



**Intesco  
Research  
Group**

# БИЗНЕС-ПЛАН ТЕПЛИЧНОГО ХОЗЯЙСТВА – 2014 (с финансовой моделью)



МОСКВА 2014

## ОПИСАНИЕ

Разработка бизнес-плана тепличного хозяйства проведена на основе одного из реально осуществленных проектов аналитической группы Intesco Research Group. Бизнес-план подготовлен по международному стандарту UNIDO.

К данному бизнес-плану прилагается автоматизированная финансовая модель в формате Excel.

Для того чтобы произвести перерасчеты под новый проект, достаточно изменить базовые показатели в финансовой модели.

Сервис, используемый в модели, настолько прост и удобен, что позволяет любому человеку без финансового образования успешно провести расчеты под собственный проект.

Финансовая модель построена таким образом, что позволяет моментально наблюдать изменение показателей эффективности проекта.

Благодаря гибкости финансовой модели, возможна адаптация данного бизнес-плана под новый проект в любом регионе России.

### Цели проекта:

- привлечение инвестиционных средств для создания тепличного хозяйства;
- обоснование экономической эффективности открытия тепличного хозяйства;
- разработка поэтапного плана создания и развития тепличного хозяйства.

### Описание проекта

- автоматизированное тепличное хозяйство с использованием энергосберегающих технологий;
- продленный культурооборот с циклом в 180-200 дней: первый оборот - с февраля по июнь, второй - с июля по декабрь;
- 35 человек, из них: \*\*\* человека – административный персонал, \*\*\* человека из коммерческого отдела, \*\*\* человек – производственный персонал;
- общая полезная площадь - 2 га;
- средняя продолжительность хранения товара на складе – 30 дней;
- объем выпускаемой продукции - **832 тонн в год.**

**Статьи дохода:**

- Огурцы;
- Помидоры;
- Болгарский перец;
- Салат;
- Зелень (укроп, петрушка).

*Таблица. Средние цены на продукцию тепличного хозяйства, тыс. руб.*

Цены	средняя цена за период, тыс. руб. / тонну			
	3 кв. в году	4 кв. в году	1 кв. в году	2 кв. в году
Огурцы короткоплодные				
Томаты				
Болгарский перец				
Листовой салат				
Зелень (укроп, петрушка, и т.п.)				

*Таблица. Объем производства тепличного хозяйства, тонн в год*

объем производства в год	тонн в год
Огурцы короткоплодные	
Томаты	
Болгарский перец	
Салат	
Зелень (укроп, петрушка, и т.п.)	

*Таблица. Урожайность тепличного хозяйства, кг. / кв. м в год*

средняя урожайность в год	Средняя продолжительность цикла, дни	Урожайность за цикл, кг. / кв. м.	значение	единица измерения
Огурцы короткоплодные				кг. / кв. м в год
Томаты				кг. / кв. м в год
Болгарский перец				кг. / кв. м в год
Салат				кг. / кв. м в год
Зелень (укроп, петрушка, и т.п.)				кг. / кв. м в год

*Таблица. Расчет сметной стоимости строительства теплицы на 1 Га, тыс. руб.*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость, тыс. руб.
<b>Теплица 1 га (секции 8x4,5м с высотой колонн 4,5 м)</b>				
1	Холодный домик (без стекла) на условиях франко-склад	га		
2	Стекло (мерное толщ. 4 мм)	кв. м.		
3	Система зашторивания с тканью (на всю площадь) (одинарная)	к-т		
4	Система отопления	тн		
5	Система капельного полива (в цене учтены шефмонтажные, монтажные и пусконаладочные работы; ввод всей системы в эксплуатацию, обучение персонала, гарантийное обслуживание в теч. 2 лет, сервисное обслуживание)	к-т		

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость, тыс. руб.
6	Система испарительного охлаждения растений	к-т		
7	Система электрооборудования, освещения (кабельная продукция: кабель, лотки, стойки, осветительные приборы, узлы крепления)	к-т		
8	Система электродосвечивания на всю площадь 12 000 лК	к-т		
9	Система автоматического управления микроклиматом	к-т		
	<b>Стоимость оборудования в поставке без НДС</b>			
10	Проектные работы			
	<b>Итого:</b>			
	НДС 18%:			
	<b>Всего:</b>			

*Таблица. Инвестиционные затраты по проекту тепличного хозяйства, тыс. руб.*

инвестиции	стоимость, тыс. руб.
Разрешительные документы	
Теплица	
Оборудование	
Вспомогательные помещения	
Оборотные средства	
<i>Итого инвестиции:</i>	

#### **Финансовые показатели проекта:**

Объем первоначальных вложений - **188,5 млн. руб.**

Чистый доход (NCF) - \*\*\* млн руб.

