

**ГКУ ВО «АГЕНТСТВО ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ  
И РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ»**



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
«СТРОИТЕЛЬСТВО ТЕПЛИЧНОГО КОМПЛЕКСА»**



**ВОРОНЕЖ  
Июнь, 2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	4
2.1. Анализ российского рынка овощей защищенного грунта.....	4
2.2. Анализ рынка овощей тепличного грунта в Воронежской области.....	9
2.3. Конкурентная среда.....	11
2.4. Потенциальные потребители.....	13
3. Финансовый план.....	16
3.1. Основные предположения.....	16
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	16
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	17
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	17
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	19
3.3.3. Затраты на реализацию продукции.....	21
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	22
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	23
4. Эффективность реализации проекта.....	26
5. Инвестиционные площадки.....	27
6. Меры поддержки.....	31
7. Контактная информация.....	36

## 1. Резюме

Тепличное производство – важная отрасль растениеводства, предназначенная для производства экологически чистой, свежей растительной продукции в культивационных сооружениях защищенного грунта во внесезонное время или круглогодично. Обеспечение населения собственными продуктами питания, повышение уровня самообеспеченности городов, регионов высококачественными овощами, особенно во внесезонный период, является важным фактором социально-экономической и политической стабильности государства. Огромная роль в решении этой задачи принадлежит овощеводству защищенного грунта. Многие овощные культуры (томат, перец, баклажан, огурец) по своему происхождению относятся к теплолюбивым растениям, поэтому вырастить их без применения закрытого (а правильнее - защищенного) грунта проблематично. Температуру ниже 0°C они перенести не смогут. Оптимальная температура развития у этих овощных культур находится в пределах +20...+30°C. Перец, огурец погибают при +5...+6°C. Длительный период пониженной температуры (ниже оптимальной) может отрицательно сказываться на способности томатов завязывать плоды.

Отличительной чертой теплиц, в сравнении с другими методами обработки защищенного грунта, является создание максимально комфортных условий не только для выращивания различных культур, но и для рабочего персонала, который ухаживает за растениями. При этом полностью можно исключить сезонный характер работ и выращивать круглый год самые разнообразные культуры.

В связи с этим, нами предлагается к реализации инвестиционное предложение по строительству тепличного комплекса.

Необходимая сумма инвестиций – 6 922 млн руб.

Численность сотрудников – 304 человек.

Объем производства – 10 400 тонн в год.

## 2. Анализ рынка

### 2.1. Анализ российского рынка овощей защищенного грунта

Жители нашей страны регулярно потребляют свежие овощи, однако на значительной части территории России овощи массового потребления можно вырастить только в теплицах. Даже там, где летом они растут на грядке и в поле, зимой урожай выращивают на досвечивании в закрытом грунте. Так, по расчетам Минздрава, в год необходимо съесть по 8–12 кг помидоров и столько же огурцов, в том числе тепличных – по 4 кг. В целом норма потребления овощей и бахчевых – 140 кг, а фактическая цифра варьируется в районе 104 кг. Таким образом, в месяц россияне не добирают до нормы около 3 кг, это 100 г/день. Однако не всех овощей нам не хватает. Например, это не касается огурцов, в том числе тепличных. При норме потребления 4 кг на одного человека в год россияне съедают за год 6,1 кг/чел. За восемь лет потребление огурцов в России увеличилось в 1,5 раза – с 616 тыс. тонн в 2013 году до 935 тыс. тонн в 2022 году.

По расчетам компании «Интерагро», с учетом текущей динамики потребления овощей и рекомендованных норм потребления, потенциальная емкость рынка овощей в России составляет 20,5 млн тонн.

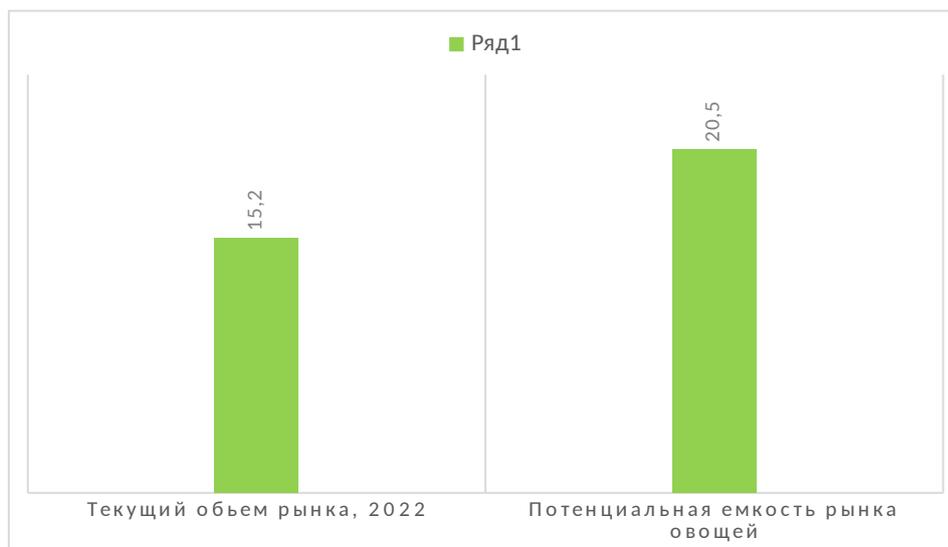


Диаграмма 1. Потенциальная емкость рынка овощей в России, млн тонн

По информации Национального плодовоовощного союза за 2022 год в российских теплицах собрали 929 тыс. тонн огурцов. Уровень самообеспеченности культурой оценивается в 95%. Часть огурцов импортируется из Турции, Белоруссии, Китая, Азербайджана, Туркмении, Узбекистана. В 2022 году ввезли 42 тыс. тонн, что на 11,5% меньше, чем годом ранее.

Импорт томатов также сократился. По подсчетам Национального плодовоовощного союза – на 13,1% до 371 тыс. тонн. Снизились объемы ввоза свежих помидоров из Китая, Турции, Азербайджана, Грузии, Сербии и Северной Македонии. Потребление (порядка 13 кг на человека в год) все больше обеспечивается собственным производством. В 2022 году собрали 711 тыс. тонн томатов защищенного грунта – 65% от потребности.

