Инвестиционное предложение

Основные характеристики инвестиционного проекта	
Наименование инвестиционного проекта	Строительство элеватора из оцинкованной стали с последующим строительством завода глубокой переработки зерновых культур "АгроПромИнвест: Элеватор+"
Субъект Российской Федерации	Волгоградская область
Цель инвестиционного проекта	Строительство современного элеваторного комплекса емкостью 100 тыс. тонн со зданием семенной линии и последующим строительством завода глубокой переработки зерна емкостью 250 тыс. тонн на площадке с инженерными коммуникациями, железнодорожными и автомобильными подъездными путями. Частично будут использованы существующие здания и сооружения со всей необходимой инфраструктурой. Организация производства будет базироваться на современных технологиях и семеноводческих методиках. Создание новых рабочих мест, обеспечение налоговых поступлений в региональный бюджет, оказание положительного эффекта на экономику муниципального округа город Михайловка Волгоградской области
Краткое описание инвестиционного проекта	Строительство современного элеваторного комплекса из оцинкованной стали с сушками и сепараторами, который будет производить качественное зерно на экспорт, заменит бетонные элеваторы, построенные в советское время и имеющие значительный износ. Это позволит создать производственный комплекс по выращиванию, сбору, обработке и фасовке семян различных сельскохозяйственных культур, включая подсолнечник, пшеницу, кукурузу и т.д. Глубокая переработка зерна является наименее развитым в Российской Федерации сегментом внутреннего потребления зерна и зернобобовых культур. При этом, учитывая необходимость импортозамещения, глубокая переработка зерна имеет значительный потенциал развития, что будет являться

	стимулом для дальнейшего развития передовых отечественных биотехнологий.
Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта	Промышленность, сельское хозяйство
Срок и этапы реализации инвестиционного проекта	Общий срок с переработкой 2026-2034 гг. 1. Определение источников и порядка финансирования. 2. Этапы строительства и инвестирования: 2.1 Строительство элеватора с семенной линией; 2.2 Строительство мукомольного комплекса; 3. Приобретение аминокислот, крахмалов и глютенов для производства; 4.Приобретение спиртов различной группы для организации производства.
Территория реализации инвестиционного проекта	Волгоградская область, муниципальный округ Михайловка, хутор Сухов-2, ул. Степная, д.27 (бывшая нефтяная база ПАО "Лукойл", "Раковская") кадастровый номер земельного участка 34:16:130005:182, кадастровый номер офисного здания 34:16:130005:208
Планируемая к выпуску продукция/ к оказанию услуга	Зерновые культуры (пшеница, кукуруза, подсолнечник и т.п.), семена, сырьевые продукты питания (мука и др.) Пшеница экспортного качества 400 тыс. тонн в год, 50 тыс. тонн семян, 20 тыс. тонн муки и другие
Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)	Новое производство
Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.) (опционально)	ГПЗУ получены по видам деятельности: хранение и переработка сельхоз продукции. Проектирование первой стадии займет от 6 месяцев до 1 года, такой же срок займет производство оборудования (лизинг ООО "Коблик Групп") Объекты строительства и инженерная инфраструктура частично присутствуют

	на площадке
Стадия инвестиционного проекта	Прединвестиционная Требуемые инвестиции: на 1 этап: 10% 240 млн. руб. на первоначальный платеж в Росагролизинг или Альфа-лизинг на 8 лет под ставку 7,5% на оборудование (819 млн. руб.) и строительную часть 1 млрд. 581 млн. руб. ставка ЦБ РФ +4% отсрочка лизинговых платежей на 1 год. Общая стоимость проекта: 15,06 млрд. руб. Окупаемость 1 этапа; 3-4 сезона при обороте 300-400 тыс. зерна в год.
Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте	27,4 млрд. рублей
Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства	Стратегия развития предполагает развертывание сети элеваторов в Михайловском, Фроловском, Котовском и Серафимовичском районах Волгоградской области, выкуп действующих сельхоз перерабатывающих и выращивающих предприятий и покупка портового элеватора на Волге. Планируется последовательное увеличение производства, переподготовка и обучение персонала, привлечение дополнительного персонала, расширение рынков сбыта, открытие филиалов на территории других субъектов, экспорт за рубеж.
Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов	Десять силосов общей емкостью 106 тыс. тонн и шесть технических. Узлы выгрузки (усиленный прием автотранспортом) и погрузки на ж\д вагоны. Сушки, нории, весовая, лаборатория. Здание семенной линии
Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг	
Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	Продукцию планируется реализовывать как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Россия занимает лидирующие позиции по экспорту пшеницы и ячменя.

