



PRO
CONSULTING
АНАЛІТИКА РИНКІВ. ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ



БИЗНЕС-ПЛАН

организации работы фруктохранилища на 4 410 тонн

www.pro-consulting.ua

Содержание

1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА	3
2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА	4
2.1. Цели и задачи проекта	4
2.2. Параметры бизнеса	5
2.3. Источники финансирования проекта. Направления капиталовложений	7
3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПРОЦЕСС ПРОЕКТА	9
3.1. Месторасположение проекта. Схема площади	9
3.2. Описание производственных мощностей и продукции по проекту	11
3.3. Описание технологии хранения	16
3.4. Описание складской техники по проекту	18
3.5. Кадры. Кадровая политика	20
3.6. Нормативно-правовое регулирование	22
4. АНАЛИЗ ЦЕЛЕВОГО РЫНКА	23
4.1. Общая характеристика целевого рынка	23
4.2. Прогнозы развития рынка фруктохранилищ Украины	29
5. ФИНАНСОВАЯ ОЦЕНКА ПРОЕКТА	30
5.1. Предпосылки для расчетов и их аргументация	30
5.2. Прогноз продаж по проекту	34
5.3. Формирование прибыли по проекту	35
5.4. Прогноз движения денежных потоков по проекту	39
5.5. Точка безубыточности по проекту	42
5.6. Оценка инвестиционной привлекательности проекта	44
5.7. Анализ чувствительности проекта	47
6. АНАЛИЗ РИСКОВ	50
6.1. Факторный анализ рисков проекта	50
6.2. Стратегия снижения рисков	51
6.3 SWOT-АНАЛИЗ	52
7. ВЫВОДЫ	53

1. Резюме проекта

Концепция проекта	Планируется организация фруктохранилища по долгосрочному хранению фруктов на 30 камер, общей мощностью 4 410 тонн единовременного хранения, использующего высокоэффективное и технологическое оборудование с собственным цехом упаковки.	
Месторасположение	Украина, необходимая площадь земельного участка – ... га	
График реализации Проекта	Проектный период Время необходимое для организации работы Начало Проекта Запуск в работу предприятия Закупка продукции Продажи товара	... лет ... мес.
Бюджет проекта	Стоимость проекта В том числе: <i>Собственные средства</i> <i>Кредитные средства</i> <i>Коэффициент автономии</i>	\$... \$... \$0 100%
Прибыльность проекта	Валовой доход Капитализированная чистая прибыль Совокупный денежный поток	\$... \$... \$...
Инвестиционная привлекательность проекта	Ставка дисконта, % DPP (с начала проекта), лет DPP (с ввода предприятия в эксплуатацию), лет NPV IRR PI	...% \$... ...% ...

2. Описание проекта

2.1. Цели и задачи проекта

Целью реализации проекта является организация работы фруктохранилища мощностью единовременного хранения 4 410 т.

По оценкам специалистов, современные хранилища сельскохозяйственной продукции покрывают потребности внутреннего рынка максимум на ...%. Отсутствие необходимого количества хранилищ среди сельскохозяйственных предприятий приводит к нехватке качественных овощей и фруктов весной. Существует острая потребность в высокотехнологичных хранилищах для указанных групп продукции.

Реализация данного проекта предусматривает строительство фруктохранилища, с собственным цехом упаковки, которое будет соответствовать высоким требованиям, а продукция, которая будет реализовываться, сможет удовлетворить спрос на высококачественные фрукты в межсезонье.

Основными задачами проекта являются:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Таким образом, реализация проекта позволит:

- ...
- ...
- ...

2.2. Параметры бизнеса

Для организации расчетов по проекту, были приняты следующие параметры бизнеса, которые можно разделить на группы:

- Общие параметры
- Параметры работы предприятия
- Налогообложение

Общие параметры используются для описания основных допущений в процессе расчетов, которые влияют на финансовую часть проекта.

Таблица 1. Общие параметры по проекту

Параметр	Допущения
Общие параметры	
Расчетный период Проекта, лет	...
Валютный курс (EUR / UAH)	...
Валютный курс (USD / UAH)	...
Валютный курс (USD / EUR)	...
Расчетная процентная ставка по кредиту, % годовых	...%
Расчетная процентная ставка по депозиту, % годовых	...%
Ставка дисконтирования, % годовых	...%

Параметры работы предприятия, касаются объемов хранения, процента потерь при хранении продукции, а также основных параметров формирования затрат на эксплуатацию хранилища.

Таблица 2. Параметры работы предприятия

Параметр	Допущения
Параметры работы предприятия	
Потери при хранении, %	...%
Мощности по хранению яблок, т	...
Доля реализации яблок без упаковки	...%
Доля реализации яблок в упаковке	...%
Размер земельного участка, га	...

Параметр	Допущения
Стоимость аренды земельного участка, \$/га	\$...
Доставка продукции, \$/тонна с НДС	\$...
Количество моточасов для перевозки 1 тонны продукции, часов	...
Количество электроэнергии на 1 моточас работы погрузчика, кВт	...
Потребление электроэнергии за месяц, кВт	...
Тариф на электроэнергию, \$/кВт с НДС	\$...
Затраты на упаковку (полиэтилен, сетка), в % от закупочной цены фруктов	...%
Стоимость картонного ящика вместительностью 10 кг - 5 УАН/шт. с НДС	\$...

Параметры налогообложения приняты по проекту согласно украинскому законодательству о налогообложении деятельности предприятий на территории Украины.

Таблица 3. Налогообложение по проекту

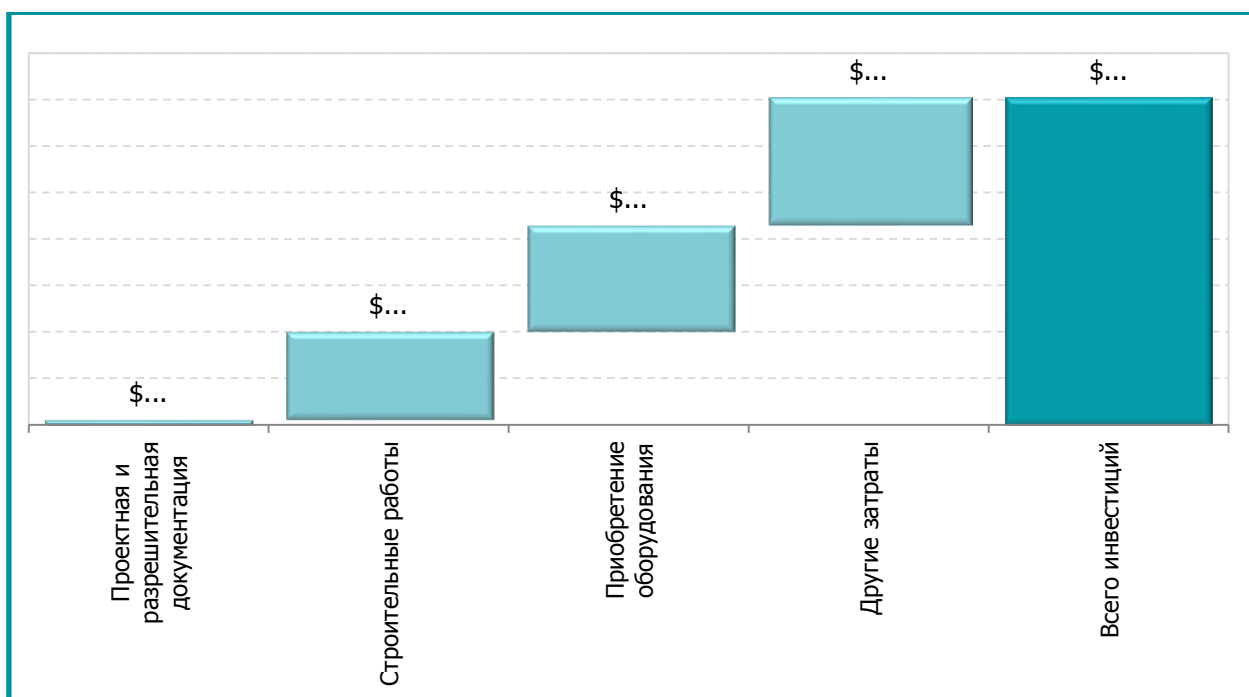
Параметр	Допущения
Налогообложение	
Налог на прибыль	...%
НДС	...%
Единый социальный взнос, %	...%

2.3. Источники финансирования проекта. Направления капиталовложений

Общая стоимость проекта по организации специализированного сельскохозяйственного предприятия по длительному хранению фруктов составляет \$....

Финансирование проекта предполагается за счет собственных средств в размере \$... (100% финансирование).

Рисунок 1. Направления инвестиций



Подробная постатейная информация об источниках финансирования проекта и направлениях использования средств представлена в *Приложении №3 и 4*, а также в таблице ниже. Так, для успешной реализации проекта, средства планируется вложить по следующим направлениям:

Таблица. Направления капиталовложений

Статьи затрат	Собственные средства	Заемные средства	Всего	Заметки
Проектная и разрешительная документация			\$...	
Проектные работы по строительству склада для хранения фруктов	\$...	\$0	\$...	
Строительные работы			\$...	
Общестроительные работы по хранилищу для фруктов	\$...	\$0	\$...	
Строительство навеса для хранилища фруктов	\$...	\$0	\$...	
...	\$...	\$0	\$...	...
...	\$...	\$0	\$...	
Приобретение оборудования			\$...	
Оборудование для хранилища фруктов	\$...	\$0	\$...	...
...	\$...	\$0	\$...	...
Шеф-монтаж для хранилища фруктов	\$...	\$0	\$...	
Оборудование для цеха упаковки	\$...	\$0	\$...	
Другие затраты			\$...	
Приобретение контейнеров для хранения фруктов	\$...	\$0	\$...	...
Приобретение грузо-транспортных средств	\$...	\$0	\$...	...
Закупка овощей и фруктов для реализации	\$...	\$0	\$...	
...	\$...	\$0	\$...	
СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА	\$....	\$0	\$....	

3. Производственный процесс проекта

3.1. Месторасположение проекта. Схема площади

Месторасположение фруктохранилища является важным фактором для реализации проекта. При выборе месторасположения необходимо учитывать следующие составляющие: ..., ..., Оптимальный выбор месторасположения поможет снизить ..., ... и Разработанный проект является типовым, что предусматривает возможность его реализации в любом выбранном регионе страны, но при этом инициатору проекта следует учитывать вышеизложенные факторы оптимального выбора.

Размещение фруктохранилища предлагается в таких областях – Винницкая, Хмельницкая, Черновицкая. Поскольку ...