В промышленном секторе овощеводства посевные площади кабачков в 2022 году составили 5,24 тыс. га (22,2% в общих размерах). Регион с наибольшим количеством посевных площадей кабачков промышленного выращивания в 2022 году - Краснодарский край. Размеры площадей в регионе составили 2,13 тыс. га (40,6% в общих площадях). За год посевы увеличились на 28,9% (на 0,48 тыс. га).

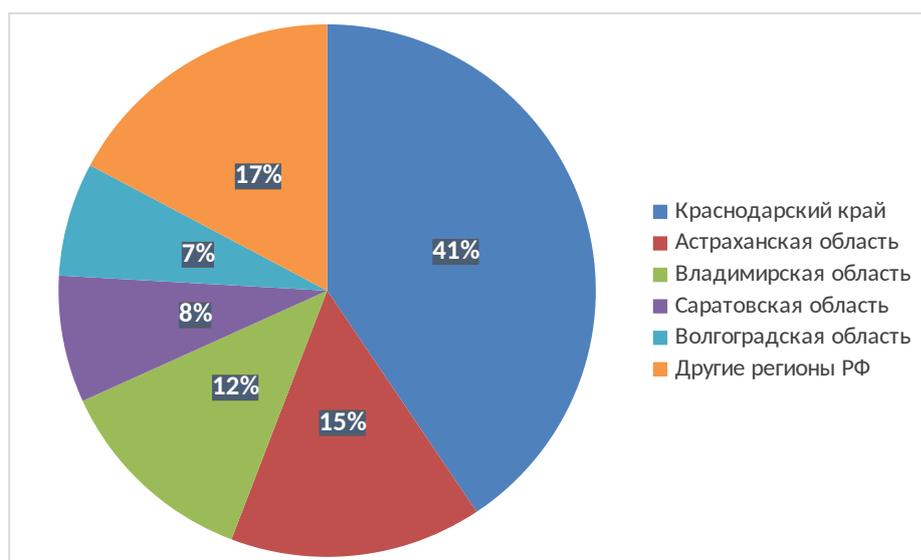


Диаграмма 2. Доля регионов России в общих посевных площадях кабачков промышленного выращивания в 2022 году

По данным Минсельхоза России, в 2022 году урожай овощей в защищенном грунте обновил рекорд - получено более 1,6 млн тонн продукции, что на 4,5% больше показателя 2021 года.

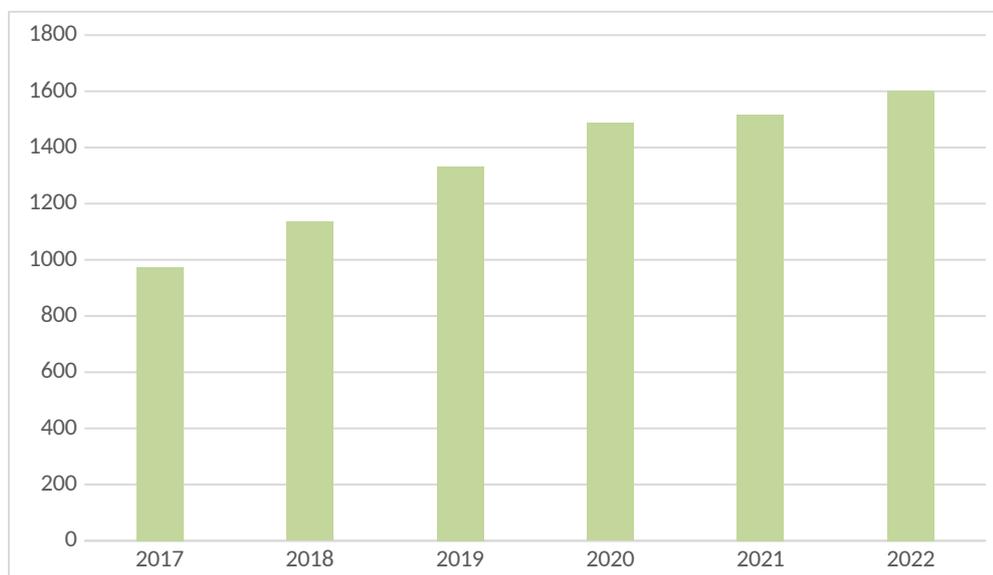


Диаграмма 3. Валовой сбор овощей защищенного грунта в России, тыс тонн.

Среди федеральных округов Российской Федерации по валовому сбору овощей закрытого грунта лидирует Центральный федеральный округ - 689,7 тыс тонн, что на 8,5% больше чем в 2021 году.



Диаграмма 4. Валовой сбор овощей закрытого грунта по федеральным округам России, тыс тонн.

Россия обладает достаточным экспортным потенциалом в отношении овощей. На фоне достижения самообеспеченности в 2019 г. особенно быстрыми темпами развивается экспорт огурцов. В 2017-2021 гг. объёмы экспорта огурцов увеличивались в среднем на 27% в год. По томатам показатели самообеспеченности пока ниже нормы и находятся на уровне 60%, по экспертным оценкам. Ограничивающим фактором роста экспорта овощей из России являются сложившиеся в 2022 г. санкционные реалии. В структуре экспорта овощей и томатов в условиях 2021 г. наибольшую долю занимали Украина (53%) и Беларусь (39%). В то же время другие экспортные направления нуждаются в дополнительной проработке.

