частности:

* циклическое подсвечивание для стимулирования процессов развития растений посредством изменения времени длительности дня и ночи;
* ассимиляционное подсвечивание для ускорения роста растений;
* подсвечивание с целью достижения улучшения формы.

Схема расположения светильников проектируется с учетом оптимального распределения световой энергии в зоне роста и исключает обжигание верхушек растений.

Система ассимиляционного освещения

Большинство овощных культур, в зависимости от своих физиологических особенностей, растут и эффективно плодоносят при освещенности 15-20 тыс. люкс. Такой мощный поток наблюдается в солнечную погоду с марта по август. Слабая интенсивность естественного освещения в осеннее - зимний период не позволяет выращивать в теплицах овощные культуры без дополнительного источника искусственного досвечивания. Новейшая современная технология светокультуры основана на создании всех условий микроклимата с использованием искусственного электродосвечивания в качестве основного источника света.

Высокую производительность труда обеспечивает современное оборудование. Ручной труд требуется в основном при подвязывании растений. При выращивании овощных культур в теплицах будут использоваться подвесные и напольные лотки для выращивания, подвижные столы, автоматические тележки для ухода за растениями и сбора урожая, машины химической защиты растений, сортировочные машины, опрыскиватели, бочки и емкости многоразового использования.

Интенсивность данного производства сопровождается высокой отдачей урожая и связана со многими факторами: эффективное использование площадей защищенного грунта, стабильность получения овощной продукции в течение всего года, высокая урожайность и высокая экономическая рентабельность.

Овощеводство отличается высокой интенсификацией производства, которая выражается в применении большого количества удобрений, особенно органических, широком использовании орошения, химических средств защиты растений, различных источников тепла для обогрева культивационных сооружений.

В рамках финансовой модели бизнес-плана принята следующая урожайность культур:

Таблица 8. Производственный план

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Средняя урожайность, кг./кв.м | Площадь теплиц, кв.м | Среднегодовой объем производства, тонн |
| Огурцы | 105,0 | 8 000,0 | 840,0 |
| Томаты | 55,0 | 8 000,0 | 440,0 |
| Баклажан | 18,0 | 4 000,0 | 72,0 |

**Технология выращивания роз.**

Привитые подвои роз, пригодные для выгонки, высаживают в лотки, горшки или вёдра в первой половине октября; в качестве субстрата берут суглинистую, богатую перегноем и питательными веществами почвенную смесь. У подвоев удаляют половину или две трети надземной части, затем устанавливают горшки в хранилище или котлованы глубоких парников с оптимальной температурой 0 градусов. Шиповники, на которые привиты почки культурных сортов роз, находятся в состоянии естественного покоя примерно до декабря. При температуре 5 градусов начинают расти подвой и перезимовавшая почка. В конце января горшки с розами заносят в теплицу и сразу обрезают над привитой почкой. Первые 7-10 дней поддерживают температуру около 6 градусов (корневая система начинает быстро расти, а из привитого глазка быстро развивается побег). С прорастанием почек температуру постепенно повышают (на 2-3 градуса каждые 10 дней) до 10-12 градусов, а при хорошем освещении до 15 градусов. Растения обильно поливают. Через 20-25 дней со времени прорастания почек на культурном побеге образуются бутоны, в это время температуру повышают до 20-22 градусов. Когда бутоны наберут окраску, температуру снижают до 16-18 градусов, чтобы цветок распускался медленно. Через 10-12 недель розы зацветают в зависимости от срока выгонки и сорта.

В закрытом грунте выгоняют розы в горшках для реализации или для получения срезки. В последнем случае выгоняют один побег; все боковые побеги и бутоны удаляют, а оставляют лишь короткую часть побега с 3-4 почками - из них образуются побеги. Через 5-7 недель наступает вторичное цветение роз. При хорошем уходе к этому времени можно вырастить вполне развитые кусты роз с двумя-четырьмя основными побегами. Для выгонки пригодны окулянты роз срезочных сортов чайно-гибридных и флорибунда.

Если растения готовят для продажи, то окулянты прищипывают над 3-4 листом. Побег одревесневает, в пазухах листьев быстро формируются почки, которые в дальнейшем прорастают и образуют 2-3 стебля. Через 12-15 недель получают цветущие растения. Для этой цели используют розы чайно-гибридные, полиантовые и флорибунда. Начиная с апреля, доращивание ведут в парниках. В таком случае саженцы, пригодные для реализации, получают через 7-9 недель. В закрытом грунте посадочный материал роз получают на 5-7 месяцев раньше, чем в питомнике.

В условиях закрытого грунта розы чаще размножают прививкой. Сеянцы шиповника с разветвлённой корневой системой и корневой шейкой достаточной длины и толщины осенью высаживают в горшки со смесью, приготовленной из четырёх частей дерновой почвы и одной части перегноя. Зимой их хранят в подвале или парниках, а с середины декабря до апреля прививают. За три недели до начала прививки горшки с подвоями заносят в помещение с температурой 8-10 градусов, затем повышают её до 18-20 градусов. Через 10-15 дней у подвоев начинается сокодвижение - в этот период их прививают черенками, заготовленными осенью или срезанными с тепличных растений. Перед прививкой корневую шейку подвоя очищают от земли и срезают надземную часть. Часто прививают "за кору": продольно разрезают кору на корневой шейке на 2-3 см, ножом отгибают края и в разрез вставляют черенок привоя с 1-3 почками. Место прививки обвязывают полиэтиленовой плёнкой. Горшки с привитыми растениями вкапывают в опилки или торф, находящийся в ящиках, и засыпают опилками на 1 -2 см выше черенков. Сверху ящики накрывают рамами или плёнкой, поддерживая температуру 22-25 градусов и часто опрыскивая водой. При появлении побега и образовании нескольких листочков на привое горшки вынимают из ящика и ставят на стеллажи теплицы.

В рамках финансовой модели бизнес-плана принята следующая урожайность:

Таблица 9. Производственный план

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Средняя урожайность, шт./кв.м | Площадь теплиц, кв.м | Среднегодовой объем производства, тыс. штук |
| Розы | 187,5 | 7 000,0 | 1 312,5 |

Производимая продукция будет реализовываться непосредственно «с поля», либо направляться на склад готовой продукции для последующей реализации.

Таблица 10. Производство продукции (тонн)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | 2023 год | | | | 2024 год | | | | 2025г. и далее |
| 1 кв | 2 кв | 3 кв | 4 кв | 1 кв | 2 кв | 3 кв | 4 кв |
| Огурцы | 0 | 168 | 210 | 210 | 210 | 210 | 210 | 210 | 840 |
| Томаты | 0 | 88 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 110 | 440 |
| Баклажан | 0 | 14,4 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 72 |
| Цветы | 315 | 315 | 315 | 350 | 350 | 332,5 | 315 | 315 | 1 312,5 |

Программа производства и реализации продукции представлена в приложении (таблица 3).

# 3.2. Описание инфраструктуры (внешней и внутренней), необходимой для реализации инвестиционного проекта на территории муниципального образования, согласованное органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования Краснодарского края по месту размещения объекта.

Для полноценной работы необходимо обеспечение зданий и сооружений инженерными коммуникациями и связью, в том числе электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение, подъездные пути.

Для этого необходимо обеспечить выполнение работ в соответствии с техническими условиями городских жилищно-коммунальных служб и заключение соответствующих договоров.

В настоящее время земельный участок инженерной инфраструктурой не оснащен. В расчетах принято допущение, что точки подключения расположены на границе участка. Затраты на организацию внутриплощадочных сетей включены в общую стоимость проекта.

Текущие расходы по коммунальным услугам запланированы исходя из ориентировочных объемов потребления (проектные объемы) и действующих тарифов для юридических лиц.

Таблица 11. Расход электроэнергии, газа, воды

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид затрат | Единица измерения | Расход в год |
| Электроэнергия | МВт/час | 306,42 |
| Газ | млн. куб. м | 0,874 |
| Вода | млн. куб. м | 0,036 |

# 3.3. Сведения о производственном, технологическом и ином оборудовании с указанием технических характеристик и потребностей в инфраструктуре, а также материальных ресурсах, необходимых для реализации инвестиционного проекта. Требования к оборудованию и качеству применяемых материалов.

Современные тепличные комбинаты – сложные инженерные сооружения, оснащенные необходимым оборудованием для производства продукции в соответствии с принятой технологией.

При выборе типа теплицы необходимо учесть климатические условия региона, сроки выращивания сельскохозяйственных культур, световую зону региона.

Следующим необходимым фактором является возможность обеспечить в теплице условия для эффективного выращивания. Это касается, как выбора конструкции по высоте, типа ее вентиляции, теплопроводности покрытия, так и возможности размещения в ней необходимого набора технологического оборудования. Современные малообъемные методы выращивания овощей предполагают достаточную для формирования растений высоту подвеса, эффективною систему управления микроклиматом теплицы с соответствующими исполнительными механизмами, систему отопления с разделением контуров обогрева.

