

СТРОИТЕЛЬСТВО СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО ХРАНЕНИЮ СУХИХ МАТЕРИАЛОВ	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Калужская область
Отрасль	Хранение сухих материалов
Краткое описание проекта	
Строительство складских помещений	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Данный проект предполагает строительство складских помещений для хранения цемента и готовой продукции иных сухих строительных смесей. Проект предлагает помещения, соответствующие требованиям по влажности, температуре хранения смесей.	
Тип проекта	Новое строительство
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	-
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	100
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	-
Анализ отрасли и маркетинг	
<p>На фоне стабильного, несмотря на пандемию, спроса на качественные складские объекты и небольшие объемы нового, в том числе спекулятивного, строительства доля вакантных площадей продолжает снижаться. По предварительным итогам III квартала 2020 года доля вакантных площадей составит 2,2%, сократившись с начала года на 0,5 п.п.</p> <p>По прогнозам аналитиков Knight Frank, до конца 2020 года доля вакантных площадей на текущем уровне – 2,2%.</p> <p>По предварительным итогам III квартала 2020 года в регионах России доля вакантных площадей составит 5,6% или 500 тыс. кв. м, увеличившись с начала года на 0,7 п.п. Несмотря на увеличение количества сделок в регионах, которое мы наблюдаем с 2018 года, доля вакантных площадей в регионах растет, что связано также с тем, что ряд сделок проходит в формате built-to-suit.</p> <p>Помимо этого, увеличение доли вакантных площадей связано с ростом ввода новых (в том числе и спекулятивных) объектов в регионах в 3,6 раза, которые пока не успели найти своего арендатора. При этом данные в регионах варьируются: например, в Самаре доля вакантных площадей составляет 10,7%, а во Владивостоке свободных качественных складских площадей нет.</p>	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
<ol style="list-style-type: none"> 1. ООО «Фельс Известь» (производство строительной извести); 2. ООО «Компания Виталан» (производство товарного бетона); 3. ООО «Терекс-Ресурс» (производство гранул и порошков из природного камня); 4. ООО «СИБИРСКИЙ ЭЛЕМЕНТ – РЕНТА – К» (производство изделий из бетона для использования в строительстве); 5. ООО «АЙСИЭМ ГЛАСС КАЛУГА» (производство пеностеклянного щебня); 6. ООО «Фрилайт» (производство керамической плитки, керамогранита); 7. ООО «Терекс-Ресурс» (производство гранул и порошков из природного камня); 8. ЗАО «Геоком» (производство специализированных наполнителей на основе природного и модифицированного минерального сырья). 	
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов	
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
Рентабельность проданных товаров, продукции (работ, услуг), 11,7 %	6
Рентабельность активов, 6,2 %	
Локализация Проекта (земельные участки)	
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-

Участок		
Площадь (Га)	4,5	
Кадастровый номер и/или координаты	40:3:68314:754	
Тип участка	Гринфилд	
Форма собственности	Муниципальная	
Тип сделки	Покупка	
Разрешенное использование	Земли промышленности	
Наличие преференциального режима	Индустриальный парк «Ворсино»	
Льготы	Предоставление региональных налоговых льгот	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	Предоставляется в требуемых объемах
	Водоснабжение, м3/час	
	Водоотведение, м3/час	
	Газ, м3/час	-
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	
Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	М-3, 1 км	
Дополнительная информация по участку	-	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	<p>ФРП - 100 млн руб., Предоставление региональных налоговых льгот: - освобождение от налогообложения по налогу на имущество организаций в течение одного налогового периода; - понижение ставки по налогу на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, до 13,5% в течение одного налогового периода (льгота действует до 2022 года включительно).</p>	
Возможность софинансирования	-	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)	Прописываются в соглашении о намерениях	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)	-	
Региональная логистика	<p>Калужская область расположена в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейнах верхней Оки и Десны. Граничит с Троицким административным округом города Москвы, с Московской, Тульской, Брянской, Смоленской и Орловской областями. С севера на юг территория области протянулась более чем на 220 км — от 53°30' до 55°30' северной широты, с запада на восток – на 220 км. Через территорию области проходят важнейшие железнодорожные магистрали: Москва — Киев, Донбасс — Санкт-Петербург, а также Сызрань — Вязьма и Мичуринск — Смоленск. По этим путям осуществляются как местные, так и дальние транзитные связи Москвы и Санкт-Петербурга с Украиной, Поволжьем, Центрально-Черноземным районом, Белоруссией.</p> <p>Территорию региона пересекают две крупнейшие автомагистрали федерального значения (Москва — Брест, Москва — Киев), по которым осуществляются транзитные связи Москвы с Украиной, Молдавией, Румынией, Болгарией, Венгрией. По плотности железных и автомобильных дорог общего пользования область входит в двадцатку передовых регионов страны и прочно занимает место в первой десятке регионов России с наиболее развитой системой телекоммуникаций.</p> <p>Экономико-географическое положение области определяется также близостью столицы и таких индустриальных центров, как Тула и Брянск.</p>	

Кадры	Население региона, тыс. чел.	1002,6
	Трудоспособное население, тыс. чел.	538,6
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	г. Обнинск – 15 км (население 118 тыс. чел.) г. Балабаново – 8 км (население 26 тыс. чел.) г. Наро-Фоминск – 24 км (население 63 тыс. чел.) Новая Москва – 20 км (население 600 тыс. чел.)
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	47778,3
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да

Прогнозные финансовые показатели

Годовая выручка, млн руб.	189	ЕБИТДА, млн руб.	20,4
		Рентабельность по ЕБИТДА, %	38,7
Бюджет проекта, млн руб.	100	NPV, млн руб.	79,3
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию), мес.	18	IRR, %	37,2
Срок окупаемости, мес.	62	Ставка дисконтирования, %	14,1
Иные финансовые показатели		-	