



Бизнес-план инвестиционного проекта

**Создание картофелехранилища с
системами микроклимата мощностью
33 000 тонн единовременного хранения
(Свердловская область)**



Ноябрь 2014

КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О БИЗНЕС-ПЛАНЕ

Объем и формат

Объем – 140 страниц (с приложениями)

Дата выхода – ноябрь 2014

Язык русский - русский

Шрифт - Arial

Размер шрифта - 10

В бизнес-плане приведено 50 графиков, 34 таблицы, 10 приложений

Формат – *pdf

Форма предоставления – в электронном виде

Стоимость - 30 000 рублей

ОПИСАНИЕ БИЗНЕС-ПЛАНА

Наименование проекта

Бизнес-план инвестиционного проекта по созданию картофелехранилища с системами микроклимата мощностью 33 тыс. тонн единовременного хранения в Свердловской области.

Инициатор проекта (не разглашается)

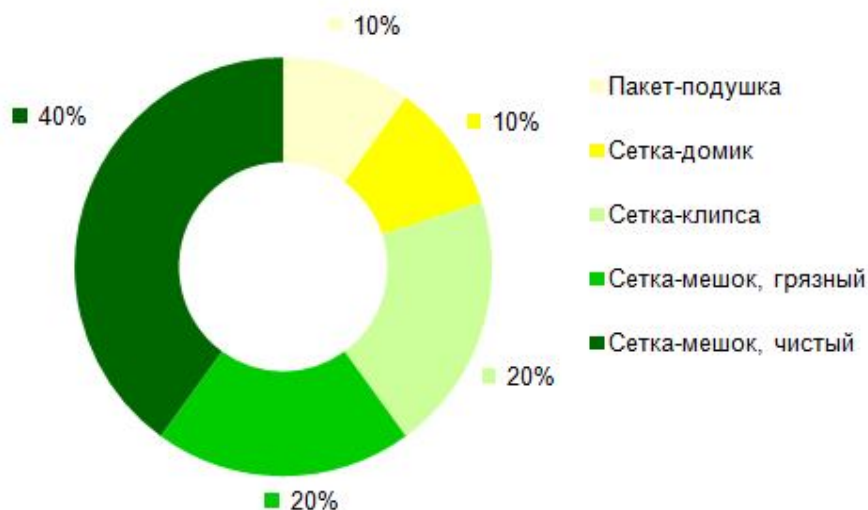
Местонахождение проекта (не разглашается)

Свердловская область Уральского Федерального округа

Объем реализации

Годовой объем реализации картофеля составит **около 51,3 тыс. тонн**. Структура реализации по типам фасовки в натуральном выражении представлена на рисунке ниже.

Рис.1. Структура годового объема реализации картофеля по типам фасовки в натуральном выражении



Начало проекта

Апрель 2015 г.

Ввод в эксплуатацию

Май 2016 г.

Объем инвестиций

Объем вложений в строительство инвестиционного актива составит **около 1 148 млн. руб.**

Дополнительно на пополнение оборотного капитала на этапе запуска предприятия потребуется **около 481 млн. руб.**

Итого объем вложений в проект составит около 1 630 тыс. руб.

Финансирование проекта

Реализация инвестиционного проекта планируется в основном за счет привлечения кредитных средств. Условия финансирования представлены ниже.

Условия финансирования

Тип кредита: -----инвестиционный кредит
Сумма кредита:-----**861 млн. руб.**
Срок кредита: -----96 мес. (8 лет)
Процентная ставка: -----14 % годовых
Отсрочка выплаты тела кредита и процентов: 24 мес.
Получение кредита: -----апрель 2014 г.
Возврат кредита: -----март 2023 г.

Соотношение собственные/заемные средства 25%/75%.

Проценты начисляются ежемесячно.

Выручка от реализации продукции

Выручка от реализации продукции при выходе на плановую мощность (2017 г.) будет составлять около 1099 млн. руб. ежегодно.

Рис. 2. Динамика планируемой выручки, млн. руб.

