ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ

ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**«Строительство тепличного комплекса площадью 3 га»**

ВЛАДИКАВКАЗ

2016

**МЕМОРАНДУМ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

Настоящий проект разработан Министерством экономического развития Республики Северная Осетия-Алания совместно с Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Северная Осетия-Алания по поручению Правительства Республики Северная Осетия-Алания.

Все материалы, касающиеся проекта размещены на сайте Министерства экономического развития Республики Северная Осетия-Алания (http://www.economyrso.ru).

Никакая часть проекта не может быть использована в какой бы то ни было форме, если на то нет письменного разрешения Правительства Республики Северная Осетия-Алания.

**С О Д Е Р Ж А Н И Е**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Резюме  2. Общая информация  3. Суть проекта  4. Инвестиционный план  5. Операционный план  6. План сбыта  7. Маркетинговый план  7. Финансовая эффективность проекта  8. Социальная эффективность проекта | 4  5  6  7  8  12  12  13  15 |

**Резюме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Название проекта** | Строительство тепличного комплекса  площадью 3 га | |
| **Инициатор проекта** | Правительство Республики Северная Осетия-Алания | |
| **Исполнитель проекта** | Юридические лица и индивидуальные предприниматели – резиденты Российской Федерации. | |
| **Стоимость проекта** | 275,1 млн рублей. | |
| **Социальная эффективность проекта** | Проект предполагает создание 33 единиц новых рабочих мест со среднемесячной заработной платой в 17,7 тыс. рублей. | |
| **Экономическая эффективность проекта** | Горизонт планирования, мес. | 120 |
| Срок окупаемости без учета господдержки, мес. | 70 |
| Срок окупаемости с учетом господдержки, мес. | 52 |
| Среднегодовая выручка, млн руб. | 172,5 |
| Операционная рентабельность, % | 38,2 |
| Чистая прибыль, млн руб. | 194,1 |
| Планируемая сумма государственной поддержки, млн руб. | 50,9 |

1. **Общая информация**

В настоящее время наблюдается тенденция к постепенному наращиванию современных площадей закрытого грунта за счет новых проектов, что ведет к росту объемов отечественной тепличной продукции. Влияние именно новых инвестиционных проектов на всю тепличную отрасль России трудно переоценить, так как одновременное использование современных конструкций, оборудования, технологий и селекционного материала повышает урожайность тепличных культур в несколько раз по сравнению со старыми и даже частично модернизированными теплицами. Если в старых стеклянных теплицах хорошими урожаями считаются 30 – 40 кг/кв.м овощей в среднем, то в новых средний выход повышается до 60 – 80 кг/кв.м.

У настоящего сектора есть потенциал для роста – инвесторов привлекает высокая рентабельность тепличного бизнеса. По данным ассоциации «Теплицы России», средняя рентабельность в секторе составляет от 15-20%, при соблюдении технологий в условиях современного тепличного комплекса она возрастает в 2-2,5 раза. Только в условиях закрытого грунта можно получать внесезонную экологически чистую продукцию с высокой и стабильной урожайностью.

По данным ассоциации «Теплицы России» в настоящее время на территории РФ действует порядка 200 крупных тепличных комплексов. Объем производства российскими тепличными хозяйствами овощей закрытого грунта составляет 500 – 520 тыс. тонн в год.

Совершенствование тепличного хозяйства — обязательное условие обеспечения продовольственной безопасности и дальнейшего развития экономики страны, особенно в части импортозамещения.

**Ключевые конкурентные преимущества проекта.**

Основными преимуществами настоящего коммерческого предложения являются:

▪ Возможность аренды земельного участка требуемой площади.

▪ Возможность получения государственной поддержки на конкурсной основе.

▪ Возможность включения Проекта в перечень инвестиционных проектов Республики Северная Осетия-Алания.

▪ Расположение в регионе с благоприятными природно-климатическими условиями.

▪ Высокий спрос на продукцию проекта.

▪ Возможность подбора ключевого управленческого персонала.

**Основные риски проекта.**

Наиболее значимыми рисками проекта являются следующие:

▪ Продукция имеет ограниченный срок хранения, что может привести к финансовым потерям на стадии доведения продукции до потребителя.