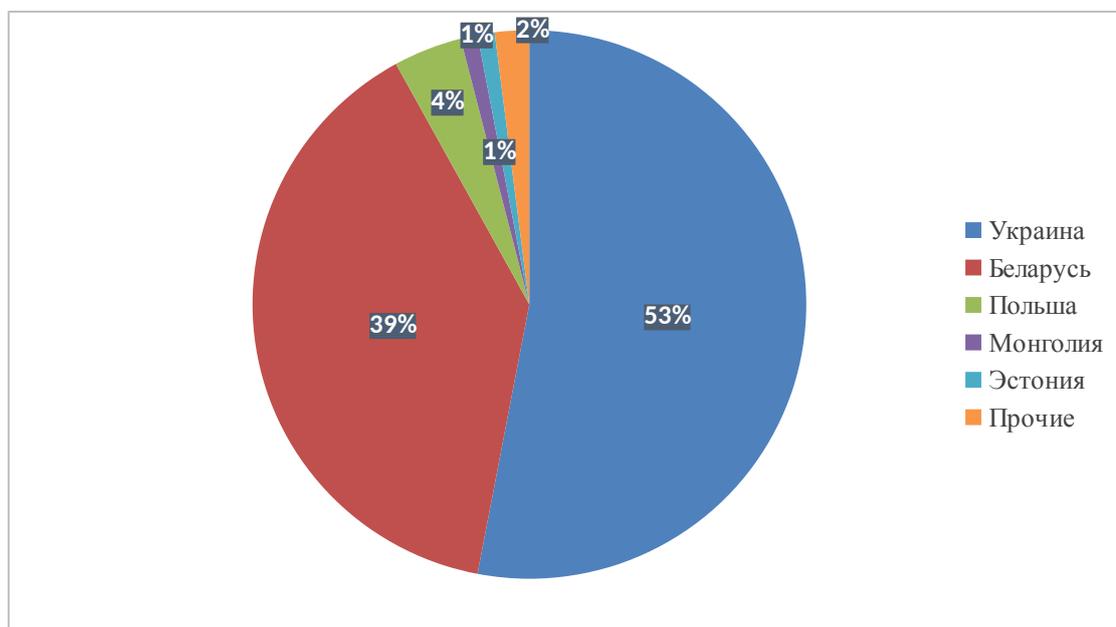


Диаграмма 5. Структура экспорта томатов и огурцов из России в 2021 г., %

В 2022 году производственные мощности в секторе увеличились, по меньшей мере, на 2,8 млн кв. метров новых высокотехнологичных теплиц. Таким образом, площадь защищённого грунта в России в 2022 году превысила 41 млн кв метров.

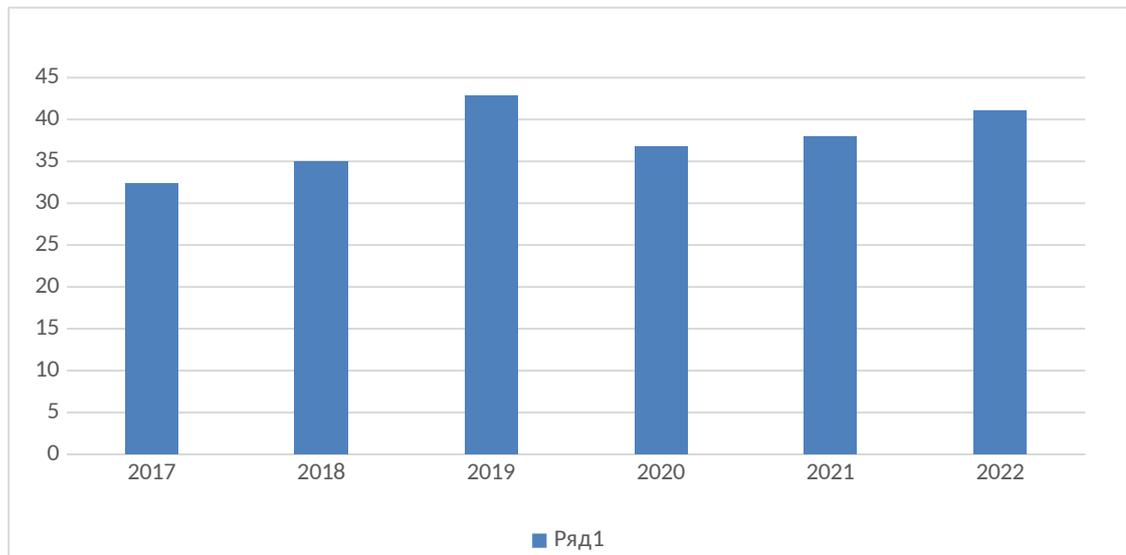


Диаграмма 6. Площадь защищенного грунта в России, млн. кв.м.

Ключевую роль в этом процессе сыграли крупнейшие на рынке компании – ГК РОСТ (г. Санкт-Петербург) и АПХ «ЭКО-культура» (г. Москва). Наиболее активное расширение площадей было зафиксировано в Центральном, Приволжском и Северо-Кавказском округах. Ввод новых производственных мощностей был простимулирован активным субсидированием отрасли. Одновременно с этим из производственной цепочки выбывают технологически устаревшие теплицы, некоторые из них перепрофилируются под выращивание рассады и сезонных цветов.

Потребление свежих овощей в России вырастет к 2028 году до 115 кг на душу населения за счет дальнейшего увеличения объемов производства тепличных овощей. К такому выводу пришли в Центре отраслевой экспертизы Россельхозбанка.

Производство овощей закрытого грунта будет увеличиваться в среднем на 7% в год. При этом наибольшим потенциалом с точки зрения ввода новых мощностей обладают регионы Европейской части России, Урала и Западной Сибири. Потенциально эти регионы могут производить более 90% дополнительных объемов овощей.

## 2.2. Анализ рынка овощей тепличного грунта в Воронежской области

Воронежская область является одним из крупнейших сельскохозяйственных регионов России. Общая посевная площадь сельскохозяйственных культур составляет 2679,9 тыс. га, из которых 17,9 тыс. га. занимают посевные площади овощей.

