

СТРОИТЕЛЬСТВО ОВОЩЕХРАНИЛИЩА В КОСТРОМСКОМ РАЙОНЕ

Регион (субъект в границах ЦФО)	Костромская область	
Отрасль	Сельское хозяйство	
Краткое описание проекта		
Строительство в Костромском районе Костромской области овощехранилища для хранения и круглогодичной поставки продукции населению, отвечающего самым современным стандартам		
Востребованная к выпуску продукция / услуги		
01.13: Овощи и культуры бахчевые, корнеплоды и клубнеплоды; 52.10: Услуги по складированию и хранению		
Тип проекта	Новое производство	
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	Общий объем (проектируемая мощность складского объекта) составляет 50 000 т хранения овощной продукции	
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	4800	
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	Проект реализуется в рамках региона	
Анализ отрасли и маркетинг		
<p>Актуальность проекта обусловлена тем, что рынок строительства овощехранилищ в России достаточно свободен и широк. Резкий рост цен на овощи приходится на межсезонье с апреля по июнь: для хранения отечественных не хватает мощностей, и овощи завозят из-за рубежа. В России до сих пор действует значительное количество хранилищ, построенных в советское время. При соответствующей доработке в них действительно можно хранить урожай, и зачастую достаточно качественно, но вот складскую логистику выстроить, как правило, гораздо сложнее. Это связано, в первую очередь, с особенностями проектных решений с малым шагом колонн, применявшихся ранее. В наши дни эти решения отрицательно влияют на скорость складских операций, качество отгружаемого продукта, а в итоге и на себестоимость продукции. Владельцы эффективных современных хранилищ выигрывают на этом фоне, несмотря на то что строительство таких объектов затратно.</p>		
Анализ сырьевого обеспечения Проекта		
<p>Общее количество посевных площадей области превышает 100 тыс. га. В области насчитывается 508 крестьянско-фермерских хозяйств, 271 крупная сельскохозяйственная организация, 136,8 тысяч ЛПХ. 64 предприятия занимаются переработкой сельскохозяйственной продукции. Ещё несколько лет назад овощеводство в Костромской области сводилось к выращиванию картофеля и пищевой свёклы, но в последнее время ассортимент стал разнообразнее. Например, в 2020 году под посевы гороха было выделено около 100 гектар. Примерно столько же пришлось на долю белокочанной капусты. В общей сложности было собрано 47 тысяч тонн овощей, из которых 36,7 тысяч тонн приходится на картофель, и 10,3 тонны – на прочие культуры. Овощи поставляются в различные регионы России (в основном в северные районы).</p>		
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов		
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет	
37,1	7	
Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	Наличие подъездных путей, источников электро- и водоснабжения	
Участок Костромской район		
Площадь (Га)	18,30	
Кадастровый номер и/или координаты	44:07:023602:614	
Тип участка	Гринфилд	
Форма собственности	Муниципальная	
Тип сделки	Аренда с правом выкупа	
Разрешенное использование	Производственная деятельность	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы	-	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	ПС 220 кВ «Мотордеталь» 220/110/10, свободная мощность 71 МВт
	Водоподведение, куб.м / час	55 скважин с общим дебитом 250 м3/час, свободные мощности до 100 м3/час. Удаленность от точки подключения – 0,3 км.
	Водоотведение, куб.м / час	Сброс через городской коллектор до 150 м3/час, очистка стоков через буферный пруд, оснащенный системой аэрации с проходной мощностью до 900 м3/год.

Мощность имеющейся инфраструктуры	Газ, куб.м / час	ГРС г. Костромы, давление высокое, d 159. Свободная мощность – 1000 м3/год. Удаленность от точки подключения – 0,5 км.	
	Железнодорожная ветка (расстояние), км	Расстояние 0,1 км - станция Каримово	
	Федеральная автомобильная трасса, расстояние, км	В непосредственной близости к федеральной трассе М-8 «Холмогоры» («Москва - Ярославль - Вологда - Архангельск»)	
Дополнительная информация по участку		В соответствии с Законом Костромской области от 12.07.2016 № 122-6-ЗКО возможно предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов в случае признания проекта масштабным в установленном порядке	
Иное ресурсное обеспечение Проекта			
Меры государственной поддержки		Снижение ставки налога на прибыль на 4,5 процентных пункта; Освобождение от уплаты налога на имущество; Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (в случае признания его масштабным).	
Возможность софинансирования		Отсутствует	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		Льготная аренда земельного участка до момента ввода в эксплуатацию проектируемого производства в соответствии с постановлением администрации Костромской области в размере 1,5% от кадастровой стоимости в год (в случае предоставления инвестиционной площадки в аренду без проведения торгов). После ввода в эксплуатацию проектируемого производства - выкуп земельного участка в собственность по льготной цене - 30% от кадастровой стоимости	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		Реализация инвестиционного проекта в соответствии с бизнес-планом	
Региональная логистика		<p>Геоэкономическое и геополитическое положение Костромской области: близость к г. Москве (около 350 км) позволяет рассматривать значительную часть области как территорию, расположенную в пределах дневной досягаемости для логистических, транспортных и частных маршрутов;</p> <p>близость к г. Ярославлю (менее 100 км) позволяет рассматривать регион как удобную площадку для деятельности компаний, работающих в Ярославской области, принимая во внимание более высокую стоимость земли и плотность урбанизации в Ярославской области;</p> <p>радиус 1000 км от Костромы охватывает более 40 млн. человек, 10 мегаполисов, что обеспечивает высокую емкость потенциального рынка сбыта производимой продукции;</p> <p>прохождение через территорию области магистрального водного пути по реке Волге дает возможность области реализовать транзитный потенциал в отношении транспортных, туристических и пассажирских потоков.</p> <p>По территории Костромской области проходят основные железнодорожные (связывающие г. Москву с г. Владивостоком), водные и автомобильные (транспортный коридор «Санкт-Петербург–Екатеринбург») магистрали.</p>	
Кадры	Население региона, тыс. чел.	633	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	333	
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	-	
	Средняя заработная плата в регионе	30544	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	-	
Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	1200	EBITDA, млн руб.	350
		Рентабельность по EBITDA, %	35
Бюджет проекта, млн руб.	5701,2	NPV, млн руб.	16,95
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.)	8	IRR, %	11,86
Срок окупаемости, мес.	94,8	Ставка дисконтирования, %	10
Иные финансовые показатели		-	