

| СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ МОДУЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА КОРМОВЫХ ДОБАВОК И ПИТАТЕЛЬНЫХ ВЕЩЕСТВ | |
|---|---|
| Регион (субъект в границах ЦФО) | Липецкая область |
| Отрасль | Логистическая |
| Краткое описание проекта | |
| <p>Проект предполагает строительство на территории Липецкой области специализированного логистического комплекса для семенной продукции и средств защиты растений общей площадью 8000 кв.м. Проект реализуется на территории Особой экономической зоны промышленно-производственного типа «Липецк» в Елецком районе в непосредственной близости к федеральной трассе «М-4».</p> <p>Строительство требуемого объема площадей планируется осуществить на участке площадью 6 гектар, что гарантирует обеспечение всех требуемых характеристик для складского комплекса класса «А» европейского стандарта.</p> | |
| Востребованная к выпуску продукция / услуги | |
| <p>Основной предпосылкой для разработки проекта послужила заинтересованность от компаний-производителей: Syngenta (Швейцария), ООО «ДАУ Агросаенсес» (США), ООО «МАС Сидс (Майзадур) (Франция), ООО «Дюпон Наука и Технологии» (США), ООО «ЭфЭмСи» (США), ООО «КВС РУС» (Германия), ООО «Саммит Агро» (Япония), ООО «Лимагрен РУ» (Франция). Она обусловлена главным показателем – высокий темп развития сельского хозяйства в течение последних пяти лет в Липецкой области, как следствие быстрорастущий объем продаж в Центрально-Черноземном регионе. Другим фактором стало отсутствие специализированных складских помещений (до II класса опасности - пестициды) не только в Липецкой области, но и во всем ЦФО и ЮФО.</p> | |
| Тип проекта | Новый логистический комплекс |
| Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах) | 12 000 паллето-мест |
| Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.) | <p>Реализация проекта предусматривает строительство в 2 этапа:</p> <p>1 очередь - строительство склада площадью 8 000 кв.м ориентировочной стоимостью (включая оборудование и технику) 300 млн. руб., ёмкость - 12 000 паллето-мест.</p> <p>2 очередь - в случае успешной реализации строительства I очереди - строительство специализированного склада площадью 15 000 кв.м и ориентировочной стоимостью 500 млн. руб., ёмкость - 24 000 паллето-мест.</p> <p>Общий объем предполагаемых инвестиций - 800 млн. рублей.</p> |
| Возможность масштабирования и/или фрагментации производства | нет |
| Анализ отрасли и маркетинг | |
| <p>Краткий анализ текущего состояния отрасли реализации проекта, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ рынка сбыта планируемой к выпуску продукции; <p>Россия входит в число стран с высоким уровнем логистических издержек, темп роста которых опережает динамику ВВП, что существенно снижает эффективность производства и торговли, отрицательно влияет на конкурентоспособность компаний и страны в целом. Липецкая область является регионом с развитой инфраструктурой внешнего железнодорожного, автомобильного и воздушного транспорта. В Липецке существует мощная экономическая база со стороны предприятий металлургии, строительства, машиностроения, резидентов ОЭЗ «Липецк», что дает залог стабильной занятости населения и финансовой успешности предприятий. Это поддерживает спрос на коммерческую недвижимость со стороны местных и иногородних компаний.</p> <p>В Липецке сегмент складской недвижимости практически не развит. Рынок развивается за счет реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода.</p> <p>Существующий объем складских помещений города и прилегающих территорий трудноопределим, большую часть из которых составляют склады классов С и D, сконцентрированные в границах города. Из-за относительно теплого климата в регионе распространены неотапливаемые складские помещения.</p> <p>В городе не хватает логистических центров класса А и В. Отсутствие высокого дефицита в настоящий момент обусловлено тем, что крупнейшие местные потребители либо имеют свои складские мощности, либо имеются централизованные складские мощности в сопредельных областях (Воронежская, Тульская).</p> <p>Основными конкурентами ООО «Логистика Сервис Центр» в сфере предоставления логистических услуг являются ООО «ЛС» (компания «Логистика Сервис») (связанная компания), доля которого на рынке 30%, и ООО «СЗР Логистика», доля которого на рынке 12%, основные складские мощности вышеуказанных конкурентов располагаются в Воронежской области.</p> | |

С приходом в город крупных федеральных сетей (продукты питания, бытовая техника, электроника и т.п.) наблюдается тенденция централизации товара в собственных /арендованных логистических комплексах, расположенных преимущественно московском регионе, что негативно влияет на скорость пополнения ассортимента.