В современной теплице устанавливается сложное оборудование по ирригации, подкормке, зашториванию, электродосвечиванию. Каждый из перечисленных элементов увеличивает не только потенциальные возможности теплицы по выходу продукции, но и стоимость квадратного метра теплицы. На определенном этапе, если исходить из того, что потенциальная урожайность ограничена возможностями сорта или гибрида, типом теплицы, то не всегда установка дорогостоящего оборудования даст высокий экономический эффект.

Таким образом, выбор тепличной конструкции и набора ее технологического оборудования находиться в прямой зависимости от экономической целесообразности его установки. В случае модернизации теплиц это может быть комбинация небольшого числа элементов, существенно повышающих ее эффективность: замена покрытия, с целью снижения теплопотерь на поликарбонат или двойной слой пленки с надувом; установка системы боковой вентиляции и/или замена фрамуг на ленточную коньковую вентиляцию; автоматизация системы полива (капельное орошение, установка дозаторов – ссылки, система верхнего полива, рампы).

Как самостоятельная мера по улучшению эффективности отопительной системы может служить разделение контуров обогрева. Повышение КПД отопительной системы возможно и с помощью установки воздухонагревателей, использующих как теплоноситель горячую воду от одного из регистров.

Небольшая площадь теплицы так же может быть ограничивающим фактором в использовании высокотехнологического оборудования. Большинство агрегатов и узлов создано для промышленных теплиц. Использование подобного оборудования на небольших проектах в значительной мере увеличивает стоимость квадратного метра теплицы.

Для выращивания части овощей в тепличном хозяйстве будет использоваться метод «проточной гидропоники», т.е. выращивание продукта производится в индивидуальных горшочках без использования почвы.

Метод выращивания растений без почвы на питательных средах известен давно. Исследования, проведенные в начале века, показали, что растения можно выращивать без почвы в больших масштабах. Сущность метода заключается в замене почвы инертным субстратом, например, гравием. Субстрат служит лишь опорой, в нем размещаются корни растений, а питание они получают из водного раствора, в котором содержатся все необходимые соли.

Вместо почвы будет использоваться субстрат из минеральной ваты или кокоса, перлита, керамзита и др. Субстрат укладывается в лотки шириной 165 мм, лежащие на земле. В углублении лотка проходит трубка диаметром 50 мм для сбора дренажа. Производство начинается с высадки на этот субстрат семян растений. Растения выставляются через каждые 25 см. К каждому растению подводится капельница, через которую подается питательный раствор с удобрениями.

Конкретный перечень оборудования не определен, будет сформирован инвестором после принятия решения о реализации проекта. Согласно полученной предварительной калькуляции, общая стоимость оборудования составит 80,7 млн. руб.

# 3.4. Сведения о степени готовности инициатора (инвестора) к началу реализации инвестиционного проекта (наличие оборудования, опытных образцов, технической документации, лицензий на производство, патентов, соглашений о намерениях с поставщиками и подрядчиками на осуществление строительных работ и поставку оборудования).

Проект имеет полную поддержку со стороны Администрации муниципального образования Гулькевичский район.

Преимущества от реализации описываемого проекта:

- вписывается в концепцию развития региона;

- соответствует государственной программе «Развитие АПК»;

- строительство тепличного комплекса позволит трудоустроить дополнительное количество людей, обеспечить налоговые поступления в бюджет.

Технической документации и опытных образцов нет. Приобретение оборудования планируется в рамках реализации проекта и требует финансирования. Лицензии и патенты отсутствуют. Переговоры с поставщиками, подрядчиками и покупателями не проводились, предварительных договоренностей нет.

Проектно-сметная документация не разработана, подготовлен предварительный сметный расчет затрат. Проект экспертизы не проходил, заключения отсутствуют.

# 4. Маркетинговый план реализации инвестиционного проекта.

Для осуществления проекта необходимо разработать и реализовать стратегию маркетинга, предполагающую:

* стратегию сбыта;
* оптимизацию ценообразования;
* широкое проведение мероприятий по продвижению продукции.

При этом достижение обозначенных целей возможно только при эффективном использовании и профессиональном сочетании всех инструментов маркетинга.

# 4.1. Конкурентные преимущества реализуемого инвестиционного проекта перед российскими и зарубежными аналогами (сравнение основных натуральных, технических и экономических показателей) с указанием источника полученной для сравнения информации.

Эксперты отмечают наметившуюся тенденцию изменения структуры потребления продуктов питания россиянами: сокращение относительной доли картофеля в потребительской корзине горожан за счет роста доли потребления овощей. Но пока по потреблению све­жих овощей и фруктов Россия отстает от развитых стран. Как результат, более 90% населения нашей страны, по данным РАМН, в настоящее время по тем или иным физиологическим показателям, ха­рактеризующим здоровье человека, имеют отклонения от нормы. Диетологи Всемирной организации здравоохранения и НИИ питания РАМН утверждают, что человеку требуется не менее 139 кг овощей в год.

Таблица 12. Нормы потребления овощей, (НИИ питания РАМН):

|  |  |
| --- | --- |
| Овощи | Норма потребления, кг |
| Баклажан и перец | 2-5 |
| Зеленый горошек и фасоль | 7-10 |
| Капуста | 35-55 |
| Лук и чеснок | 6-10 |
| Морковь | 6-10 |
| Огурец | 10-13 |
| Патиссон и кабачок | 3-5 |
| Помидоры | 25-32 |
| Столовая свекла | 6-10 |
| Зеленные (салат, укроп и др.) | 5-9 |
| Прочие овощи (спаржа, ревень сахарная кукуруза, сельдерей, пастернак и др.) | 19-26 |

Спрос на свежие овощи в силу их полезных свойств держится на высоком уровне в течение всего года, обеспечивая тепличным хозяйствам особо высокий уровень прибыли ранней весной – после зимы организм испытывает особую потребность в «свежих» витаминах.

Рынок свежих овощей и цветов, предлагаемых круглогодично, в Краснодарском крае ненасыщен и представлен в основном импортными производителями, к которым российские потребители не испытывают особого доверия, а потому на рынке остается незаполненная ниша для тепличных хозяйств края.

Высокая конкурентоспособность продукции будет обеспечиваться следующими факторами:

* тепличное хозяйство будет выращивать исключительно экологически чистую продукцию;
* овощи будут обладать хорошими вкусовыми качествами;
* продукция будет реализовываться по приемлемым ценам;
* оптовым покупателям планируется предоставление скидок;
* покупатели предпочитают местную продукцию, а не импортные аналоги.

# 4.2. Стратегия продвижения реализуемого инвестиционного проекта на рынке.

Важным является вопрос своевременной поставки выращенных овощей, цветов заинтересованному покупателю по приемлемой для него цене (следует отметить, что предлагаемая комплексом продукция является скоропортящейся, поэтому налаженная система сбыта имеет особое значение), для этого должна существовать профессионально разработанная и успешно реализуемая стратегия маркетинга, предполагающая:

* стратегию сбыта,
* оптимизацию ценообразования,
* широкое проведение мероприятий по продвижению выпускаемой продукции.

В рамках проекта сбыт продукции планируется осуществлять в основном крупными и мелкими оптовыми партиями. С этой целью предусмотрена работа с внешними службами маркетинга, задачами которых является продвижение продукции на соответствующих рынках и организациях ее сбыта.

Для реализации такой системы предполагается выбор крупных оптовых компаний, уже оперирующих на рынке, и последующее сотрудничество с ними.

При этом основными критериями выбора оптовых компаний являются:

* широкая географическая охватка,
* уверенное положение на рынке,
* устойчивые темпы увеличения объемов продаж и числа клиентов,
* наличие собственных складов и отработанных транспортных схем.

После отбора оптовых компаний в соответствии с перечисленными критериями, с ними необходимо установить партнерские отношения путем создания гибкой системы скидок, направленной на стимулирование необходимой схемы поведения, а также размещения совместной рекламы и организации специальных мероприятий по привлечению покупателей. Таким образом, компания получит возможность определять направление развития системы дистрибуции.

Наряду с высоким качеством, основным показателем конкурентоспособности выращиваемых овощей, цветов является их цена.

Оптимизация процессов ценообразования в пользу конечного потребителя продукции достигается максимально возможным сокращением звеньев между производителем и конечным потребителем, а также установлением контроля над оптовыми компаниями и проведением единой ценовой политики.

Рекламная компания тепличного комплекса будет направлена на решение следующих задач:

1. В течение первого года функционирования тепличного хозяйства распространить информацию о существовании хозяйства и о возможности приобретения овощных культур.
2. Распространение информации о полезных свойствах овощей, выращиваемых в тепличном хозяйстве.
3. Информирование розничных продавцов, реализующих овощи и цветы, и руководство предприятий общественного питания о выпускаемой продукции.