	Более 40 млн. т. российской зерновой продукции отправлено на экспорт в 2024 году, что на 16% больше, чем в 2023 году. Основной объем отгрузок приходится на пшеницу, кукурузу, ячмень. Значительно увеличили объем закупок российского зерна Вьетнам — в 26 раз, Индонезия — в 9 раз, Иордания — в 6 раз, Афганистан — в 5 раз, Ирак, Бангладеш, Узбекистан и Монголия — в 3 раза.
Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами)	2,9 млрд. рублей
Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	1. Фермерские хозяйства: это основные потребители семян, которые используют их для посева на своих полях. Включают как крупные агрохолдинги, так и мелкие фермерские хозяйства. 2. Агрокомпании: Компании, занимающиеся производством и продажей сельскохозяйственной продукции, могут закупать семена для последующей переработки или продажи. 3. Сельскохозяйственные кооперативы: Организации, объединяющие фермеров для совместной закупки семян и других ресурсов. 4. Государственные и частные исследовательские учреждения: могут использовать семена для проведения исследований в области агрономии, селекции и генетики растений. 5. Садоводы и огородники: частные лица, занимающиеся выращиванием растений для личного потребления или продажи на местных рынках. 6. Экспортные компании: компании, занимающиеся экспортом сельскохозяйственной продукции, могут быть заинтересованы в закупке семян для дальнейшего производства. 7. Сельскохозяйственные рынки и ярмарки: места, где фермеры могут продавать свою продукцию и закупать необходимые

	ресурсы, включая семена. 8. Государственные организации и программы: программы, направленные на поддержку сельского хозяйства, могут закупать семена для распределения среди фермеров. 9. Финансовые и инвестиционные компании: инвесторы, заинтересованные в агробизнесе, могут рассмотреть возможность покупки семян как часть своей стратегии. Потенциал экспорта зерна в Китайскую Народную Республику миллионы тонн (готовится открытие рынка Китая для российского зерна). Недавно российским экспортным центром подписано соглашение на поставку пробной партии 3 млн тонн зерна.
Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации	В Волгоградской области: 360,5 тыс. тонн или 5,3 млрд. рублей; В Российской Федерации: 13,9 млн. тонн, или 205,2 млрд рублей
Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами	- Формирование сети B2B с агропромышленными компаниями, индивидуальными предпринимателями, занимающимися сельским хозяйством, а также компаниями, занимающимися поставкой необходимого сырья; - Создание кооперации по производству элеваторов (создание филиалов в ЮФО); - Формирование производственных кластеров, объединяющих предприятия, занимающиеся различными аспектами сельскохозяйственной продукции (добыча сырья, переработка, производство и логистика); - Сотрудничество с университетами и научно-исследовательскими институтами для разработки новых технологий производства и переработки. Это может включать совместные исследовательские проекты и программы стажировок; - Внедрение цифровых платформ для управления цепочками поставок, что позволит улучшить связь между участниками, оптимизировать процессы и снизить затраты на логистику; - Установление связей с иностранными компаниями для обмена опытом и

