

СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕПЛИЧНОГО КОМБИНАТА для КРУГЛОГОДИЧНОГО ВЫРАЩИВАНИЯ ОВОЩНЫХ КУЛЬТУР	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Брянская область
Отрасль	Сельское хозяйство
Краткое описание проекта	
Проектом предусмотрено строительство ультрасовременного тепличного комплекса с применением последних достижений мирового растениеводства защищенного грунта	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Овощная продукция (огурцы, томаты)	
Тип проекта	Новое производство
Мощность проекта	4,8 тыс. тонн овощей в год
Предполагаемая общая стоимость проекта (млн руб.)	1850
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	Имеется
Анализ отрасли и маркетинг	
<p>Местные овощи, выращенные в защищенном грунте местными производителями, занимают очень небольшую долю в потребительской корзине жителей ЦФО. Местное производство овощей защищенного грунта значительно отличается по регионам РФ. Лучше всего обеспечено местными овощами население южных областей и Поволжья, где на каждого жителя приходится более 7 кг продукции из местных теплиц. Пандемия стала сложнейшим испытанием для рынка овощей защищенного грунта России в 2020 году. На фоне роста показателей внутреннего производства, наблюдаемая на рынке в течение трех кварталов ситуация указывает на то, что он так и не смог до конца оправиться от последствий карантина и прочих ограничений, повлиявших на потребительский спрос.</p> <p>Общая тенденция последних лет – рост среднелюдиного потребления огурцов и томатов населением. В период с 2017 по 2019 гг. оно увеличилось более, чем на 9% – до 1,8 кг продукции в среднем за месяц. Фактическое сокращение реальных располагаемых доходов населения во II и III кварталах 2020 (к соответствующему периоду 2019: 91,6% и 95,2% соответственно) и высоко вероятное их сокращение по итогам IV квартала 2020 года не могли оказать положительного влияния на динамику потребления с учетом всех прочих условий.</p> <p>Рынок овощей в Брянском регионе России формируется из отечественной и импортной продукции. Основным поставщиком свежих овощей на рынок Брянска – тепличный комбинат «Журиновичи» и компания «Агроинвест» из Калужской области, два крупных поставщика-дистрибутора и местные хозяйства. В данной ситуации конкурентная среда складывается таким образом, что перспектива занять существенную долю рынка с продукцией местного производства в ближайшее время очень велика.</p>	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
<p>Согласно технологической карте выращивания, в производстве будут использованы следующие виды сырья и удобрений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - семена (ООО «Гавриш», г. Москва; ООО «Райк Цваан Русь», г. Москва; ООО «НКЦ «Флора», г. Москва); - удобрения (ООО «Агрисрим»; г. Москва, ООО «Техноресурс», г. Железнодорожный, Московская область; ООО «НКЦ «Флора», г. Москва; ООО «Воскресенские минеральные удобрения», г. Воскресенск, Московская обл.); - средства защиты; - субстрат (ООО «ПКФ Тепличные Технологии», г. Москва; ООО «Ульяновский Завод Теплоизоляции», г. Ульяновск, ООО «Королев Агро», г. Королев, Московская обл.); - шмелиные семьи; - упаковочные материалы; - прочие. 	
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов	
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
Высокий уровень операционной рентабельности - показатель EBITDA более 50%	5,0

Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта		В процессе реализации проекта земельный участок планируется обеспечить инженерной и транспортной инфраструктурой
Участок 1		
Площадь (Га)		79 га
Кадастровый номер и/или координаты		32:10:0000000:885
Тип участка		Гринфилд
Форма собственности		Муниципальная
Тип сделки		Аренда
Разрешенное использование		Ведение сельского хозяйства
Наличие преференциального режима		Участок расположен на территории монопрофильного муниципального образования Крачевское городское поселение
Льготы		Имеется возможность получения мер поддержки по линии ФРМ
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	Имеется возможность подключения
	Водоснабжение, м3/час	Имеется возможность подключения
	Водоотведение, м3/час	Имеется возможность подключения
	Газ, м3/час	Имеется возможность подключения
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	Р-120 на расстоянии 1,5 км
Дополнительная информация по участку		Земельный участок расположен на территории Карачевского района Брянской области, вблизи д. Масловка. Планируемый под строительство участок размещен на местности со спокойным рельефом и необводненными грунтами. Территория земельного участка не имеет обременений в виде линейных сооружений и прочих объектов недвижимости, а также не сопряжена с санитарно-защитными зонами предприятий и поселений.
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки		Налоговые льготы Предоставление инвестору земельного участка в аренду без проведения торгов Бюджетные инвестиции Залоговые обеспечения исполнения обязательств инвесторов Субсидии Инвестиционный налоговый кредит Организационные (нефинансовые) меры поддержки
Возможность софинансирования		Частное финансирование в форме прямого инвестирования
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		Нет
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		Привлечение инвестора как стратегического партнера. Форма партнерства - стратегические инвестиции в акционерный/заемный капитал.

Региональная логистика		Брянская область находится на пересечении важнейших автотранспортных магистралей: Москва - Киев, Санкт – Петербург – Харьков - Ростов, Орел – Витебск. Через регион проходят железнодорожные магистрали, осуществляющие выход в Польшу, Германию, Словакию, Венгрию, Румынию, страны Балтии и СНГ. Транспортная инфраструктура представлена всеми видами современного транспортного комплекса – авиационным, автомобильным, железнодорожным и трубопроводным.	
Кадры	Население региона, тыс. чел.	1192,491	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	612,3	
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	690	
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	18900	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да	
Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	528, 339	EBITDA, млн руб.	
		Рентабельность по EBITDA, %	
Бюджет проекта, млн руб.	1850	NPV, млн руб.	187,323
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию), мес.	12	IRR, %	3,95
Срок окупаемости, мес.	7,4	Ставка дисконтирования, %	10
Иные финансовые показатели		-	