Рисунок 2. Месторасположение фруктохранилища по проекту



В рамках реализации проекта предусматривается аренда необходимого земельного участка площадью ... га у государства, на котором необходимо провести следующие работы:

- ...;
-

На территории комплекса будут расположены:

- Здания хранилища: склад для хранения фруктовой продукции
- Цех упаковки продукции (сортировки, упаковки)

Склад для хранения фруктовой продукции

...	4 166 кв.м.: (49x84), высота 9,5 м
Разделение на камеры хранения	...
Бытовки для инвентаря, хранения ящиков, санитарные помещения	...
...	...

Цех переработки

Габаритные размеры здания | ...

Строительные работы на участке будут выполняться в 2 этапа:

1. Проектирование
2. Строительная часть

1. Проектирование

Перечень работ по сбору исходных данных (выполнение функций заказчика)

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

Данного этапа можно избежать при взятии в аренду участка с уже проведенными строительными работами (наличием на нем цеха и прочее) и необходимости только завершения строительных работ, реконструкции и/или ремонта имеющихся площадей, что также позволит снизить уровень первоначальных инвестиций.

Перечень работ по разработке проектной документации стадии Проект и Рабочий

Проект

- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;

- ...

2. Строительная часть

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

3.2. Описание производственных мощностей и продукции по проекту

В рамках настоящего инвестиционного проекта предполагается строительство нескольких камер хранения, разной вместимостью, предназначенных для хранения яблок. Необходимо отметить, что ...

Реализация проекта предусматривает строительство фруктохранилища на ... камер, общей вместимостью 4 410 тонн:

Таблица 4. Физические характеристики камер фруктохранилища

Количество камер	Площадь камер	Вместимость камер
...	... кв.м. каждая	... тонн каждая
... камер	... кв.м. каждая	... тонн каждая
... камер	... кв.м. каждая	... тонн каждая
... камер		4 410 тонн

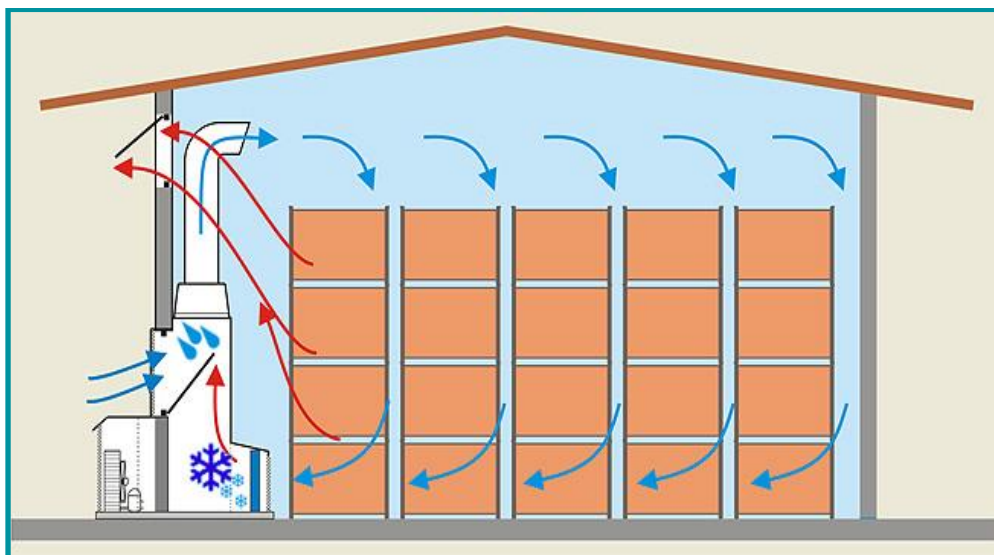
Для обеспечения производственного процесса предлагается привлечение компании ..., которая является одним из лидеров рынка технологических решений для плодово-овощной продукции и обеспечивает весь комплекс необходимых работ – начиная со строительства и заканчивая монтажом и пуско-наладкой всего необходимого оборудования.

Необходимо отметить, что несмотря на выбор высококачественного оборудования, среднестатистические потери продукции в хранилищах находятся на уровне в ...%.

Камеры для хранения фруктов. Комплексная автоматическая система регуляции контролируемой атмосферы в хранилище (КА):

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...

Рисунок 3. Принцип работы фруктохранилища



Основной формой взаимодействия плодов и овощей с окружающей средой является Во время хранения, вследствие ..., выделяется теплота. Наряду с ...

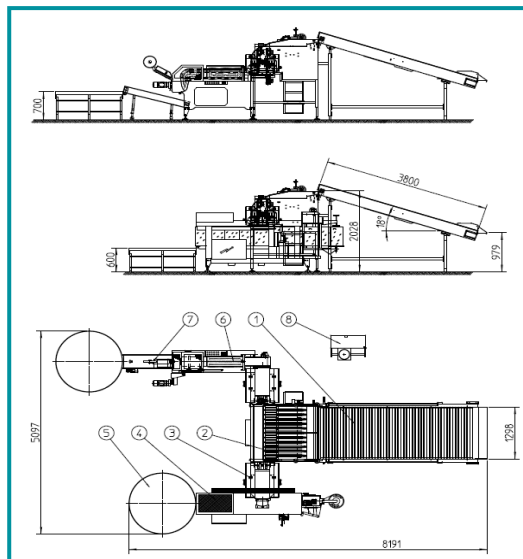
Хранение в обычных условиях предполагает обычную воздушную среду с нормальным содержанием в атмосфере кислорода (...%), углекислого газа (...%) и азота

(...%). Хранение плодов в регулируемой газовой среде подразумевает хранение в среде с определенной концентрацией CO₂ и кислорода при оптимальной температуре. При этом
 ...
 ...

Оборудование для фасовки фруктов (яблок)

Согласно проекту будет приобретена линия по фасовке фруктов диаметром до ... мм, что позволит отсортировать и упаковать яблоки в полиэтиленовые пакеты, а также сетку. Производитель – компания «...», поставщиком данного оборудования является компания «...»

Рисунок 4. Схема линии по фасовке яблок



Линия будет вмещать в себе следующие элементы:

1. ...
 - Длина 380см;
 - Ширина 130см.
2. ...

Для взвешивания яблок и деликатных фруктов. Подающее устройство с 12 независимыми желобами. С 12 загрузочными бункерами, соединенными с 12 весовыми чашами. С двойной губчатой лопастью для продвижения продукта к независимым желобам.



Установка для деликатной разгрузки с использованием щеток. С конвейерными лентами для деликатной разгрузки. С электронной панелью (видео экран, клавиатура)

для автоматического ввода рабочих параметров (вес и т.д.). Возможность работать с двумя упаковщиками одновременно и с разным весом.

Весовой диапазон: от ... до ... кг.

I. Производительность на выходе:

до ... упак./мин. для очень мягких фруктов;

до ... упак./мин. для более твердых фруктов;

в зависимости от веса упаковки.

II. Технические характеристики:

Потребление энергии - ...kw;

Потребление воздуха - ... литров/мин.;

Давление - ... атмосфер.

III. Размеры станции (без подающего конвейера)

Высота – ...мм;

Длинна – ...мм;

Ширина – ...мм.

3. ...

Тип: “ ...” с одной транспортной лентой, для выгрузки и транспортировки фруктов от взвешивающей машины к упаковочной машине(для деликатных фруктов).

Технические характеристики:

– Потребление энергии - ...kw;

– Потребление воздуха - ... литров/мин.;

– Давление - ... атмосфер.

4. ...

– Катушка для полиэтиленовых пакетов;

– Несущий конвейер для пакетов;

– ...

– ...

– ...

– ...

– ...

– В одном рулоне с полиэтиленовыми пакетами: ... упаковок. Объем каждой упаковки: ... кг. Размер полиэтиленового пакета: ... х ...см. Установленная мощность: ... кВт. Потребление воздуха: ... литров

Производительность около : 20-22уп/мин.



5. ...

Модель: ...

Потребление энергии -

6. ...

Тип: “...” с одной транспортной лентой. Для выгрузки и транспортировки фруктов от взвешивающей машины к упаковочной машине (для деликатных фруктов).

Технические характеристики:

– Потребление энергии - ...kw;

– Потребление воздуха - ...

литров/мин.;

– Давление - ... атмосфер.

7. ...

Клипсатор горизонтального типа для упаковки в сетку деликатных продуктов. Машина оснащена загрузочной трубой, конвейером, приспособлением для прикрепления ленточки от клипсы к клипсе и специальным приспособлением для натягивания сетки перед формированием упаковки. Машина оснащена программным обеспечением и электрической панелью для контроля за работой машины.

Весовая категория:

– От ...до 2,00 кг для упаковки яблок, томатов и т.д.;

– ... кг для упаковки баклажан и цуккини.

8. Машина для одевания сетки-рукава на трубу RTR-

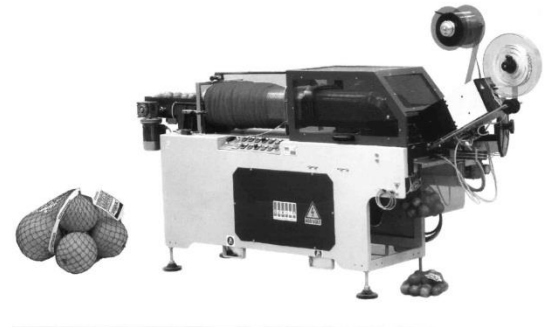
122S

– Вес машины ...кг;

– Энергопотребление ...кВт;

– Питание ...Hz;

– Рабочая температураС.



Продукция по проекту

Проектом предполагается закупка фруктов в «низкий» сезон – сентябрь и октябрь, их обработка и хранение с дальнейшей реализацией в период с ноября по май. Кроме того, необходимо отметить, что потери по всем видам продукции за период хранения

(в рамках 1 сезона) составят около ...%.

В соответствии с подобранным оборудованием предполагается закупка, хранение и дальнейшая реализация яблок – 4 410 тонн (реализация с учетом потерь ... тонн)

Закупка продукции будет осуществляться у производителей, с доставкой на территорию хранилища в контейнерах.

Хранимая продукция будет упаковываться в картонные ящики вместимостью 10 кг каждый и отправляться реализаторам.

Реализация продукции будет осуществляться по нескольким каналам:

- ...
- ...
- ...

Выбор различных каналов сбыта позволит предприятию ...

Цех упаковки позволит ...



3.3. Описание технологии хранения

В рамках реализации проекта планируется строительство фруктохранилища на 4 410 тонн продукции.

Планируется контейнерная технология хранения фруктов. Выбор технологии хранения определяется многими факторами, среди которых основными являются его назначение, сортовые особенности, условия и технологии возделывания, уборки, транспортировки и послеуборочной доработки, исходное состояние перед закладкой в хранилище, уровень материально–технической базы хранения и квалификация обслуживающего персонала.