	технологиями, а также расширение рынков сбыта для российских производителей; - Включение экологических норм и стандартов в процессы производства и распределения, что может привлечь новых клиентов и улучшить репутацию компании; - Разработка совместных финансовых инструментов (например, лизинг, кооперативные кредитования) для поддержки инвестиций в модернизацию производства и внедрение новых технологий
Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги	По оценке Союза экспортёров и производителей зерна, экспортный потенциал российского зерна в 2025 году составляет примерно 45 млн тонн, в том числе 40 млн. тонн пшеницы. По прогнозу аналитического центра "Совэкон", экспортный потенциал российской пшеницы в сезоне 2025–2026 сельскохозяйственного года может составить 38,3 млн. тонн. Это связано с ростом начальных запасов пшеницы, который стал возможным благодаря снижению как внутреннего потребления, так и экспорта в текущем сезоне. Институт конъюнктуры аграрного рынка (ИКАР) оценивает экспортный потенциал российской пшеницы в сезоне 2025–2026 сельхозгода в диапазоне от 35 до 43 млн тонн, в зависимости от сценария — негативного, базового и позитивного. Базовый сценарий предполагает уровень в 39 млн. тонн, негативный и позитивный — в 35 и 43 млн. тонн.
Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта	1. Производство зерна в Волгоградской области составляет основу агропромышленного комплекса и является наиболее крупной подотраслью сельского хозяйства, от развития которой в значительной степени зависит продовольственная безопасность, обеспеченность населения продуктами питания и его уровень жизни, финансовое состояние сельскохозяйственных товаропроизводителей. 2. Волгоградская область является приграничной геостратегической территорией, расположенной на юго-востоке европейской части Российской Федерации.

	Регион имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами юга России с выходом на с выходом на Луганскую и Донецкую народные республики, Запорожскую и Херсонскую области, международным выходом на Иран, Ирак – через республики Кавказа, и в Индию – через Казахстан. В обратном направлении – на Центральную Россию и Поволжье. Регион является транзитным (ЦФО; ПФО) Логистический коридор: Север-Юг. 3. Волгоградская область является промышленным регионом и представляет собой крупный многоотраслевой комплекс с высокой долей обрабатывающих производств (порядка 85%). Широкий спектр отраслей обрабатывающей промышленности позволяет Волгоградской области оставаться ведущим индустриальным регионом не только в ЮФО, но и в России. На долю Волгоградской области приходится 26,2% промышленной продукции ЮФО и около 1,5% РФ. 4. Муниципальный округ город Михайловка является одним из центров промышленного производства Волгоградской области и обладает всем необходимым ресурсным, технологическим и кадровым потенциалом для реализации инвестиционных проектов. 5. Муниципальный округ город Михайловка расположен в северо-западной части Волгоградской области, по правобережью реки Медведицы, и занимает выгодное транспортное положение, имея доступ к железной и автомобильной дорогам федерального значения "Москва-Волгоград" и прямому выходу на Юг России и в Среднюю Азию. 6. Инженерная инфраструктура, кадровый и промышленный потенциал города, а также свободные земельные ресурсы сельской территории муниципального округа города Михайловки безусловно повышают инвестиционную привлекательность территории.

Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)	
Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет: - существующих мощностей в субъекте Российской Федерации; - внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации); - импорта из иностранных государств	Собираемость только пшеницы твердых сортов (3-4 класс) на два района Михайловский и Серафимовичский по данным Росстата составляет 500 тыс. тонн в год. Высокий протеин 13-15 и клейковина 25 обязывает строительство перерабатывающего предприятия непосредственной близости от выращивания для сохранения качества продукции.
Локализация инвестиционного проекта	
Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка	34:16:130005:182 Координаты: 49.990388, 43.458812
Форма собственности на земельный участок	Частная, индивидуальная собственность физического лица
Предполагаемый тип сделки с земельным участком	Покупка через аукцион Цена объекта составляет 55 000 000 рублей
Площадь земельного участка (кв. м)	64103 кв.м.
Категория земельного участка	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Вид разрешенного использования	Производственная деятельность
Наличие преференциального режима	ТОСЭР "Михайловка"
Льготы в отношении земельного участка	Резидентам ТОСЭР "Михайловка" предоставляются следующие льготы и преференции: - пониженные ставки по налогу на прибыль (первые 5 лет: 5% вместо 25%; вторые 5 лет: 17% вместо 25%); - освобождение от уплаты земельного налога (вместо 1,5%); - освобождение от уплаты налога на имущество (вместо 2,2%),