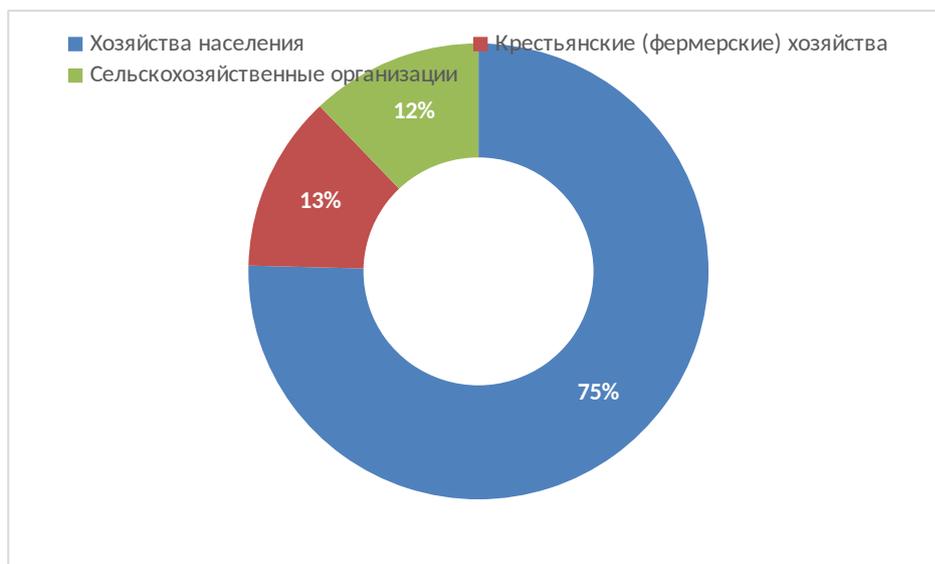


Диаграмма 7. Структура производства овощей в Воронежской области по категориям хозяйств в процентах к итогу

В Воронежской области в 2022 году было выращено 346,8 тыс. тонн овощей из которых 36,1 тыс. тонн продукция тепличного грунта, что почти в 2 раза больше уровня 2021 года, в том числе урожай томатов составил 27,8 тыс. тонн, а огурцов - 8,3 тыс. тонн. Увеличить производство удалось благодаря открытию тепличного комплекса в Бобровском районе. Расчет обеспеченности овощами защищенного грунта показывает, что при численности населения области 2 млн 305 тыс. чел., потребность в овощах защищенного грунта составляет минимум 27,6 тыс. тонн в год или 12 кг/чел.



Рисунок 1. Основные тепличные хозяйства Воронежской области

Основные производители овощей защищенного грунта в Воронежской области – СПК «Воронежский тепличный комбинат» (г. Воронеж) – огурцы, томаты, болгарский перец, зелень (работает с 1973 года); ООО «Родина» Семилукского района – томаты и салатные культуры (работает с 2018 года); ТК «Воронежский» – томаты. Площади посадки различных видов овощей, выращиваемых предприятиями, зависят от спроса и конъюнктуры рынка. ООО «Родина» реализует проект: «Строительство тепличного комплекса площадью 32 га» с общим объемом инвестиций более 3 млрд руб. Реализуется проект ООО «Отечество» (3 и 4 очередь), который при вводе в эксплуатацию предполагает выращивание томата на площади 31,2 га, огурца – на площади 10,4 га. Запланировано расширение тепличного комплекса «Воронежский» с поэтапным строительством и вводом 2-ой и 3-ей очередей. В Богучарском районе Воронежской области возобновлена реализация тепличного проекта ООО «Томат» по строительству комплексов для выращивания овощей в закрытом грунте. На данный момент речь идет о возведении двух комплексов по 6 га каждый, которые будут выращивать томаты, огурцы, а в перспективе, возможно, также баклажаны и перцы.

Также в Воронежской области действует предприятие по выращиванию грибов – ООО «Воронежский шампиньон». Компания работает с 2019 года и

является одним из крупнейших проектов в сфере грибоводства в Европе за последние 10 лет. У компании существует две производственные площадки (в Краснодарском крае и Воронежской области), каждая из которых производит по 30 тысяч тонн готовой продукции и 120 тысяч тонн компоста в год.

### 2.3. Конкурентная среда

К крупнейшим тепличным хозяйствам России относятся следующие компании:

- 1) «Рост» – 443 га.
- 2) «ЭКО-Культура» – 300 га.
- 3) «Агрокомбинат «Южный» – 144 га.
- 4) «Агро-Инвест» – 105 га.
- 5) «Агрокультура Групп» – 100 га.
- 6) «Горкунов» – 89,8 га.
- 7) «Зеленая линия» – 85 га.
- 8) «Кавказ» – 69 га.
- 9) «Ботаника» – 68 га.
- 10) «Родина» – 61 га.

Представительства «Родина» и «Эко-Культура» располагаются на территории Воронежской области и соседних областей и являются основными конкурентами по объемам выпуска продукции.

Тепличный комплекс «Родина» - современное предприятие, которое обеспечивает своих потребителей экологически чистыми овощами и зеленью в течение всего года. «Родина» - это тепличный комплекс 5-го поколения по производству плодово-овощной продукции в закрытом грунте площадью 61 гектар. «Родина» - одно из немногих предприятий страны, которое использует в производстве передовые технологии, включая систему климат контроля

«Ultra Clima». Предприятие выращивает огурцы, помидоры и салат. Место расположения: Воронежская область, г. Семилуки.

Представительством «Эко-Культура» является тепличный комплекс «Воронежский» - высокотехнологичное и современное предприятие по выращиванию овощей в условиях закрытого грунта. Производственные процессы управляются центральным компьютером, который контролирует температуру воздуха, регулирует полив, досвечивание, подкормку минеральными веществами, вентиляцию, содержание углекислоты в тепличном помещении. Благодаря этому, создаётся идеальный микроклимат для полноценного роста и развития растений. Тепличный комплекс имеет узкую специализацию - выращиваются только томаты. На сегодняшний день запущена I очередь тепличного комплекса. Это 20,5 га круглогодичных теплиц. 12,765 тыс. тонн в год – производительность действующих площадей. Место расположения: Воронежская область, г. Бобров.

В Липецкой области также представлен филиал «Эко-культура» - «Овощи Черноземья». Данный филиал является одним из самых больших тепличных комплексов в составе АПХ «ЭКО-культура». Имеет собственный распределительный центр, где собранные в теплицах овощи сортируются, фасуются и готовятся к отгрузке в торговые сети. В теплицах комплекса выращивают широкий ассортимент томатов. Место расположения: Липецкая область, Усманский район.

В Липецкой области также располагаются 2 филиала ГК «Рост» – это ООО «ТК ЛипецкАгро» (Суммарная площадь: 52,2 га; производственная мощность: 34 тыс. тонн в год.; продукция: томаты) и ООО «ТК Елецкие овощи» (Суммарная площадь: 64,8 га; производственная мощность: 85 тыс. тонн в год; продукция: огурцы, салат).