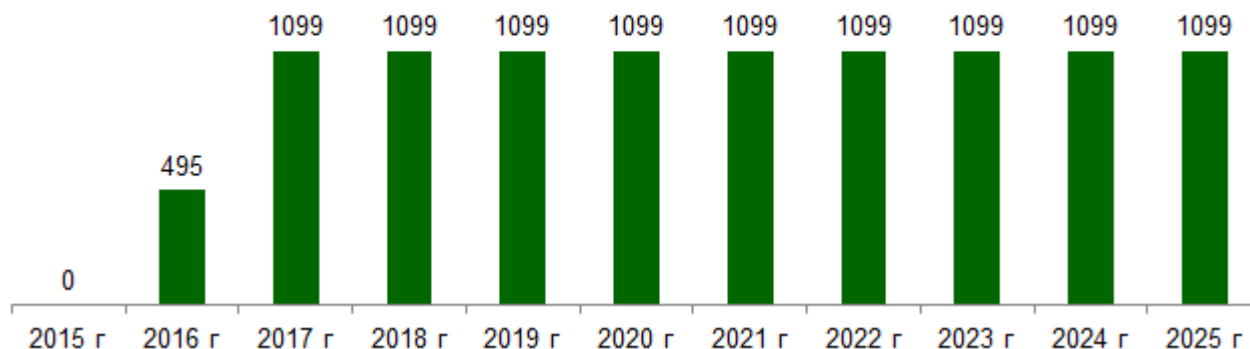


Рис. 3. Структура выручки

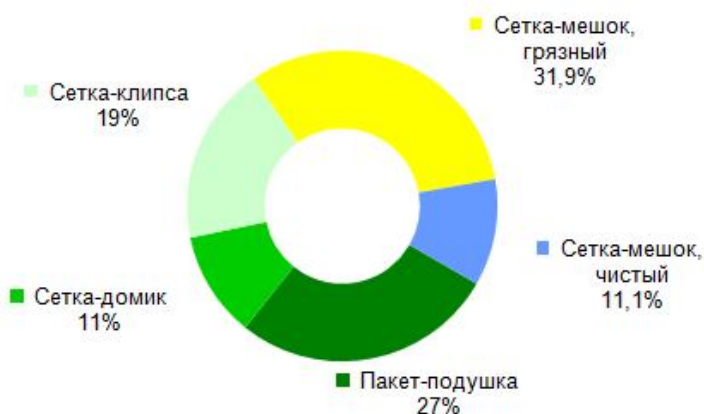
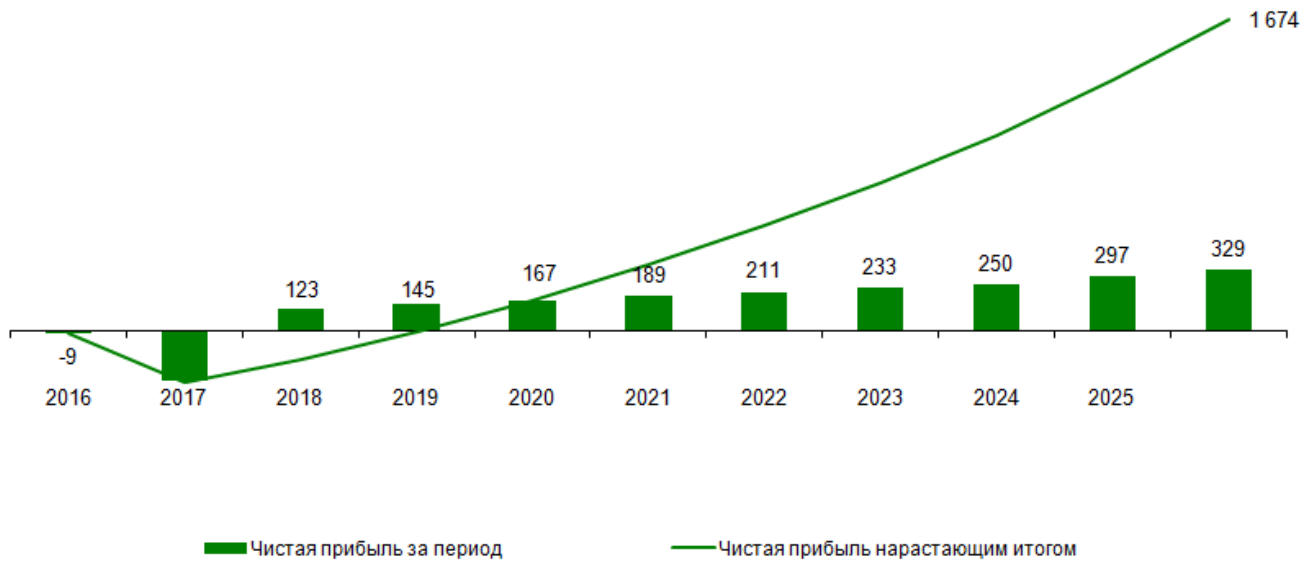