Контейнерный способ. ...

Главные преимущества контейнерного способа — ...

Преимущества хранения фруктовой продукции в контейнерах:

- ...;
- ...;
- ...;
- ...;
- ...;



- ...;
- ...;
- ...;
- ...;

Хранение контейнерным способом предпочтительно для многих продуктов, так как давление, оказываемое на нижнюю часть контейнера, намного меньше, чем при хранении насыпью. Не стоит забывать о легкости загрузки/выгрузки контейнеров, что значительно оптимизирует логистику склада.

3.4. Описание складской техники по проекту

В рамках проекта планируется приобретение ... электропогрузчиков ..., что полностью покрывает потребность предприятия в погрузочно-разгрузочных работах.

Спецификация погрузчика для Украины:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...



Документация:

- ...

Таблица 5. Технические характеристики электропогрузчика

Электрический вилочный погрузчик ...	
Грузоподъёмность	...КГ
Центр тяжести груза	... мм
Габаритная длина до спинки вил	... мм
Общая ширина	... мм
Радиус разворота (внешний)	... мм
...	
Высота подъёма вил	... мм
Высота мачты в сложенн. положении	... мм
Высота мачты в поднятом положении	... мм
Свободный ход вил	...мм
Высота защитного ограждения	... мм
Вилы (Д x Ш x Т)	...
Шины	
Передние	6.00-9-10PR (I)
Задние	5.00-8-8PR (I)
Силовая установка	
Электродвигатель передвижения	... кВт

Электрический вилочный погрузчик ...

Электродвигатель грузовых операций ... кВт

Установленные опции

Аккумуляторная батарея 400 А.ч

Зарядное устройство

Кроме электропогрузчика рекомендуется приобретение высотного электрического штабелера ... в количестве ... шт.

Складская техника данного типа очень компактная, простая в управлении и с **двигателем переменного тока** — высокоэффективным и не требующим больших затрат на обслуживание. Электрический поворковый штабелер предназначен для работ средней и высокой интенсивности в складах или производстве.



Таблица 6. Технические характеристики электрического штабелера

Грузоподъемность, кг	...
Расчетная остаточная г/п на высоте подъема 4755 мм, кг	...
Центр тяжести, мм	...
Мачта 3-секционная	
высота подъема, мм	...
высота в опущенном положении - мин.	...
свободный подъем, мм	...
высота в поднятом положении - макс.	...
длина вил, мм	...
ширина по наружным кромкам вилок, мм	...
ширина шасси, мм	...
дорожный просвет под мачтой, мм	...
тяговый двигатель, кВт	...
двигатель подъема, кВт	...
Батарея	...
Зарядное устройство	24В 60А

3.5. Кадры. Кадровая политика

Стратегическая цель работы с персоналом - формирование действующей, высокопрофессиональной команды специалистов, способной эффективно решать задачи стратегического развития предприятия.

Приоритеты в работе с персоналом:

1. ...
2. ...
3. ...

Для реализации кадровой политики будут выполнены следующие задачи:

- ...
- ...
- ...

Кадровая политика предприятия будет направлена на ... и Предприятие будет также Развитие корпоративной культуры компании будет направлено на создание у каждого работника ощущения причастности к достижению предприятием высоких результатов, воспитание командного духа.

Органиграмма проекта будет выглядеть следующим образом:

Рисунок 5. Органиграмма проекта

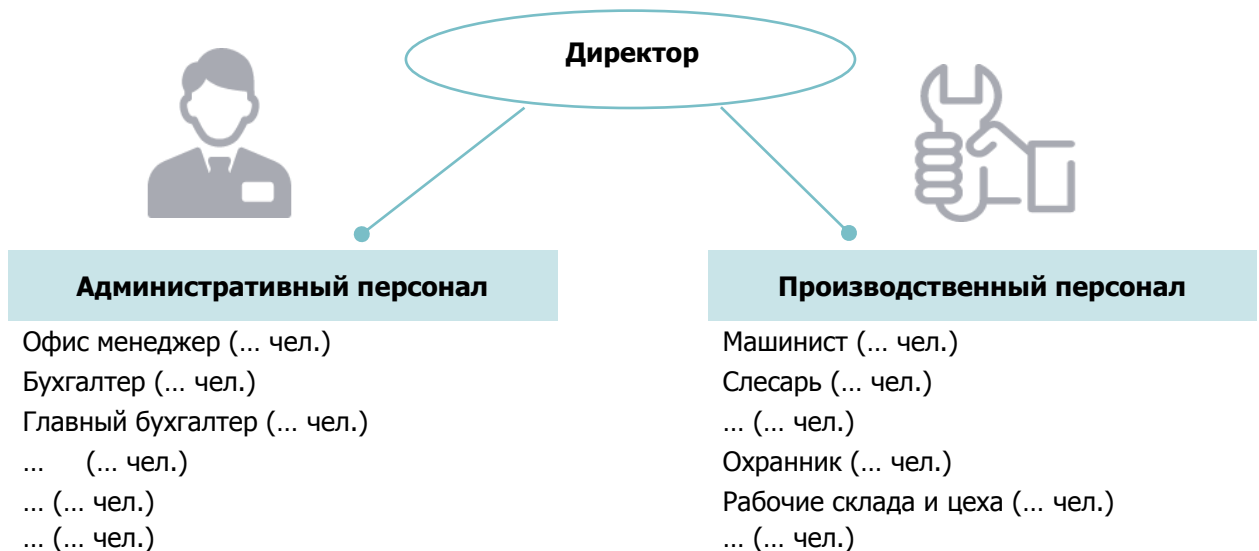


Таблица 7. Штатное расписание Проекта

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда	Заметки
Административный персонал							
1	Директор предприятия	Работают круглый год
2	Офис-менеджер	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...
5	Главный бухгалтер	...	...	...	...	...
6	Бухгалтер	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...
Производственный персонал							
8	Машинист	Работают круглый год
9	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...
12	Работают с сентября по май
13	...	...	...	...	...	...
		...		\$...	\$...	\$...	

3.6. Нормативно-правовое регулирование

В юридическо-правовом аспекте реализация организационно-технической стороны данного проекта, действующим законодательством Украины предусматривает наличие ряда необходимой разрешительной документации.

Необходимая разрешительная документация по данному проекту предусмотрена к следующим его составляющим:

- ...
- ...
-
- ...
- ...

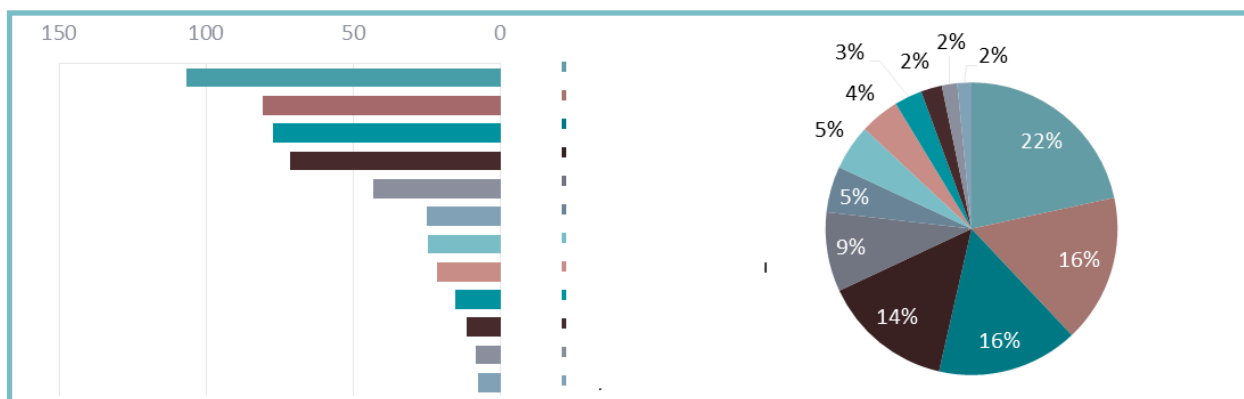
....

4. Анализ целевого рынка

4.1. Общая характеристика целевого рынка

В мире ежегодно производится более ... миллионов метрических тонн фруктов, при этом наиболее популярными сортами являются бананы, яблоки и виноград в соотношении ...% мирового производства фруктов, ...% и ...% соответственно.

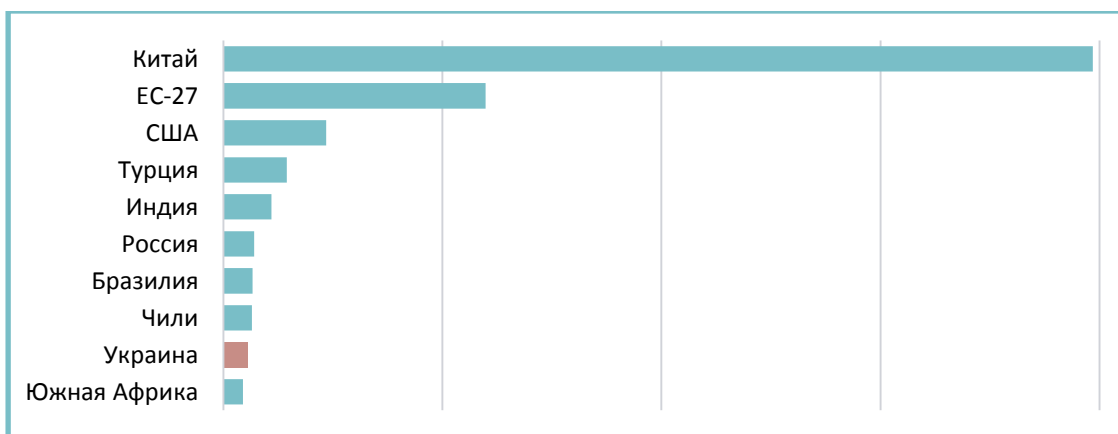
Рисунок 6. Структура мирового производства фруктов, МТ т



Источник: Statista

Принимая во внимание популярность яблок, мировым сообществом были составлены рейтинги стран-производителей этой группы товаров в соответствии с валовым сбором урожая. Так, Украина входит в рейтинг 10 крупнейших производителей яблок, занимая 9 место после ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... И

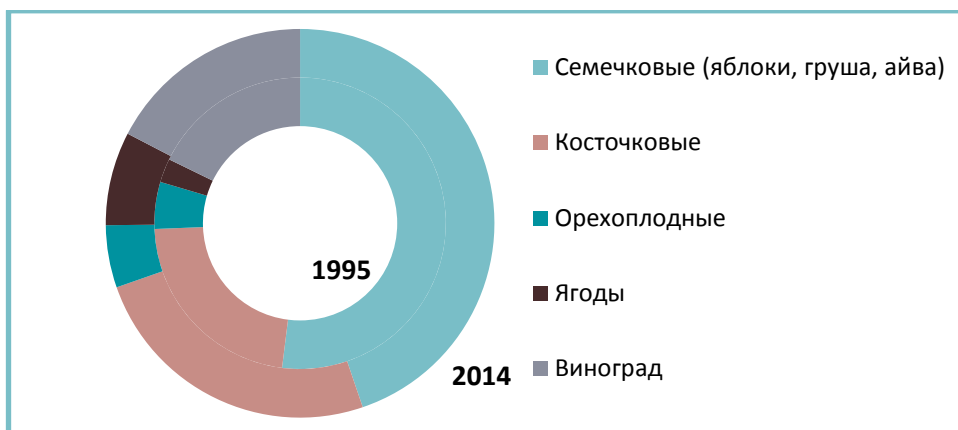
Рисунок 7. Мировой рейтинг производителей яблок по состоянию на начало 2014, МТ т



Источник: Index Mundi

Самая большая доля садов Украины приходится на такие фруктовые культуры как ..., ... и ..., которые объединены в один сегмент: Больше половины этого сегмента занимают яблоки, что обуславливает высокие позиции страны в мировом рейтинге производителей этой группы. Примечательно, что с 1995 года по 2014 структура садов Украины осталась практически неизменной.

