

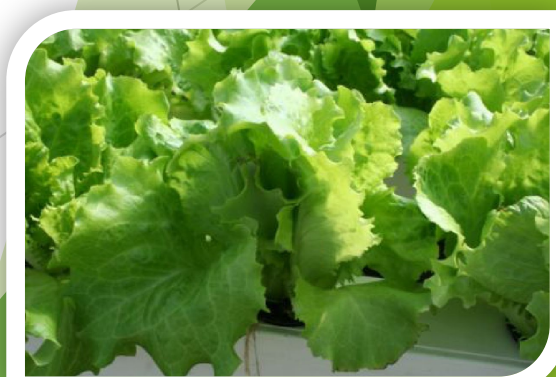
**ПРЕЗЕНТАЦИЯ
БИЗНЕС-ПЛАНА
РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО
ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА
АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
ПЛОЩАДЬЮ 180 ГА**



г. Калининград, 2016

СУТЬ ПРОЕКТА

- ▶ Данный проект представляет собой предварительный бизнес-план реализации инвестиционного проекта строительства агропромышленного комплекса, который включает закладку яблоневого сада и тепличное хозяйство в городе Багратионовске, административном центре муниципального образования Багратионовский район Калининградской области.
- ▶ Планируется строительство тепличного комплекса производственной площадью 10 Га для выращивания овощной продукции (помидоры, огурцы) и зеленных культур (салат).
- ▶ Проект тепличного комплекса основан на применении современных технологий выращивания с целью круглогодичного обеспечения населения исключительно экологически чистыми, свежими первого класса овощами и зеленью. Представленная проектом технология выращивания овощной продукции и зеленых культур, приводит к вознаграждающему, длительному и энергосберегающему производству здоровой высококачественной продукции для тех рынков (областей), где мать природа не позволяет производство на открытом пространстве.
- ▶ Предложенный «сложный» тепличный комплекс разработан и оборудован последними достижениями науки и техники, технологии которого не только позволяют сохранить электрическую и нагревательную энергию, поступление оптимального количества воды, но и поддерживать все стандарты производства, принятые практически в любой западноевропейской страной.



- ▶ Закладка яблоневого сада предполагается на участке общей площадью 165 Га с применением интенсивной технологии выращивания (на шпалерах). Применение современной интенсивной технологии создания и возделывания яблоневого сада (выращивание деревьев на шпалере), позволяет получать урожай на следующий год после посадки саженцев яблонь, с четвертого года получать стабильную прибыль ежегодно.
- ▶ Давно прошли времена, когда после посадки сада прибыль приходилось ждать минимум через 7 лет, и вложения в выращивании сада окупались достаточно долго. На сегодняшний день такая перспектива непривлекательна, и современные технологии позволяют применять интенсивный метод дающий урожай в максимально короткие сроки после посадки, где урожай яблок уже на следующий год после посадки деревьев - 15т/га, на 4 год - 30 - 35т/га, на 6 год более 50 тонн с гектара.
- ▶ Также в агропромышленном комплексе предполагается строительство здания с современной сортировочной и упаковочной линией, зоной хранения продукции.



ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

- **Цель проекта** - обеспечение круглогодично свежих, здоровых яблок высшего сорта для нужд населения Калининградской области.
- Значение этого вида плодовых, как культуры, определяется пищевой ценностью (высокие вкусовые качества), лечебно-профилактическими свойствами для здоровья человека, специфическими технологическими особенностями, агробиологическими особенностями деревьев, имеющих высокую экономическую ценность большого производства, и перерабатывающей промышленностью.
- Сегодня, в век инновационных технологий, целью проекта является отказ от продуктов с генно-модифицированными составляющими. Строительство тепличного комплекса позволит заботиться о здоровье и благополучии населения, поставляя городским жителям самые свежие овощи и зелень в течение всего года, а не только в разгар летнего сезона.
- В соответствии с планами весь объём (100%) выращенных овощных и зеленых культур, яблок будет реализовываться в свежем виде, без применения заморозки.