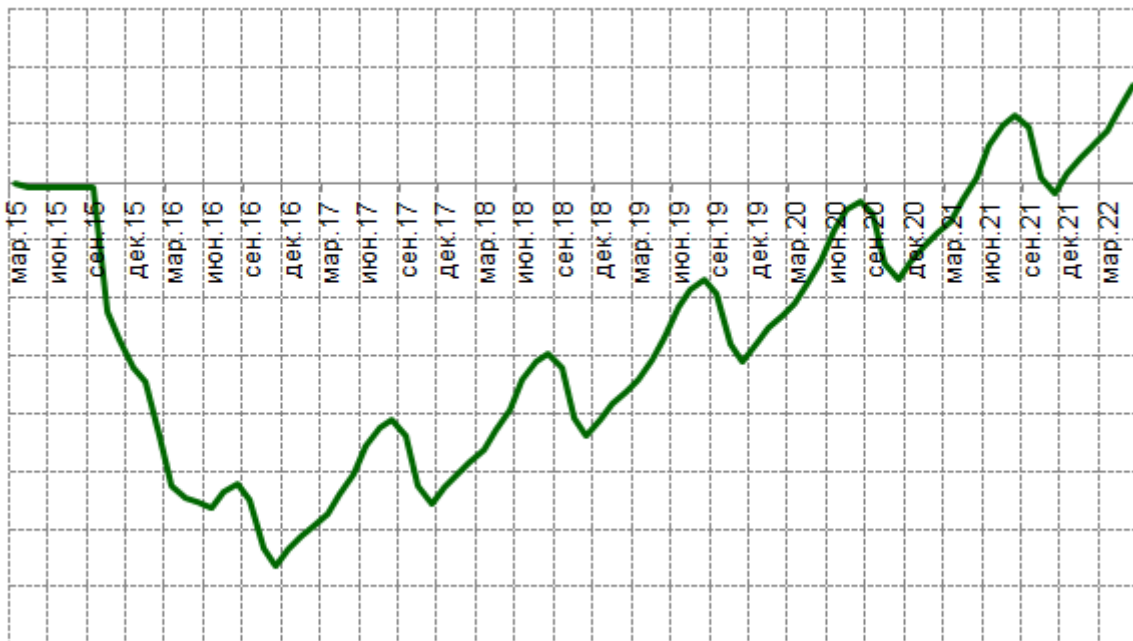
Рис. 4. Чистая прибыль, млн. руб.



Показатели реализации проекта

- Период окупаемости проекта PBP ----- 6,25 года
- Ставка дисконтирования DR ----- 8,25%
- Дисконтированный период окупаемости DPBP ----- 8 лет
- Чистый приведенный доход NPV ----- 444,6 млн. руб.
- Внутренняя норма рентабельности IRR ----- 15 %

Рисунок 5. Период окупаемости проекта (PBP)



СОДЕРЖАНИЕ БИЗНЕС-ПЛАНА

1. РЕЗЮМЕ

2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОБ ИНИЦИАТОРЕ ПРОЕКТА

3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

3.1. СУТЬ ПРОЕКТА

3.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА (не разглашается)

