

АНО
«Инвестиционное агентство
Приморского края»



СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ПО ПЕРЕРАБОТКЕ СОИ НА ТЕРРИТОРИИ ЧЕРНИГОВСКОГО РАЙОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ

декабрь 2024

Краткое описание проекта

Проект **строительства завода по переработке сои в Черниговском районе** Приморского края направлен на производство импортозамещающих продуктов — **соевого масла, соуса и муки**.

Завод будет оснащён современным оборудованием, а созданная инфраструктура включит производственные и складские зоны, что обеспечит устойчивое развитие сельского хозяйства и снижение зависимости от импорта. Проект ориентирован на внутренний рынок и экспорт в страны Азиатско-Тихоокеанского региона.

Объекты на территории:

- Производственный цех и склад готовой продукции с лабораторией
- Технические объекты (котельная, очистные сооружения, электроподстанция)
- Транспортно-логистическая зона
- Сельскохозяйственная зона по выращиванию сои
- Парковочные места для сотрудников и посетителей, благоустройство и озеленение территории

Производимая продукция

Используемые сорта	Описание
Соя Муссон	Среднепоздний сорт с периодом вегетации 120-122 дня, урожайность 2,8-3,3 т/га.
Соя Приморская 4	Среднеспелый сорт с вегетацией до 118 дней, урожайность 2,8-3,1 т/га, содержание белка 38,1-39,2%.
Соя Приморская 86	Среднепоздний сорт с вегетацией до 124 дней, урожайность 2,7-3,6 т/га, содержание масла 19,6-22,5%.
Соя Приморская 96	Среднеспелый сорт с вегетацией до 116 дней, стабильная урожайность 2,7-3,1 т/га.

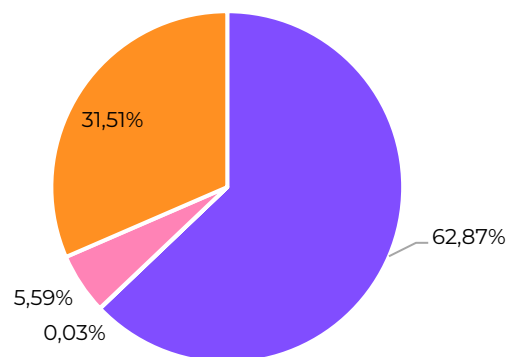
Наименование продукции/услуг	Среднемесячный объем производства при полной загрузке производства
------------------------------	--

Соевое масло 300 000 кг

Соевый соус 150 000 кг

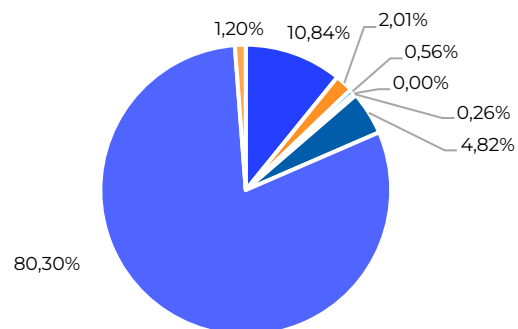
Соевая мука 1 000 000 кг

Структура себестоимости 1 кг готового продукта - Соевое масло



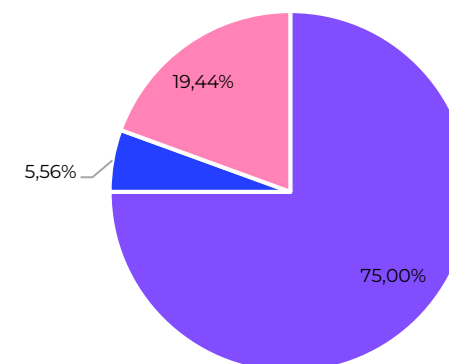
■ Соевые бобы, кг ■ Вода, м3 ■ Энергозатраты, кВт-ч ■ Тара, ед.

Структура себестоимости 1 кг готового продукта - Соевый соус



■ Соевые бобы, кг ■ Пшеница, кг ■ Соль, кг
 ■ Вода, м3 ■ Закваска/дрожжи, кг ■ Энергозатраты, кВт-ч
 ■ Тара, ед. ■ Этикетка, ед.