Рисунок 8. Структура садов Украины в 1995 и 2014 гг.



Источник: Укрстат

В то же время, в стране наблюдается сокращение площадей плодово-ягодных насаждений, что в целом не значительно влияет на общее производство фруктов благодаря повышению урожайности, которая для яблок в 2014 году составила ... ц плодов в расчете на ... га собранного урожая.

Рисунок 9. Площади плодово-ягодных насаждений в Украине в течение 1990-2014 гг., тыс. га

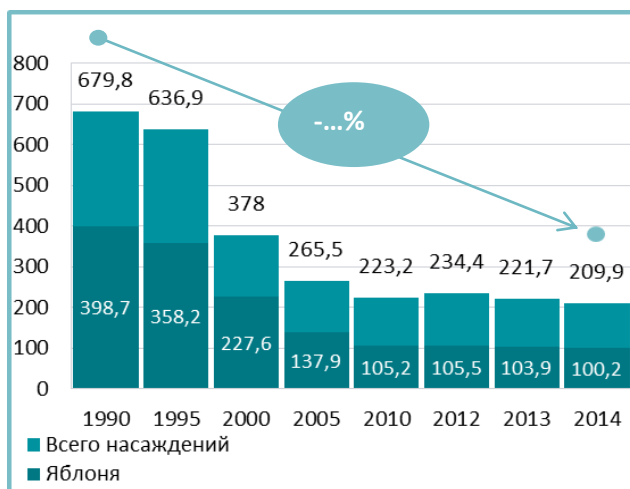
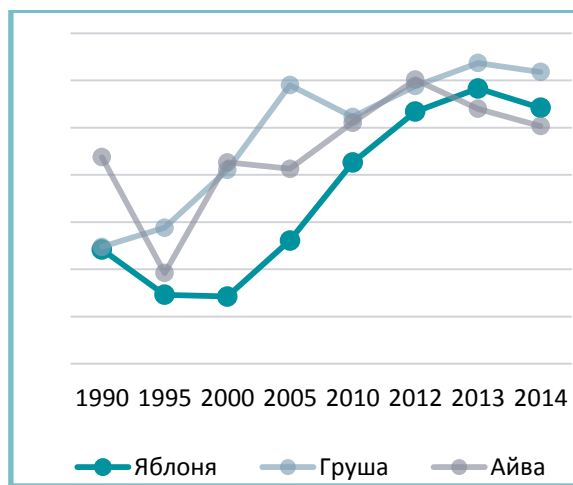


Рисунок 10. Урожайность семечковых культур в плодоносном возрасте в течение 1990-2014 гг, ц с 1 га

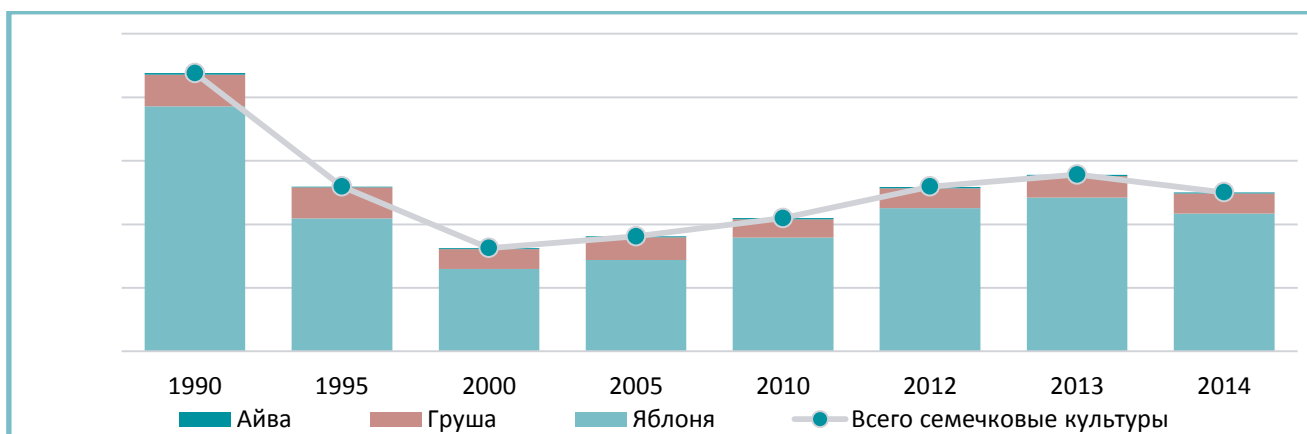


Источник: Укрстат

Максимальный прирост показателей урожайности яблок был зафиксирован в 2005 году (+...% относительно ... года). Последующие годы показатели продолжили свой рост: в 2010 (+...%), ... (+...%), 2013 (+...%). 2014 год был отмечен снижением урожайности на уровне -...%, что объясняется

Ниже представлены данные о валовом сборе урожая семечковых культур (яблоня, груша, айва) на территории Украины в течение 1990 – 2014 годов.

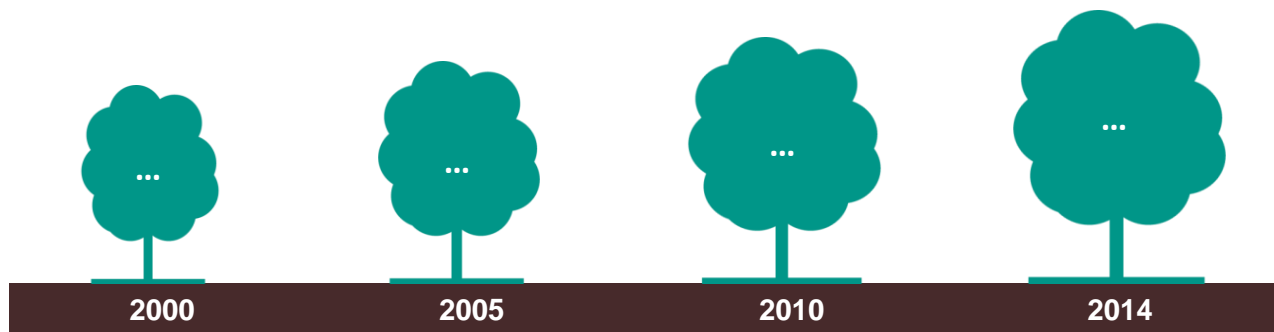
Рисунок 11. Валовой сбор урожая семечковых культур в Украине в течение 1990-2014 гг., тыс.т



Источник: Укрстат

Таким образом, можно заметить, что с 2000 года валовый сбор яблок имеет тенденцию к увеличению (за исключением ...).

Рисунок 12. Валовый сбор яблок в Украине в динамике, тыс. т

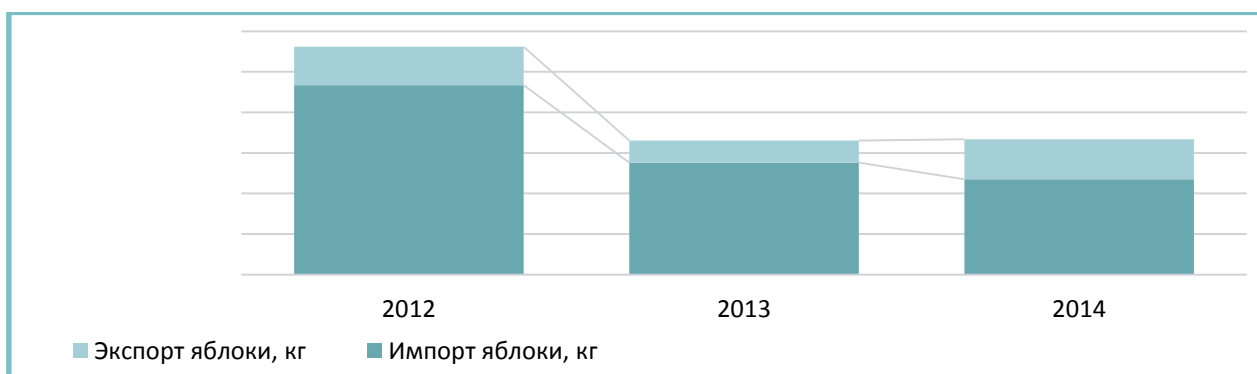


Источник: Укрстат

Динамика экспорта яблок из Украины в 2012 - 2014 гг. начала снижаться. Такая тенденция продиктована тем, что ...

В то же время, положительный прирост экспорта в натуральном выражении был зафиксирован в ... – ... г. тогда показатели составили ...% и ...% соответственно. В эти же годы был самый высокий прирост урожая. Уже в 2011 году экспорт яблок из Украины снизился, что продолжилось на протяжении последующих 2012-2014 гг. Насколько опуститься показатели в 2015 г. можно будет узнать уже после обработки всех данных за год, которые еще не доступны. Однако представляется очевидным, что эти показатели снова будут меньшими, чем в 2014 г.