➤ ПРОЕКТ СТАВИТ ПЕРЕД СОБОЙ ГЛАВНЫЕ ЗАДАЧИ:

- развитие сельского хозяйства региона;
- обеспечение экологически чистой продукцией населения;
- создание рабочих мест;
- создание налоговой базы;
- развитие внутреннего рынка;
- повышение конкуренции, и в свою очередь, стремление к повышению качества продукции и максимального удовлетворения потребностей населения;
- реализация продукции по максимально низким ценам (с минимальными наценками);
- снижение потребления и зависимости региона от поставок импортной продукции.

РОЛЬ ПРОЕКТА

- ▶ Эффективный агропромышленный комплекс по выращиванию яблок и овощной продукции в Калининградской области решает остро назревшую проблему необходимости восстановления и развития отрасли, а также с целью реализации Концепции государственной политики в области здорового питания населения Российской Федерации и стратегической цели государственной политики по продовольственной безопасности.

Проект вносит колоссальный вклад в улучшение благосостояния Калининградской области и повышает экономическую стабильность региона.

- ▶ Улучшая финансовое состояние региона, повышается его доходность, увеличиваются налоговые поступления, собираемые в региональный и федеральный бюджеты.
- ▶ Проект реализации инвестиционного проекта агропромышленного комплекса является жизненно необходимым для населения области, учитывая то, что регион отделён от центральной части России и в регионе не развито направление по производству плодовых и овощных культур, и существует высокий уровень нехватки данного продукта на полках магазинов, а имеющаяся продукция низшего качества и привозится из стран, которые вынуждены добавлять в продукцию различные консерванты и химические вещества, чтобы продукт не испортился за время транспортировки и прохождения таможенного контроля.
- ▶ Здоровые овощи и фрукты не имеют возможности храниться долго, потому из-за ввоза в регион продукции она обладает не только вредной для населения, но и дорогостоящей.
- ▶ На сегодняшний день, здоровье граждан, это светлое и счастливое будущее страны. Без наличия качественной продукции, население Калининградской области нуждается в развитии собственного овощного производства.

ПРОДУКТЫ ПРОЕКТА

- Планируемый объём урожайности яблок представлен таблицей:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Урожайность по годам, т/га	0	12	25	35	50	50	50	50	50

- Планируемая производительность овощных культур:

помидоров - $55,60 \text{ кг} \times 40\,000 \text{ м}^2 = 2\,224\,000 \text{ кг}$

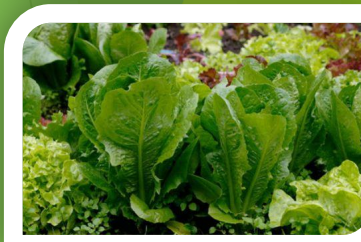
огурцов - $65,00 \text{ кг} \times 40\,000 \text{ м}^2 = 2\,600\,000 \text{ кг}$

салата - $315 \text{ шт (головка салата } 150 \text{ гр/м}^2) \times 3\,000 \text{ м}^2 = 945\,000 \text{ шт}$

Данная производительность соответствует удовлетворению потребностей населения в помидорах, огурцах и салате, а также яблоках.

- Единичный помидор (не кистевой), вес 100-120 г/шт, период выращивания январь-ноябрь.
- Длинный огурец даёт 3 цикла выращивания в год.
- Салат, вес 160 гр/головка, производительность около 10 000шт/день/га.
- Яблоки в проекте представлены тремя сортами.

В виду многообразия различных сортов овощных и зеленых культур, а также плодовых деревьев- яблонь, уровень урожая может значительно превышать приведенные данные.