Затраты на рекламу будут меняться по мере развития проекта.В предлагаемом проекте на стадии функционирования предусмотрены затраты на рекламу в размере 0,2% от выручки.

# 4.3. Политика ценообразования.

Рыночная цена устанавливается исходя из существующих сегодня цен на производство продукции аналогичных тепличных комплексов.

В дальнейшем на основании маркетинговых исследований предполагается проведение политики средневзвешенного ценообразования на уровне ниже среднерыночных цен и возможное повышение их на основе определения эластичности сезонного спроса, в том числе в зависимости от:

* присутствия на рынке аналогичных товаров конкурентов;
* возможной реакции потребителей на изменение цен, связанное с изменением качества продукции.

Базой для расчета стоимости продукции тепличного комплекса принимается средний ценовой уровень конкурентной среды по видам продукции тепличного комплекса, нормированный на примененные интервалы рассмотрения плана сбыта и производственные мощности предприятия.

Планируется проводить гибкую ценовую политику с предоставлением скидок в определенные периоды.

В расчетах принята среднегодовая цена реализации условной единицы продукции с учетом сезонных, маркетинговых, оптовых и прочих скидок.

Таблица 13. Уровень цен

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Продукция (услуга) | Ед. изм. | Цена (тыс. руб.) |
| Огурцы | тонн | 80,000 |
| Томаты | тонн | 70,000 |
| Баклажан | тонн | 20,000 |
| Цветы | тыс.шт. | 40,000 |

Установленная цена должна полностью возмещать все затраты производства и сбыта, а также обеспечивать получение заложенной нормы прибыли. Метод ценообразования выбран с учетом уровня цен конкурентов.

# 4.4. Предполагаемые потребители продукции (товаров, работ, услуг) реализуемого инвестиционного проекта.

Потенциальными потребителями продукции тепличного комплекса будут, в основном, торговые организации, специализирующие на реализации свежих овощей и цветов, домашние хозяйства, предприятия общественного питания, а также санаторно-курортного комплекса Краснодарского края.

# 5. Анализ рынка.

# 5.1. Состояние российского отраслевого рынка/внешних рынков реализуемого(планируемого к реализации) инвестиционного проекта.

Рынок овощей защищенного грунта.

Пандемия стала сложнейшим испытаем для рынка овощей защищенного грунта России в 2020 году. На фоне роста показателей внутреннего производства, наблюдаемая на рынке в течение трех кварталов ситуация указывает на то, что он так и не смог до конца оправиться от последствий карантина и прочих ограничений, повлиявших на потребительский спрос.

Первые несколько недель введения ограничительных мер обвалили торговую активность, спрос и цены на рынке. И, если рынок томатов, пока еще не достигший насыщения за счет внутреннего производства, смог впоследствии вернуться к близким к привычным показателям, то рынок среднеплодных огурцов, к примеру, сохранял «неустойчивость» до конца года. В первую неделю введения строгих ограничительных мер против пандемии цены на основные категории тепличных овощей упали на 30-50%. Сильнейшим ударом для производителей, работающих с оптовыми клиентами, стало закрытие кафе и ресторанов, которые представляли собой большой пласт покупательского спроса. Низкий спрос на свежие овощи со стороны конечных потребителей, предпочитающих в данный период совершать покупки продукции длительного хранения, также сделали свое дело – сети стали ограничивать закупки тепличных овощей. Многие производители в тот период сообщали о растущих переходящих остатках. Общая тенденция последних лет – рост среднедушевого потребления огурцов и томатов населением.

В период с 2017 по 2019 гг. оно увеличилось более, чем на 9% – до 1,8 кг продукции в среднем за месяц. Фактическое сокращение реальных располагаемых доходов населения во II и III кварталах 2020 (к соответствующему периоду 2019: 91,6% и 95,2% соответственно) и высоко вероятное их сокращение по итогам IV квартала 2020 года не могли оказать положительного влияния на динамику потребления с учетом всех прочих условий. При этом среднегодовые оптовые ценовые индексы на такие категории, как тепличный огурец и красный тепличный томат в 2020 году достигли своих минимумов за последние 5 лет – 79 и 82 руб./кг соответственно. Причем, такой низкий уровень цен на рынке был достигнут не только из-за последствий пандемии, но и, как уже говорилось, за счет роста внутреннего производства.

Индексы средних цен производителей на базисе EXW на среднеплодные гладкие огурцы в Центральной части России, руб./кг (вкл. НДС).

По оценке ИКАР, прирост производства тепличных овощей в коммерческом секторе (СХО, КФХ и ИП) в весенних и зимних теплицах в 2020 году составит порядка 8,9% и достигнет 1,45 млн. тонн. Структура производства тепличных овощей из года в год корректируется с учетом относительно высокой импортной составляющей на рынке томатов и достаточно сформированным отечественным рынком огурцов. Таким образом, по нашим оценкам, доля производства томатов в общем объеме по итогам 2020 года составит рекордные 42% или 609 тыс. тонн. На огурцы придется 54% или 783 тыс. тонн.

Диаграмма 2. Структура валовых сборов (томаты, огурцы, прочие культуры) в защищенном грунте в 2017-2020 гг., в процентах:

По мере развития сектора тепличного овощеводства в стране, рынок становится все более насыщенным. Сочетание сдержанного спроса, ежегодного снижения средних цен и роста тарифов на газ и электроэнергию делают неконкурентоспособными небольших и низкоэффективных производителей. В ушедшем году прошла волна банкротств, а также поглощений тепличных комбинатов. «Единичным» комбинатам становится все сложнее конкурировать с сетевыми теплицами, дифференциация производства и поставки которых простирается по всей стране. На фоне роста производства и стагнации внутреннего рынка сильно изменилась структура внешней торговли. По оценкам ИКАР, импорт томатов в минувшем году сократится на 4,2%, составив порядка 518 тыс. тонн. Ключевыми торговыми партнерами России традиционно остаются Азербайджан, Китай, Марокко, Турция, страны ЕАЭС.

Несмотря на потепление российско-турецких отношений, контроль в области импорта томатов из Турции в 2020 сохранялся на достаточно «строгом» уровне, ввиду чего для экспансии Турции на отечественном рынке томатов не хватило пространства. При этом в течение года наблюдалось наращивание поставок из Азербайджана, Марокко и стран ЕАЭС. По итогам года импорт огурцов также покажет сокращение в натуральном выражении, которое составит порядка 27% к уровню прошлого года. Таким образом, импорт огурцов в 2020 составит порядка 69 тыс. тонн. Объемы отгрузок на экспорт в 2020 году также бьют рекорды последних лет. По итогам года экспорт томатов из России составит около 20,5 тыс. тонн, что на 17% выше прошлогоднего показателя. Экспорт огурцов составит не менее 27 тыс. тонн, что в 2 раза выше объема прошлого года. Основными торговыми партнерами России в этом направлении традиционно являются Украина и Беларусь.

Диаграмма 3. Объем импорта томатов в тыс. тонн в Россию в 2018-2020 г.г.

Диаграмма 4. Структура импорта томатов в Россию в 2018-2020 гг., в процентах:

Диаграмма 5. Объем импорта огурцов в тыс. тонн в Россию в 2018-2020 г.г.

Диаграмма 6. Структура импорта огурцов в Россию в 2018-2020 гг., в процентах:

По данным региональных органов управления АПК, по итогам 2020 года в теплицах собрано 898,4 тыс. тонн овощей, что на 19,5% выше показателя за аналогичный период 2019 года (752 тыс. тонн). Из них урожай огурцов составил 563,03 тыс. тонн (+20%), томатов – 320,5 тыс. тонн (+19%). С учетом весенних теплиц за указанный период в защищенном грунте собрано 931 тыс. тонн овощей.

В десятку лидеров среди субъектов по производству овощей в зимних теплицах входят:

* Липецкая область – 89 тыс. тонн,
* **Краснодарский край – 78,8 тыс. тонн,**
* Московская область – 71,2 тыс. тонн,
* Ставропольский край – 60,6 тыс. тонн,
* Волгоградская область – 48,9 тыс. тонн,
* Республика Башкортостан – 43,5 тыс. тонн,
* Калужская область – 40,2 тыс. тонн,
* Карачаево-Черкесская Республика – 32,7 тыс. тонн,
* Новосибирская область – 29,8 тыс. тонн,
* Республика Татарстан – 27 тыс. тонн.

По итогам 2021 года Минсельхоз России ожидает рекордный объем производства тепличных овощей – не менее 1,25 млн. тонн, что на 9,6% выше уровня прошлого года.