Еще одним конкурентом является сельскохозяйственный производственный кооператив «Воронежский тепличный комбинат» - одно из крупнейших тепличных хозяйств в Центрально-Черноземной зоне по

выращиванию свежих овощей. На его территории расположено 30 га зимних теплиц, на которых ежегодно производится до 11 тыс. тонн первосортных овощных культур. Комбинат имеет свой цех по переработке и консервации овощей, комплекс по производству грибов-шампиньонов, агрохимическую и биологическую лабораторию для полного контроля за выпускаемой продукцией. Место расположения: г. Воронеж.

В Белгородской области располагается филиал ГК «Рост» - ООО СХП «Теплицы Белогорья». Суммарная площадь: 36,8 га, производственная мощность: 10,5 тыс. тонн в год. Продукция: томаты. Место расположения: Белгородская область, Белгородский р-н, пгт Разумное.

В Тамбовской области также представлен филиал ГК «Рост» - ООО «ТК Мичуринский». В состав комплекса вошли 15 производственных отделений площадью 60 га с собственными рассадными отделениями и энергоцентрами. Суммарная площадь: 60 га., производственная мощность: 31 тыс. тонн в год. Продукция: томаты. Место расположения: Тамбовская область, Мичуринский район, Жидиловский сельсовет.

#### **2.4. Потенциальные потребители**

Потенциальными потребителями продукции тепличного комплекса являются: предприятия и организации розничной торговли, оптовые рынки, предприятия и организации общественного питания.

Наибольшая доля потребления приходится на предприятия розничной торговли. Наиболее крупными хозяйствующими субъектами, осуществляющими розничную торговлю продовольственными товарами на территории Воронежской области, в настоящее время являются следующие компании:

- 1) Сеть магазинов «Магнит» – одна из ведущих розничных сетей по торговле продуктами питания в России. Компания представлена в 4114 населенных пунктах страны, ежедневно магазины компании посещают почти

16 миллионов человек. На 31 марта 2023 года компания насчитывала 27 909 торговых точек в 67 регионах России.

2) X5 Retail Group («Пятерочка», «Перекресток», «Чижик») - Российский лидер ритейла, продающий товары повседневного спроса и занимающий прочные позиции в онлайн-сегменте. На X5 Group приходится около 13% всего продуктового рынка РФ.

В Воронежской области магазины сети «Магнит» и «Пятерочка» представлены в большей части населенных пунктах.

3) «Лента» – первая по размеру торговых площадей сеть гипермаркетов в России. Компания была основана в 1993 году в Санкт-Петербурге. «Лента» управляет 195 гипермаркетами в 78 городах по всей России и 54 супермаркетами в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске и Центральном регионе с общей торговой площадью 1 168 984 кв. м. В Воронеже работает 2 гипермаркета «Лента» и 9 минимаркетов в Воронеже и области.

4) «Центрторг» - это крупное торговое предприятие Центрально-Черноземного региона, которое представляет собой сеть универсамов самообслуживания, расположенных на магистральных точках во всех районах города. В состав ПАО «Центрторг» входит торгово-закупочная база, несколько крупных торговых центров («Северный», «Дон»).

5) Торговая сеть «Европа» - это пятьдесят торговых предприятий и объектов в городах Черноземья, это более 500 000 покупателей в день. Торговая сеть «Европа» - одна из самых динамично развивающихся компаний Центральной России. ТС «Европа» состоит из более 50 торговых предприятий, расположенных на территории Курской, Липецкой, Воронежской, Белгородской, Орловской, Брянской, Рязанской и Тамбовской областей.

6) Сеть гипермаркетов «Линия» является самой крупной в черноземье. Магазины расположены Белгородской, Курской, Орловской,

Тамбовской, Липецкой областях. Два гипермаркета расположены в городе Воронеж.

При этом, стоит отметить, что в связи с отсутствием крупных производителей огурцов в южных регионах России акцент в сбытовой политике тепличного комплекса делается на экспорт огурцов с соседние регионы Воронежской области.

### **3. Финансовый план**

#### **3.1. Основные предположения**

Период планирования составляет 10 лет.

Показатели эффективности рассчитываются с учетом основного периода планирования. Интервал планирования составляет 1 год.

Прогноз денежного потока проекта осуществлен в номинальном выражении, в рублях.

Источниками финансирования выступают собственные и заемные средства компании.

Чистый дисконтированный доход рассчитан с применением средневзвешенной стоимости капитала равной 9 %.

При расчете финансовой модели использовались показатели прогнозных значений инфляции, роста цен и заработной платы согласно долгосрочному прогнозу социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 года Министерства экономического развития.

#### **3.2. Общий объем финансирования проекта**

Общий объем финансирования проекта составляет 6 922 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 2 319 млн руб.;
- 2) оборудование – 4 100 млн руб.;
- 3) мебель – 1 млн. руб.;
- 4) оборотные средства – 500 млн руб.;
- 5) прочие – 2 млн руб.

### 3.3. Показатели экономической эффективности проекта

#### 3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта

Таблица 1. План производства и реализации, млн руб.

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<b>1. Томат</b>											
Объем производства:											
в натуральном выражении	тонн	0,00	0,00	2 800	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	420,00	656,00	682,24	709,53	737,91	767,43	798,12	830,05
Объем реализации в натуральном выражении	тонн	0,00	0,00	2 800	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100
Цена реализации за единицу продукции	млн./тонн	0,00	0,00	0,15	0,16	0,17	0,17	0,18	0,19	0,19	0,20
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	420,00	656,00	682,24	709,53	737,91	767,43	798,12	830,05
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	84,00	131,20	136,45	141,91	147,58	153,49	159,62	166,01
акцизы	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
пошлины	млн руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>2. Огурцы</b>											
Объем производства:											
в натуральном выражении	тонн	0,00	0,00	4000	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500
в стоимостном выражении	млн руб.	0,00	0,00	480,00	686,40	713,86	742,41	772,11	802,99	835,11	868,51
Объем реализации в натуральном выражении	тонн	0,00	0,00	4000	5500	5500	5500	5500	5500	5500	5500
Цена реализации за единицу продукции	млн./тонн	0,00	0,00	0,12	0,12	0,13	0,13	0,14	0,15	0,15	0,16
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0,00	0,00	480,00	686,40	713,86	742,41	772,11	802,99	835,11	868,51
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,00	0,00	96,00	137,28	142,77	148,48	154,42	160,60	167,02	173,70









