

Створення тепличного господарства у місті Кривому Розі



Опис інвестиційної пропозиції, 1 га (томати, огірки)

Зміст проекту

Створення промислового тепличного господарства (захищений ґрунт) з вирощування овочів (огірків, помідорів) у місті Кривому Розі (Дніпропетровська область) на площі 1 га

Привабливість

- велика чисельність населення міста (станом на 01.12.2017 року - 632,7 тис. осіб);
- відсутність у місті промислових теплиць з вирощування овочів;
- наявність ринків збуту (продовольчі ринки, супермаркети, роздрібна торгівельна мережа);
- середня заробітна плата в місті (липень–вересень 2017 р.) - 7 794,9 грн.;
- стабільний попит на продукцію овочівництва

Ступінь готовності

Проект потребує розробки проектно-кошторисної документації на будівництво

Вартість

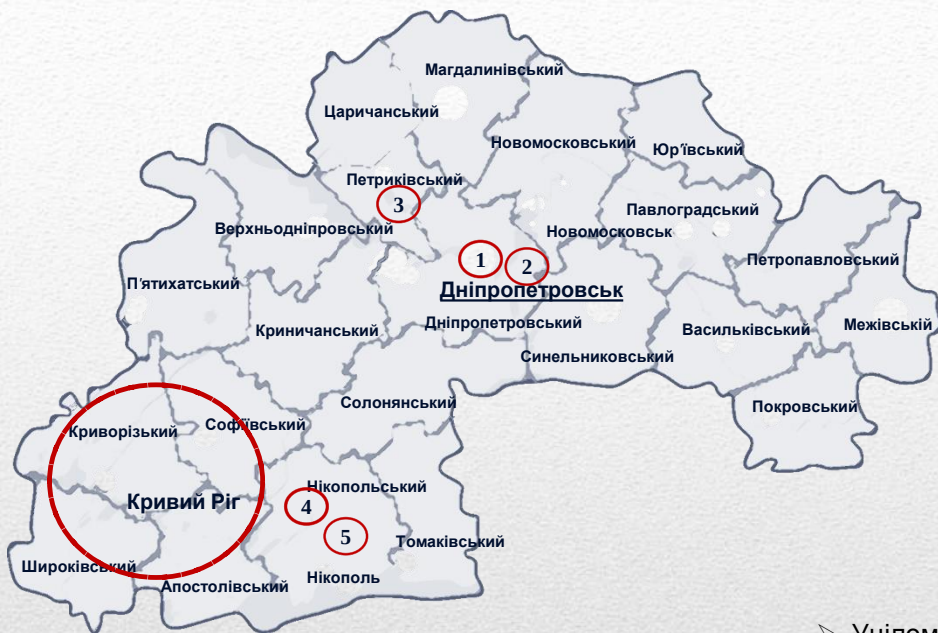
Розрахункова вартість проекту становить 12 896 430 грн.
Ресурси для реалізації проекту: власні кошти інвестора



Показники ефективності проекту

Показник	од. виміру	Значення
Дисконтований період окупності, DPP	міс.	52
Чистий приведений дохід, NPV	тис. грн.	2 057,37
Внутрішня норма рентабельності, IRR	%	25,8
Індекс доходності, PI		1,2
Бюджет (власний капітал)	тис. грн.	12 896,43

Аналіз розвитку тепличних господарств



Динаміка площ теплиць на території України
у 2013-2017 роках, тис. га



Коментарі:

- На сьогоднішній день на території Дніпропетровської області функціонують 5 тепличних господарств закритого ґрунту загальною площею 39,2 га.
- В місті Кривому Розі функціонуючі промислові теплиці закритого ґрунту відсутні.

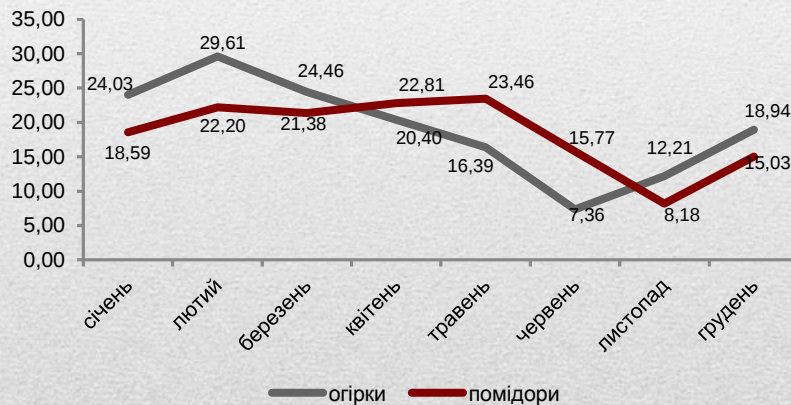
№	Місце розташування	Назва підприємства	Площа, га
1	сел. Ювілейне, Дніпропетровський район	ТОВ ТК "Дніпровський"	6,0
2	м. Дніпропетровськ	ТОВ АПФ "Агроінвест"	3,7
3	с. Єлизаветівка, Петриківський район	ТОВ ТК "Дніпровський"	17,5
4	с. Катеринівка, Нікопольський район	ПП АФ "Катериніська-1"	6,0
5	с. Менжинське, Нікопольський район	ПП "Пектораль"	6,0