▪ Ускорение темпов роста инфляции.

▪ Опережающие темпы роста цен энергоносители и другие статьи расходов.

▪ Конкуренция на рынке сбыта.

**2. Суть проекта**

Инвестиционный проект предполагает строительство тепличного комплекса по выращиванию овощей в Республике Северная Осетия-Алания на площади 3 га.

В рамках настоящего проекта планируется, что основной специализацией проектируемого комплекса будет выращивание томатов и огурцов.

**Цели Проекта.**

Главная стратегическая цель проекта:создание эффективного и рентабельного тепличного комбината на основе использования современных технологий.

**Стратегические цели проекта.**

▪ Круглогодичное обеспечение населения Республики Северная Осетия-Алания продукцией растениеводства высокого качества.

▪ Соответствие политике импортозамещения и продовольственной безопасности в стране.

▪ Укрепление позиций на рынке сельскохозяйственной продукции в Республике Северная Осетия-Алания.

▪ Увеличение занятости в регионе за счет создания новых рабочих мест.

▪ Укрепление экономики Республики Северная Осетия-Алания.

**3. Инвестиционный план**

По предварительным расчетам средняя стоимость реализации данного инвестиционного проекта составляет порядка 475,2 млн рублей.

Инвестиционный период – 1 год.

Ниже представлен календарный план реализации проекта.

Таблица 1 – Календарный план реализации проекта

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Мероприятие | 1 мес | 2 мес | 3 мес | 4 мес | 5 мес | 6 мес | 7 мес | 8 мес | 9 мес | 10 мес | 11 мес | 12 мес |
| 1. | Организационные мероприятия |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. | Подготовка инвест площадки |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. | Планировка и строительство тепличного комплекса |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. | Покупка и монтаж оборудования |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. | Посев овощей |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Таблица 2 – Предполагаемая стоимость проекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Объем затрат, тыс. руб.** |
| 1 | Проектирование и разрешительная документация (1 500,0 тыс. руб./га) | 4 500 |
| 2 | Средняя стоимость возведения теплиц под стеклом оценивается в среднем 80 млн. рублей за 1 га теплиц «под ключ» с котлами | 240 000 |
| 3 | Внешние инфраструктурные объекты | 7 000 |
| 4 | Здание Административно Бытового Корпуса (АБК) | 4 100 |
| 5 | Здание склада | 5 500 |
| 6 | Оборотные средства | 16 000 |
| **ИТОГО:** | | **277 100** |

**4. Операционный план**

При выращивании овощей основными ресурсами являются следующие виды сырья:

удобрения и ядохимикаты;

посадочный материал / рассада;

субстрат (минеральная вата) – маты;

кубики для размещения растений;

прочий посадочный материал (растяжки, подвязки);

упаковка.

Расчет потребности и стоимость расходных материалов представлена ниже в табличной форме.

Таблица 3 - Прямые материальные затраты в год

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование статьи** | **Сумма, тыс. руб.** |
| Рассада | 516 |
| Упаковка | 78 |
| Удобрения | 65 |
| Ядохимикаты | 63 |
| Биозащита | 49 |
| Газ | 213 |
| Электроэнергия | 200 |
| **Итого** | **1184** |

Рекомендуемая спецификация оборудования тепличного комплекса площадью 3 га по производству овощных культур представлена ниже.

**Теплица площадью 3 га в составе:**

металлоконструкция теплиц с укрывным материалом, системой вентиляции с маскитной сеткой и внутренними перегородками;

тягово-толкательная система зашторивания полотна.

**Ирригационная система комплекса в составе:**

капельная система полива с компенсированными капельницами;

ирригационный узел полива с 4 баками для питательных растворов;

накопительные баки чистой воды;

система сервисного полива;

система выращивания рассады на капиллярных матах.

**Система сбора дренажа с повторным использованием раствора в составе:**

система дезинфекции и сперилизации;

накопительные баки для сбора дренажа;

Полиэтиленовые баки сбора дренажа;

ПВХ дренажные линии сбора дренажа, коллекторная система с ПВХ выходом;

водоем с линиями сбора и насосной станцией;

система сбора дождевой воды;

система рециркуляции воздуха.