3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ КОМПЛЕКСА

3.4. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ

3.4.1. Общие данные

3.4.2. Требования к сырью

3.4.3. Вентилирование

3.4.4. Охлаждение и поддержание влажности

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКУПАЕМОГО ОБОРУДОВАНИЯ

3.5.1. Общие данные

3.5.2. Вентиляционное оборудование

3.5.3. Холодильное оборудование

3.5.4. Технологическое оборудование

3.5.5. Экологические вопросы производства

3.6. РАСЧЕТ ТОВАРООБОРОТА

3.6.1. Закупка картофеля

3.6.2. Потери сырья

3.6.3. Реализация продукции

4. АНАЛИЗ РЫНКА СЫРЬЯ

4.1. ПРОИЗВОДСТВО КАРТОФЕЛЯ

4.2. ВНЕШНЯЯ ТОРГОВЛЯ

4.2.1. Общие данные

4.2.2. Импорт

4.2.3. Экспорт

4.3. ЕМКОСТЬ РЫНКА

4.4. ЦЕНЫ ЗАКУПОК СЫРЬЯ

4.5. ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ СКЛАДОВ

4.5.1. Общая характеристика рынка складской недвижимости в г. Екатеринбург и в Свердловской области

4.5.2. Ситуация на рынке овощехранилищ в Свердловской области

5. АНАЛИЗ РЫНКА СБЫТА ПРОДУКЦИИ

5.1. ГЕОГРАФИЯ СБЫТА

5.2. ЕМКОСТЬ РЫНКА СБЫТА

5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ АУДИТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

5.3.1. Общие положения

5.3.2. Анализ ассортимента

5.3.3. Анализ поставщиков и конкурентов

5.3.4. Анализ цен

5.4. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ

5.4.1. Общие подходы по входу предприятия на рынок

5.4.2. Политика дистрибуции и стратегия конкурентной борьбы

6. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

6.1. ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

6.2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

6.3. ПОТРЕБНОСТЬ В ПЕРСОНАЛЕ

6.4. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ И ПОСТАВЩИКИ

7. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

7.1. УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ В РАСЧЕТАХ

7.2. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН

7.3. ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

7.4. ТЕКУЩИЕ ЗАТРАТЫ

7.4.1. Прямые материальные затраты

7.4.1.1. Общие данные

7.4.1.2. Затраты на сырье

7.4.1.3. Затраты на тару и упаковку

7.4.1.4. Затраты на ресурсы

7.4.1.5. Прочие прямые

7.4.1.6. Транспортные расходы

7.4.2. Накладные затраты

7.4.3. Налоги, относимые на себестоимость

7.4.4. Амортизация

7.5. НОМЕНКЛАТУРА И ЦЕНЫ НА ПРОДУКЦИЮ

7.6. НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ

8. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ

8.1. РАСЧЕТ ВЫРУЧКИ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ

8.2. РАСЧЕТ ТЕКУЩИХ ЗАТРАТ

8.3. РАСЧЕТ ПРИБЫЛЕЙ И УБЫТКОВ

8.4. РАСЧЕТ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

8.5. БАЛАНС ПРЕДПРИЯТИЯ

9. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА

10. АНАЛИЗ ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ

10.1. КАЧЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА РИСКОВ

10.2. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ

Приложение 1. Сравнение систем вентиляции

Приложение 2. Предложения по аренде овощехранилищ в Свердловской области

Приложение 3. Результаты аудита розничной торговли в г. Екатеринбург

Приложение 4. Развитие сетевой розничной торговли в России

Приложение 5. Предложения по продаже товарного картофеля в Екатеринбурге

Приложение 6. Расчет затрат на электроэнергию

Приложение 7. Расчет затрат на воду

Приложение 8. Расчет текущих затрат, тыс. руб./мес. (без НДС)

Приложение 9. Расчет Прибылей и убытков, тыс. руб./мес.

Приложение 10. Движение денежных средств, тыс. руб./мес.

Список таблиц

Таблица 1. Инвестиционный план (с НДС)

Таблица 2. Экспликация сооружений

Таблица 3. Состав помещений хранилища

Таблица 4. График закупки картофеля, тонн

Таблица 5. Нормы естественной убыли сырья при хранении

Таблица 6. График реализации продукции, тонн

Таблица 7. Профили крупных производителей картофеля в Свердловской области

Таблица 8. Страны производства товарного картофеля, поставленного в РФ в 2013 году