В открытом грунте на отчетную дату собрано 732,6 тыс. тонн овощей. В том числе томатов – 159,6 тыс. тонн, огурцов – 73,4 тыс. тонн, лука – 164,9 тыс. тонн, капусты – 89,2 тыс. тонн, моркови – 28,9 тыс. тонн, свёклы столовой – 17,7 тыс. тонн, кабачков – 60,1 тыс. тонн, гороха овощного – 87,9 тыс. тонн, чеснока – 7,7 тыс. тонн и прочих овощей – 41,5 тыс. тонн. Таким образом, общий сбор овощей в настоящее время в целом по стране составляет порядка 1,7 млн. тонн.

Развитию отрасли способствуют меры государственной поддержки. В рамках стимулирующей субсидии субъекты РФ вправе выбрать приоритетные направления, в том числе овощеводство открытого грунта, что позволяет регионам осуществлять дополнительную поддержку аграриев, занимающихся производством овощей. Кроме того, действуют механизмы грантовой поддержки фермеров и кооперативов, осуществляется льготное кредитование, а также другие меры, призванные оказывать комплексную господдержку сельхозтоваропроизводителям.

Рынок цветов.

Аналитики «Интерагро» подсчитали: за последние 5 лет валовой сбор свежих срезанных цветов в российских сельскохозяйственных организациях увеличился в 3 раза.

Так, в 2020 году валовой сбор свежих срезанных цветов в сельскохозяйственных организациях Российской Федерации составил 270,78 млн. шт. (график 1), это на 12% выше уровня 2019 г. и более чем в 3 раза превышает показатель 2015 г.

Основные производители свежих срезанных цветов сосредоточены в Приволжском федеральном округе, субъекты-лидеры с объемом 94,04 млн.шт. (34,7% от общего объема валового сбора свежих цветов в Российской Федерации):

* Республика Мордовия,
* Удмуртская Республика,
* Пензенская область

Центральном федеральном округе, субъекты-лидеры с объемом87,2 млн. шт. (32%от общего объема валового сбора свежих цветов в Российской Федерации):

* Московская область,
* Калужская область,
* Белгородская область,

Северо-Западном федеральном округе, субъекты-лидеры с объемом 47,97 млн. шт. (17,7%от общего объема валового сбора свежих цветов в Российской Федерации):

* Ленинградская область,
* Калининградская область.

Диаграмма7. Валовой сбор цветов, срезанных и бутонов цветочных, в 2015-2020 гг., млн. шт. (источник: Росстат):

По состоянию на начало 2021 г. в Российской Федерации действует более 80 тепличных предприятий, которые занимаются выращиванием цветов в закрытом грунте. Крупнейшие из них:

* «Новая Голландия» в Ленинградской области (производство более 35 млн. шт. срезанных цветов);
* «ТК Юг Руси» в Краснодарском Крае (производство порядка 35 млн. шт. срезанных цветов);
* «Изовол Агро» в Белгородской области (производство порядка, 17 млн. шт. срезанных цветов);
* «Мир Цветов» в Республике Мордовия, (производство порядка 17 млн. шт. срезанных цветов);
* «ТК-Подосинки» в Московской области, (производство порядка 16 млн. шт. срезанных цветов);

Диаграмма8. Валовой сбор цветов, срезанных и бутонов цветочных, в субъектах РФ в 2015-2020 гг., млн. шт.

Выращивание цветов имеет высокую рентабельность. По данным Росстата, в 2019 г. уровень был выше 10%. Высокая маржинальность бизнеса побуждает многих предпринимателей заниматься выращиванием цветов несмотря на отсутствие возможности круглогодичного сбора цветов, в то время как наивысший спрос на цветы наблюдается в холодные месяцы года. Объем импорта свежих срезанных цветов в Российскую Федерацию в 2020 году составил 1 077,82 млн. шт. или 270,9 млн. долларов США.

Диаграмма 9. Импорт цветов, срезанных и бутонов цветочных, в 2015-2020 гг., млн. шт.

С 2015 года импорт сократился на 185 млн. шт. в натуральном выражении (на 14,6%) или на 221,6 млн. долларов США в стоимостном выражении (на 55%). Такое существенное снижение стоимостного выражения связано с сокращением импорта, прежде всего, роз и хризантем. В 2020 г. импорт роз в структуре общего импорта составил 63,3% (диаграмма 1), в 2015 г. этот показатель составлял 61%.

Основными странами-экспортерами свежих цветов в Российскую Федерацию в 2020 г. стали:

* Беларусь – 795 млн. шт.;
* Эквадор – 104 млн. шт.;
* Нидерланды – 58 млн. шт.

Исторически основными поставщиками свежих цветов на российский рынок (в натуральном выражении) были Нидерланды, Колумбия, Кения и Эквадор. До 2015 года Эквадор поставлял в Российскую Федерацию 512 млн. шт., Кения – 186 млн. шт., Нидерланды – 183 млн. шт., Колумбия – 146 млн. шт. В 2014 году Беларусь поставила на российский рынок менее 1% свежих цветов в структуре общего импорта срезанных цветов РФ, тогда как в 2020 г. этот показатель превысил отметку 70%.

Доля импорта Нидерландов в РФ существенно снизилась в связи с решением Россельхознадзора о возможности ввоза срезанных цветов голландского происхождения с 10 августа 2015 года только по результатам лабораторной экспертизы их фитосанитарного состояния, поскольку были зафиксированы случаи заражения цветов карантинными объектами. Данная мера сильно отразилась на цене, из-за чего их доля сильно сократилась.

Российская Федерация занимает 8 место в мире среди импортеров срезанных цветов в стоимостном выражении (более 271 млн. долларов США), в то время как общемировой импорт составил порядка 9 млрд. долларов США в 2020 г. Несмотря на высокий импорт, в России ежегодно растет уровень самообеспеченности, которая в 2015 г. составляла 6,53%, а уже в 2020 г. – 20,1% при общем объеме внутреннего рынка 1347,31 млн. шт.

Диаграмма10. Объем внутреннего рынка и уровень самообеспеченности цветов, срезанных и бутонов цветочных, в 2015-2020 гг., млн. шт. (источник: ФТС, Росстат):

Помимо роста внутреннего производства, растет и розничная цена на срезанные цветы. В апреле 2020 г. цена составила 122,69 руб./шт., что на 14% превышает цену за аналогичный период прошлого года и на 34% превышает показатель 2015 г. Средняя импортная цена 1 шт. срезанного цветка составила 18,5 руб. в 2020 г. Российская Федерация экспортирует лишь 1 млн. шт. срезанных цветов, что является несущественным показателем.

Сектор цветочного производства в нашей стране имеет высокий потенциал и его необходимо развивать, вводить дополнительные меры поддержки, которые позволят российским предприятиям производить высококачественную продукцию, а внедрение современных технологий в области АПК, поможет эффективно оптимизировать процессы за счет сокращения ручного труда, увеличить производительность и начать уверенно конкурировать с продукцией, ввозимой из-за рубежа.

# 5.3. Основные потребительские группы и их территориальное расположение.

Потенциальными потребителями продукции тепличного хозяйства будут, в основном, торговые организации, специализирующие на реализации свежих овощей, домашние хозяйства, предприятия общественного питания, санаторно-курортного комплекса, находящиеся на территории Краснодарского края и ближайших регионов.

Планируется заключение договоров с торговыми сетями, выставление продукции на аукцион для дальнейшей реализации в бюджетной сфере (бюджетных учреждениях социальной сферы, таких как детские сады, школы, больницы, места отдыха и т.д.).

Кроме того, возможна реализация продукции компаниям-переработчикам. На территории Краснодарского края функционирует 41 предприятие-производитель плодовоовощной продукции.

Территориальное расположение потребительских групп – Гулькивечский район, крупные населенные пункты соседних муниципальных образований (включая республику Адыгея), Ростовская область, Ставропольский край.

# 5.4. Основные участники российского/зарубежного рынка, степень насыщенности рынка, анализ основных конкурентов (цены, методы продвижения).

Предложение тепличных овощей на рынке Краснодарского края представлено:

* местными тепличными хозяйствами;
* поставщиками из других регионов России;
* импортерами;
* населением (дачи, подсобные хозяйства).

Наиболее крупными производителями плодов и овощей в Краснодарском крае являются ОАО «Агрокомбинат «Тепличный» (Краснодар), ЗАО «Агрофирма «Солнечная» (Краснодар), ОАО «Тепличный комбинат «Прогресс» (Тимашевск).

На предприятии тепличный комплекса «Агрокомбинат «Тепличный» внедрена современная голландская технология выращивания овощей, которая заключается в том, что растения выращиваются в экологически чистом субстрате, который не требует применения химических средств. Основным видом деятельности Общества является выращивание овощей в закрытом грунте. В 2008 году обществом получены патенты на изобретения (разработана технология приготовления субстрата для выращивания растений) и патент на полезную модель (субстрат для выращивания растений). Внедрение запатентованных технологий в процесс выращивания овощей является приоритетным направлением деятельности общества.