<b>3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего</b>	<b>2,818</b>	<b>2,942</b>	<b>765,287</b>	<b>1037,0025</b>	<b>1078,87</b>	<b>1122,47</b>	<b>1167,84</b>	<b>1215,07</b>	<b>1264,23</b>	<b>1315,39</b>
в том числе:										
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	378,000	612,000	636,48	661,94	688,42	715,95	744,59	774,38
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	185,000	209,0	217,360	226,054	235,097	244,500	254,280	264,452
- затраты на оплату труда	2,160	2,255	150,280	156,893	163,796	171,003	178,527	186,382	194,583	203,145
- отчисления на социальные нужды	0,648	0,677	45,084	47,068	49,139	51,301	53,558	55,915	58,375	60,943
- прочие расходы	0,010	0,010	6,923	12,042	12,100	12,172	12,245	12,320	12,397	12,475
<b>4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>112,600</b>	<b>164,20</b>	<b>170,768</b>	<b>177,599</b>	<b>184,703</b>	<b>192,091</b>	<b>199,774</b>	<b>207,765</b>

### 3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. Финансовые результаты деятельности, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Общая выручка от реализации продукции	0,00	0,00	925,00	1 384,00	1 439,36	1 496,93	1 556,81	1 619,08	1 683,85	1 751,20
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,00	0,00	185,00	276,80	287,87	299,39	311,36	323,82	336,77	350,24
3. Уплачиваемые экспортные пошлины	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Выручка от реализации продукции за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей	0,00	0,00	740,00	1 107,20	1 151,49	1 197,55	1 245,45	1 295,27	1 347,08	1 400,96
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	2,8	2,9	765,3	1 037,00	1 078,87	1 122,47	1 167,84	1 215,07	1 264,23	1 315,39
в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,00	0,00	112,60	164,20	170,77	177,60	184,70	192,09	199,77	207,77

6. Налоги, включаемые в себестоимость, всего	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
в том числе: (указать каждый в отдельности)										
- транспортный налог	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- земельный налог	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14
<b>7. Финансовый результат (прибыль)</b>	<b>-2,96</b>	<b>-3,08</b>	<b>-25,43</b>	<b>70,06</b>	<b>72,47</b>	<b>74,94</b>	<b>77,47</b>	<b>80,06</b>	<b>82,71</b>	<b>85,43</b>
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- другие налоги (указать каждый в отдельности)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Выплата процентов	0,00	212,73	189,24	164,45	138,30	110,70	81,60	50,89	18,49	0,00
11. Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>12. Чистая прибыль</b>	<b>-2,96</b>	<b>-215,82</b>	<b>-214,66</b>	<b>-94,39</b>	<b>-65,82</b>	<b>-35,77</b>	<b>-4,13</b>	<b>29,17</b>	<b>64,22</b>	<b>85,43</b>
14. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	427,21	450,71	475,50	501,65	529,24	558,35	589,06
<b>15. Платежи в бюджет</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>	<b>72,54</b>	<b>112,74</b>	<b>117,24</b>	<b>121,93</b>	<b>126,80</b>	<b>131,87</b>	<b>137,14</b>	<b>142,61</b>

### 3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 5. План денежных поступлений и выплат, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<b>ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ПРОИЗВОДСТВУ И СБЫТУ ПРОДУКЦИИ (УСЛУГ)</b>										
<b>1. Денежные поступления, всего (сумма показателей пунктов 1 "а" и 1 "б")</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>1 588,157</b>	<b>2047,16</b>	<b>2102,52</b>	<b>2160,09</b>	<b>2219,81</b>	<b>2282,08</b>	<b>2346,85</b>	<b>2414,20</b>
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	1588,157	2047,157	2102,517	2160,092	2219,812	2282,084	2346,848	2414,202
б) прочие доходы от производственной деятельности	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<b>2. Денежные выплаты, всего (сумма)</b>	<b>2,958</b>	<b>3,082</b>	<b>837,827</b>	<b>1149,743</b>	<b>1196,119</b>	<b>1244,398</b>	<b>1294,644</b>	<b>1346,937</b>	<b>1401,362</b>	<b>1458,005</b>



<b>9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")</b>	<b>0,000</b>	<b>212,734</b>	<b>616,452</b>	<b>615,159</b>	<b>613,796</b>	<b>612,358</b>	<b>610,840</b>	<b>609,239</b>	<b>607,550</b>	<b>621,460</b>
в том числе:										
<i>а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)</i>	<i>0,000</i>	<i>212,734</i>	<i>189,237</i>	<i>164,448</i>	<i>138,295</i>	<i>110,704</i>	<i>81,596</i>	<i>50,886</i>	<i>18,488</i>	<i>0,000</i>
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	212,734	189,237	164,448	138,295	110,704	81,596	50,886	18,488	0,000
<i>б) погашение основного долга, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>427,215</i>	<i>450,712</i>	<i>475,501</i>	<i>501,653</i>	<i>529,244</i>	<i>558,353</i>	<i>589,062</i>	<i>621,460</i>
из них:										
- по средствам государственной поддержки за счет федерального бюджета	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- по кредитам коммерческих банков (по каждому в отдельности)	0,000	0,000	427,215	450,712	475,501	501,653	529,244	558,353	589,062	621,460
- по другим заемным средствам (по каждому кредиту в отдельности)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
<i>в) выплата дивидендов</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>
<b>10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)</b>	<b>4 153,200</b>	<b>-212,734</b>	<b>-616,452</b>	<b>-615,159</b>	<b>-613,796</b>	<b>-612,358</b>	<b>-610,840</b>	<b>-609,239</b>	<b>-607,550</b>	<b>-621,460</b>
<b>11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)</b>	<b>1 002,892</b>	<b>-721,665</b>	<b>133,878</b>	<b>282,255</b>	<b>292,602</b>	<b>303,336</b>	<b>314,328</b>	<b>325,908</b>	<b>337,936</b>	<b>334,736</b>
<b><u>Сальдо потока нарастающим итогом</u></b>	<b>1 003</b>	<b>281</b>	<b>415</b>	<b>697</b>	<b>990</b>	<b>1 293</b>	<b>1 608</b>	<b>1 934</b>	<b>2 271</b>	<b>2 606</b>

#### 4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство тепличного комплекса на территории Воронежской области является эффективным и устойчивым с экономической точки зрения.