Таблица 9. Динамика годового потребления картофеля на душу населения, кг

Таблица 10. Средние цены реализации сельскохозяйственной продукции сельхозпроизводителями всех категорий, руб./кг
Таблица 11. Предложения производственно-складской недвижимости по административным районам г. Екатеринбург
Таблица 12. Значения фактора «Наличие и состояние инженерных сетей»
Таблица 13. Значения фактора «Оснащенность подъездными путями и их удобство»
Таблица 14. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке производственно-складской недвижимости
Таблица 15. Расчет емкости рынка сбыта
Таблица 16. Расчет примерной цены реализации
Таблица 18. Крупнейшие торговые сети, представленные в России и наличие магазинов данных сетей в г. Екатеринбурге
Таблица 17. График реализации проекта
Таблица 18. План по персоналу
Таблица 19. Инвестиционный план, тыс. руб.
Таблица 20. График получения, обслуживания и возврата кредита
Таблица 21. Расчет годовых затрат на упаковку
Таблица 22. Тарифы на ресурсы (с НДС)
Таблица 23. Затраты на электроэнергию, руб. на 1 кг продукции для хранимого картофеля
Таблица 24. Затраты на электроэнергию, руб. на 1 кг на продукцию «по договорам»
Таблица 25. Затраты на воду в пересчете на 1 уп.
Таблица 26. Расчет ежегодных транспортных затрат
Таблица 27. Принятые цены реализации, руб./кг (с НДС)
Таблица 28. Налоговое окружение предприятия
Таблица 29. Выручка от реализации, тыс. руб. (без НДС)
Таблица 30. Текущие затраты, тыс. руб. (без НДС)
Таблица 31. Прибыли и убытки, тыс. руб. (без НДС)
Таблица 32. Движение денежных средств, тыс. руб.
Таблица 33. Баланс предприятия, млн. руб.
Таблица 34. Значение NPV при изменении параметров проекта, млн. руб.

Список рисунков

Рис.1. Месторасположение участка (не разглашается)
Рис.2. Структура годового объема реализации картофеля по типам фасовки
Рис.3. Структура годового объема реализации картофеля по типам фасовки
Рис. 4. Месторасположение участка (не разглашается)
Рис. 5. Планировка комплекса
Рис. 6. Общая технологическая схема обработки и хранения продовольственного картофеля
Рис. 7. Блок управления автоматизированной системы управления микроклиматом в овощехранилище
Рис. 8. Расстановка контейнеров в камере 12x24 м с всасывающей системой вентиляции
Рис. 9. Расстановка контейнеров в камере 24x24 м с всасывающей системой вентиляции
Рис. 10. Контейнер деревянный
Рис.11. Напорная стена с оборудованием
Рис.12. Заслонки оснащенные контуром подогрева
Рис.13. Установленные нагреватели
Рис. 14. Холодильная станция
Рис. 15. Кубические воздухоохладители напорного типа
Рис. 16. Воздушный конденсатор
Рис.17. Оборудование линии приемки MIEDEMA
Рис. 18. Линии по предреализационной подготовке картофеля Allround (Голландия)
Рис.19. Автоматический клипсатор с принтером
Рис.20. Образцы производимой линейки продуктов:
Рис.21. Динамика валового сбора, посевных площадей и урожайности картофеля в хозяйствах всех категорий в 2008-2013 гг
Рис.22. Структура валового картофеля по категориям хозяйств за 2013 год
Рис.23. Динамика валовых сборов картофеля в 2009-2013 гг, млн. тн
Рис.24. Динамика товарности картофеля в хозяйствах всех категорий в Свердловской области в 2009-2013 гг, %
Рис.25. Динамика импорта товарного картофеля в 2013 году, млн. тонн
Рис.26. Динамика цены поставок товарного картофеля в 2013 году, руб./кг
Рис.27. Динамика импорта товарного картофеля в 2013 году, млн. тонн