Тепличный комплекс «Овощи Краснодарского края», расположенный в Бжедуховском сельском поселении Белореченского района тепличного хозяйства выращивает в закрытом грунте экологически чистые овощи, в том числе томаты, огурцы, баклажаны и перец. Тепличный комплекс поставил уже 1,4 тыс. тонн своей продукции жителям Кубани, а также Москвы и Санкт-Петербурга.

Географическое расположение теплиц самым непосредственным образом влияет на рентабельность производства и конкурентоспособность продукции. С другой стороны, расходы на логистику для регулярной доставки тепличной продукции к основным местам потребления существенно повышают ее себестоимость. Строить крупные тепличные комплексы, наиболее целесообразно, ориентируясь не только на местное потребление, но и на вывоз в другие регионы России. Инвесторы новых проектов промышленных теплиц принимают во внимание, как фактор естественной освещенности, так и потребительский потенциал ближних населенных пунктов.

Чтобы обеспечить потребность населения в холодное время года в овощах отечественными тепличными хозяйствами необходимо довести ежегодное производство до 1 820 тыс. тонн продукции. По данным портала профессионалов фруктово-овощного рынка, Россия к 2020 году планирует в 3,5 раза увеличить производство овощей закрытого грунта и довести их потребление до 12 кг на человека в год против сегодняшних 3,5 кг. Это увеличение возможно за счет хорошего климата, что позволит собирать, например, в Краснодарском крае томатно-огуречный урожай не меньше двух раз за сезон. А при наличии теплиц полные коробки местных овощей могли бы отгружаться в любую точку страны круглый год. То же можно делать и в Волгограде, Астрахани, Ставропольском крае. Строительство современных теплиц, помимо прочего, должно снизить и розничную цену тех же огурцов.

Планируется, что к 2025 году страна должна выращивать в закрытом грунте не меньше 1,7 миллиона тонн своих перцев, баклажанов, помидоров, огурцов.

Проведенный анализ отрасли защищенного грунта, рынка овощной продукции Краснодарского края свидетельствует об актуальности планируемого проекта.

# 5.5. Текущее положение инициатора (инвестора) на рынке, оценка доли рынка, основные конкурентные преимущества.

В настоящее время организация заявителя существует в виде бизнес-идеи, следовательно, на рынке не представлена.

Конкурентными преимуществами планируемого тепличного комплекса будет:

* наличие современной производственной инфраструктуры;
* квалифицированный персонал;
* использование высококачественного посадочного материала;
* применение современных технологий выращивания овощей.

# 5.6. Планируемая доля рынка после реализации инвестиционного проекта.

Проектная мощность предприятия:

* производство овощей – 1 352 тонн в год;
* выращивание цветов – 1 312,5тыс.шт. в год.

Таблица 14. Доля рынка проекта.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Значение | Доля | |
| Овощи | | | |
| Объем производства по проекту, тыс. тонн | 1,35 | 0,16% | |
| Объем производства в крае, тыс. тонн | 867,73 | 99,84% | |
| Итого | 869,08 | 100,00% | |
| Цветы | | | |
| Объем производства по проекту, млн. шт. | 1,31 | | 0,06% |
| Объем рынка в РФ, млн. шт. | 2 150,00 | | 99,94% |
| Итого | 2 151,31 | | 100% |

Таким образом, доля проекта в структуре производства составит: по производству овощей – 0,16%; по производству цветов – 0,06%.

# 6. Организационный план реализации инвестиционного проекта.

# 6.1. Организационный план реализации инвестиционного проекта (перечень этапов с указанием длительности (дней), стоимости со сроком оплаты, ответственном исполнителе).

Начало реализации проекта запланировано на 2022 год. Считается, что к этому времени юридические вопросы по организации общества будут решены.

Инвестиционный проект планируется реализовывать в соответствии со следующим графиком:

Первый этап – выполнение проектных работ, оформление земельного участка и подготовка строительной площадки;

Второй этап – строительно-монтажные работы, установка оборудования и пуско-наладочные работы;

Третий этап – запуск производства и выход на проектную мощность.

Таблица 15. План - график реализации проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Этап реализации | 2022 год | | | | 2023 год | | | |
| 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. |
| НИИР, проектные изыскания, проектирование | • |  |  |  |  |  |  |  |
| СМР | • | • | • | • |  |  |  |  |
| Закупка и поставка оборудования |  |  | • | • |  |  |  |  |
| Ввод в эксплуатацию |  |  |  | • |  |  |  |  |
| Получение дохода |  |  |  |  | • | • | • | • |
| Выход на проектную мощность |  |  |  |  |  |  |  | • |

Производственная деятельность общества запланирована с 1 кв. 2023 г.

# 6.2. Количество и квалификация производственного, инженерно-технического и иного персонала, необходимого для реализации инвестиционного проекта, при осуществлении инвестиционной деятельности по инвестиционному проекту силами инициатора (инвестора).

В процессе реализации проекта большое внимание будет уделено кадровым вопросам. К моменту запуска производства будет решен вопрос подбора, приема на работу и обучения персонала, преимущественно из населения, проживающего на территории муниципального образования.

Прием на работу специалистов и рабочих в первое время будет проводиться в целях проверки их профессиональных качеств, способности к обучению, адаптации в коллективе. Одним из приоритетных направлений фирмы является привлечение молодых, перспективных специалистов с высокой квалификацией, способных быстро реагировать, на меняющиеся требования рынка.

Проектом предполагается создание 55 новых рабочих мест. Численность производственных рабочих определена в соответствии с технологическим циклом производства продукции. Нормативная потребность составляет: основной производственный персонал – 40 человек, вспомогательный персонал – 8 человек, административно-управленческий персонал – 7 человек.

Приём на работу специалистов и рабочих предполагает проверку их профессиональных и личных качеств, способности к обучению, адаптации в коллективе по срочным договорам с назначением испытательного срока. Удовлетворение потребностей в квалифицированной рабочей силе планируется осуществлять в том числе с помощью службы занятости района.

Таблица 16. Расходы на оплату труда

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Должность | Численность (чел.) | Ежемесячный оклад (руб.) | Расходы на оплату труда в месяц (руб.) |
| Административно-управленческий персонал | | | |
| Директор | 1 | 54 000 | 54 000 |
| Главный бухгалтер | 1 | 47 000 | 47 000 |
| Бухгалтер-кассир | 1 | 35 500 | 35 500 |
| Главный инженер | 1 | 46 400 | 46 400 |
| Менеджер по снабжению и сбыту | 2 | 38 600 | 77 200 |
| Главный агроном | 1 | 46 400 | 46 400 |
| Основной производственный персонал | | | |
| Агроном-агрохимик | 1 | 41 600 | 41 600 |
| Рабочие теплицы | 30 | 32 400 | 972 000 |
| Технический персонал | 5 | 34 000 | 170 000 |
| Инженер | 4 | 35 500 | 142 000 |
| Вспомогательный персонал | | | |
| Продавец | 2 | 30 900 | 61 800 |
| Разнорабочий | 3 | 27 800 | 83 400 |
| Сторож | 3 | 27 800 | 83 400 |
| ИТОГО | **55** |  | **1 860 700** |

В Таблице 4 Приложения представлен расчет численности работающих, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды. Годовые расходы на оплату труда составят 29 071,6 тыс. руб., в том числе заработная плата составит 22 328,4тыс. руб., страховые взносы – 6 743,2тыс. руб.

Основная задача руководства – формирование команды, стремящейся к получению наибольшего эффекта в деятельности, и ориентации всего коллектива на достижение долгосрочных целей предприятия.

Побуждение работников к реализации поставленных перед заводом целей является объективной необходимостью. Поэтому, целесообразно внедрить основные формы стимулирования:

* заработная плата работника определяется в зависимости от его квалифика­ции, личных способностей и достижений в труде и включает различные премии. Премиальный фонд формируется по итогам квартала в зависимости от полученной прибыли. Премия распределяется сотрудниками в зависимости от качества работы сотрудников в предыдущий квартал и отсутствия зафиксированных нарушений.
* система внутренних льгот: страхование здоровья работников за счет предприятия; эффективное премирование, доплаты за стаж работы и др.;
* нематериальные льготы и привилегии персо­налу (предоставление права на скользящий, гибкий график работы; предоставление отгулов).

# 7. Финансовый план реализации инвестиционного проекта.

# 7.1. Основные принятые допущения для построения финансовой модели.

Финансирование инвестиционного проекта осуществляется посредством привлечения собственных средств инвестора в размере 100% от общей суммы инвестиционных издержек для оплаты объема материалов и строительных работ застройщику в соответствии с заключенным на строительство договором.