Чистый дисконтированный доход (NPV) - \*\*\* млн руб.

Простой срок окупаемости (PB) - \*\*\* кварталов

Дисконтированный срок окупаемости (DPB) - **2,46 года**

Индекс прибыльности (PI) - \*\*\* ед.

Внутренняя норма доходности (IRR) - \*\*\* %

Точка безубыточности (BEP) - \*\*\* млн руб/квартал

**Выдержки из исследования:**

Производство тепличных овощей в 2012-2013 гг. в России продемонстрировало положительную динамику с неплохим темпом прироста – \*\*\*% достигнув в 2013 г. значения \*\*\* тыс. т. По итогам 2014 года ожидается, что прирост несколько замедлится (до \*\*\*%), а валовые сборы возрастут на \*\*\* тыс. т и составят \*\*\* млн т. Также продолжит свой рост показатель доли тепличных овощей в валовых сборах по всем типам грунта – с \*\*\*% в 2012 г. и \*\*\*% в 2013 г. до \*\*\*% на конец 2014 г.

Розничные продажи свежих овощей на крупнейшем рынке сбыта, в Москве, возросли с 2012 по 2013 гг. почти на \*\*\* млрд руб., составив на конец периода \*\*\* млрд руб. Наиболее значительный прирост в абсолютном выражении продемонстрировал в 2013 году Краснодарский край, где продажи увеличились с \*\*\* млрд руб. до \*\*\* млрд руб. ...

В 2013 году наблюдалось снижение цен производителей на тепличные томаты как по России в целом, так и в Центральном федеральном округе. При этом среднее снижение цен по стране составило \*\*\* рублей по сравнению с показателем 2012 года, в то время как в ЦФО стоимость одной тонны продукции упала почти на \*\*\* тыс. руб.

Учитывая находящиеся на стадии строительства и реконструкции тепличные площади, а также мероприятия государственной поддержки, мы полагаем, что к 2017 г. площадь защищенного грунта вплотную приблизится к отметке \*\*\* тыс. га. В среднем, ожидается ввод в действие порядка \*\*\* га ежегодно, в результате чего совокупный прирост на конец периода составит \*\*\* % к показателю 2013 года.

В структуре выручки тепличного хозяйства \*\*\*% приходится на поступления от продажи огурцов, \*\*\*% занимает продажа помидоров, \*\*\*% - болгарский перец, продажи листьев салата составляют \*\*\*% выручки, зелень - 3%.

В структуре текущих затрат \*\*\*% занимают затраты на оплату труда, \*\*\*% - производственные расходы, 5,8% - административные расходы, \*\*\*% - коммерческие расходы.

Себестоимость оказания услуг на \*\*\*% состоит из расходов на оплату труда, на \*\*\*% - из производственных расходов, на \*\*\*% - из амортизации, и на 2% из налогов, относимых на текущие затраты, \*\*\*% - коммерческие расходы, 5% - административные расходы.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

### 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

- 1.1. Цели проекта
- 1.2. Расчетный период проекта
- 1.3. Стоимость реализации проекта
- 1.4. Источники финансирования проекта
- 1.5. Показатели эффективности проекта

### 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ПРОЕКТА

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

- 3.1. Концепция тепличного хозяйства
- 3.2. Продукция тепличного хозяйства
- 3.3. Схема работы тепличного хозяйства
- 3.4. Разрешительная документация

### 4. АНАЛИЗ РЫНКА

- 4.1. Классификация объекта исследования
  - ОКВЭД*
  - ОКПД*
- 4.2. Тенденции тепличного овощеводства
- 4.3. Рынок тепличных овощей
  - Тепличные овощи*
  - Томаты*
  - Огурцы*
  - Государственное регулирование*
  - Прогноз развития рынка тепличных овощей*

### 5. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН

- 5.1. Состав персонала
- 5.2. Должностные обязанности сотрудников

### 6. СТРАТЕГИЯ МАРКЕТИНГА

- 6.1. Ценовая политика
- 6.2. Целевая аудитория
- 6.3. Позиционирование на рынке
- 6.4. Рекламная стратегия
  - Розничная торговля*
  - Супермаркеты/школы/HoReCa*

*Плодоовощные базы*

*Продвижение в интернете*

## **7. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН**

- 7.1. Расположение тепличного хозяйства
- 7.2. Строительство помещений
- 7.3. Структура использования площадей
- 7.4. Необходимое оборудование
- 7.5. Объемы оказываемых услуг
- 7.6. График реализации проекта

