

БИЗНЕС-ПЛАН

«Мини-завод комбикормов мощностью 1,5–3 т/час»
на базе производственного комплекса 2366 м² + 1,35 га
в центре г. Луга (Ленинградская область)



Цена покупки объекта:	35 млн ₽
Дополнительные инвестиции:	25–40 млн ₽
Окупаемость доп.инвестиций:	2,5–3,5 года
Чистая прибыль 2–3 год:	15–25 млн ₽ в год
Подготовлено для:	потенциальных инвесторов и агрохолдингов

1. Резюме проекта

Покупатель приобретает готовый промышленный объект в центре Луги (коммуникации уже подключены) и запускает **мини-завод по производству гранулированных и рассыпных комбикормов** для птицы, КРС, свиней и аквакультуры.



Ключевые преимущества объекта:

- Газ 259 тыс. м³/год + электричество 180 кВт (достаточно для старта без дополнительных подключений).
- Центр города + ж/д узел (логистика дешёвая).
- Широкий ВРИ (производство пищи, склады, магазины).
- Земля 1,35 га под расширение и склад сырья.

Финансовые показатели (консервативные):

- Выручка 1-й год: 70–85 млн ₽
- Чистая прибыль: 12–18 млн ₽ уже на 2-й год
- ROI: 30–45%
- Создание 8–12 рабочих мест + возможность получения субсидий Ленобласти до 5–10 млн ₽.

Проект полностью готов к запуску за 6–9 месяцев. Ниша свободна: Лужский ККЗ (МитПром) в 2025–2026 фокусируется на кормах для свиней крупного холдинга (план 120 тыс. т/год), а мелкие и средние фермы нуждаются в локальных премиум-кормах.

2. Анализ рынка (2025–2026)



Объём производства комбикормов в РФ:

- 2023 — ~35 млн т
- 2025 — до 40 млн т (+14,3% по прогнозу Союза комбикормщиков)

Мощности отрасли: 42–45 млн т (загрузка 85–90%).

Рост спроса: +7–10% в год (птицеводство и КРС).

Средние цены реализации (2026):

- для птицы — 25–28 ₽/кг
- для КРС/свиней — 21–24 ₽/кг
- средняя цена по рынку — 23–26 ₽/кг.

Локально (Луга + ЛО + Псков/Новгород): дефицит малых партий премиум-кормов. Лужский ККЗ ориентирован на крупного клиента — ваша ниша: КФХ, небольшие птицефабрики, фермы (радиус сбыта 150 км).

Тренды: грануляция, импортозамещение, рецептуры под клиента.

Вывод: рынок растёт, конкуренция в малом сегменте низкая, локализация даёт экономию на логистике 20–30%.

3. Описание проекта и использование площадей

Объект: промздание 2366 м² (4 этажа + подвал) + земельный участок 1,35 га.

Технологическое зонирование под производство комбикормов (вертикальная схема **gravity flow** — самотёк)

Здание уже имеет идеальную для комбикормового производства вертикальную планировку бывшего хлебокомбината. Сырье поднимается один раз наверх, а дальше всё движется самотёком вниз — это снижает энергозатраты на транспортировку на 15–20 % и уменьшает количество горизонтальных норий и транспортеров.

- **Подвал** — основной склад сырья (зерно, шрот, премиксы, добавки). Приём сырья происходит на нулевом уровне с прямой подачей вниз через люки или короткую норию.
- **1 этаж (нулевой уровень)** — приём сырья + фасовка готовой продукции + склад готовой продукции + отгрузка. Здесь расположены ворота для большегрузных фур и площадка для погрузки (удобный подъезд).
- **3 этаж** — бункеры хранения и дозирования сырья. Сюда сырье поднимается из подвала/1 этажа, а затем самотёком подаётся вниз.
- **2 этаж** — основная производственная зона: смесители, кондиционеры и грануляторы (получение готовых гранулированных и рассыпных комбикормов).



Преимущества вертикальной схемы для вашего объекта:

- Минимальные затраты на дополнительное оборудование (меньше горизонтальных транспортеров).
- Естественный поток материалов «сверху вниз» — экономия электроэнергии и снижение износа.
- Логистика «в одну сторону»: приём сырья и отгрузка готовой продукции — на одном уровне (1 этаж).
- Земля 1,35 га используется под открытый склад сырья и расширение (дополнительные бункеры или мини-магазин кормов).