Показатель NPV отражает прогнозную оценку изменения экономического потенциала предприятия в случае принятия рассматриваемого проекта, если:  $NPV > 0$ , то проект следует принять;  $NPV < 0$ , то проект следует отвергнуть. Показатель NPV текущего проекта составляет 460,5 млн руб., что говорит об его эффективности.

Внутренняя норма доходности (IRR) – определяет ставку дисконтирования при которой инвестиции равны 0. Этот показатель отражает норму доходности или возможные затраты при вложении денежных средств в проект (в процентах), внутренняя норма доходности проекта составляет 10,13%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,07.

Окупаемость инвестиционного проекта – 7 лет 4 месяцев.

В результате реализации проекта планируется создание 304 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 142,875 млн рублей за 10 лет реализации проекта.

На основании проведенного анализа, можно сделать вывод об устойчивости проекта к возможным колебаниям конъюнктуры.

## 5. Инвестиционные площадки

### Инвестиционная площадка №1

**Адрес:** Воронежская область, р-н Новоусманский, в 3,1 км по направлению на юго-восток от центра с. Рогачевка.

**Общая площадь:** 20,5 га.

Вид собственности – частная.

Кадастровый номер: 36:16:5400023:222.



Вид права – приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: газопровод высокого давления и ГРП в с. Рогачевка - 1,6 км.

Водоснабжение: ближайшая скважина на расстоянии 2 км.

Электроснабжение: ЛЭП 10 кВ на расстоянии 150 м.

Автомобильная дорога: Федеральная автодорога М4 «Дон» в 15 м вдоль границы участка.

### Инвестиционная площадка №2

**Адрес:** Воронежская область, р-н Ольховатский, х. Гвоздовка.

**Общая площадь:** 22 га.

Кадастровый номер: 36:18:560000:122.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: по границе участка проходит газопровод высокого давления.

Водоснабжение: до ближайшей скважины 5 км.

Электроснабжение: по границе участка проходит линия электропередач 10 кВТ.

Автомобильная дорога: расстояние до ближайшей региональной дороги 2 км, до федеральной- 120км.

### **Инвестиционная площадка №3**

**Адрес:** Воронежская область, Поворинский район, с. Мазурка, ул. Карла Маркса.

**Общая площадь:** 20 га.

Кадастровый номер: кадастровый квартал 36:23:1100001.

Вид собственности – государственная.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: высокое давление D= 110 мм - 1 км.

Водоснабжение: отсутствует.

Электроснабжение: ВЛ =10Кв пересекает участок, ТЭП - 500 м.

Автомобильная дорога: Автомобильная дорога с твердым покрытием- 200 м, Федеральная трасса А144 «Курск-Саратов-Воронеж» - 11км.

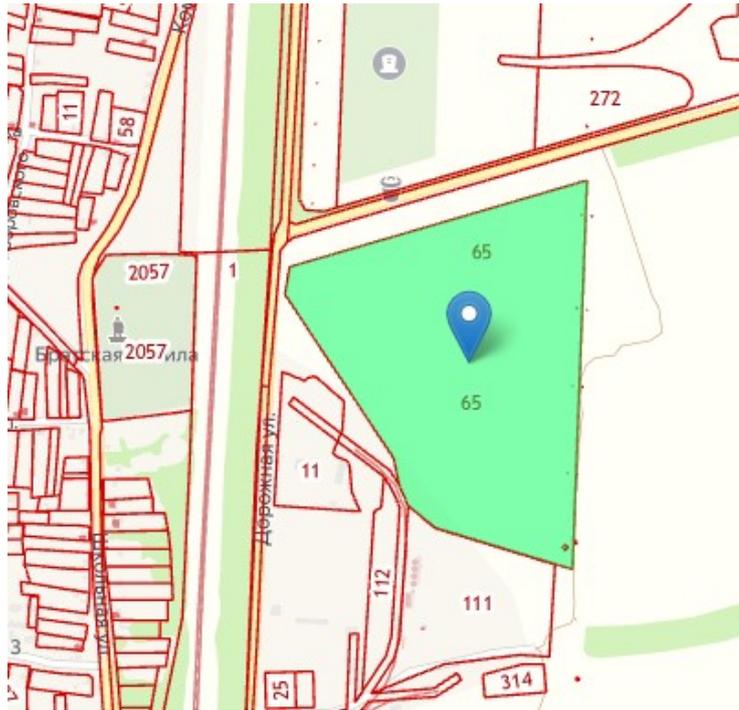
Железная дорога: Юго-Восточная железная дорога -11км.

### **Инвестиционная площадка №4**

**Адрес:** Воронежская область, р-н Подгоренский, Северо-западная часть кадастрового квартала 36:24:7900018.

**Общая площадь:** 20,7 га.

Кадастровый номер: 36:24:7900018:65.



Вид собственности – частная.

Вид права – аренда.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: газопровод на расстоянии 2 км.

Водоснабжение: отсутствует.

Электроснабжение: понизительная подстанция от 35 кВ, линии электропередач 110 кВ, 220 Кв.

Автомобильная дорога: «Белгород-М-4 «Дон» Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск, Воронежская обл» 15 км, Подъездной ж/д тупик от ст. Подгорное проходит по границе участка

Железная дорога: Юго-Восточная железная дорога -11км.

### **Инвестиционная площадка №5**

**Адрес:** Воронежская область, р-н Репьевский, с. Колбино, ул.Советская, д. 17.

**Общая площадь:** 24,5 га.

Кадастровый номер: 36:26:4400016:329.

Вид собственности – государственная собственность не разграничена,.

Вид права – аренда, приобретение в собственность.

Земельный участок свободен от застройки.

Газоснабжение: газопровод на расстоянии 2 км.