**Система автоматического контроля и управления**

**Технологическое оборудование**

металлопластиковые лотки с подвесами и аксессуарами;

система освещения рассадного отделения и электротехническое оборудование.

**Система отопления**

транспортные группы;

смесительные группы подлотковые;

смесительные группы растений;

смесительные группы технологического коридора;

смесительные группы с ограждающим трубопроводом.

**Котельная**

котел;

горелка комбинированная;

котловая система аккумулирования тепла, включающая все насосы и соединения;

система с кольцевой линией;

струйный фильтр;

аккумулирующая емкость с азотной системой.

**Система CO2 подачи и распределения**

конденсоры дымовых газов ;

CO2 дозирующий частотно управляемый насос;

CO-детектор;

CO2 дозирующая система ПВХ;

дозирующая система, дополнительные клапаны.

**Комплект оборудования и материалов для тепличного комплекса**

датчики влажности минеральной ваты;

датчик температуры минеральной ваты;

люксметр;

CO2 датчик;

инфракрасный ручной термометр;

измерительный прибор;

лаборатория для замеров N, F, Ca;

рельсовая гидравлическая тележка;

зарядное устройство 24 volt – 20 Amp LED с дисплеем;

рельсовые тележки;

опрыскивающая машина;

грунтовая пленка;

маты из минеральной ваты;

кубики из минеральной ваты;

ячейки зародышевые в кассетах.

Таблица 4 – Расходы на оплату труда

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Кадровый состав** | **Количество, человек** | **Оклад, руб.** | **Сумма за год, тыс. руб.** | **Отчисления во внебюджетные фонды, тыс. руб. (30 %)** |
| **Управление и административный аппарат** | | | | |
| Генеральный директор | 1 | 35000 | 420 | 126 |
| Главный агроном | 1 | 30000 | 360 | 108 |
| Главный инженер | 1 | 30000 | 360 | 108 |
| Главный бухгалтер | 1 | 30000 | 360 | 108 |
| Бухгалтер | 1 | 20000 | 240 | 72 |
| Охрана объекта | 6 | 12 000 | 864 | 259,2 |
| Водитель | 1 | 12 000 | 144 | 43,2 |
| **Производственный персонал** | | | | |
| Тепличный овощевод | 8 | 17 000 | 1632 | 489,6 |
| Оператор защиты растений | 1 | 15 000 | 180 | 54 |
| Оператор капельного полива | 1 | 15 000 | 180 | 54 |
| Технический персонал | 2 | 17 000 | 408 | 122,4 |
| Агроном | 1 | 22 000 | 264 | 79,2 |
| **Инженерная служба** | | | | |
| Инженер энергетик | 1 | 17 000 | 204 | 61,2 |
| Инженер КИПиА | 1 | 17 000 | 204 | 61,2 |
| Слесарь-сантехник | 1 | 16 000 | 192 | 57,6 |
| **Коммерческая служба** | | | | |
| Менеджер по продажам | 1 | 20 000 | 240 | 72 |
| Менеджер по закупкам | 1 | 20 000 | 240 | 72 |
| Кладовщик | 1 | 20 000 | 240 | 72 |
| Карщик-тракторист | 1 | 12 000 | 144 | 43,2 |
| Грузчик | 1 | 12 000 | 144 | 43,2 |
| **Всего по предприятию:** | **33** | **-** | **7 020** | **2 106** |

**5. План сбыта**

Сбытовая политика направлена на ежегодное расширение торгового пространства, освоение новых рынков сбыта, формирование дистрибутивной и дилерской сетей. В качестве целевых рынков сбыта конечной продукции рассматривается Республика Северная Осетия-Алания. В дальнейшем, по мере развития деятельности планируется организовать сбыт в соседние республики и регионы.

В рамках данного проекта предусматривается заключение долгосрочных контрактов с торговыми организациями. В качестве потенциальных покупателей планируются:

республиканские и федеральные розничные сети – от 10-20% объемов производства;

республиканские оптовые и овощные рынки – 20%;

республиканские овощные базы – 20%;

оптовые покупатели и дистрибьюторские компании – 40%.