	- льгота по упрощенной системе налогообложения (ставка налога в случае, если объектом налогообложения являются доходы, 1% (вместо 6%); в случае, если объектом налогообложения являются доходы, уменьшенные на величину расходов, 5% (вместо 15%).	
Дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке	Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке, в том числе:	
	Электроэнергия, МВт	трансформаторная 400 кВА, с возможностью увеличения (запитана от 10кВ)
	Водоснабжение	Артезианская скважина и водонапорная башня на территории (требуется реконструкция)
	Водоотведение	Собственный септик на территории
	Газоснабжение	Газ среднего давления (ШРП на территории) Труба высокого давления и распределительная станция напротив через дорогу
	Наличие ж/д ветки на земельном участке или возможности присоединения не более 1 км	Имеется ж/д тупик, который входит на территорию базы (собственность АО РЖД, Приволжские железные дороги, Арчедынская дистанция пути) станция "Раковка" 888, код станции

		613701, 6 путей (крупных предприятий рядом нет, станция не загружена)
	Ближайшая федеральная трасса (тип трассы и расстояние до трассы)	В 10 км от базы проходит федеральная трасса (автомобильная дорога Р-22 Каспий), Москва - Тамбов - Волгоград
	Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка: База имеет: Комплекс зданий и сооружений площадью 3000 кв.м. Земельный участок 6.4 Га. Административное здание 1900 м2. Ж/д тупик более 500м (в собственности РЖД), станция "Раковка" 888, код станции 613701, 6 путей. новая трансформаторная 400 кВА, с возможностью увеличения (запитана от 10кВ) газ среднего давления (ШРП на территории) скважина и водонапорная башня, внутренние дороги и внешняя площадка асфальтированы	
	Возможность подключения к инженерной инфраструктуре, включая прогнозируемые сроки и стоимость: Вся необходимая инженерная инфраструктура на территории имеется	
	Иная дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке Отсутствует	
Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта		
Ключевые федеральные и региональные	1. Специальный инвестиционный контракт	

меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта;	(СПИК) - соглашение с государством, в котором фиксируются обязательства инвестора реализовать инвестиционный проект, а также обязательства государства обеспечить стабильность условий ведения бизнеса и предоставить меры господдержки. Механизм представлен в двух вариантах: Механизм СПИК 1.0 применяется для инвестиционных проектов по созданию либо модернизации и (или) освоению производства промышленной продукции. 2. Осуществление государственной поддержки инвестиционной деятельности (Закон Волгоградской области от 02.03.2010 № 2010-ОД) 3. Сопровождение проектов, реализуемых на территории региона по принципу "одного окна" (Автономная некоммерческая организация "Агентство инвестиционного развития Волгоградской области") 4. Микрозаймы субъектам предпринимательской деятельности от 100 тыс. руб. до 5 млн. руб. (Фонд микрофинансирования предпринимательства Волгоградской области) 5. Поручительства организациям на срок до 10 лет на сумму не более 25 млн. руб. (Ассоциация (некоммерческое партнерство) "Гарантийный фонд Волгоградской области") 6. Устранение административных барьеров, консультационная и маркетинговая поддержка с целью выхода на международные рынки (Автономная некоммерческая организация "Центр поддержки экспорта Волгоградской области") 7. Предоставление займов, грантов, взносов в уставной капитал и иные виды поддержки в соответствии с Законом РФ от 31.12.2014 года № 488-ФЗ (Фонд "Перспективное развитие Волгоградской области" (фонд развития промышленности Волгоградской области))