- У цілому по країні забезпечення у спорудах закритого ґрунту (теплиці зимові й весняні) становить 55% до необхідних для задоволення потреб населення.
- Розмір площ для вирощування культур закритого ґрунту в Україні за останні 5 років щорічно зростає, за виключенням 2015 року, та станом на 2018 рік склав 3,27 тис. га.
- За даними Міністерства аграрної політики, у 2017-му площа введення нових тепличних комплексів орієнтовно складає більше 60 га (31 об'єкт) на загальну суму більше 1,6 млрд. гривень.
- Тепличні комплекси в Україні в основному, спеціалізуються на вирощуванні овочів - 79%, квітів - 19%, фруктів та грибів - 2%.
- Складі теплиці в Україні займають всього 2,8%. Найбільш розповсюдженим типом тепличних комплексів є весняні (плівкові) теплиці (55,6%) та тунелі (41,7%).

Поточна ситуація

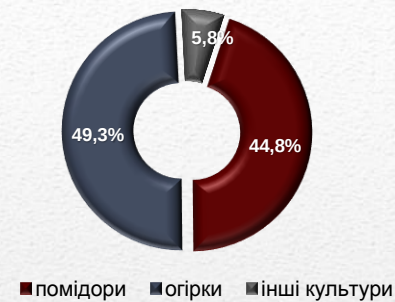
- Питома вага імпортованих свіжих овочів на українському ринку становить близько 30%, що пояснюється значним попитом на продукцію на внутрішньому ринку (за даними Держкомстату, з 2013-го по 2017 р. імпорт томатів збільшився в 13,1 рази, огірків — в 15 разів і склав в 2016 році 48,2 та 14,1 тис.т відповідно).
- За фактичним споживанням овочів на одну особу Україна відстає від затверджених норм споживання (річна норма — 134 кг, з них огірки та помідори — 49 кг; фактичне споживання — 110 кг, з них огірки та помідори — 32 кг, (менше норми на 35%).

Динаміка цін реалізації овочевої продукції на ринках міста у 2017 році, грн./кг



- Найбільша ціна впродовж року на огірки перевищує найменшу в 4 рази, на помідори — в 2,8 рази.
- Середня ціна за 2017 рік на огірки становить 22,0 грн./кг, на помідори — 19,80 грн./кг.
- Найбільш вигідний період реалізації тепличної продукції — з грудня по травень.

Сегментація ринку тепличних культур в Україні, 2017 рік, %



- Переважання помідорів і огірків в структурі вирощування тепличних культур в Україні пояснюється нижчими ризиками їх виробників порівняно з вирощуванням полуниці або салатів.

Проект будівництва тепличного господарства



КОМЕНТАРІ:

Місце розташування земельної ділянки	В межах міста по вул. Благоева, Довгинцівський район
Загальна площа земельної ділянки	Близько 20 га Пропонується під розміщення тепличного комплексу - 10 000 м ² (1га)
Комунікації	В наявності поруч з ділянкою (водо- та електромережі)
Доступність до об'єкту	Забезпечується дорогою з асфальтовим покриттям
Площа адміністративно-виробничого та складського приміщень	400 м ²
Загальна площа теплиць	9 600 м ²
Корисна площа теплиць, в т.ч.: ➤ для вирощування томатів ➤ для вирощування огірків	7200 м ² 4500 м ² 2700 м ²
Середня врожайність з 1 м²: ➤ томатів ➤ огірків	20-60 кг 25-50 кг

*Примітка:

Для розвитку тепличних господарств міською радою додатково пропонуються вільні земельні ділянки в Інгулецькому районі:
1) вул. Фіалкова - 0,14 га; 2) вул. Зеленівська - 0,2 га.



Умовні позначки

мережі електропостачання:

- опорні стовпи в наявності;
- необхідність підведення мереж електропостачання до земельної ділянки складає 1380 м.