**6. Маркетинговый план**

В рамках реализации проекта необходима подготовка маркетинговой стратегии, которая призвана минимизировать маркетинговые риски при получении максимально возможных экономических показателей. Основными целями стратегии развития тепличного производства в рамках данного проекта являются:

удовлетворение растущего спроса населения на высококачественные и экологически чистые овощи закрытого грунта;

реализация проводимой в стране политики импортозамещения;

повышение технологического уровня и конкурентоспособности тепличного комплекса;

повышение конкурентоспособности республиканской тепличной продукции;

улучшение социально-экономической ситуации в Республике Северная Осетия Алания.

Достижение поставленных целей является возможным при решении следующих задач:

1. При производстве томатов и огурцов использовать самые эффективные, экологически чистые сорта томатов и огурцов, а за счет применения самых передовых технологий обеспечить высокое качество продукции и высокий уровень экологической безопасности;

2. Регистрация собственного бренда, а также технологическое обеспечение производства качественной продукции обеспечит высокий уровень спроса на продукцию, что позволит сформировать высокий уровень цен и рентабельности реализуемых овощей. Применение дифференцированного подхода к реализации и использование бренда позволит эффективно с максимальным уровнем ценообразования реализовывать продукцию;

3. При реализации продукции будут приняты меры к максимальному сокращению посреднических этапов при продвижении продукции на рынок, что обеспечит максимальную приближенность к конечному потребителю.

**7. Финансовая эффективность проекта**

Общая стоимость проекта: 475,2 млн руб.

Формы инвестирования (условия участия инвестора): прямые инвестиции.

Предполагаемая среднегодовая выручка от реализации проекта составит 210,3 млн руб.

По предварительным расчетам срок окупаемости проекта без учета государственной поддержки составит около 70 мес., с учетом государственной поддержки срок окупаемости проекта сокращается   
до 52 мес.

**Планируемая государственная поддержка в рамках Государственной программы Республики Северная Осетия-Алания «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» на 2014-2020 годы.**

Таблица 5 – Планируемая господдержка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Направления мер государственной поддержки** | **Планируемый объем оказываемой государственной поддержки из федерального и республиканского. Бюджетов,**  **тыс. руб.** |
| 1 | Субсидии на возмещение части прямых понесенных затрат на создание и модернизацию объектов АПК | 50 920,0  (20% от 254 600,0 тыс. руб.) |
| 2 | Возмещение части процентной ставки по инвестиционным и краткосрочным кредитам (займам) на строительство и реконструкцию объектов молочного скотоводства, животноводства, растениеводства | При условии привлечения инвестором кредитных ресурсов, будет возмещаться ставка рефинансирования ЦБ на дату получения кредита  (ставка рефинансирования в 2015 году 8,25 %) |
| **Итого в первый год реализации проекта** | | **50 920,0** |

Таблица 6 – Финансово-экономические показатели проекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | |
| 1. Среднегодовой объем продаж продукции в натуральных показателях,   по видам продукции | | |
| Томат | 590,0 тонн | |
| Огурец | 710,0 тонн | |
| 2. Стоимость единицы продукции, руб.,  по видам продукции | | |
| Томат | 130,0 руб./кг | |
| Огурец | 135,0 руб./кг | |
| 3. Среднегодовая выручка от реализации продукции, млн руб.,  по видам продукции | | |
| Томат | | 76,7 |
| Огурец | | 95,8 |
| **Выручка итого:** | | **172,5** |
| 4. Себестоимость единицы продукции, руб.,  по видам продукции | | |
| Томат | 93,1 руб./кг | |
| Огурец | 103,6 руб./кг | |
| 5. Прибыль от реализации продукции, млн руб.,  по видам продукции | | |
| Томат | 27,6 | |
| Огурец | 22,3 | |
| **Прибыль итого:** | **49,9** | |
| Планируемые налоговые отчисления | 3,0 | |

**8. Социальная эффективность проекта**

Помимо финансовой эффективности проекта очень важное значение имеет его социальный эффект, состоящий в создании 33 новых рабочих мест со среднемесячной заработной платой 17 700 руб.