Структура себестоимости 1 кг готового продукта - Соевая мука



■ Соевые бобы, кг ■ Энергозатраты, кВт-ч ■ Упаковка, ед.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Характеристики объекта	Показатель
1	ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, кв.м., в том числе:	116 778,28
	Неразграниченный земельный участок, расположенный по адресу: Приморский край, р-он Черниговский, с. Черниговка, ул. Путевая, 42, ориентир земельный участок с кадастровым номером 25:22:020101:1884	116 778,28
2	ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПЛОЩАДКИ В РАМКАХ ПРОЕКТА:	
2.1	Площадь объектов, кв.м.	31 000,00
	производственный цех – 1 эт.	20 000,00
	склад хранения готовой продукции с административно-бытовым комплексом и лабораторией – 1 эт.	5 000,00
	технические объекты – 1 эт.	3 000,00
	транспортно-логистическая зона	3 000,00
2.2	Сельскохозяйственная зона, кв. м.	50 000,00
2.3	Количество машино-мест на территории (открытая парковка для легковых автомобилей), шт.	30
2.4	Площадь благоустройства (устройство твердых покрытий), кв.м.	10 000,00
2.5	Площадь озеленения (22,1%), кв.м.	25 778,00
2.6	Требуемое количество рабочих мест для реализации проекта, ед.	58

Преференции инвестиционного проекта

Земельный участок - в соответствии с подпунктом «б» пункта 1 Постановления Правительства РФ от 9 апреля 2022 г. №629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 - 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы», в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения.

Льготное кредитование по программе «1764» - возможность получения льготного кредита в размере до 2 млрд. рублей, на срок до 10 лет (в том числе льготный период 5 лет), под 7,5-9% годовых за счёт совмещения программы Минэкономразвития «1764» и льготного фондирования «ПСК» Банка России и Корпорации МСП.

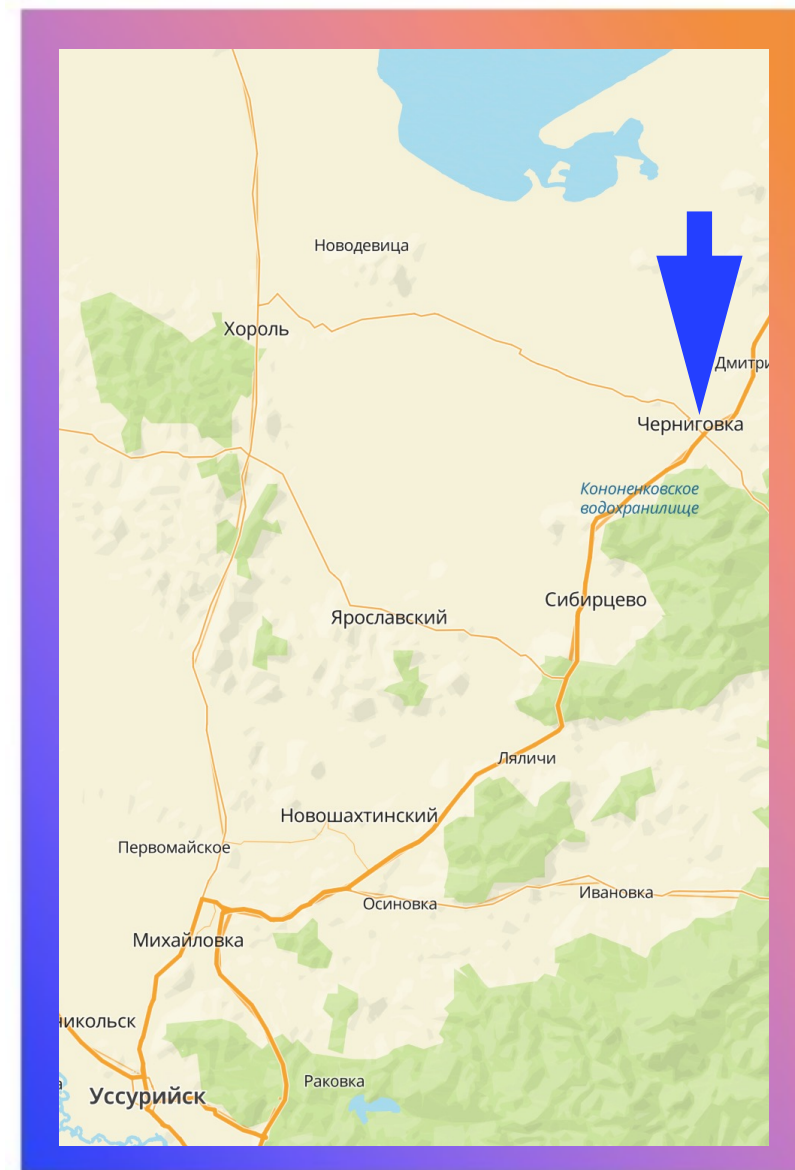
Субсидии на возмещение части понесенных затрат на создание и (или) модернизацию объектов агропромышленного комплекса - постановление Администрации Приморского края от 21.06.2013 N 256-па «О предоставлении субсидий из краевого бюджета сельскохозяйственным товаропроизводителям Приморского края (за исключением граждан, ведущих личное подсобное хозяйство) на возмещение части затрат, связанных с технической и технологической модернизацией, инновационным развитием агропромышленного комплекса».