АНАЛИЗ РЫНКА

- ▶ По культурам защищенного грунта разница между производством и потреблением составляет:
 - по помидорам - 15,0 тыс. тонн, - по огурцам - 13,4 тыс. тонн, - по салату - 10,0 тонн.
- ▶ В 2014 году в области были реализованы проекты по вводу 4,6 га зимних теплиц и 12 га теплиц весенне-летнего оборота. Крупнейшие тепличные комплексы по выращиванию овощей расположены в Гвардейском (2,2 га) и Гурьевском (2,6 га) городских округах. Готовая продукция реализуется в торговых сетях области.
- ▶ По состоянию на 2016 год оптовые цены реализации в данных хозяйствах составляют:
 - по помидорам 100-120 рублей/кг; огурец свежий 90-115 рублей/кг; салат листовой 45 рублей/250 гр, яблоки 50-80 рублей/кг.
- ▶ **За период 2013-2015 годов на территории Калининградской области была произведена закладка многолетних плодово-ягодных насаждений на площади 364 га.**
- ▶ В 2016 году площадь закладки многолетних плодовых и ягодных культур составила 234 га, в том числе 220 га плодовых насаждений. Расширен ассортимент высаживаемых культур. В структуре многолетних насаждений посадки периода 2013-2016 годов на долю яблоневых садов приходится 83 %, на долю грушевых садов - 4 %, на долю ягодных кустарников - 9 % и на долю садовой земляники - 3 %.
- ▶ В решении задач по импортозамещению промышленному садоводству отводится большая роль. Калининградская область в силу своей природно-климатической уникальности может стать одним из лидеров по производству плодов и ягод.

В соответствии с прогнозами в Калининградской области ожидается закладка садов интенсивного типа на период до 2020 года на площади 1200 га.

- ▶ К 2020 году будет плодоносить 900 га плодовых садов, что позволит полностью обеспечить население области десертным яблоком. Наряду с увеличением площадей под садами ведутся работы по строительству плодохранилищ и производств по переработке продукции. В 2016 году специализированное хранилище будет сдано КФХ «Калина», в 2017-2018 годах инвестиционные проекты будут реализовываться ООО «Биотор», крестьянским (фермерским) хозяйством Табуховой З.Х., ООО «Залесский питомник» и другими хозяйствами региона. Производство по переработке яблок на сок планируется запустить ООО «Биотор» в 2018 году.

МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- Реализация проекта строительства агропромышленного комплекса запланировано городе Багратионовске Калининградской области, 238420.

Территория размером ориентировочно 180 Га.

Земельный участок Кад. номер: 39:01:042238:12

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

- Выбор данного месторасположения обусловлен наличием развитой инфраструктуры и крайней необходимостью выращивания яблоневого сада, для удовлетворения нужд населения Калининградской области (численность населения Калининградской области по данным Росстата на 2015 год составляет 968 944 чел.)

Поверхность слабохолмистая с травяной растительностью с отсутствием деревьев.

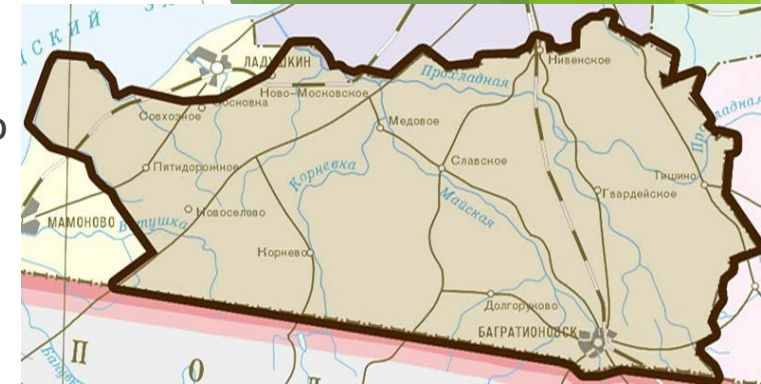
- Параметры проекта:

Площадь под посадку в тепличном хозяйстве:

» помидоров - 40 000 м² » огурцов - 40 000 м² » салата - 3 000 м²

Площадь закладки яблоневого сада составляет 165 Га.