В рамках расчета данного бизнес-плана был принят ряд допущений и ограничений при расчете уровня доходности проекта, при этом проектом предусмотрена актуальность основных макроэкономических параметров.

При расчетах финансово-экономической модели бизнес-плана приняты следующие допущения:

* ключевая ставка ЦБ РФ – 7,5%
* темп инфляции – 4,0%\*
* поправка на риск– 8,00%
* ставка дисконтирования по проекту – 11,4%.

\*прогноз инфляции на 2022 год 4-4,5% по базовому варианту прогноза Минэкономразвития России.

Финансовый план реализации инвестиционного проекта приведен в таблицах приложения.

# 7.2. Источники финансирования. График финансирования проекта

Финансирование инвестиционного проекта осуществляется посредством привлечения собственных средств инвестора в размере 100% от общей суммы инвестиционных издержек для оплаты объема материалов и строительных работ застройщику в соответствии с заключенным на строительство договором.

Данные по источникам финансирования инвестиционного проекта представлены в Приложении (таблица 2).

# 7.3. Планируемый объем продаж, планируемая выручка от реализации продукции (товаров, работ, услуг).

План прибылей и убытков отражает результаты деятельности общества в определенные периоды времени (месяц, квартал, год). Из плана прибылей и убытков можно определить прибыльность предприятия в условиях плановой загрузки производственных мощностей. Расчет прибыльности проекта отражен в Таблице 9 Приложения.

Анализ планируемой прибыли важен для определения экономической целесообразности и эффективности проекта. Важно, чтобы произведенные затраты не только окупили вложенный капитал, но и принесли дополнительный доход в виде прибыли. При этом размер полученной прибыли всегда, в конечном итоге определяет эффективность вложений в проект, так как все расчеты эффективности базируются на сравнительном анализе размера полученной прибыли и привлеченных средств.

Денежные потоки отражают фактические поступления выручки от продаж и фактическую оплату понесенных затрат.

Результатом финансово-хозяйственной деятельности является чистая прибыль, которая наряду с суммой амортизационных отчислений вводимых основных средств будет являться источником возврата заемных средств.

# 7.4. Планируемая себестоимость, структура прочих затрат, обслуживание долговых обязательств (при наличии), чистая прибыль

Плановый расчет себестоимости приведен в Таблице 5 Приложения. С учетом принятых допущений построена финансово-экономическая модель деятельности общества. Структура затрат и прибыль указаны соответственно в таблицах 6 и 9 Приложения.

# 7.5. Ожидаемые налоговые отчисления, в том числе в бюджет Краснодарского края.

Данные налогового окружения принимаются в соответствии с Налоговым кодексом РФ, федеральным законодательным актами и актами субъекта РФ, действующими на 2022 год.

Таблица 17. Налоговое окружение

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Ставка, % | Налогооблагаемая база | Период начисления, дней |
| 1. | НДС | 10,0/20,0 | Стоимость реализуемых товаров (работ, услуг) | 90 |
| 2. | Налог на прибыль | 20,0 | Прибыль | 30 |
| 3. | Налог на имущество | 2,2 | Среднегодовая стоимость имущества | 90 |
| 4. | Страх.взносы в ПФ РФ, ФССРФ, ФФОМС, ТФОМС | 30,2\* | ФОТ | 30 |
| 5. | НДФЛ | 13,0 | ФОТ | 30 |

\* в том числе страхование от несчастных случаев 0,2%

Расчет сумм налогов и сборов в бюджет при реализации инвестиционного проекта представлен в Таблице 8 Приложения.

Основным показателем бюджетной эффективности является чистый дисконтированный доход консолидированного бюджета края. Бюджетный эффект инвестиционного проекта определяется как сальдо поступлений и выплат из бюджета в связи с реализацией данного проекта. В таблице за расчетный период проводится дисконтирование сумм поступлений и выплат реализации проекта.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Среднегодовой общий бюджетный эффект | – | 29,63 млн. руб.; |
| Среднегодовой краевой бюджетный эффект | – | 14,73млн. руб. |

# 7.6. Расчет точки безубыточности.

Точка безубыточности соответствует объему реализации, начиная с которого выпуск продукции (услуг) должен приносит прибыль. Точка безубыточности рассчитывается как отношение величины постоянных расходов к разности цены продукции и величины переменных расходов, деленной на объем реализации продукции (услуг). Расчет безубыточности приведен в таблице 11 Приложения.

# 7.7. Расчет показателей эффективности проекта

Эффективность проекта характеризуется результатами, получаемыми от производственной, финансовой и инвестиционной деятельности предприятия.

Оценка потребности проекта в оборотных средствах (чистого оборотного капитала) осуществляется на основе норм оборота основных статей текущих активов и пассивов, исходя из потребностей предприятия при работе на полную (проектную) мощность. При этом учитывается необходимость наличия соответствующих средств на оплату сырья, материалов и комплектующих на интервалах планирования, предшествующих периоду их использования, а поступления средств за услуги – в последующих интервалах планирования. Кроме того, учитываются затраты на начисления и уплаты налогов и сборов. Потребность в первоначальных оборотных средствах на начало реализации проекта составит 5 801,6 тыс. руб.

Расчет результатов деятельности общества, в том числе в определенные периоды времени (месяц, квартал, год), отражен в таблице прибыльности проекта. Анализ планируемой прибыли важен для определения экономической целесообразности и эффективности проекта. Важно, чтобы произведенные затраты не только окупили вложенный капитал, но и принесли дополнительный доход в виде прибыли. При этом размер полученной прибыли всегда, в конечном итоге определяет эффективность вложений в проект, так как все расчеты эффективности базируются на сравнительном анализе размера полученной прибыли и привлеченных средств.

Денежные потоки отражают фактические поступления выручки от продаж и фактическую оплату понесенных затрат.

Результатом финансово-хозяйственной деятельности является чистая прибыль, которая наряду с суммой амортизационных отчислений вводимых основных средств будет являться источником возврата заемных средств.

# 8. Анализ инвестиционного проекта.

# 8.1. Анализ сильных и слабых сторон инвестиционного проекта, благоприятных возможностей и потенциальных угроз.

При реализации данного инвестиционного проекта могут возникнуть следующие риски (вероятность возникновения):

риски, возникающие на этапе осуществления капитальных вложений:

* несвоевременная поставка и монтаж оборудования (низкая);
* несвоевременное или неполное финансирование (средняя);
* превышение расчетной стоимости проекта (высокая);
* форс-мажор, материальный ущерб (средняя);

риски, связанные с эксплуатацией предприятия:

* невыход на проектную мощность – возникновение технологических или сырьевых ограничений (средняя);
* инфляция затрат (высокая);
* транспортные риски (низкая);
* форс-мажор, материальный ущерб (низкая).

Методами снижения данных рисков могут служить:

* заключение контрактов (договоров) на базе твердых цен, наличие в контрактах штрафных санкций и т.д.;
* наличие долгосрочных контрактов с поставщиками сырья, материалов, комплектующих;
* наличие альтернативных поставщиков сырья и покупателей готовой продукции;
* приемлемое соотношение собственных и заемных средств в составе источников финансирования проекта;
* наличие источников финансирования для формирования и оборотного капитала с учетом запасов и платежного цикла проекта;
* страхование имущества, рисков и т.п.;
* формирование благоприятного отношения к проекту в СМИ;
* поддержка проекта со стороны местных органов власти.

# 8.2. Анализ эффективности реализации инвестиционного проекта в случае изменений основных показателей (объем реализации продукции (товаров, работ услуг), себестоимости единицы продукции (товара, работы, услуги), цены за единицу продукции (товара, работы, услуги), курса валют, стоимости источников финансирования).

Цель анализа чувствительности – определение степени влияния изменения исходных данных проекта на его на финансовый результат. Анализ заключается в определении критических границ изменения факторов. Например, насколько максимально можно снизить объемы продаж или цены на продукцию, работы или услуги, при которых чистый приведенный доход (NPV) будет положительным. Чем шире диапазон параметров, в котором показатели эффективности остаются в пределах приемлемых значений, тем выше запас прочности проекта, тем лучше он защищен от колебаний различных факторов, оказывающих влияние на результаты реализации проекта.

При выходе на проектную мощность и запланированный ценовой уровень дисконтированный срок окупаемости составит 4,75 лет. Рентабельность деятельности по чистой прибыли проекта растет по мере его реализации и на конец 2023 года составляет 42,6%.

# 8.3. Описание основных видов рисков и способов их минимизации:

При реализации любого проекта существует вероятность того, что реальный доход будет отличаться от прогнозируемого, т.е. существуют инвестиционные риски.

Общий инвестиционный риск является суммой систематического (не диверсифицируемого) и несистематического (подлежащего диверсификации) рисков.