Рис.28. Динамика экспортных цен на товарный картофель в 2013 году, руб./кг
Рис. 29. Страны-торговые партнеры по экспорту картофеля из России по данным за 2013 г., тыс. руб.
Рис.30. Объем общего потребления картофеля, тыс. тонн/год
Рис.31. Структура предложения производственно-складской недвижимости по районам в г. Екатеринбург
Рис.32. Ставки аренды на конец 2013 года, дол./кв.м./год
Рис.33. Влияние фактора «Удаленность от большой кольцевой автодороги «ЕКАД»» на удельную стоимость объекта
Рис.34. Влияние фактора «Общая площадь улучшений» на удельную стоимость объекта
Рис.35. География сбыта фасованной продукции
Рис.36. Структура обработки и фасовки представленного картофеля
Рис.37. Типы упаковок фасованного картофеля для розничной торговли
Рис.38. Структура представленной продукции по типам упаковки
Рис.39. Каналы сбыта продукции
Рис.40. Структура реализации продукции по каналам сбыта, тонн/год
Рис.41. Структура оборота розничной торговли России по федеральным округам в январе-сентябре 2013 года
Рис.42. Региональная структура оборота розничной торговли России в январе-сентябре 2013 года
Рис.43. Сезонность цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями Свердловской области в 2013 году, %
Рис.44. Сезонность цен реализации продукции, %
Рис. 45. Структура выручки, тыс. руб.
Рис.46. Структура текущих затрат, тыс. руб. (данные за 2021 год)
Рис.47. Чистая прибыль нарастающим итогом, млн. руб.
Рис.48. Баланс наличности на конец периода, млн. руб.
Рисунок 48. Период окупаемости проекта (РВР)
Рисунок 49. Дисконтированный период окупаемости проекта (DPBP)
Рисунок 50. График чувствительности проекта

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ АГРИКОНСАЛТ

Группа компаний «Агриконсалт» включает:



ООО «Агриконсалт»



ООО «Русмаркетконсалтинг»

ГК «Агриконсалт» - это специализированная консультационная организация, созданная в 1994 году и ориентированная на оказание комплекса консалтинговых и маркетинговых услуг в области сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности.

Наши услуги:

1. БИЗНЕС-ПЛАНИРОВАНИЕ

- Для прогнозирования развития предприятия (для топ-менеджеров и акционеров);
- Для привлечения внешнего финансирования (для банков и инвесторов).

Вся документация готовится согласно требованиям и рекомендациям международной организации промышленного развития UNIDO (United Nations Industrial Development Organization), Министерства экономического развития РФ, ведущих банков России.

Нами ежегодно разрабатываются десятки бизнес-планов, в том числе по крупным проектам с объемом инвестиций свыше 2 миллиардов рублей. По значительной части проектов нашими клиентами получено финансирование, проекты успешно реализованы.

2. УСЛУГИ В ОБЛАСТИ МАРКЕТИНГА

2.1. Маркетинговые исследования

Компания проводит исследования по следующим направлениям преимущественно в сегменте промышленного и аграрного рынков (B2B):

- анализ текущей позиции компании на рынке;
- определение емкости и потенциала рынка;
- анализ цен и ценообразование;
- оценка конкурентоспособности продуктов и проектов;
- анализ конкурентной среды;
- исследование потребителей, оценка потребительских предпочтений;

2.2. Разработка маркетинговой стратегии

Маркетинговая стратегия предприятия разрабатывается специалистами нашей компании с учетом комплекса факторов, таких как ситуация, сложившаяся на рынке, влияние внешнего окружения, приоритеты развития компании, внутренние ресурсы фирмы и т.д.

3. УСЛУГИ В ОБЛАСТИ ФИНАНСОВ

- Постановка управленческого учета и бюджетирования
- Разработка финансово-экономических моделей

4. ИНФОРМАЦИОННЫЕ УСЛУГИ

Базы данных и справочники предприятий агропромышленного комплекса и другие.

Наши клиенты:

Мы работаем с различными организациями практически во всех регионах России, имеющими интересы в сфере производства, переработки и распределения продовольствия, а также производства технических культур, рыбоводства и лесопереработки.

В области разработки бизнес-планов, стратегий развития и проведения маркетинговых исследований эксперты группы «Агриконсалт» успешно сотрудничали с такими крупными компаниями, как

«Россельхозбанк», «Еврохим», «Фреш Фуд» («Мясокомбинат «Всеволожский»), «Московское оптово-розничное объединение» (МОРО), «Пит-Продукт», "Титан-Агро", «Талекс Агро», «Агрохолдинг «Пулковский», «Великолукский молочный комбинат», «Новгородский бекон», и другими.