Сценарий запуска: ремонт (крыша, полы, вентиляция, пожарная безопасность, монтаж норий и бункеров) — 6–9 месяцев. Снос здания не требуется.

4. Инвестиции (дополнительные к 35 млн ₽ покупки)

Статья	Сумма, млн ₽	Примечание
Ремонт и подготовка помещения	8–12	крыша, полы, вентиляция, пожарка
Оборудование (линия 2 т/ч под ключ)	10–15	дробилка + смеситель + гранулятор + нории + фасовка (Курский завод, Агрогрант, ПСК)
Монтаж + пусконаладка	2–3	
Оборотные средства (сырьё 1 мес.)	5–7	зерно, шрот, премиксы
Итого	25–37	можно поэтапно

Источники финансирования: собственные + льготные кредиты АПК 5–7% + субсидии.

5. Производственный план

Технологический процесс полностью соответствует вертикальной планировке объекта и построен по принципу **gravity flow** (самотёк). Это позволяет запустить производство с минимальными вложениями в транспортировку.

ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА МИНИ-ЗАВОДА КОМБИКОРМОВ (вертикальная gravity flow)



Приём сырья осуществляется на нулевом уровне (1 этаж)

Мощность: 1,5–2 т/час (старт) → 3–4 тыс. т/год (1 смена, 250 рабочих дней). Возможен быстрый выход на 2 смены и 6–8 тыс. т/год.

Ассортимент: 70 % — полнораціонные гранулированные и рассыпные комбикорма для птицы, КРС, свиней и аквакультуры; 30 % — корма по индивидуальной рецептуре клиента.

Технологическая цепочка (по этажам):

- Приём и складирование сырья → подвал + 1 этаж.
- Подъём и дозирование → 3 этаж (бункеры).
- Смешивание и гранулирование → 2 этаж (смесители + грануляторы + кондиционеры).
- Охлаждение, фасовка и складирование готовой продукции → 1 этаж.
- Отгрузка → 1 этаж (прямой выезд фур).



Сырьё: местное зерно Ленинградской области + шрот и премиксы из СПб и Пскова (дешёвая логистика).

Персонал: 8–12 человек (технолог, операторы, водитель погрузчика).

Сертификация: декларация соответствия ГОСТ/ТУ + ветеринарный учёт (1–2 месяца, минимальные затраты — не требуется обязательная лицензия).

Преимущество объекта: существующая вертикальная схема уже готова под комбикормовое производство. Дополнительно нужно только установить грануляторы, смесители и несколько норий — это снижает капитальные затраты на оборудование на 10–15 % по сравнению с горизонтальными цехами.

6. Финансовые расчёты (консервативный сценарий)

Таблица выручки и прибыли (млн ₹)

Показатель	1-й год	2-й год	3-й год
Объём производства, т	3 500	4 500	6 000
Средняя цена, ₹/кг	24	24,5	25
Выручка	84	110	150
Себестоимость (сырьё 70%, энергия 10%, зарплата 8%)	58	73	95
Валовая прибыль	26	37	55
Чистая прибыль (после налогов и амортизации)	12–15	18–22	25–30

Окупаемость: доп.инвестиции 30 млн окупаются за 2,5–3,5 года.

Break-even точка: ~1 800 т/год (достигается на 4–5 месяце).

График окупаемости:

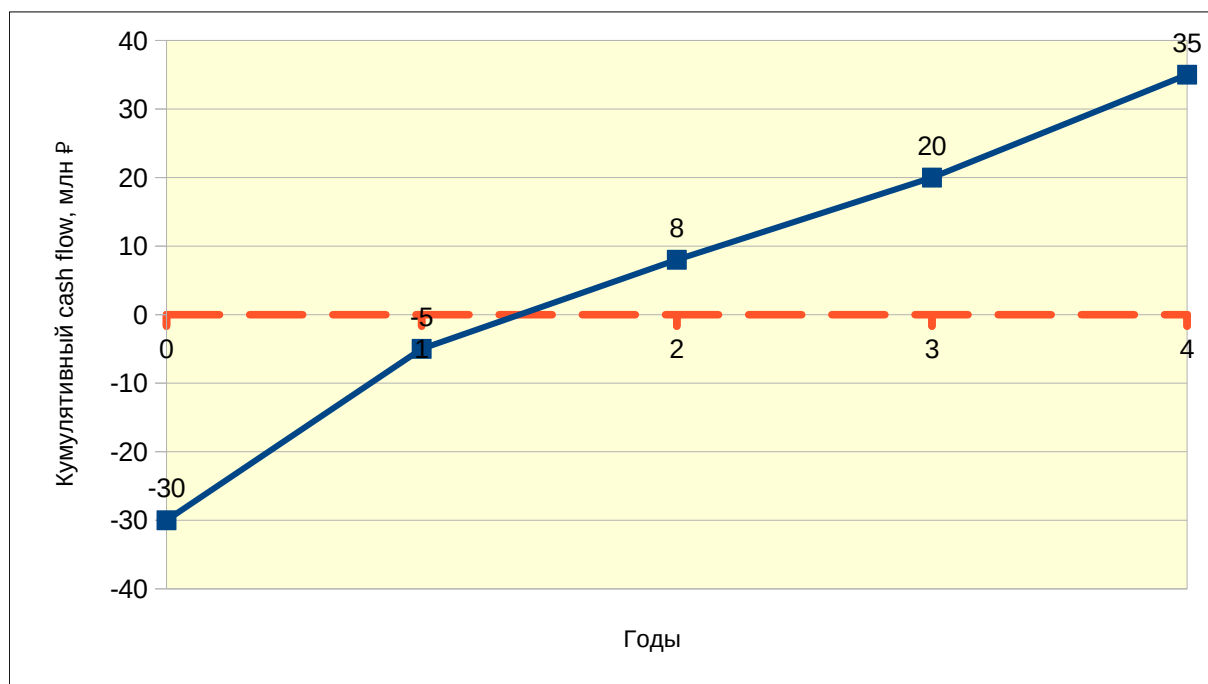
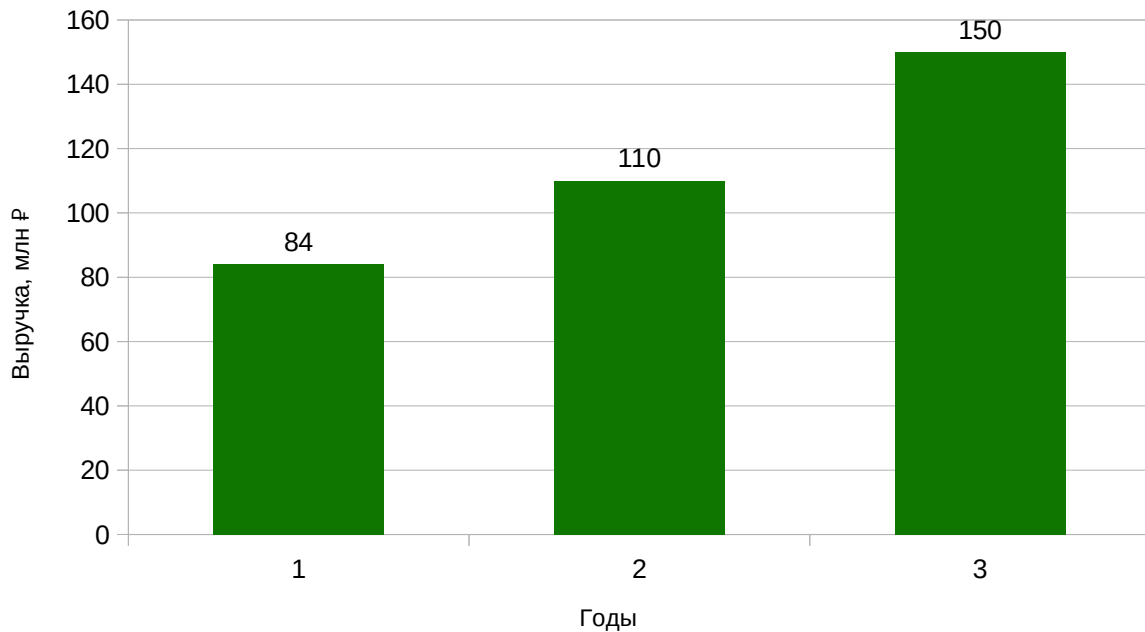
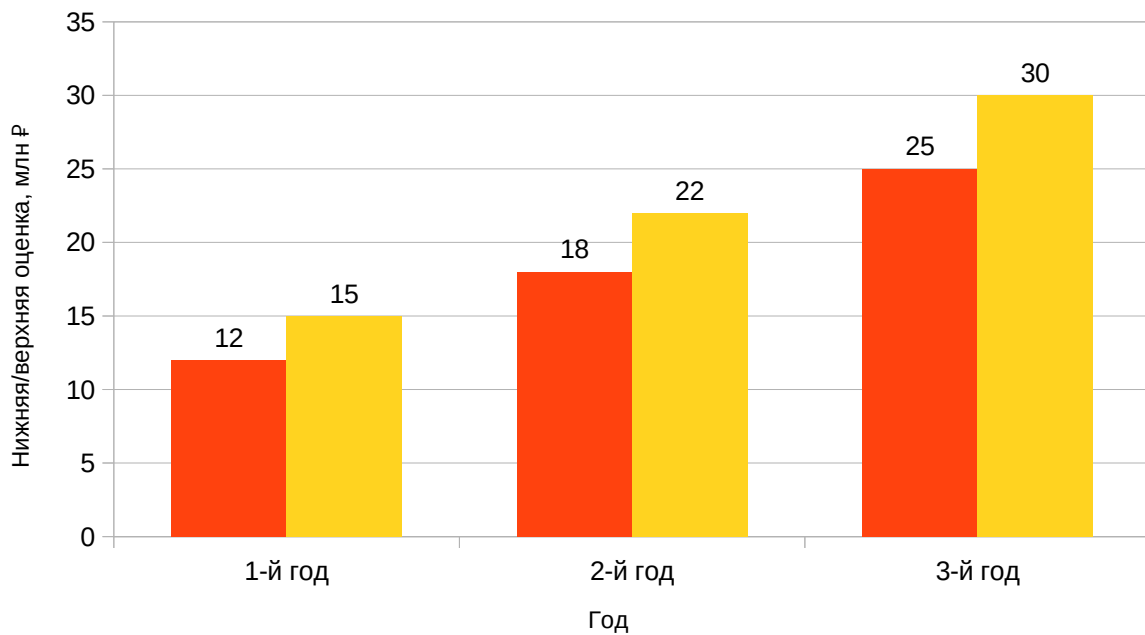