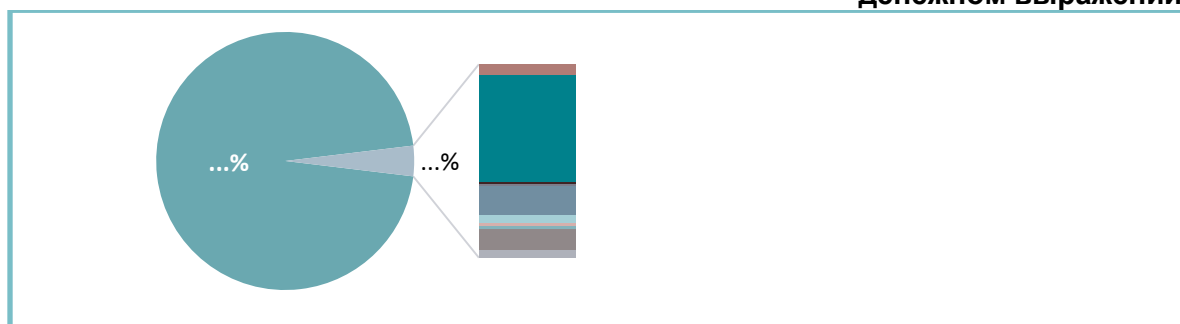
Рисунок 13. Экспортно-импортные операции по яблокам 2012-2014



Источник: Укрстат

Основной страной - партнером при экспорте свежих яблок из Украины выступает ... (...%). Остальные страны (...%, ..., ..., ..., ..., ..., ..., прочие) занимают менее ...% экспорта яблок. Таковая структура экспорта свидетельствует о чрезвычайной зависимости от рынка

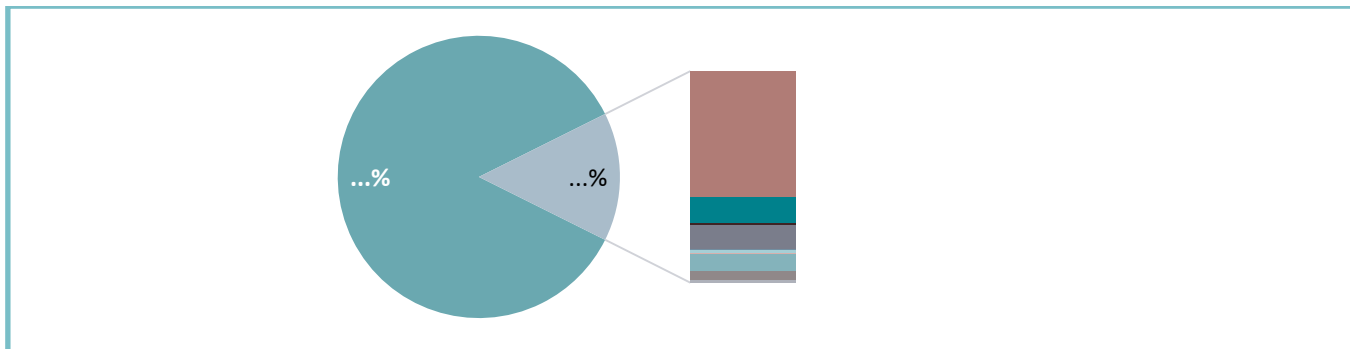
Рисунок 14. Географическая структура экспорта яблок из Украины в 2014 в денежном выражении, %



Источник: Укрстат

При импорте прослеживается практически та же тенденция, только основной страной импортером выступает ... (...%).

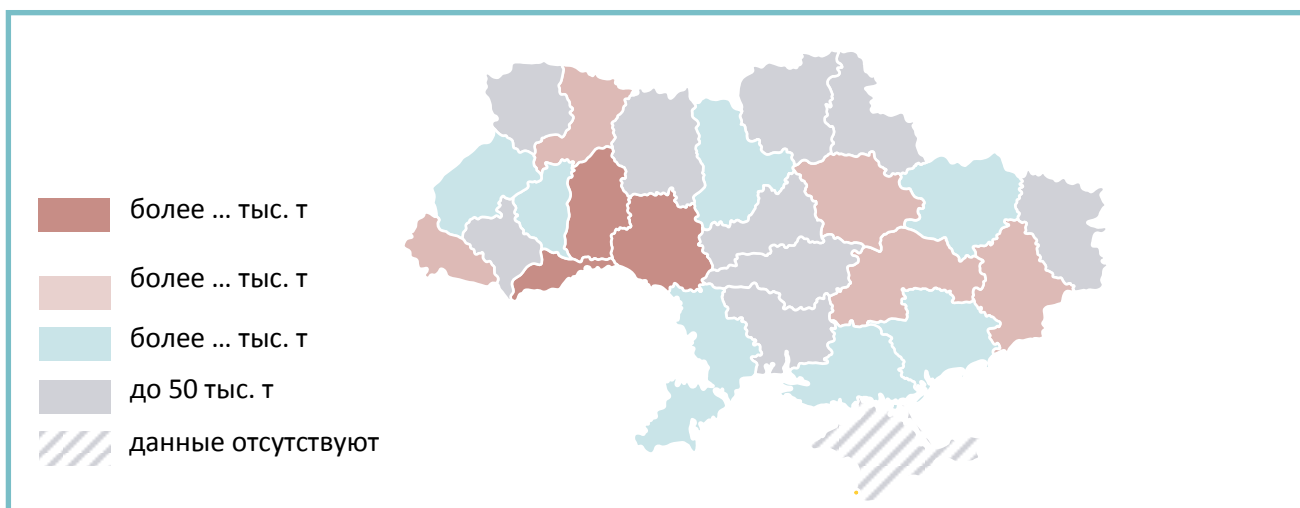
Рисунок 15. Географическая структура импорта яблок в Украину в 2014 году, в денежном выражении, %



Источник: Укрстат

В целом же, стоит отметить, что в Украине природно-климатические условия позволяют выращивать плоды и яблоки с минимальным применением пестицидов, что делает их основой органического продукта с высоким содержанием биологически активных веществ. Плодородные почвы и умеренный климат позволяют полностью обеспечить страну плодами и ягодами. При этом выращивание яблок в стране по состоянию на конец 2014 года неоднородно: наблюдается наибольшее сосредоточение собранного урожая яблок в ... области – ... тыс. т, ... – ... тыс. т, ... – ... тыс. т соответственно.

Рисунок 16. География выращивания яблок в Украине, согласно валовому сбору в 2014 г., тыс. т.



Источник: Укрстат

4.2. Анализ конкурентной среды на рынке фруктохранилищ Украины

Рынок фруктохранилищ Украины достаточно молодой, еще в ... году он был заполнен менее чем на ...%. Большинство существующих морозильных камер остались еще со времен СССР, состояние которых не соответствует современным критериям качества.

Правительством Украины было принято ряд Постановлений, которые стимулировали развитие этого сектора. Как результат на сегодняшний день рынок заполнен на ...%.

Таблица 8. Основные операторы рынка фруктохранилищ Украины

Название	Телефон	Адрес	Краткая характеристика
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)
...	(...)

...



4.2. Прогнозы развития рынка фруктохранилищ Украины

...

5. Финансовая оценка проекта

5.1. Предпосылки для расчетов и их аргументация

Исходные данные для расчетов условно делятся на такие группы:

1) Предпосылки для расчета необходимых инвестиций

Расчет размера необходимых инвестиций рассчитывался исходя из ...

Цены на проведение строительных работ, а также на поставку оборудования для хранилищ, были указаны с учетом коммерческого предложения компании выполняющей данные работы – «...».

Стоимость линии для цеха упаковки была определена на основании коммерческого предложения от компании «...»

Затраты на приобретение контейнеров рассчитывались на основании данных компаний, которые поставляют данную продукцию на рынок, а их количество исходя из объема хранения, а также их вместительности и грузоподъемности.

Затраты на приобретение овощей, которые будут храниться на предприятии, а также на их доставку были сформированы исходя из анализа среднерыночной цены на данную продукцию на протяжении последних 5 лет.

Затраты на приобретение грузо-транспортных средств были определены исходя из коммерческого предложения фирмы поставщика и расчетного количества потребности в них для нужд предприятия.

Размер оборотных средств рассчитывался исходя из ...

2) Предпосылки для формирования плана продаж

План продаж по предприятию был сформирован исходя из мощности фруктохранилища - **4 410 тонн** единовременного хранения, (с учетом потерь при хранении – ...%), анализа сложившейся ситуации на рынке фруктов, а также анализа среднерыночных цен реализации овощной и фруктовой продукции за последние 5 лет на рынке Украины.

Кроме того, в плане продаж была учтена выручка от упаковки продукции ...

Таблица 9. Среднерыночные цены реализации яблок, \$/т

Отпускные цены на продукцию, \$/т						
Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Отпускные цены на продукцию после переработки (упаковка), \$/т						
Ноябрь	Декабрь	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

3) Предпосылки для формирования затрат по проекту

Затраты по проекту рассчитывались исходя из таких предпосылок:

Затраты на приобретение продукции

Затраты на приобретение продукции рассчитывались исходя из рыночных цен закупки яблок в необходимых объемах для хранилища.

Таблица 10. Закупочные цены на продукцию, \$/т

Закупочные цены на продукцию, \$/т	
Сентябрь	Октябрь
\$...	\$...

Аренда земельного участка

Размер затрат на аренду земельного участка основывался на площади необходимого участка для организации фруктохранилища, а также среднерыночной стоимости долгосрочной аренды одного га.

Размер земельного участка, га	...
Стоимость аренды земельного участка, \$/га	\$...

Затраты на доставку продукции

Стоимость доставки продукции, согласно данных операторов рынка, составляет ... \$/тонна.

Расходы на электроэнергию

...

Фруктохранилище на ... камер

Таблица 11. Характеристики электропотребления фруктохранилищем

...	...
...	...
...	...
...	...
...	...

...	...
...	...
...	...

Таким образом, годовой расход энергии будет равен

- $260 * 18 * 4 = \dots$ кВт
- $260 * 6 * 365 = \dots$ кВт
- $130 * 4 * 365 = \dots$ кВт

Итого: ... кВт

Затраты на эксплуатацию электропогрузчиков

Рассчитывались, исходя из технических характеристик работы погрузчика, и базировались на таких предпосылках:

Таблица 12. Предпосылки для расчета потребления электроэнергии погрузчиками

Количество моточасов для перевозки 1 тонны продукции, часов	...
Мощность батареи погрузчика, А	...
Время полной зарядки батареи, часов	...
Количество электроэнергии на 1 час зарядки батареи, кВт	...
Время работы погрузчика с полностью заряженной батареей, часов	...
Количество электроэнергии на 1 моточас работы погрузчика, кВт	...

Затраты на упаковку

Затраты на переработку продукции включают ее сортировку, а также упаковку в полиэтилен или сетку составляют ...% от средней закупочной цены.

Закупка картонных ящиков

Затраты на данную статью расходов учитывались исходя из количества реализуемой продукции, грузоподъемности ящиков и их цены.