Систематический риск возникает вследствие внешних событий (война, инфляция, стагнация и т.д.), его действие не ограничивается рамками одного проекта и его невозможно устранить путем диверсификации. По поводу этого риска можно лишь отметить, что он составляет от 5 до 15% по любым инвестиционным проектам.

При планировании тепличного комплекса, выбора типа конструкций, покрытия большое значение имеет правильная оценка рисков. Тепличный комплекс сегодня представляет собой достаточно сложное дорогостоящее сооружение. Эффективность производственного процесса зависит от многочисленных факторов. Современное тепличное оборудование, автоматизация, промышленные технологии позволяют решать большинство проблем. Необходимо заранее, еще в стадии планирования, увидеть возможные сложности в реализации проекта. В противном случае, поставленные задачи могут быть частично или полностью не выполнены. Это может быть следствием ряда причин: недоброкачественный семенной материал, срыв отопительного сезона по вине ЖКХ, нехватка материальных и технических ресурсов и т.п.

Не учтенные на различных этапах производства или финансовой деятельности риски в совокупности могут привести к негативным последствиям, которые могут свести к минимуму ожидаемую прибыль.

Вероятность и влияние рисков представлены ниже в таблице. Затем необходимо определить степень влияния каждого риска на будущий проект. После этого оценивают вероятность наступления событий, определяющих риски. В конце подсчитывают степень совокупного риска по каждой группе рисков. Это позволяет определить перечень мер, позволяющих уменьшить влияние факторов риска.

Таблица 18. Возможные риски при реализации проекта:

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды рисков при строительстве теплицы** | **Влияние на прибыль** |
| **Экологические риски** | |
| Высокое содержание солей в воде для полива | Ограничения по внесению необходимых минеральных удобрений, снижение интенсивности производства |
| Высокое содержание бикарбоната в поливной воде | Необходимость дополнительного умягчения воды, незначительное увеличение эксплуатационных затрат |
| Экстремально высокие температуры летом | Дополнительные капитальные вложения на систему испарительного охлаждения, зашторивания, вентиляцию. Дополнительные ограничения по продуктивности с/х культур летом. |
| Экстремально низкие температуры зимой | Дополнительные капитальные вложения на систему отопления, использование покрытий с низкой теплопроводностью. Дополнительны затраты на приобретение энергоносителя. |
| Угроза штормовых ветров, сильных снегопадов и т.п. | Рост стоимости строительства |
| Недостаточная освещенность или недостаточное количество солнечных дней в году | Дополнительные затраты на установку системы электродосвечивания, повышение эксплуатационных расходов (оплата электроэнергии). |
| **Подготовительные риски** | |
| Удаленность выбранного места для строительства теплицы от транспортных узлов | Дополнительные затраты на создание подъездных путей, повышение эксплуатационных расходов |
| Удаленность теплицы от инженерных сетей. | Дополнительные капитальные вложения на подводку электроэнергии, тепла (газа), воды |
| Отношение местных властей и административный ресурс | Возможность введения дополнительных ограничений, осложняющих реализацию проекта |
| Наличие подрядчиков на месте для ведения СМР | Завышение стоимости работ при монопольном положении подрядчика |
| **Строительные риски** | |
| Отказ от выполнения проектно-изыскательских работ в полном объеме | Рост стоимости строительства, затяжки с вводом в эксплуатацию |
| Несвоевременная поставка комплектующих, посадочного материала, субстрата | Увеличение сроков строительства теплицы, сроков ввода ее в эксплуатацию |
| **Экономические риски** | |
| Неустойчивость спроса на продукцию в летнее время | Снижение цен |
| Снижение цен конкурентами-производителями или оптовиками | Снижение цен, затраты на дополнительную рекламу |
| Увеличение производства конкурентами | Снижение цен, смена специализации |
| Рост налогов | Уменьшение прибыли |
| Снижение платежеспособности конечных потребителей продукции | Падение продаж, поиск новых оптовых покупателей |
| Рост цен на теплоноситель, удобрения, субстраты, средства защиты растений | Снижение прибыли из-за высоких производственных затрат |
| Отсутствие альтернативных поставщиков сырья и материалов | Снижение прибыли при назначении более высоких цен |
| Недостаток оборотных средств | Увеличение кредитов |
| **Производственные риски** | |
| Низкая всхожесть семян, гибель рассады, поздние сроки посева вследствие срыва работы местными энергосетями | Дополнительные затраты на посадочный материал, непредвиденное сокращение площадей |
| Необходимость импорта субстрата при ограниченных местных поставках | Увеличение себестоимости продукции вследствие роста затрат на приобретение субстрата и транспорт |
| Резкое распространение болезней и/или вредителей | Дополнительные затраты на защиту растений |
| Слабая работа пчел зимой вследствие высокой облачности | Ограниченное число завязей, снижение выхода ранней продукции |
| **Социальные риски** | |
| Трудности с набором квалифицированной рабочей силы: агрономов, тепличных мастеров, работников КИПа | Увеличение затрат на комплектование, низкая производительность труда, вероятность гибели урожая и аварий |
| Недостаточный уровень зарплаты | Низкая лояльность персонала, снижение производительности, текучесть кадров |
| Отсутствие социальной инфраструктуры | Рост не производственных затрат |
| **Технические риски** | |
| Изношенность оборудования и конструкций | Увеличение затрат на ремонт, потеря урожая при сбоях в отоплении, поливе |
| Новизна технологий | Увеличение затрат на освоение |
| Недостаточная надежность технологического оборудования | Дополнительные затраты на обслуживание, снижение урожая при нарушении микроклимата теплицы и режима орошения |
| Отсутствие резерва мощности конструкции, инженерных систем теплицы | Аварийные ситуации |

На основании данных таблицы можно сделать вывод, что несистематический риск (риск, который можно устранить или сократить посредством диверсификации), связанный с реализацией предлагаемого проекта, включает в себя:

- риск несоблюдения расчетных сроков реализации проекта – низкий,

- технологический риск – средний,

- риск, связанный со степенью доступности сырья – минимальный,

- риск отсутствия или падения спроса – низкий,

- риск неплатежей – средний.

Максимальный размер рисков при реализации предлагаемого проекта составляет 9,0-9,5%. Такая величина рисков не оказывает значительного влияния на экономические показатели проекта, учтена при определении ставки дисконтирования.

Риск несоблюдения расчетных сроков реализации проекта может быть сведен до минимальных размеров вследствие следующих факторов:

- детальные предпроектные проработки по каждому разделу проекта,

- договоренности с заводами об изготовлении и поставке технологического оборудования,

- подбор участников строительства тепличного хозяйства, имеющие многолетний опыт ведения строительства различных объектов.

Технологический риск: при инвестировании средств в основные фонды любой отрасли возникает неопределенность, вызванная характером технологического процесса, но этот риск можно считать незначительным в силу следующих причин:

- выращивания овощей будет осуществляться современным методом «малообъемной гидропоники», хорошо зарекомендовавшим себя в сфере выращивания овощей в защищенном грунте,

- по мере совершенствования технологии выращивания предприятие будет внедрять более новые, современные технологии.

Риск, связанный со степенью доступности сырья можно считать незначительным в силу наличие широкого ассортимента высококачественных семян и удобрений как отечественного, так и зарубежного производства.

Риск отсутствия или падения спроса маловероятен вследствие того, что свежие овощи по количеству полезных веществ и вкусовым характеристикам значительно превосходят замороженные и консервированные. Это обеспечит продукции планируемого комплекса высокий уровень спроса в течение всего года.

Риск неплатежей: в условиях кризиса платежеспособного спроса вероятность риска неплатежей достаточно высока. На сведение до минимума риска такого характера должна быть направлена маркетинговая программа компании, предусматривающая получение определенных гарантий оплаты, либо ориентированная на работу по предоплате.

# 9. Сопутствующие эффекты при реализации инвестиционного проекта.

# 9.1. Экологическая безопасность инвестиционного проекта, описание возможных выбросов, отходов.

«Перечень мероприятий по охране окружающей среды» (ПМ ООС) - обязательный раздел проектов реконструкции или нового строительства, содержащий обоснование мероприятий по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности. Разработка раздела ООС является неотъемлемой и обязательной частью разработки проектной документации на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений и иных объектов согласно Постановлению Правительства Российской федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться только по проектам, в составе которых имеется раздел ООС.

Размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом в проекте ООС должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности.

Состав и основные задачи проекта ООС.

Раздел ООС разрабатывается для проектной документации (проект, рабочий проект) для нового строительства, расширения или реконструкции действующих предприятий.

Раздел ООС в составе проектной документации содержит ряд предложений по рациональному использованию природных ресурсов в строительстве и технических решений по предупреждению негативного воздействия проектируемого объекта на окружающую природную среду.

Состав и содержание раздела ООС могут уточняться применительно к требованиям специфики проектирования предприятий соответствующих отраслей промышленности или параметров жилищно-гражданских объектов.