мережі водопостачання:

- в наявності колодязь;
- потреба у підведенні водопровідних труб до земельної ділянки – 590 м

залізниця:



- розташованість двох станцій залізниці поруч із земельною ділянкою:
ст. Лісозахистна – 1200 м
ст. Новоблочна - 800 м

дороги:

- в наявності автошляхи з асфальтним покриттям;
- пасажирські перевезення здійснюються маршрутними таксі №206, 264, 265, 269;
- відстань від міста висадки пасажирів до земельної ділянки - 2,4 км



Потенційна земельна ділянка під розміщення тепличного господарства

На території земельної ділянки відсутні будь-які господарські будівлі

Схема розміщення тепличного господарства на 1га



Характеристика теплиці:

- **Матеріал:** полікарбонат товщиною 8 мм. Полікарбонат високостійкий до опадів і ультрафіолетового випромінювання, має високий рівень світлопроникності, що значно покращує мікроклімат для більш раннього дозрівання всіх тепличних культур, забезпечує високе теплосбереження
- **Каркас:** алюмінієвий профіль. Алюміній - хімічно інертний метал, що виключає його ржавіння і корозію під впливом будь-яких погодних умов (ззовні) і внутрішніх режимів в теплиці (підвищена температура і вологість). Каркас теплиці не гнеться завдяки квадратному перетину профілю (2х2 см), товщина стінок якого становить 1,5 мм, а також наявності підсилювальних елементів конструкції.
- **Висота:** 2,5 м; **ширина:** 4 м; **довжина:** 15 теплиць – 100м, 10 теплиць – 90м.
- **Срок служби:** 10 і більше років.
- **Вартість:** 7 637,5 тис. грн.
- **Потенційні постачальники:** ТОВ «Українські теплиці», Україна, м. Одеса, тел.: (048) 700 55 44

Характеристика обладнання:

Назва обладнання	Опис	Вартість, тис. грн.
Обігрів теплиці системою променевого опалення (ПЛЕН)	300 грн./кв.м. x 7200 м ²	2 160,0
Система освітлення теплиці (світлодіодні світильники)	500 грн./1 лампа x4800 ламп	2 400, 0
Система вентиляції теплиці	((2500грн. x 4 шт.) + 3600 грн.) x 25 теплиць	340,0
Система вологості повітря	3500 грн. x 25 теплиць	87,5
Система крапельного поливу	6000 грн. x 25 теплиць	150,0
Система вирощування овочів	950000 грн./15 теплиць + 650000 грн./10 теплиць	2 500, 0

***Примітка:** До вказаної вартості не входить вартість доставки та монтажу обладнання

Графік впровадження проекту

Заходи	1 місяць	2 місяць	3 місяць	4 місяць	5 місяць	6 місяць	7 місяць	Бюджет, тис. грн.
Відведення землі								32,1
Оформлення необхідних дозвільних документів								7,32
Розробка проектно – кошторисної документації								353,5
Підведення комунікацій (вода, електроенергія)								151,5
Будівництво теплиці								7 637,5
Будівництво адміністративно-виробничого та складського приміщень								606
Придбання та встановлення обладнання								7 234,7
Придбання транспортних засобів								202,8
Введення об'єкту в експлуатацію								

БЮДЖЕТ ПРОЕКТУ, всього, тис. грн.