Грузоподъемность картонного ящика

... кг

Цена картонного ящика

... грн/шт. с НДС

Заработная плата персонала.

Размер затрат на выплату заработной платы персоналу рассчитывался исходя из необходимого количества персонала, а также размера его заработной платы. Штатное расписание по проекту представлено в п.3.5 и Приложении №6. Начисление на заработную плату (размер единого социального взноса) составляет – ...%.

Административно-хозяйственные затраты

Размер административно-хозяйственных расходов учитывался на уровне минимальной достаточности, который способен обеспечить работу предприятия и составляет \$... (с НДС) в месяц. В разрезе административно-хозяйственных затрат проходит финансирование таких статей, ...

4) Предпосылки для расчета амортизационных отчислений

Амортизационные отчисления – это ...

Расчет амортизационных отчислений по проекту проводился на основании Налогового кодекса Украины, статьи 144 по кумулятивному методу. Для этих целей приобретаемые по проекту основные средства были сгруппированы по трем группам:

- ...
- ...
- ...

5.2. Прогноз продаж по проекту

Прогноз продаж по проекту был составлен с учетом мощности фруктохранилища, продукции, которая отправляется на переработку и сезонности реализации яблок.

Таким образом, выручка компании была разделена на такие зоны дохода:

- Выручка от реализации яблок без упаковки
- Выручка от реализации яблок в упаковке

Продажи планируется начать с ноября. Годовой объем продаж составляет:

1 год (2 мес.) реализации	\$...
2-6 год (реализация фруктов 9 мес. с ноября по май)	\$...

Суммарный объем продаж за проектный период планируется на уровне \$....

Таблица 13. Прогноз продаж по проекту

Реализация	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	
Сезонность продаж	...%	...%	...%	...%	...%	...%	...%
Яблоки без упаковки							
Объем реализации, т
Цена реализации, \$/т	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Выручка от реализации, \$	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Яблоки упакованные							
Объем реализации, т
Цена реализации, \$/т	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Выручка от реализации, \$	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
ВСЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Детальная информация относительно прогнозных объемов продаж представлена в *Приложении №8*.

5.3. Формирование прибыли по проекту

За весь прогнозируемый период показатели прибыли и затрат позволяют сформировать объем накопленной чистой прибыли.
(Приложение №9)

Таблица 14. Отчет о прибылях и убытках по проекту

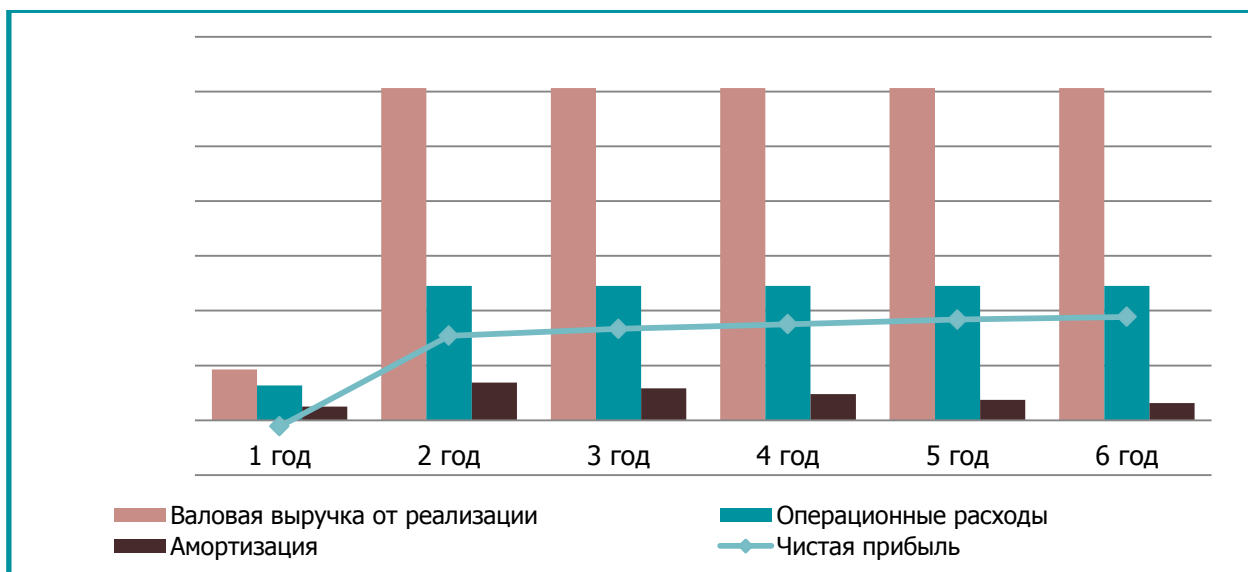
Месяца Проекта	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	ИТОГО
	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	ВСЕГО	
Sales (Валовой доход)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистый валовой доход	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Себестоимость реализованной продукции (услуг)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Административно-хозяйственные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
ЕВИТДА	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Амортизация	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
ЕВИТ	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Доход от участия в капитале	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Финансовые доходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Расходы от участия в капитале	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Другие затраты	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Прибыль до налогообложения	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Налог на прибыль (расчетный)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
нарастающий итог	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Налог на прибыль (итоговый)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

В соответствии с прогнозными расчетами, формирование прибыли по проекту в целом представлено в таблице, а также графически.

Таблица 15. Формирование прибыли по проекту

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Валовая выручка от реализации	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Операционные расходы	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Амортизация	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Чистая прибыль	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...

Рисунок 17. Формирование прибыли по проекту



В таблице, а также на рисунках ниже, показано поэтапное формирование рентабельности деятельности комплекса с учетом разных факторов:

- **Gross profit Margin (%)** - ...
- **EBITDA Margin (%)** – ...
- **Ordinary Income Margin (%)** – ...
- **Return on sales (%)** – ...

Таблица 16. Эффективность проекта

	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год
Total Revenues (Валовая выручка)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross Profit (Валовая прибыль)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Gross profit Margin, % (маржа Валовой прибыли, %)	...%	...%	...%	...%	...%	...%
EBITDA (Прибыль до финансовых расходов, амортизации и налогообложения)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
EBITDA Margin % (маржа EBITDA, %)	...%	...%	...%	...%	...%	...%
EBIT (Операционная прибыль - прибыль до финансовых расходов и налогообложения)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Ordinary Income Margin (маржа Операционной прибыли, %)	...%	...%	...%	...%	...%	...%
Net Profit / Loss (Чистая прибыль/убыток)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
Return on sales ,% (Рентабельность продаж, %)	...%	...%	...%	...%	...%	...%

Рисунок 18. Валовая выручка и маржа валовой прибыли

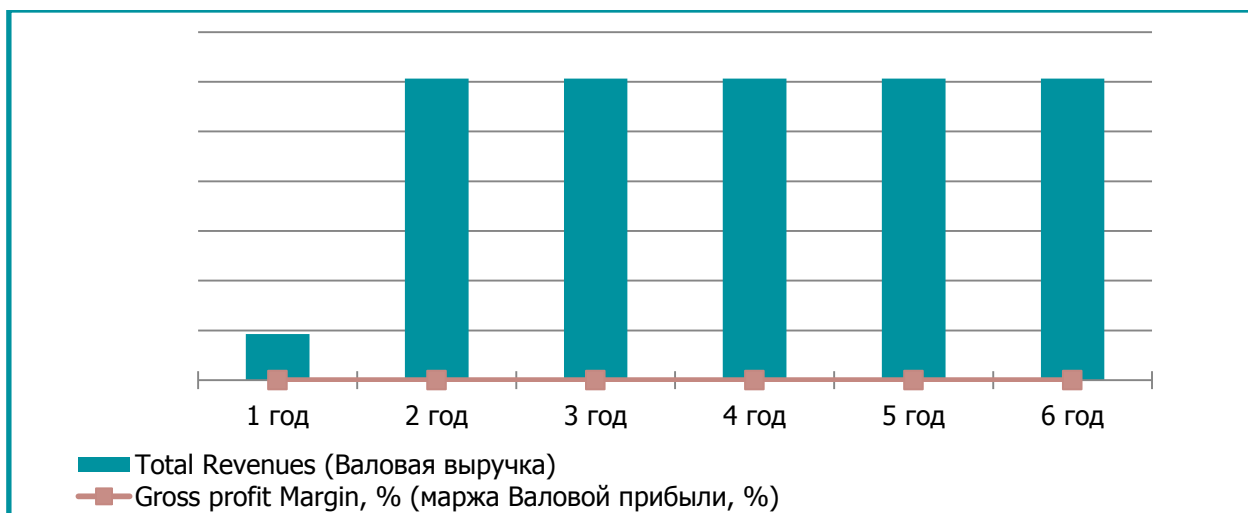
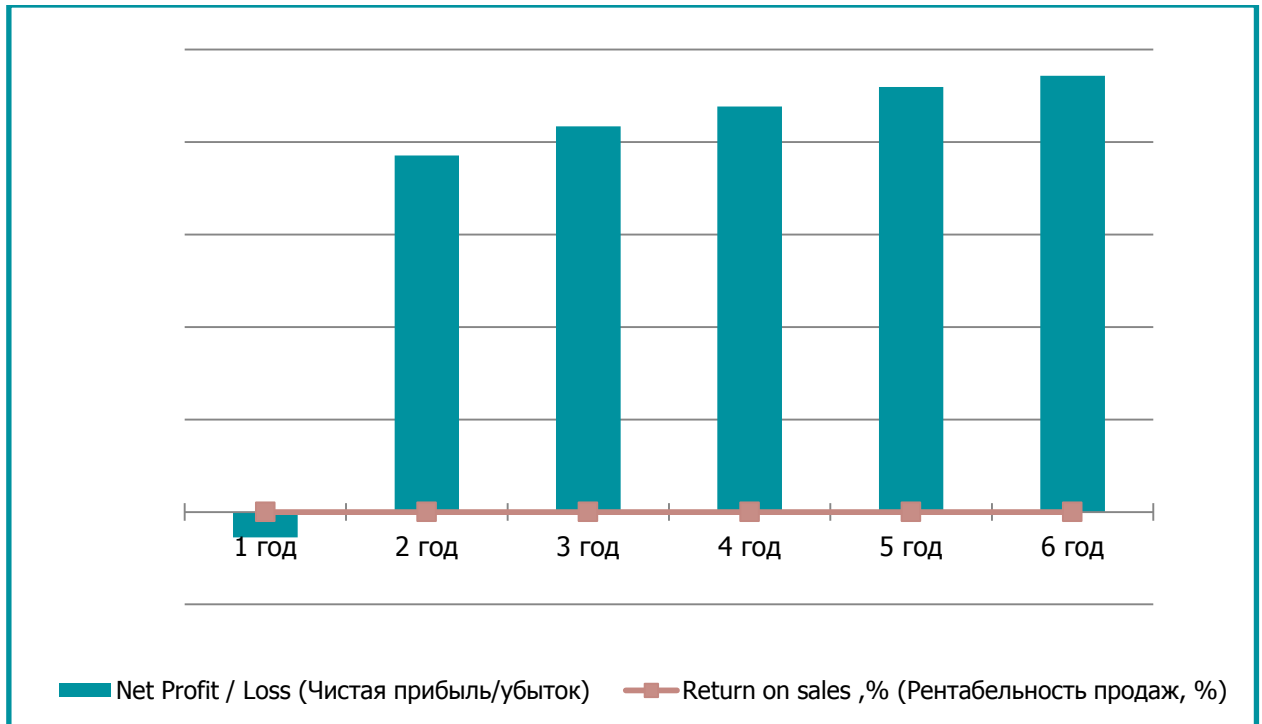


Рисунок 19. Динамика чистой прибыли и рентабельности продаж



Формирование прибыли на протяжении всего анализируемого периода с учетом влияния различных факторов представлено в *Приложении №12*.