Водоснабжение: строительство собственной скважины.

Электроснабжение: отсутствует, удаленность - 1000 м., 10 кВт.

Автомобильная дорога: Автодорога М 4, Федеральная трасса Дон -125 км, асфальтированная автодорога расположена на расстоянии 200 м.

## **6. Меры поддержки**

**1. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ). Масштабные инвестиционные проекты реализуемые в сфере деятельности развитие сельского, лесного хозяйства, рыбоводства;**

### **Критерии:**

1) по итогам реализации масштабного инвестиционного проекта будет создано не менее 50 новых рабочих мест;

2) реализация масштабного инвестиционного проекта повлечет увеличение ежегодных поступлений от налогов в консолидированный бюджет Воронежской области в размере не менее чем на 10 миллионов рублей.

**2. Льготный выкуп земельных участков (Приказ департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 19.12.2016 № 2079).**

### **Преференции:**

– продажа земельного участка без проведения торгов в размере цены кадастровой стоимости.

### **Критерии:**

– ведение сельскохозяйственного производства.

**3. Признание проекта особо значимым (Закон Воронежской области от 07.07.2006 г. № 67–ОЗ).**

### **Преференции:**

- льготы по налогу на прибыль – организациям предоставляются льготы по налогу на прибыль в части, подлежащей зачислению в областной бюджет в размере 14,5 процента на срок от 3 до 10 лет в зависимости от отраслевой деятельности компании-инвестора и способа реализации проекта (возведение нового производства, модернизация, перевооружение и т.д.) (льгота перестает действовать с 01.01.2024);

- льготы по налогу на имущество – предоставляется ставка налога на имущество организаций в размере 0 процентов от налоговой базы для предприятий, размещающих проекты в регионе на срок от 5 до 10 лет в зависимости от отраслевой деятельности компании-инвестора и способа реализации проекта (возведение нового производства, модернизация, перевооружение и т.д.);

- предоставление инвестиционного налогового кредита, инвестиционного налогового вычета, а также изменения сроков уплаты налогов в форме отсрочки, рассрочки;

- обеспечение информационного сопровождения инвестиционной деятельности;

- участие в разработке инвестиционных проектов;

- предоставление государственных гарантий Воронежской области по инвестиционным проектам за счет средств областного бюджета и обеспечения обязательств инвестора залогом областного имущества;

- предоставление инвесторам субсидий на возмещение затрат (части затрат) на уплату процентов за пользование кредитами российских кредитных организаций, привлекаемыми для реализации инвестиционных проектов, отнесенных к категории особо значимых, а также для реализации инвестиционных проектов в рамках государственных программ Воронежской области и ведомственных целевых программ;

- предоставление субсидий на возмещение затрат на строительство (реконструкцию) объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- предоставление субсидий на возмещение затрат на оплату услуг по осуществлению технологического присоединения к электрическим сетям;

-содействие инвесторам в размещении промышленных производств на территории индустриального (промышленного) парка;

- содействие в разработке программ замены изношенного и технологически устаревшего оборудования: оптимизации распределения электрических и тепловых нагрузок по энергоисточникам и оборудованию;

- содействие в создании производств, удовлетворяющих требованиям высокой ресурсоэффективности: наукоемких материало-, энергосберегающих и экологически чистых технологий, обеспечивающих высокую степень переработки используемого сырья;

- предоставление субсидий на возмещение части предусмотренных бизнес-планом инвестиционного проекта затрат по реализации инвестиционных проектов, включенных в перечень особо значимых, в размере не более уплаченного инвесторами в областной бюджет налога на прибыль организаций.

Критерии:

1) объем инвестиций не менее 10 млн. рублей при условии создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширении и техническом перевооружении действующих производств в сельском хозяйстве (растениеводство, животноводство);

2) при определении объема инвестиций, осуществляемых в форме капитальных вложений, учитываются затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, производственного и хозяйственного инвентаря, проектно-изыскательские работы и др.

**4. Включение в реестр участников региональных инвестиционных проектов в соответствии с действующим законодательством (Закон Воронежской области от 14.12.2021 № 151-ОЗ; от 14.12.2021 № 152-ОЗ).**

Преференции:

1) устанавливается налоговая ставка налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, в размере 10 процентов

начиная с налогового периода, в котором в соответствии с данными налогового учета была получена первая прибыль от реализации товаров.

Критерии:

1. соответствие требованиям, установленных подпунктами 1.1, 2, 4, 5 пункта 1 статьи 25.8 Налогового кодекса Российской Федерации;

2. объем капитальных вложений, определяющих сумму финансирования регионального инвестиционного проекта, в соответствии с инвестиционной декларацией не может быть менее:

а) 200 миллионов рублей при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий трех лет со дня включения организации в реестр;

б) 500 миллионов рублей при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий пяти лет со дня включения организации в реестр;

3. инвестиционный проект отнесен к категории особо значимых, включен в Перечень особо значимых инвестиционных проектов и в отношении такого инвестиционного проекта с уполномоченным органом заключен договор о государственной (областной) поддержке в соответствии с Законом Воронежской области от 7 июля 2006 года N 67-ОЗ «О государственной (областной) поддержке инвестиционной деятельности на территории Воронежской области»;

4. средняя заработная плата согласно финансовой модели инвестиционного проекта предусмотрена в размере не ниже уровня среднеотраслевой заработной платы по соответствующему виду экономической деятельности, фактически сложившегося в Воронежской области по данным территориального органа статистики по Воронежской области за отчетный год;

5. инвестиционный проект должен предусматривать приобретение основных средств, не бывших ранее в эксплуатации, а также реконструкцию и (или) новое строительство зданий и (или) сооружений.

## 7. Контактная информация

**Разработчик:**

ГКУ ВО «Агентство по привлечению инвестиций и региональному развитию»

**Руководитель:**

Лапина Елена Александровна, +7 (473) 212-70-07

По вопросам, возникающим в ходе рассмотрения инвестиционного предложения можно обратиться к его разработчику:

**Начальник информационно-аналитического отдела:**

Аржанухина Евгения Владимировна, +7 (473) 212-70-12

**Будем рады дальнейшему взаимовыгодному сотрудничеству!**