	8. Предоставление льгот и преференций резидентам ТОСЭР "Михайловка": - пониженные ставки по налогу на прибыль (первые 5 лет: 5% вместо 25%; вторые 5 лет: 17% вместо 25%); - освобождение от уплаты земельного налога (вместо 1,5%); - освобождение от уплаты налога на имущество (вместо 2,2%), - льгота по упрощенной системе налогообложения (ставка налога в случае, если объектом налогообложения являются доходы, 1% (вместо 6%); в случае, если объектом налогообложения являются доходы, уменьшенные на величину расходов, 5% (вместо 15%).
Возможность софинансирования инвестиционного проекта	В рамках получения мер государственной поддержки инвестиционной деятельности на территории региона
Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии)	В соответствии с инвестиционной декларацией Волгоградской области до 2030 года (утверждена распоряжением Губернатора Волгоградской области от 29 ноября 2021 г. № 239-р) субъектам инвестиционной деятельности на территории Волгоградской области гарантируется: – неухудшение условий реализации инвестиционных проектов в течение всего срока их реализации; – неукоснительное соблюдение условий предоставления мер поддержки инвесторов в Волгоградской области; – соблюдение органами исполнительной власти Волгоградской области и организациями сроков согласований и предоставления разрешительной документации, необходимой для ведения инвестиционной деятельности.
Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта	- Сотрудничество внутри региона с различными муниципальными районами, а также с регионами южного федерального округа Российской Федерации; - Сотрудничество с АНО "ЦПЭ ВО" в целях увеличения рынков сбыта; - Сотрудничество с региональным центром компетенции для участия в национальном проекте "Производительность труда" - Сотрудничество с другими регионами

		Российской Федерации; - Сотрудничество с зарубежными компаниями (Республика Беларусь, Республика Казахстан, Республика Туркменистан, Республика Таджикистан, Республика Узбекистан, Республика Киргизстан, Республика Азербайджан) - Сотрудничество с органами власти Волгоградской области
Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);		Волгоградская область является приграничной геостратегической территорией, расположенной на юго-востоке европейской части Российской Федерации. Регион имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами юга России с выходом на с выходом на Луганскую и Донецкую народные республики, Запорожскую и Херсонскую области, международным выходом на Иран, Ирак – через республики Кавказа, и в Индию – через Казахстан. В обратном направлении – на Центральную Россию и Поволжье. Регион является транзитным (ЦФО; ПФО) Логистический коридор: Север-Юг Автомобильные дороги федерального значения: -Р-22 "Каспий" автомобильная дорога М-4 "Дон" - Тамбов - Волгоград - Астрахань -Р-228 "Сызрань — Саратов — Волгоград" -Р-260 "Волгоград - Каменск-Шахтинский - Луганск" -Р-229 Самара - Пугачев - Энгельс – Волгоград Муниципальный округ город Михайловка расположен в северо-западной части Волгоградской области, по правобережью реки Медведицы, и занимает выгодное транспортное положение, имея доступ к железной и автомобильной дорогам федерального значения "Москва-Волгоград" и прямому выходу на Юг России и в Среднюю Азию.
Кадровое обеспечение инвестиционного проекта	Население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	2435,4 (на 01.01.2025)

	Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	1450,5 (на 01.01.2024)
	Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.)	1018,9 (на 01.01.2024)
	Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (руб.)	66 368 (январь-сентябрь 2025г.)
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального образования)	15 образовательных организаций с профильным направлениями подготовки, более 300 выпускников ежегодно 5 образовательных высших учебных заведения: - Волгоградский государственный технический университет; - Волжский политехнический институт филиал ФГБОУ ВО "ВолгГТУ"; - Себряковский филиал ФГБОУ ВО "ВолгГТУ"; - Камышинский технологический институт Волгоградского государственного технического университета. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Волгоградский государственный аграрный университет" (ФГБОУ ВО "ВолГАУ") Направления подготовки: Строительство; Мастер отделочных строительных и декоративных работ; Строительство и эксплуатация зданий, сооружений; Мастер общестроительных работ; Производство, хранение и переработка продукции растениеводства.

Директор автономной
некоммерческой организации
"Агентство инвестиционного
развития Волгоградской области" Чернова А.А.

СОГЛАСОВАНО

Председатель комитета
экономической политики
и развития Волгоградской области Быкадорова Г.В.

Заместитель Губернатора
Волгоградской области Писемская А.С.