5.4. Прогноз движения денежных потоков по проекту

В процессе реализации данного проекта ожидается увеличение денежных потоков.

Поступления

Поступления по проекту состоят из следующих статей:

- 1) Поступления собственных средств
- 2) Поступления от реализации продукции

Поступления **собственных средств** по проекту составляют \$.... Планируется с первого месяца реализации проекта по такому графику:

1 месяц	\$...
2 месяц	\$...
3 месяц	\$...
4 месяц	\$...
5 месяц	\$...
6 месяц	\$...
7 месяц	\$...
8 месяц	\$...
9 месяц	\$...
10 месяц	\$...

Начало поступлений от реализации продукции планируются с 11-го месяца реализации проекта (первые 10 месяцев необходимы для запуска предприятия в работу, а также закупки фруктов на хранение). Таким образом, за 6 лет реализации проекта поступления от продаж по всем видам продукции составят \$..., из которых:

1 год (2 мес.) реализации	\$...
2-6 год (реализация фруктов 9 мес. с ноября по май)	\$...

Платежи

Платежи по проекту предоставлены

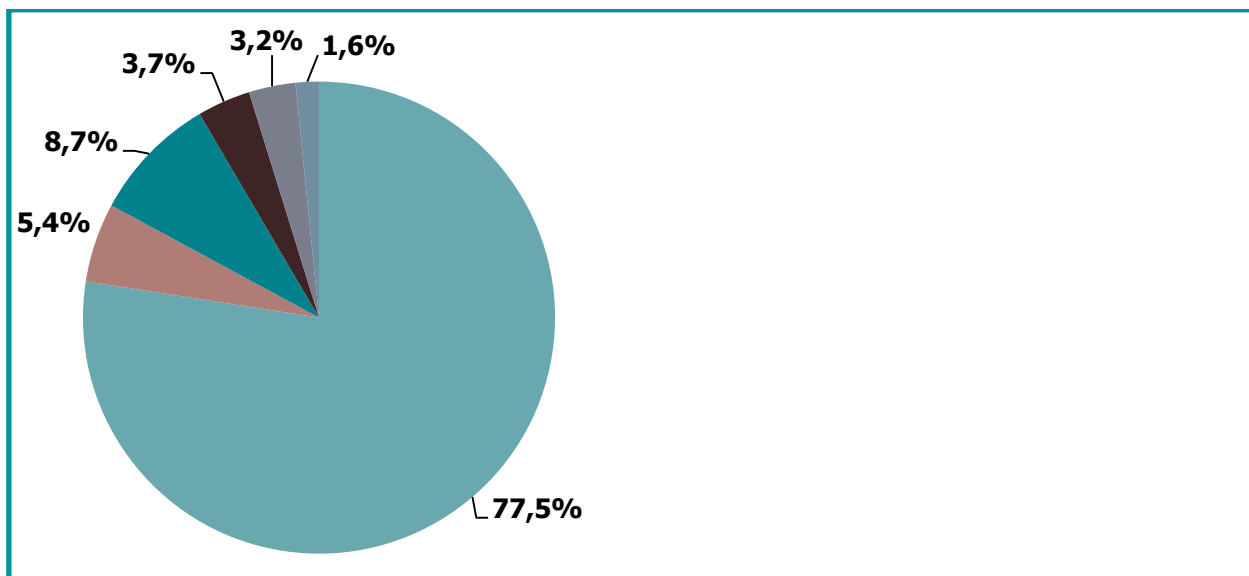
Совокупная величина операционных расходов предприятия за 6 лет реализации проекта планируется на уровне \$... и представлена такими статьями:

Таблица 17. Операционные расходы по проекту

Расходы по Проекту	Всего за 6 лет (с НДС)	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в валовом доходе
Закупка продукции	\$...	...%	...%
Аренда земельного участка	\$...	...%	...%
Доставка продукции	\$...	...%	...%
Расход электроэнергии	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
...	\$...	...%	...%
Всего операционных расходов	\$...	...%	...%

Прогнозная структура операционных расходов выглядит следующим образом:

Рисунок 20. Структура операционных расходов



Суммарная величина капитальных расходов (CAPEX) составит: \$..., из них:

...

\$...

...	\$...
Строительство навеса для хранилища фруктов	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...
...	\$...

Платежи в бюджет включают:

- налог на прибыль компании, величина которого за шесть лет реализации проекта составит \$....
- налог на добавленную стоимость, размер которого за проектный период составит \$...
- единый социальный взнос на фонд оплаты труда сотрудников в размере \$....

Более детальная информация по движению денежных потоков представлена в *Приложениях № 10.*

5.5. Точка безубыточности по проекту

Для обеспечения безубыточного объема реализации, то есть объема, при котором величина расходов на продажи равна величине доходов, а прибыль равна «0», на планируемом фруктохранилище необходимо реализовывать такой объем продукции:

Таблица 18. Точка безубыточности по проекту 1 – 6 год

Год	Объем безубыточности в натуральном выражении	Объем безубыточности в денежном эквиваленте
1 год	... тонн яблок	\$...
2 год	... тонн яблок	\$...
3 год	... тонн яблок	\$...
4 год	... тонн яблок	\$...
5 год	... тонн яблок	\$...
6 год	... тонн яблок	\$...

Средняя минимальная стоимость одной тонны яблок для получения «...» прибыли по проекту, то есть работы в точке безубыточности должна составлять:

Таблица 19. Минимальная стоимость реализации 1 тонны яблок по проекту 1 – 6 год

Год	Минимальная цена реализации одной тонны яблок, \$/тонна
1 год	\$...
2 год	\$...
3 год	\$...
4 год	\$...
5 год	\$...
6 год	\$...

Запас финансовой прочности – величина, ... – составит:

Таблица 20. Запас финансовой прочности по проекту 1 – 6 год

Год	Запас финансовой прочности, %
1 год	...%
2 год	...%
3 год	...%
4 год	...%
5 год	...%
6 год	...%

Более подробная информация приведена в *Приложениях № 13*.

5.6. Оценка инвестиционной привлекательности проекта

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка....

В расчетах была использована модель определения нормы дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала. Согласно данной модели, ставка дисконта (WACC – Weighted Average Cost of Capital) определяется следующим образом:

$$WACC = kd * (1 - tc) * wd + ks * ws$$

Kd – стоимость привлеченного заемного капитала, компании, согласно стоимости привлечения кредитных средств – ...%

Tc – ставка налога на прибыль – ...%

Wd – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия – ...%

Ks – стоимость привлеченного собственного капитала (в расчете принималась средняя ставка по депозиту в евро, как альтернатива размещения собственных средств) – ...%

Ws – доля собственного капитала в структуре капитала предприятия – ...%

Таким образом, норма дисконта методом WACC в период реализации проекта для компании составит – ...%,

$$WACC = \dots\% * (\dots - \dots) * \dots\% + \dots\% * \dots\% = \dots\%$$

При данном уровне дисконта были получены следующие показатели, характеризующие эффективность реализации проекта:

Таблица 21. Показатели эффективности проекта

Показатель	Величина измерения	Значение
Проектный период (Project period) PP	месяцев	...
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	...
Дисконтированный период окупаемости с начала продаж по Проекту (Discount payback period)-DPP	месяцев	...
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) – NPV	USD	\$...

Показатель	Величина измерения	Значение
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)-IRR	%	...%
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)-PI	ед.	...
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) – ROS	%	...%
Рентабельность инвестиций (Return on investment) -ROI	%	...%

Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)

Данный показатель согласно данным таблицы больше «...». Полученная сумма в \$... подтверждает прибыльность проекта. Иначе говоря, все приведенные к сегодняшней стоимости денежные поступления существенно превышают вложенные в проект денежные средства, что свидетельствует о эффективности осуществляемых инвестиций.

Показатель NPV представляет собой ...

Внутренняя ставка доходности Проекта (IRR)

Расчет чистой внутренней ставки доходности (IRR) приведен в *Приложении №14*

Внутренняя ставка дохода равна ...%. То есть при данной ставке теперешняя стоимость денежных потоков по проекту равна теперешней стоимости затрат по проекту.

Внутренняя ставка доходности определяет ...

Таким образом, высокое значение данного показателя свидетельствует о реальной устойчивости реализации проекта и низких рисках выхода предприятия на убытки.

