

РЕГИОНАЛЬНОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА МДФ-ПЛИТ	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Костромская область
Отрасль	Деревообработка
Краткое описание проекта	
Строительство в Костромской области завода по производству МДФ-плит мощностью 400 тыс. м3 в год с применением современных технологий и оборудования.	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
Максимальное удовлетворение потребностей внутреннего рынка в плитных материалах МДФ на основе организации их производства с применением современных технологий и оборудования.	
Тип проекта	Новое производство
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	Общий объем 400 тыс. м3 в год
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	2429,68
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	Проект реализуется в рамках региона
Анализ отрасли и маркетинг	
Основным потенциальным конкурентом проектируемого предприятия на территории Костромской области является ООО «СВИСС КРОНО», расположенное в г. Шарья. Основными производителями плит МДФ и ДСП, расположенными на территории России, являются: Бельгийский производитель Spanolux, Коростенский завод МДФ, Международная компания KASTAMONU имеет в России собственный завод в Елабуге (Республика Татарстан), Шекснинский комбинат древесных плит, Череповецкий фанерно-мебельный комбинат, Жешарсткий ЛПК и ОП ЖЛПК, входящие в ГК «Юнайтед Панел Груп», Компания «Лесплитинвест», Борисовский «ДОК» (Республика Беларусь), Предприятие «КДП Новая Вятка».	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
В качестве сырья для производства плит предполагается использовать лесоматериалы круглые лиственных пород по ГОСТ 9462-88 и хвойных пород по ГОСТ 9463-88 диаметром от 60 до 400 мм, длиной от 3900 до 4000 мм. Отходы, образующиеся в процессе производства, подаются на склад топлива энергетической установки для дальнейшего использования в качестве топлива.	
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов	
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
Рентабельность по ebitda составляет 23%	4,8
Локализация Проекта (земельные участки)	
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	Планируемое производство МДФ-плит предполагается к размещению на инвестиционной площадке, расположенной на территории Центрального сельского поселения Буйского муниципального района Костромской области примерно в 2500 м от с. Борок по направлению на северо-запад.
Участок 1	
Площадь (Га)	14,5 (ориентировочно) (возможно образование земельного участка площадью от 5 га до 10 га)
Кадастровый номер и/или координаты	44:02:103401:104 (земельный участок стоит на государственном кадастровом учёте без координат границ, требуется проведение межевания)
Тип участка	Гринфилд
Форма собственности	Государственная собственность не разграничена. Полномочия по распоряжению осуществляет администрация Буйского муниципального района
Тип сделки	Аренда на период строительства с последующим выкупом после ввода объекта в эксплуатацию
Разрешенное использование	Для производственной базы (в соответствии с генеральным планом зона производственно – коммунальных объектов IV класса опасности)
Наличие преференциального режима	нет

Льготы	нет	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	Сети ФСК: подстанция «Борок» 220/110/10 кВ установленной мощностью 250 МВт; резерв мощности – 200 МВт; сети МРСК: подстанция ПС 110/10кВ «Западная», резерв мощности – 4,934 МВт
	Водоснабжение, м3/час	До 20 м3/в час, имеется, возможность строительства артезианских скважин
	Водоотведение, м3/час	Строительство локальных очистных сооружений
	Газ, м3/час	Межпоселковый газопровод АГРС Буй – п.Чистые Боры – п.Сусанино высокого давления Р < 0,6 МПа (II категории) из труб стальных диаметром 426x7,0 по ГОСТ 10704-91
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км	подъездной ж/д путь, расположен в непосредственной близости от границы земельного участка
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	92,4 км до г. Костромы, 11,6 км до районного центра, 10,1 км до ж/д станции, 0,75 км до автодороги
Дополнительная информация по участку	Асфальт, автодорога Кострома-Буй; межпоселковый газопровод АГРС Буй – п. Чистые Боры – п. Сусанино высокого давления; сети ФСК и МРСК; имеется возможность строительства артезианских скважин	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	На период реализации проекта: 1. Снижение ставки налога на прибыль на 4,5 процентных пункта. (На основании закона Костромской области от 26 июня 2013 года № 381-5-ЗКО «О применении пониженной ставки налога на прибыль организаций, подлежащего зачислению в областной бюджет, для инвесторов, реализующих инвестиционные проекты на территории Костромской области») 2. Освобождение от уплаты налога на имущество (на основании закона Костромской области от 24 ноября 2003 года № 153-ЗКО «О налоге на имущество организаций на территории Костромской области»)	
Возможность софинансирования	нет	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)	До момента ввода в эксплуатацию проектируемого производства планируется льготная аренда земельного участка – в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 07 июля 2015 года № 251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области» - 1,5% от кадастровой стоимости в расчете на год. После ввода в эксплуатацию проектируемого производства планируется выкуп земельного участка в собственность по льготной цене – в соответствии с постановлением администрации Костромской области от 23 июня 2015 года № 234-а «Об утверждении порядка определения цены земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи таких земельных участков без проведения торгов» - 30% от кадастровой стоимости.	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)	-	

Региональная логистика		<p>Геоэкономическое и геополитическое положение Костромской области:</p> <p>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.	633,40	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	333,80	
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	<p>Численность населения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с. Борок – 580 чел.; - п. Чистые Боры – 4350 чел.; - г. Буй – 24 тыс. чел., в том числе в трудоспособном возрасте – 13,2 тыс. чел 	
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	30544	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да	
Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	4800	ЕБИТДА, млн руб.	6929,251
		Рентабельность по ЕБИТДА, %	23
Бюджет проекта, млн руб.	2429,33	NPV, млн руб	1225,781
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.	18	IRR, %	33,6
Срок окупаемости, мес.	57,6	Ставка дисконтирования, %	15,2
Иные финансовые показатели		-	