График роста выручки:



Выручка растёт с 84 млн ₹ в первый год до 150 млн ₹ к третьему — в основном за счёт увеличения загрузки оборудования и расширения клиентской базы в радиусе 150 км.

Диапазон чистой прибыли по годам



Даже в консервативном сценарии чистая прибыль уже на втором году превышает 18 млн ₹, а при благоприятных условиях может достигать 22–30 млн ₹ ежегодно к третьему году.

7. Риски и их минимизация

- Рост цен на зерно (+10–15%): хеджировать долгосрочными контрактами с местными поставщиками.
- Конкуренция Лужского ККЗ: фокус на нише премиум и мелких партий.
- Сезонность: комбикорма продаются круглый год + склад на 1,35 га.
- Экология/безопасность: стандартные требования решаются в ремонте.

Плюсы объекта: коммуникации уже есть (экономия 5–7 млн), центр города, широкий ВРИ.

8. Государственная поддержка Ленобласти (2026)

- Грант «Ленинградский фермер»
- Субсидии на приобретение оборудования и техники (Постановление Правительства ЛО №15 от 04.02.2014 с изменениями от 09.02.2026)
- Льготные кредиты через Фонд поддержки предпринимательства (813.ru)
- Включение проекта в инвест-навигатор Ленобласти (бесплатно).

Можно получить до 5–10 млн ₽ на оборудование + возмещение части затрат.

Что можно добавить к сказанному

Объект + готовый проект = готовый бизнес с быстрой окупаемостью в растущей отрасли.

Инвестор получает:

- готовое помещение с коммуникациями
- расчёт под ключ
- помощь с субсидиями

Контакт для вопросов:

Телефон: +7 921 741-17-23

email: inbox@bushurov.group