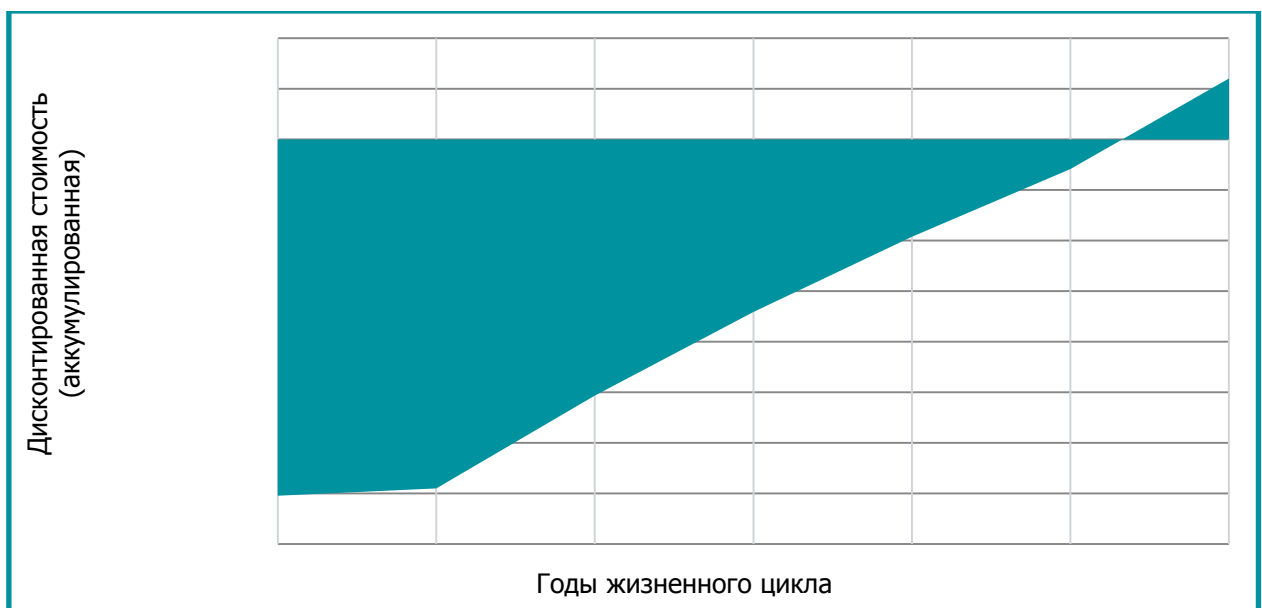
Рисунок 21. Внутренняя ставка доходности



Дисконтированный период окупаемости проекта

Дисконтированный период окупаемости проекта (с начала реализации проекта) составляет ... месяцев, а с начала ввода хранилища в эксплуатацию ... месяцев. То есть, вложенные в реализацию проекта средства с учетом принятой нормы дисконта вернутся инициатору проекта на протяжении ... лет (с начала проекта). С ввода хранилища в эксплуатацию, вложенные в реализацию проекта средства с учетом принятой нормы дисконта вернутся инициатору проекта на протяжении ... лет.

Рисунок 22. Период окупаемости проекта (с начала реализации проекта)



Показатели прибыльности вложений

Индекс прибыльности вложений по проекту составляет .. что обозначает следующее: ...

Рентабельность инвестиций показывает величину чистой прибыли, полученной вследствие вложения инвестиционных средств в проект и составляет по проекту ...% . То есть, ...

Рентабельность продаж используется для Величина данного показателя составляет ...%. Это говорит о том, что каждый доллар США дохода принесет предприятию \$... чистой прибыли.

5.7. Анализ чувствительности проекта

В ходе реализации проекта возможно отклонение плановых показателей, заложенных в проекте, от полученных. Исходя из этого, для определения возможных рисков реализации проекта было рассмотрено три сценария развития проекта.

- 1) Сценарий изменения объемов продаж:

Таблица 22. Чувствительность проекта к изменению объемов продаж

Показатели	-10%	-5%	-3%	0%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	...%	...%	...%	...%
PI (прибыльность вложений)
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет

Причинами изменения объема продаж может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...
- ...
- ...

При этом, корреляция между объемом продаж по Проекту и NPV проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 23. Корреляция NPV и объемов продаж продукции



2) Сценарий изменения цены реализации продукции:

Таблица 23. Чувствительность проекта к изменению цены

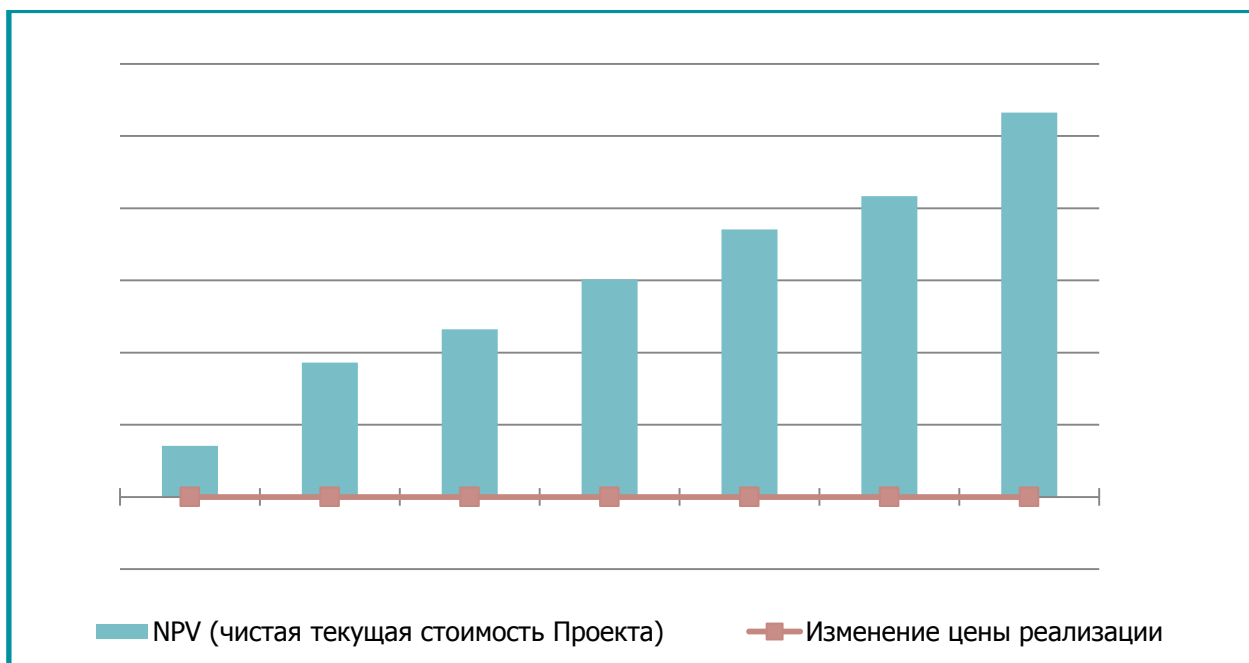
Показатели	-10%	-5%	-3%	0%	3%	5%	10%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	...%	...%	...%	...%	...%	...%	...%
PI (прибыльность вложений)
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет

Причинами изменения прибыли может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...
- ...
- ...
- ...

При этом корреляция между ценой по проекту, и NPV проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 24. Корреляция NPV и изменения цены



3) Сценарий изменения себестоимости производства:

Таблица 24. Чувствительность проекта к изменению себестоимости

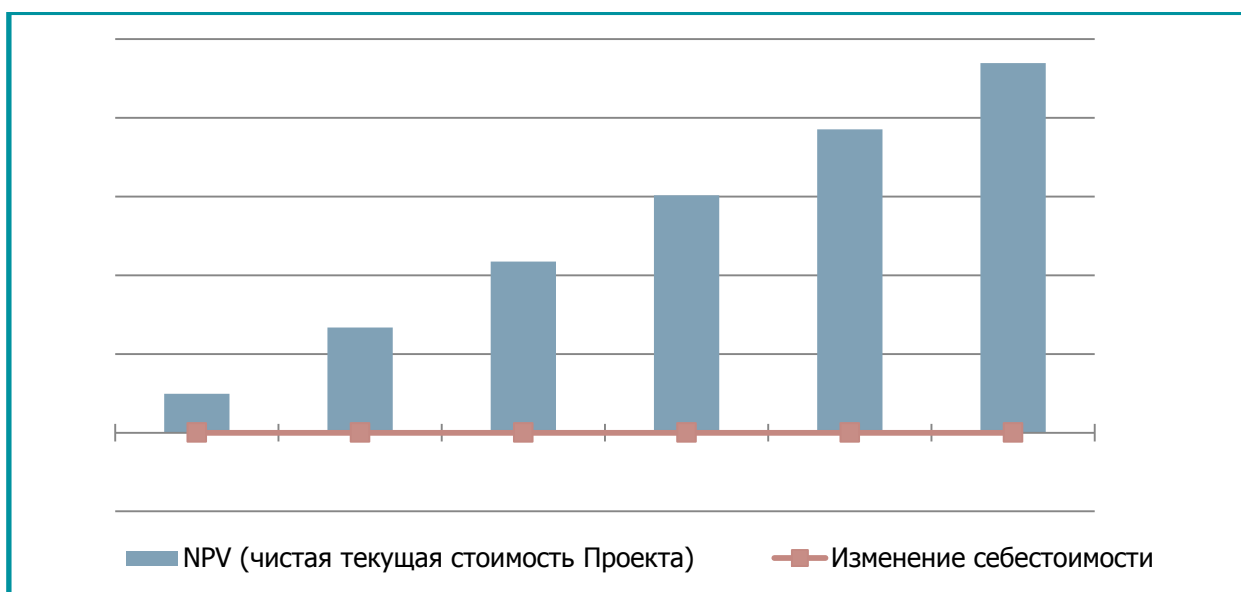
Показатели	15%	10%	5%	0%	-5%	-10%	-15%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...	\$...
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)	...%	...%	...%	...%	...%	...%	...%
PI (прибыльность вложений)
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет

Причинами изменения себестоимости может послужить одна из следующих или совокупность причин:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

При этом корреляция между себестоимостью производства по Проекту и NPV Проекта выглядит следующим образом:

Рисунок 25. Корреляция NPV и изменения себестоимости



6. Анализ рисков

6.1. Факторный анализ рисков проекта

Риски упущенной финансовой выгоды и потребительские риски

...

Ресурсный риск и риск внедрения

...

Бюрократические и административные риски

...

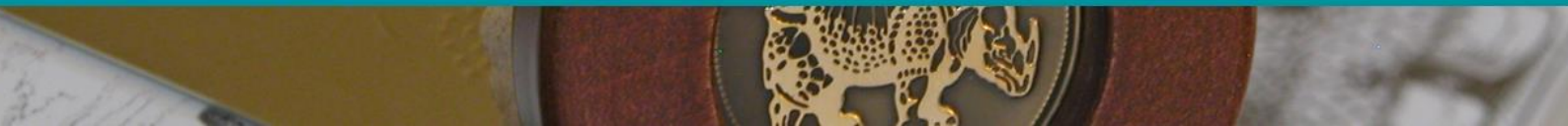
Финансовые риски

...



6.2. Стратегия снижения рисков

...



6.3 SWOT-анализ

Сильные стороны (S)		Возможности (O)	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
Слабые стороны (W)		Внешние угрозы (T)	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	
• ...		• ...	



7. Выводы

В данном бизнес-плане описаны концептуальные моменты организации подобного бизнеса. В дальнейшем, при реализации этого проекта достигнутые результаты будут во многом зависеть от выбора месторасположения проекта, поставщиков оборудования и материалов, устанавливаемой ценовой политики и проводимой маркетинговой стратегии.