## **8. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН**

- 8.1. Первоначальные вложения в проект
- 8.2. Доходы тепличного хозяйства
- 8.3. Расходы тепличного хозяйства
- 8.4. Система налогообложения
- 8.5. Отчет о прибылях и убытках
- 8.6. Отчет о движении денежных средств
- 8.7. Бухгалтерский баланс

## **9. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА**

- 9.1. Методика оценки эффективности проекта
- 9.2. Чистый доход (NCF)
- 9.3. Чистый дисконтированный доход (NPV)
- 9.4. Срок окупаемости (PB)
- 9.5. Дисконтированный срок окупаемости (DPB)
- 9.6. Индекс прибыльности (PI)
- 9.7. Внутренняя норма доходности (IRR)

## **10. АНАЛИЗ РИСКОВ ПО ПРОЕКТУ**

- 10.1. Качественный анализ рисков
- 10.2. Анализ чувствительности проекта
- 10.3. Точка безубыточности проекта

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОЛЖНОСТНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ СОТРУДНИКОВ ТЕПЛИЧНОГО ХОЗЯЙСТВА ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

## СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

### Список графиков:

График 1. Динамика площади защищенного грунта в России и ее доля в общей посевной площади, занятой под овощи, в 2012 - 2014\* гг., тыс. га

График 2. Динамика валовых сборов овощей защищенного грунта в России и их доля в валовых сборах всех овощей в 2011 - 2014\* гг., тыс. т

График 3. Динамика валовых сборов томатов защищенного грунта в 2012 - 2013 гг., тыс. т

График 4. Динамика объемов российского импорта томатов в натуральном выражении в 2009 - 2013 гг., т

График 5. Динамика объемов российского импорта томатов в стоимостном выражении в 2009 - 2013 гг., тыс. долл.

График 6. Динамика средних цен производителей на томаты защищенного грунта в России и ЦФО в 2011 - 2013 гг., руб./т

График 7. Динамика средних цен производителей на томаты защищенного грунта в ЦФО по месяцам в 2011 - апреле 2014 гг., руб./т

График 8. Динамика средних потребительских цен на томаты в России, ЦФО и Москве в 2011 - 2013 гг., руб./кг

График 9. Динамика средних потребительских цен на томаты в Москве по месяцам в 2011 - мае 2014 гг., руб./кг

График 10. Динамика валовых сборов огурцов защищенного грунта в 2012 - 2013 гг., тыс. т

График 11. Изменение структуры российского производства огурцов по типу грунта в 2012 - 2013 гг., %

График 12. Динамика объемов российского импорта огурцов в натуральном выражении в 2009 - 2013 гг., т

График 13. Динамика объемов российского импорта огурцов в стоимостном выражении в 2009 - 2013 гг., тыс. долл.

График 14. Динамика средних цен производителей на огурцы защищенного грунта в России и ЦФО в 2011 - 2013 гг., руб./т

График 15. Динамика средних цен производителей на огурцы защищенного грунта в ЦФО по месяцам в 2011 - апреле 2014 гг., руб./т

График 16. Динамика средних потребительских цен на огурцы в России, ЦФО и Москве в 2011 - 2013 гг., руб./кг

График 17. Динамика средних потребительских цен на огурцы в Москве по месяцам в 2011 - мае 2014 гг., руб./кг

График 18. Динамика площади защищенного грунта в России в 2012 - 2014\* гг. и прогноз до 2017 г., тыс. га

График 19. Динамика валовых сборов овощей защищенного грунта в России в 2011 - 2014\* гг. и прогноз до 2017 г., тыс. т

График 20. Динамика объемов реализации отдельных видов продукции в тепличном хозяйстве, ед.

График 21. Динамика выручки тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 22. Динамика выручки, валовой прибыли и прибыли до налогообложения тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 23. Динамика чистой прибыли тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 24. Движение денежных потоков тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 25. Остаток денежных средств на счету тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 26. Чистый дисконтированный доход (NPV) тепличного хозяйства, тыс. руб.