Локация

Участок расположен в Приморском крае, р-он Черниговский, с. Черниговка, ул. Путевая, 42, ориентир – земельный участок с кадастровым номером 25:22:020101:1884

Площадь земельного участка:
116 778,28 м²

Кадастровый квартал земельного участка:
25:22:020101



Сроки реализации

Наименование мероприятия	Начало периода	Окончание периода
Предынвестиционная стадия	январь 2025	июнь 2025
Формирование границ и оформление прав на земельный участок	январь 2025	июнь 2025
Инвестиционная стадия	июль 2025	декабрь 2027
Инженерно-изыскательские и проектные работы, прохождение экспертизы проекта	июль 2025	ноябрь 2025
Получение разрешения на строительство	декабрь 2025	декабрь 2025
Строительно-монтажные работы	январь 2026	ноябрь 2027
Благоустройство территории	июль 2027	декабрь 2027
Приобретение оборудования	октябрь 2027	декабрь 2027
Ввод объектов в эксплуатацию	декабрь 2027	декабрь 2027
Операционная стадия	январь 2028	
Начало осуществления деятельности	январь 2028	

Обзор рынка

Ожидается, что **импорт сои в Россию в 2024 году снизится до 900 тысяч тонн в 2024 году**, по сравнению с 1,2 миллиона тонн в 2023 году. Это снижение связано с увеличением объемов внутреннего производства сои и переработки.

В России установлена **высокая экспортная пошлина на сою**, что направлено на развитие внутренней переработки. Это позволяет агросектору делать шаги в сторону увеличения переработки, а не ограничиваться только экспортом. Однако отрасль переработки масличных культур сталкивается с определенными трудностями, несмотря на значительные инвестиции и усилия.



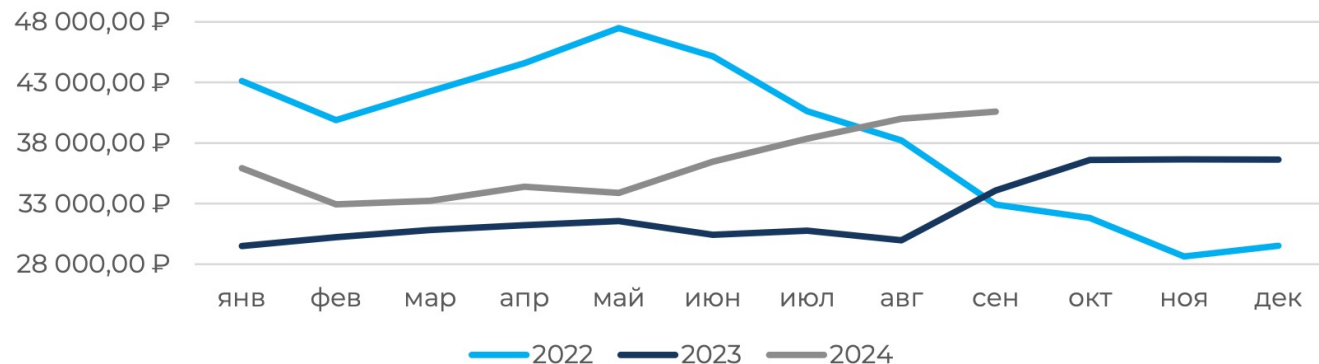
Обзор рынка

Перерабатывающие мощности в регионе составляют **около 700 тысяч тонн**, что позволяет перерабатывать лишь **30% урожая**.