Проект предполагает строительство производственно-складских помещений общей площадью 8 тыс. кв. м, что ориентировочно составляет 15% от рынка центрально-черноземного региона и не более 5% российского рынка.

В качестве стратегических коммерческих партнеров к реализации проекта привлекаются ведущие мировые производители семян и средств защиты растений:

- Компания «Syngenta Societas Europaea» (Швейцария) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- Компания «FMC» (США) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- ООО «Дау Агросоансес» (США) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- Компания «Майзадур Семанс» - ООО «МАС Сидс» (Франция) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- Компания «Дюпон Наука и Технология» (США) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- Компания «КВС РУС» (Германия) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- Компания «Лимагрэн Ру» (Франция) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).
- ООО «Саммит Агро» (Япония) (действующий партнер ООО «ЛС» на территории Воронежской области).

Преимущества региона.

Выбор региона обусловлен следующими факторами:

- высокий темп развития сельского хозяйства в течение последних пяти лет в Липецкой области, как следствие быстрорастущий объем продаж в Центрально-Черноземном регионе.
- отсутствие специализированных складских помещений (до II класса опасности - пестициды) не только в Липецкой области, но и во всем ЦФО и ЮФО.

Место реализации проекта – особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Липецк» (ОЭЗ ППТ «Липецк») в Елецком районе Липецкой области. ОЭЗ ППТ «Липецк» расположена в Европейской части России, климат умеренно-континентальный. Территория ОЭЗ ППТ «Липецк» имеет выгодное транспортно-географическое положение по отношению к крупным промышленным и деловым центрам Липецкой области и регионов Российской Федерации (Москва, Воронеж, Ростов, Волгоград и другие), ближнего и дальнего зарубежья, благодаря близости к железнодорожной станции «Елец» и высокоразвитой транспортной инфраструктуре области в целом. Территория ОЭЗ ППТ «Липецк» в Елецком районе примыкает к федеральной трассе М 4 «Дон» и имеет два организованных въезда. С юга территория примыкает к железнодорожной станции «Извалы». Расстояние от города Липецк до территории ОЭЗ составляет 76 км, а от города Ельца – 15 км. В 11 км существует дорожная развязка с выходом на автодорогу Р 119 «Орел-Тамбов». На территории ОЭЗ ППТ «Липецк» строится вся необходимая инфраструктура — сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электрические сети, сети ливневой канализации, автомобильные дороги.

Анализ сырьевого обеспечения Проекта

В своей деятельности использование видов сырья ООО «Логистика Сервис Центр» не предусматривает.

Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов

| Отраслевая рентабельность, % | Срок окупаемости, лет |
|------------------------------|-----------------------|
| - | 7 |

Локализация Проекта (земельные участки)

| Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта | - |
|--|---|
| Участок 1 | |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Площадь (Га) | 6 |
| Кадастровый номер и/или координаты | - |
| Тип участка | Гринфилд |
| Форма собственности | Федеральная |
| Тип сделки | Аренда |
| Разрешенное использование | - |
| Наличие преференциального режима | ОЭЗ |

| | | |
|--|--|---------------------|
| Льготы | <p>ставка налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, установлена в размере: 0% - сроком на 5 лет с момента получения прибыли, а в случае выпуска экспортно ориентированной и (или) импортозамещающей продукции, если в общем доходе от реализации товаров доля дохода от реализации указанной продукции составляет не менее 50 процентов - сроком на 7 лет с момента получения прибыли; 5% - сроком на 5 лет, с 6-го по 10-й год включительно, начиная с момента получения прибыли; 13,5% - по истечении 10-ти лет, начиная с момента получения прибыли (до конца действия Соглашения - 31 декабря 2054 года); - специальный коэффициент к основной норме амортизации, но не выше 2; - отсутствие ограничений по переносу убытков на будущее; - освобождение от уплаты налога на имущество организаций в течение 10-ти лет с месяца, следующего за месяцем постановки на учет указанного имущества; - освобождение от уплаты земельного налога сроком на 5 лет с месяца возникновения права собственности на земельный участок; - освобождение от уплаты транспортного налога в течение 10-ти лет с момента постановки транспортного средства предприятия на учет; - гарантия от неблагоприятного изменения законодательства РФ о налогах и сборах до 31 декабря 2054 года (Федеральный закон "Об особых экономических зонах в РФ" от 22.07.2005 №116-ФЗ (статья 38)).</p> | |
| Мощность имеющейся инфраструктуры | Электроэнергия, МВт | 1 МВт |
| | Водоснабжение, м3/час | 12,5м3/сутки |
| | Водоотведение, м3/час | 12,5 м3/сутки |
| | Газ, м3/час | 400м3/час |
| | Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км. | нет |
| | Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё) | М4, примыкает к ОЭЗ |
| Дополнительная информация по участку | - | |
| Иное ресурсное обеспечение Проекта | | |
| Меры государственной поддержки | - | |
| Возможность софинансирования | - | |
| Инвестиционные обязательства региона (при наличии) | - | |
| Инвестиционные обязательства партнера (при наличии) | - Предполагаемый объем инвестиций - 349,66 млн. рублей, - Предполагаемый объем капитальных вложений - 291,38 млн. рублей. - Предполагаемый объем капитальных вложений в течение трех лет со дня заключения соглашения об осуществлении деятельности – 291,38 млн. рублей. | |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| Региональная логистика | | <p>Территория ОЭЗ ППТ «Липецк» в Елецком районе имеет выгодное транспортно-географическое положение по отношению к крупным промышленным и деловым центрам Липецкой области и регионов Российской Федерации (Москва, Воронеж, Ростов, Волгоград и другие), ближнего и дальнего зарубежья, благодаря близости к железнодорожной станции «Елец» и высокоразвитой транспортной инфраструктуре области в целом. Территория ОЭЗ ППТ «Липецк» в Елецком районе примыкает к федеральной трассе М 4 «Дон» и имеет два организованных въезда. С юга территория примыкает к железнодорожной станции «Извалы». Расстояние от города Липецк до территории ОЭЗ составляет 76 км, а от города Ельца – 15 км. В 11 км существует дорожная развязка с выходом на автодорогу Р 119 «Орел-Тамбов».</p> <p>Местоположение имеет следующие преимущества для реализации проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выгодное географическое месторасположение промышленных объектов по отношению к крупным промышленным и деловым центрам Центрального региона России и ближнего зарубежья; - максимальная близость к основным (федеральным, областным) автомобильным дорогам. |
| Кадры | Население региона, тыс. чел. | 1139,37 |
| | Трудоспособное население, тыс. чел. | 624,09 |
| | Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел. | г.Елец - 102,313 |
| | Средняя заработная плата в регионе, руб. | 35191 |
| | Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования) | Да |

| Прогнозные финансовые показатели | | | |
|---|--------|------------------------------------|--------|
| Годовая выручка, млн руб. | 75,633 | ЕБИТДА, млн руб. | 53,434 |
| | | Рентабельность по ЕБИТДА, % | 70,64 |
| Бюджет проекта, млн руб. | 301,61 | NPV, млн руб. | - |
| Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес. | 12 | IRR, % | 17,6 |
| Срок окупаемости, мес. | 84 | Ставка дисконтирования, % | 4,3 |
| Иные финансовые показатели | | - | |