График 27. Влияние уровня цен на NCF, % от уровня цен

График 28. Влияние уровня цен на NPV, % от уровня цен

График 29. Влияние уровня цен на PV, % от уровня цен

График 30. Влияние уровня цен на DPV, % от уровня цен

График 31. Влияние уровня цен на PI, % от уровня цен

График 32. Влияние уровня цен на IRR, % от уровня цен

График 33. Точка безубыточности тепличного хозяйства, %

### **Список диаграмм:**

Диаграмма 1. Изменение структуры российского производства овощей защищенного грунта по виду продукции в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 2. Изменение структуры российского производства овощей защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 3. Изменение структуры российского производства овощей защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 4. Изменение структуры розничных продаж свежих овощей в России по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 5. Изменение структуры розничных продаж свежих овощей в России по регионам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 6. Изменение структуры российского производства томатов по типу грунта в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 7. Изменение структуры российского производства томатов защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 8. Изменение структуры российского производства томатов защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 9. Изменение структуры российского производства огурцов защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 10. Изменение структуры российского производства огурцов защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., %

Диаграмма 11. Структура ФОТ по видам персонала тепличного хозяйства, %

Диаграмма 12. Структура использования площадей тепличного хозяйства, %

Диаграмма 13. Структура инвестиционных вложений в проект тепличного хозяйства, %

Диаграмма 14. Структура выручки по видам продукции тепличного хозяйства, %

Диаграмма 15. Структура текущих расходов тепличного хозяйства, %

Диаграмма 16. Структура себестоимости услуг тепличного хозяйства, %

Диаграмма 17. Структура налоговых выплат тепличного хозяйства, %

### **Список рисунков:**

Рисунок 1. Пример цветового решения при оформлении упаковки

Рисунок 2. Пример оформления торговой точки

Рисунок 3. Пример оформления бумажного пакета

Рисунок 4. Месторасположение супермаркетов Москвы и прилегающих территорий на июнь 2014 г.

Рисунок 5. Месторасположение гостиниц Москвы и прилегающих территорий, при которых имеется ресторан или кафе, на июнь 2014 г.

Рисунок 6. Месторасположение организаций общественного питания Москвы и прилегающих территорий на июнь 2014 г.

Рисунок 7. Кейтеринг-организации Москвы и прилегающих территорий на июнь 2014 г.

Рисунок 8. Школы Москвы и прилегающих территорий на июнь 2014 г.

Рисунок 9. Месторасположение детских садов и яслей Москвы и прилегающих территорий на июнь 2014 г.

Рисунок 10. Пример рекламы в журнале «HoReCa Magazine»

Рисунок 11. Рекламный макет сайта Plodbaza.ru

**Список таблиц:**

Таблица 1. Количество крупнейших российских тепличных предприятий по производимым культурам на 29.05.14, ед.

Таблица 2. Российское производство овощей защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 3. Российское производство овощей защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 4. Розничные продажи свежих овощей в России по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., тыс. руб.

Таблица 5. Розничные продажи свежих овощей в России по регионам в 2012 - 2013 гг., тыс. руб.

Таблица 6. Российское производство томатов защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 7. Российское производство томатов защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 8. Российское производство огурцов защищенного грунта по федеральным округам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 9. Российское производство огурцов защищенного грунта по регионам в 2012 - 2013 гг., тыс. т

Таблица 10. Персонал тепличного хозяйства, чел.

Таблица 11. Расчет сметной стоимости строительства теплицы на 1 Га, тыс. руб.

Таблица 12. Площади тепличного хозяйства, га.

Таблица 13. Площади теплицы, га.

Таблица 14. Площади вспомогательных помещений тепличного хозяйства

Таблица 15. Средние цены на продукцию тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 16. Объем производства тепличного хозяйства, тонн в год

Таблица 17. Урожайность тепличного хозяйства, кг. /кв. м в год

Таблица 18. Инвестиционные затраты по проекту тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 19. Динамика поступлений тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 20. Параметры текущих затрат тепличного хозяйства

Таблица 21. Параметры коммунальных платежей

Таблица 22. Параметры расходов на семена и удобрения

Таблица 23. Отчет о прибылях и убытках тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 24. Отчет о движении денежных средств тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 25. Бухгалтерский баланс тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 26. Расчет эффективности инвестиционного проекта тепличного хозяйства, тыс. руб.

Таблица 27. Показатели эффективности проекта тепличного хозяйства

Таблица 28. Расчет точки безубыточности тепличного хозяйства, %

## ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

**INTESCO RESEARCH GROUP** – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «Food Service», «РБК daily», «Ценовик», «Мое дело. Магазин», «МАХИМ» «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Unipack.Ru» и пр.

## НАШИ КЛИЕНТЫ



**МЫ ПРЕВРАЩАЕМ ВАШИ ИДЕИ  
В ГОТОВЫЕ БИЗНЕС-РЕШЕНИЯ**

Е-mail: [info@i-plan.ru](mailto:info@i-plan.ru)

Сайт: [www.i-plan.ru](http://www.i-plan.ru)

Тел.: +7 (495) 212-91-91