- В тепличном комплексе предусмотрена сервисная зона, в которой размещаются технические установки, необходимые для функционирования комплекса, а также сортировочно-упаковочная зона. В сервисной зоне оборудовано холодильное хранилище готовой продукции, с момента упаковки до транспортировки. Система автоматизированного управления комплексом и всеми климатическими параметрами расположена в офисе агронома. Сооружение под хранилище яблок также будет иметь собственную сортировочную, упаковочную линию.



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПЛАН

- Стратегический план реализации инвестиционного проекта закладки яблоневого сада представлена таблицей с указанием сроков выполнения*

			2017 год												2018 год											
Наименование работ	Начало	Окончание	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Проектная подготовка строительства	01.01.2017	01.02.2017	■	■																						
Проведение работ по разработке проектно-сметной документации/ подготовке и сдаче в экспертизу	01.02.2017	20.02.2017		■																						
Подготовка территории строительства	01.02.2017	15.03.2017		■	■																					
Общестроительные работы	15.03.2017	20.04.2017			■	■																				
Строительно-монтажные работы	20.04.2017	10.05.2017				■	■																			
Прокладка инженерных коммуникаций	10.05.2017	30.05.2017					■																			
Устройство зоны хранения продукции	01.06.2017	10.06.2017						■																		
Монтаж зоны упаковочной линии	01.06.2017	10.06.2017						■																		
Монтаж сортировочной линии	01.06.2017	10.06.2017						■																		
Прокладка кабельных электрических сетей	01.06.2017	15.07.2017						■	■																	
Монтаж бетонных полов	15.07.2017	15.08.2017							■	■																
Строительство дорог	20.01.2017	20.08.2017	■	■	■	■	■	■	■	■																
Установка контрольно -пропускного пункта	20.08.2017	20.09.2017								■	■															
Благоустройство территории	01.06.2017	01.09.2017						■	■	■	■															
Проведение пуско-наладочных работ, индивидуальных испытаний и комплексного опробования	01.09.2017	05.09.2017									■															
Установка ограждения территории	01.01.2017	25.02.2017	■	■																						
Сдача в эксплуатацию объекта строительства	01.12.2018	-													■											
Подготовка земли под посадку	01.04.2017	30.08.2017				■	■	■	■	■								■	■	■	■	■				
	01.04.2018	30.08.2018				■	■	■	■	■								■	■	■	■	■				
Работы по посадке саженцев	01.09.2017	30.09.2017									■												■			
	01.09.2018	30.09.2018									■															

***Возможно
значительное
укорочение сроков
строительства при
своевременном
финансировании.**

ПЛАН МАРКЕТИНГА

- ▶ Наш целевой рынок - это крупные сетевые магазины, которые будут реализовывать продукцию в свежем виде. Реализация через сетевые магазины будет происходить на основании заключенных договоров о реализации. При остатке нереализованных яблок, овощей и зелени через крупные торговые центры, будут привлечены мелкооптовые магазины и продовольственные рынки Калининграда и Калининградской области.

	Клиенты	Маркетинговые цели
Продуктовая стратегия	Экологически чистые продукты за счёт высокотехнологичного производства с применением современных технологий	Высокое доверие к продукции регионального производства
Ценовая стратегия	Обеспечение уровня цен, позволяющего быстро реализовывать продукцию торговым сетям, а также доступность продукции <u>для всех категорий населения</u>	Быстрая оборачиваемость, отсутствие проблем сбыта
Рекламная стратегия	Основной акцент на высокое качество, экологическую чистоту продукции, здоровый внешний вид	Создание авторитетного местного бренда
Каналы продаж	Розничные продовольственные ритейлеры, продовольственные рынки	Максимально широкий охват Калининградского рынка

Таблица. Расходы по применению технологии посадки интенсивного сада (шпалеры) общей площадью 165 Га:

ФИНАНСОВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
ПРОЕКТА

№ п/п	Статья расходов	Кол- во, шт	Кол-во на 1 Га, ед	Общее кол-во на 165 Га, шт	Средн. цена на 1 Га, руб	Итого, руб
1	Проектирование					
1.1	Проектные работы				3 300	544 500
2	Подготовка почвы					
2.1	Подготовительные работы почвы				3 960	653 400
3	Разбивка участка на кварталы, клетки, ряды				1 980	326 700
4	Посадка саженцев					
4.1	Саженцы		3250	536 250	858 000	141 570 000
4.2	Работы по посадке саженцев				160 875	26 544 375
4.3	Количество персонала			31 чел		8 220 000
5	Установка опоры					
5.1	Опора		300	49 500	396 000	65 340 000
5.1.1	Бамбуковая палка		3250	536 250	162 500	26 812 500
5.2	Работы по установке				60 720	10 018 800
6	Установка системы капельного орошения				92 400	15 246 000
6.1	Бурение скважин	2				3 300 000
7	Уход, обработка					
7.1	Скашивание травы				1 320	217 800
7.2	Гербицидная прополка в рядах				1 980	326 700
7.3	Защита растений от вредителей и болезней				4 620	762 300
7.4	Питание растений совместно с поливом				6 600	1 089 000
7.5	Обрезка, зеленые операции и другие виды работ				1 320	217 800

Продолжение таблицы. Расходы по применению технологии посадки интенсивного сада (шпалеры) общей площадью 165 Га:

8	Приобретение специализированной техники					
8.1	Трактор New Holland TN95FA					4 950 0000
8.2	Опрыскиватель садовый	2,0				59 400
8.3	Оборудование для контроля уровня РН					132 000
8.4	Вентилятор					66 000
8.5	Увлажнитель					66 000
8.6	Столбостав					250 800
8.7	Косилка роторная	1				264 000
8.8	Опрыскиватель гербицидный					59 400
8.9	Упаковочная линия	1				3 300 000
8.10	Сортировочная линия	1				5 280 000
8.11	Весы напольные	4,0				27 060
8.12	Контейнера деревянные	4950				7 425 000
8.13	Опрокидыватель контейнеров деревян	1				99 000
8.14	МФУ для печати наклеек, стикеров, логотипов	1				106 920
8.15	Контейнеровоз	1				105 600
9	Строительство здания					19 635 000
9.1	Внутренние отделочные работы					2 263 800
9.2	Мебель, орг техника					198 000
9.3	Установка КПП					330 000
9.4	Ограждение территории 180 Га					990 000

РАЗБИВКА КАПИТАЛЬНЫХ ЗАТРАТ НА ПОСАДКУ 165 ГА ЯБЛОНЕВОГО САДА ПО ГОДАМ

2017

- приобретение саженцев 141 570 000 руб.
- установка систем орошения 15 246 000 руб.
- бурение скважины 3 300 000 руб.
- опоры 65 340 000 руб.
 - бамбуковые палки 26 812 500 руб.
 - установка 10 018 800 руб.
- приобретение спец. Механизмов:
 - трактор New Holland TN95FA - 4 950 000 руб.
 - опрыскиватель садовый - 59 400 руб.
 - оборудование для контроля уровня PH - 132 000 руб.
 - вентилятор - 66 000 руб.
 - увлажнитель - 66 000 руб.
 - столбостав 250 800 руб.
- проектирование 544 500 руб.
- подготовка почвы 653 400 руб.
- разбивка участка на кварталы, клетки, ряды 326 700 руб.
- посадка 26 544 375 руб.
- Ограждение территории 165 Га 990 000 руб.
- Строительство здания 19 635 000 руб.
- Внутренние отделочные работы 2 263 800 руб.
- Мебель, орг техника 198 000 руб.
- Установка КПП 330 000 руб.

Итого: 319 297 275 руб.