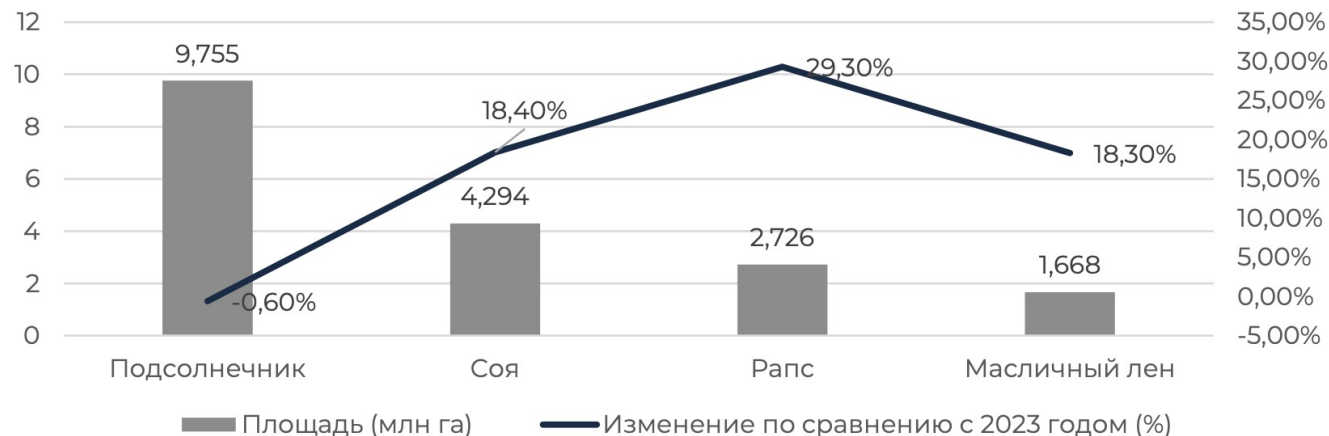
Прогнозируется, что урожай сои в России в 2024 году превысит 7 миллионов тонн, что позволит **сократить импорт на 18% по сравнению с уровнем 2023 года и повысить экспортный потенциал страны**.

В 2024 году также прогнозируется увеличение объемов переработки сои. Ожидается, что **переработка превысит 6,4 миллиона тонн**, что является улучшением по сравнению с предыдущими годами.

Динамика цен на сою по месяцам 2022-2024 гг.:



Динамика производства масличных культур в России в 2024 году:



Финансирование

Полная стоимость проекта – **2 380 800 тыс. рублей**, в том числе:

- Себестоимость строительства объектов 2 265 000 тыс. рублей;
- Благоустройство территории 30 000 тыс. рублей;
- Расходы на запуск Проекта 3 000 тыс. рублей;
- Стоимость оборудования 77 800 тыс. рублей;
- Стоимость прочего оснащения объектов 5 000 тыс. рублей.

Финансирование проекта будет осуществляться за счет:

- Собственных средств Инвестора
30% от общего объема финансирования проекта
- Кредитных средств
70% от общего объема финансирования проекта

Помимо этого, до начала операционной стадии проекта будет возникать потребность в дополнительных средствах, которые должны быть направлены на погашение процентов по кредиту и оплату комиссии Банку за открытие кредитной линии