10,7

10,7

191,11

256,62

1 713,75

1 638,01

9 075,54

12 896,43

Собівартість продукції

ТОМАТИ



ОГІРКИ

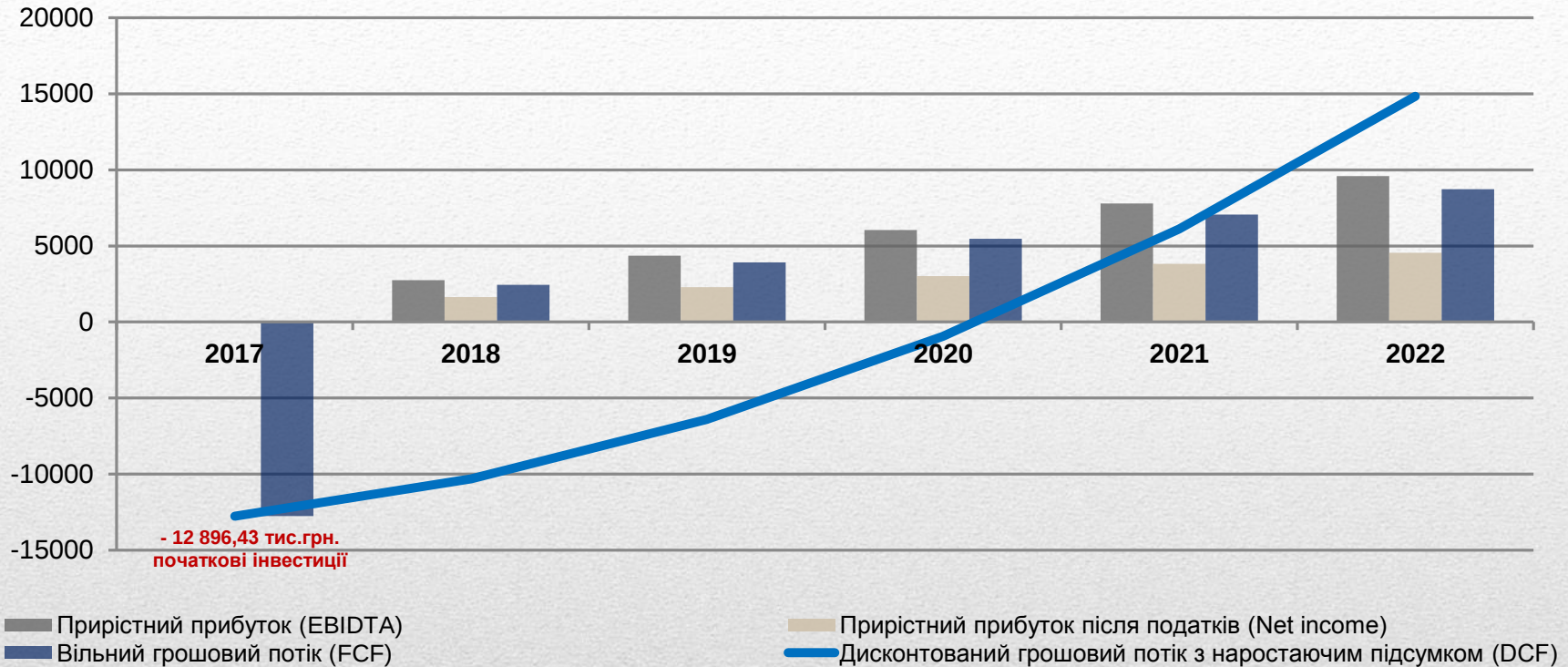


Структура собівартості та ціна продукції

Показники	Од. виміру	Томати					Огірки				
		2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Сировина та матеріали	тис. грн.	4,46	4,69	4,73	4,78	4,83	2,68	2,81	2,84	2,87	3
Паливо та енергія	тис. грн.	984,2	1018,6	1028,78	1039,07	1049,46	590,5	611,17	617,3	623,45	629,68
Інші матеріальні витрати	тис. грн.	33,7	35,1	35,4	35,8	36,16	20,25	21,06	21,3	21,5	21,7
Амортизаційні відрахування	тис. грн.	2033,2	2603,95	2629,99	2656,29	2682,85	1219,9	1562,37	1578	1594	1609,71
Заробітна плата	тис. грн.	542,05	596,25	602,21	608,23	614,32	325,23	357,75	361,33	364,9	368,6
Нарахування на зарплату	тис. грн.	200,56	220,61	222,81	225,04	227,29	120,34	132,37	133,7	135,03	136,4
Собівартість	тис. грн.	3798,14	4479,21	4523,92	4569,21	4614,91	2278,89	2687,53	2714,5	2741,75	2769,1
Рентабельність	%	64,31	64,9	65,4	66,2	66,8	60,11	61,33	62	62,5	63,1
Ціна реалізації	грн./кг	33,12	36,76	37,12	37,5	37,2	34,48	38,27	38,65	39	39,4
Обсяг виробництва	т	202,5	216,0	218,16	220,3	222,5	113,4	121,5	122,7	123,9	125,2

Ключові показники проекту

тис. грн.