2018

- приобретение контейнеровоза 105 600 руб.
- приобретение контейнеров дерев 7 425 000 руб.
- Опрокидыватель контейнеров деревян - 99 000 руб.
- Весы напольные 4 шт - 27 060 руб.
- упаковочная линия 3 300 000 руб.
- сортировочная линия 5 280 000 руб.
- косилка роторная 264 000 руб.
- МФУ для печати наклеек, стикеров, логотипов - 106 920 руб.

Итого: 16 607 580 руб.

2019

- приобретение контейнеров дерев 8 043 750 руб.

Итого: 8 043 750 руб.

2020

- приобретение контейнеров дерев 6 187 500 руб.

Итого: 6 187 500 руб.

2021

- приобретение контейнеров дерев 9 281 250 руб.

Итого: 9 281 250 руб.

Всего капитальных затрат на реализацию проекта 359 417 355 руб.

РАЗБИВКА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ЗАТРАТ ПО ГОДАМ

Эксплуатационные расходы в 2017 году (+операционные затраты):

- скашивание травы 217 800 руб
- гербицидная прополка в рядах 326 700 руб
- защита растений от вредителей и болезней 762 300 руб
- питание растений совместно с поливом 1 089 000 руб
- обрезка, зеленые операции и другие виды работ 217 800 руб
- средства защиты растений 138 600 руб
- оплата труда персонала 8 220 000 руб

Итого 10 972 200 руб (с вычетом з/п -2 752 200 руб)

Эксплуатационные расходы в 2018 году (+операционные затраты):

- скашивание травы 217 800 руб
- гербицидная прополка в рядах 326 700 руб
- защита растений от вредителей и болезней 762 300 руб
- питание растений совместно с поливом 1 089 000 руб
- обрезка, зеленые операции и другие виды работ 217 800 руб
- средства защиты растений 138 600 руб
- оплата труда персонала 8 220 000 руб
- картон для коробок 330 000 руб

Итого 11 302 200 руб (с вычетом з/п -3 082 200 руб)

Эксплуатационные расходы в 2019 году (+операционные затраты):

- скашивание травы 217 800 руб
- гербицидная прополка в рядах 326 700 руб
- защита растений от вредителей и болезней 762 300 руб
- питание растений совместно с поливом 1 633 500 руб
- обрезка, зеленые операции и другие виды работ 217 800 руб
- средства защиты растений 138 600 руб
- оплата труда персонала 8 220 000 руб
- картон для коробок 330 000 руб

Итого 11 846 700 руб (с вычетом з/п -3 626 700 руб)

Эксплуатационные расходы в 2020/ 2021/ 2022/ 2023/ 2024/ 2025 годах (+операционные затраты):

- скашивание травы 217 800 руб
- гербицидная прополка в рядах 326 700 руб
- защита растений от вредителей и болезней 762 300 руб
- питание растений совместно с поливом 2 722 500 руб
- обрезка, зеленые операции и другие виды работ 217 800 руб
- средства защиты растений 138 600 руб
- оплата труда персонала 8 220 000 руб
- картон для коробок 330 000 руб

Итого 12 935 700 руб (с вычетом з/п - 4 715 700 руб)

Расчет сроков окупаемости по годам

[illegible]

- ▶ Объем привлекаемых инвестиций для закладки яблоневого сада общей площадью 165 Га составит **397 192 905 руб.** Превышение доходов над расходами наступает на пятый год после посадки сада (в 2021г). По результатам работы 2021 года ожидаемая чистая прибыль от реализуемого проекта составит 83 840 145 руб, далее ежегодная прибыль будет составлять 200 000 000 рублей. Срок эксплуатации садов данного типа составляет 15-20 лет.
- ▶ **Срок полной окупаемости проекта на четвертый урожай, или 5 год с момента закладки яблоневого сада.**
- ▶ Рентабельность валовой прибыли
 $ROS = 83\,840\,145 / 206\,250\,00 \times 100 = 33,53\%$

Спасибо за внимание