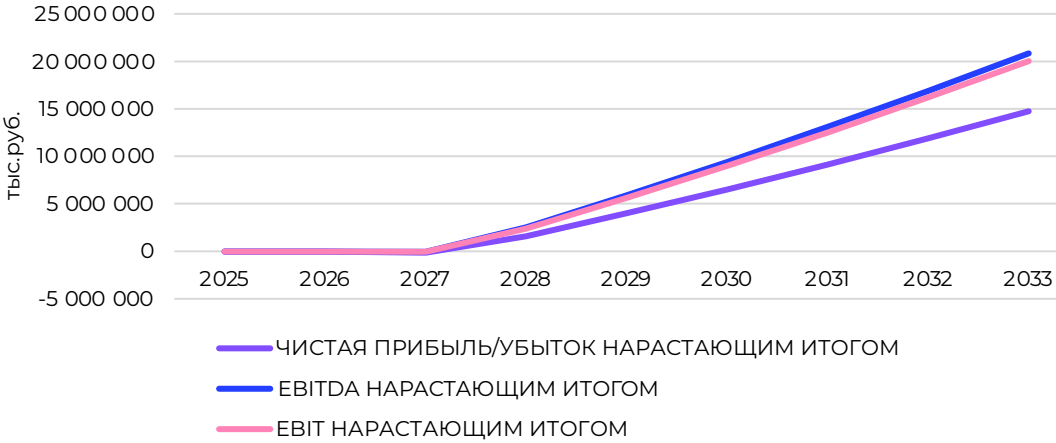
Структура финансирования проекта



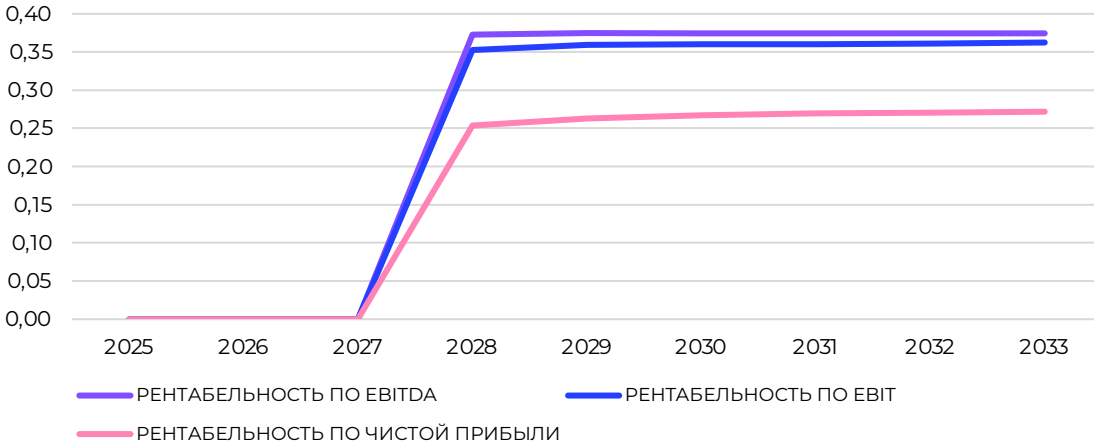
Инвестиционные показатели

Наименование показателя	Показатель по итогам расчетного периода – 10 лет	Показатель по итогам расчетного периода – 5 лет
IRR - внутренняя норма доходности, %	77,17%	44,22%
WACC - средневзвешенная стоимость капитала, %	16,80%	16,80%
Текущая доходность к погашению до 10 лет по государственным ценным бумагам РФ на 03.12.2024 г.	16,05%	16,05%
PV - стоимость проекта, тыс.руб.	16 931 590	2 483 353
NPV - чистая приведенная стоимость проекта, тыс.руб.	5 039 354	820 413
Payback Period - срок окупаемости, лет	4,02	4,02
Payback Period (discounted) - дисконтированный срок окупаемости, лет	4,29	4,29
PI - индекс рентабельности инвестиций	3,02	1,33

Показатели проекта. График №1



Показатели проекта. График №2



Контакты

ГАЛКИН ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
ДИРЕКТОР

8 800 500 35 25

EMAIL INFO@PKIA.RU
САЙТ [HTTPS://INVEST.PRIMORSKY.RU/RU/](https://invest.primorsky.ru/ru/)

Г. ВЛАДИВОСТОК, УЛ. ТИГРОВАЯ, 7

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ПО ПЕРЕРАБОТКЕ СОИ
НА ТЕРРИТОРИИ ЧЕРНИГОВСКОГО РАЙОНА ПРИМОРСКОГО КРАЯ