Этапы разработки раздела ООС:

Проект ООС регламентирует проведение следующих работ:

- покомпонентная оценка существующего положения окружающей среды;

- экологический и санитарно-гигиенический анализ функционального использования территорий и баланса территорий (соотношение застроенных, открытых и озелененных территорий, доля рекреационных зон, средозащитных территорий);

- зоны санитарной охраны, охранные зоны историко-культурных объектов, особо охраняемые природные территории и их границы;

- атмосферный воздух;

- водные ресурсы;

- отходы и санитарная очистка территорий;

- физические факторы воздействия;

- санитарно-экологическая оценка почв;

- оценка геологических и гидрогеологических условий;

- благоустройство и озеленение территорий;

- оценка изменений по принятым решениям.

Перечень исходно-разрешительной документации для разработки ООС

Проект на строительство объекта:

- исходно-разрешительная документация;

- общая пояснительная записка;

- генеральный план и транспорт;

- архитектурно-строительные решения;

- инженерное оборудование, сети и системы, водопровод и канализация (схемы сетей);

- технологические решения;

- отопление и вентиляция;

- освещение и электроснабжение;

- проект благоустройства и озеленения;

- проект организации строительства.

Архитектурно-планировочное задание и задание на проектирование.

Пересчётная ведомость деревьев и кустарников, в т.ч. попадающих в зону ведения работ. Дендроплан.

Порубочные билеты (если производится вырубка деревьев).

Договор аренды земельного участка или Свидетельство о государственной регистрации права.

Проект компенсационного озеленения.

Генеральный план М 1:500.

Ситуационный план М 1:2000.

Технические условия на присоединение мощности к действующим сетям.

Технические условия на присоединение к тепловым сетям.

Технические условия на водоснабжение и канализацию.

Технические условия на присоединение к городской водосточной сети.

Гигиенический сертификат, сертификат соответствия на очистные сооружения и схема очистных сооружений.

Отчет о проведении инженерно-геологических, инженерно-экологических и инженерно-гидрологических изысканий.

Справка НИиПИ Генплана об интенсивности движения транспортных средств на прилегающих магистралях района расположения объекта.

Справка о фоновых концентрациях вредных веществ и краткой климатической характеристики района строительства, выданных Московским ЦГМС-Р.

Согласование раздела ООС осуществляется при подаче всей необходимой документации в органы, осуществляющие государственную экспертизу проектной документации.

Раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» разрабатывается в соответствии с Федеральным законом №174 «Об экологической экспертизе» и Федеральным законом №7 «Об охране окружающей среды».

В процессе оказания услуг по строительству и ремонту должны быть обеспечены безопасность жизни и здоровья застройщика, охрана и безопасность труда в соответствии с требованиями СНиП III-4, СНиП 12-03.

Техническая безопасность. На стадии проектирования и строительства необходимо предусмотреть следующие противопожарные мероприятия:

* противопожарные разрывы до соседних объектов, огнестойкость строительных конструкций, этажность, молниезащиту и другие противопожарные мероприятия выполнить в соответствии с действующими нормами и правилами;
* обеспечить возможность проезда пожарных машин к зданию и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников;
* предусмотреть водоснабжение для целей наружного и внутреннего пожаротушения. У мест расположения водоисточников установить соответствующие указатели, освещенные светильниками;
* здание оборудовать системами автоматического тушения, извещения и оповещения людей о пожаре, противодымной защитой. Приемную станцию пожарной автоматики установить в помещении с круглосуточным дежурством обслуживающего персонала и телефоном;
* электроснабжение противопожарных систем и устройств выполнить по первой категории надежности согласно ПУЭ;
* предусмотреть установку только сертифицированного противопожарного оборудования и т.д.

Также необходимо проведение мероприятий, направленных на обеспечение готовности объекта к действиям по предупреждению, локализации и ликвидации последствии аварий или чрезвычайных ситуаций.

Согласно Федеральному закону от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» охрана окружающей среды представляет собой деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий.

Согласно указанному закону к методам экономического регулирования в области охраны окружающей среды относятся:

1. установление лимитов на выбросы и сбросы загрязняющих веществ и микроорганизмов, лимитов на размещение отходов производства и потребления и другие виды негативного воздействия на окружающую среду;
2. проведение экономической оценки природных объектов и природно-антропогенных объектов;
3. проведение экономической оценки воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

В результате эксплуатации проектируемого объекта не утилизируемые отходы не образуются.

Утилизация отходов, предотвращение захламления территории проектируемого объ­екта позволит предотвратить негативное воздействие на природные ресурсы: почвы, под­земный горизонт.

Намечаемая деятельность не связана с обращением с опасными веществами и отходами. Характер и масштаб воздействия на окружающую среду является незначительным и не может привести к негативным изменениям качества окружающей среды.

# 9.2. Основные социальные эффекты (повышение занятости населения, развитие социальной инфраструктуры).

При успешной реализации проекта появится возможность улучшить экономическую ситуацию в регионе и районе, снизить социальную напряженность в обществе. Сформируется рынок качественной продукции, будет создан механизм потребления ресурсов в рамках района, делая прибавку к доходам местного бюджета.

В результате реализации проекта будет создано 55 новых рабочих мест со средним уровнем заработной платы – 33,82 тыс. руб. в месяц.

# 10. Лицензирование и сертификация.

# 10.1. Патентно-правовая охрана производимой продукции и технологий.

Правовая защита производимой продукции не требуется. Использование уникальной технологии не планируется.

# 10.1.1. Наличие у заявителя зарегистрированных в установленном порядке прав на объекты интеллектуальной собственности, в том числе в виде нематериальных активов.

У заявителя проекта отсутствуют зарегистрированные права на объекты интеллектуальной собственности.

# 10.1.2. План мероприятий по обеспечению правовой охраны объектов интеллектуальной собственности.

Создание и использование объектов интеллектуальной собственности не предусмотрено.

# 10.2 Сертификация продукции.

Сертификат соответствия – специальный документ, подтверждающий соответствие какой-либо продукции определенным требованиям безопасности и качества, которые устанавливаются в нормативных документах или стандартах. Такими документами являются ГОСТы или технические регламенты.

# 10.2.1. Необходимые сертификаты на продукцию, условия, сроки и стоимость получения, с указанием уже полученных.

Система сертификации ГОСТ Р включает системы обязательной сертификации, добровольной сертификации и декларирования соответствия. Существует два основных вида сертифицирования продукции – добровольная и обязательная. Обязательное сертифицирование производится для тех продуктов, к которым предъявляются необходимые требования по ее качеству. Перечень продукции (товаров), подлежащих обязательной сертификации, определяется постановлением Правительства РФ «Об утверждении единого перечня продукции, подлежащей обязательной сертификации, и единого перечня продукции, подтверждение соответствия которой осуществляется в форме принятия декларации о соответствии» от 1 декабря 2009 г. № 982.

Добровольное сертифицирование проводится, исключительно, по собственной инициативе. Сертификат продукции является бесспорным подтверждением ее качества. Покупателю совершенно не важно, добровольно, или в обязательном порядке получен сертификат, для него главное – наличие документа, который подтвердил бы, что товар отвечает всем требованиям стандартов и является безопасным и качественным. Поэтому в дальнейшем возможна добровольная сертификация продукции.

Декларирование является альтернативным способом подтверждения качества продукции и услуг, а декларация соответствия служит официальным документом, подтверждающим качество той или иной продукции. То есть если продукция не подлежит обязательной сертификации нужно проверить, не подлежит ли данный вид продукции декларированию соответствия. Агентством Ростехрегулирования установлена Номенклатура продукции, соответствие которой может быть подтверждено декларацией о соответствии.

Выпускаемый обществом вид продукции не подлежит обязательной сертификации, однако входит в перечень продукции, подлежащей декларированию соответствия.

Сроки и стоимость оформления сертификатов зависит от специфики самого товара, наличия ранее оформленных сертификатов, типа продукции, особенностей проводимых тестов, количества товара (партия, контракт, серийное производство) и его специфических особенностей. После изучения всех предоставленных документов специалисты центра определят сроки проведения работ и стоимость предстоящей сертификации.

# 10.2.2. Необходимые сертификаты при экспорте продукции, условия, сроки и стоимость получения.

Экспорт продукции не предусмотрен.

# 10.3 Лицензирование осуществляемой деятельности.

Данный вид деятельности не подлежит обязательному государственному лицензированию, не требует членства в саморегулируемых организациях (СРО), однако рекомендуется регистрация торговой марки, названия и т.д.

**Достоверность сведений, содержащихся в бизнес-плане, и возможность достижения целей проекта подтверждаю.**

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район  по финансово-экономическим вопросам | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А.Юрова  (Ф.И.О.) |
| "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. |  |

М.П.

# ПРИЛОЖЕНИЯ