Показник	2017	2018	2019	2020	2021
EBITDA	2 751,62	4 349,24	6 037,76	7 791,75	9 589,26
Net income	1 628,22	2 287,07	3 022,29	3 812,50	4 555,27
FCF	2 441,48	3 913,60	5 462,09	7 065,56	8 721,59
DCF (cumulative)	-10 326,82	-6 413,22	-951,13	6 114,43	14 836,02

SWOT – аналіз та можливі ризики

СИЛЬНІ СТОРОНИ	СЛАБКІ СТОРОНИ
➤ Зручне географіко-економічне розташування ➤ Наявність під'їзних автошляхів ➤ Використання інтенсивних технологій вирощування ➤ Висока якість продукції ➤ Гнучка цінова політика ➤ Відсутність в місті промислового тепличного господарства закритого ґрунту	➤ Відсутність напрацьованих ринків збуту ➤ Наявність конкуренції з боку домогосподарств ➤ Надходження дешевої овочевої продукції з інших регіонів та країн
МОЖЛИВОСТІ	ЗАГРОЗИ
➤ Освоєння нових ринків збуту прилеглих регіонів ➤ Залучення нових клієнтів ➤ Швидке зростання ринку тепличної продукції ➤ Розширення асортименту продукції ➤ Підвищення урожайності овочевих культур ➤ Створення мережі власних торгових точок ➤ Розширення виробничої площі (до 20 га)	➤ Технічні проблеми при організації виробництва ➤ Ймовірність виникнення нових конкурентів ➤ Зростання інфляції ➤ Виникнення труднощів при укладанні договорів з постачальниками та споживачами ➤ Нестабільність економічної ситуації ➤ Підвищення тарифів на енергоносії та водопостачання

Можливі ризики	Причини	Заходи по зниженню
Необхідність збільшення інвестицій	Збільшення термінів впровадження проекту	Здійснення контролю за виконанням та дотриманням графіку робіт
Зменшення попиту на продукцію	Перенасиченість ринку, загальний стан економіки	Розширення ринків збуту, в т.ч. експорт продукції
Зменшення вартості реалізації	Значний рівень конкуренції, сезонність	Досягнення найменшого рівня витрат
Невідповідність якості продукції	Захворювання тепличних рослин	Використання інтенсивних технологій вирощування та захисту
Збільшення термінів впровадження	Затримки постачання обладнання, виконання робіт	Передбачання в договорах штрафних санкцій за недотримання термінів



Для досягнення річного нормативного споживання огірків та помідорів, розрахункова ємність ринку збуту продукції тепличного господарства міста становить 32,3 тис. тон

Обсяги виробництва по проекту	рік/тон	2017	2018	2019	2020	2021
		315,9	337,5	340,86	344,2	347,2



ПОТЕНЦІЙНІ РИНКИ ЗБУТУ:

- продуктові та змішані ринки міста (28). Середньомісячна реалізація овочевої продукції на ринках міста становить понад 45 тон;
- мережа супермаркетів та продовольчих магазинів міста (54). Середньомісячна реалізація становить близько 45 тон;
- заклади ресторанного господарства міста (434);
- дитячі дошкільні навчальні заклади міста (155);
- загальноосвітні навчальні заклади міста (147);
- лікувально-профілактичні заклади міста (54)

МАРКЕТИНГОВА СТРАТЕГІЯ:

- реалізація свіжої продукції під час «пікових цін» на ринках збуту (зимово-весняний період);
- маркетингові заходи по просуванню продукції, розширення ринків збуту (у тому числі можливість експорту продукції)

ВЛАДА МІСТА

- Виділення земельної ділянки
- Сприяння у підведенні комунікацій
- Надання допомоги при проходженні дозвільних процедур



- Створення додаткових робочих місць (17 осіб)
- Забезпечення жителів міста вітчизняними продуктами овочівництва
- Зменшення обсягів імпорту овочевої продукції
- Додаткові надходження до бюджетів усіх рівнів за рахунок сплати податків і зборів

ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ

- Надання інвестору інформації для прийняття оптимального рішення
- Супровід у проходженні дозвільних процедур і допомога у реалізації інвестиційного проекту



ПРИВАТНИЙ ІНВЕТОР

- Експертні знання
- Проведення бізнес-аналізу оцінки ризиків
- Інвестиції у будівництво тепличного господарства
- Компетентність управління бізнесом в даній галузі



- Прибуток від успішно функціонуючого бізнесу
- Можливість розширення масштабів підприємства, що дозволить збільшити прибуток, обсяги реалізації та ринки збуту.

ВИГОДИ



КАСЬЯНЕНКО

Костянтин Володимирович

Директор КП “Інститут розвитку міста
Кривого Рогу”

м. Кривий Ріг, 50101, вул. Героїв АТО, 30

Тел: +38 056 492 29 79

Факс: +38 056 492 29 79

E-mail: cdi.irm@gmail.com

ВОВЧЕНКО

Наталя Андріївна

Експерт із зовнішньоекономічних питань
КП “Інститут розвитку міста Кривого Рогу”

м. Кривий Ріг, 50101, вул. Героїв АТО, 30

Тел: +38 056 492 29 49

E-mail: cdi.irm@gmail.com