

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ГАЗОСИЛИКАТНЫХ БЛОКОВ

Регион (субъект в границах ЦФО)	Смоленская область	
Отрасль	Строительные материалы	
Краткое описание проекта		
Строительство завода по производству блоков из ячеистого бетона автоклавного твердения (газосиликатных строительных блоков) на территории государственного индустриального парка "Сафоново"		
Востребованная к выпуску продукция / услуги		
23.61.12: Блоки и прочие изделия сборные строительные для зданий и сооружений из цемента, бетона или искусственного камня		
Тип проекта	Новое производство	
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	400 тысяч куб. м строительных блоков в год. До 25% товарной продукции (100 тысяч куб. м строительных блоков в год) планируется реализовывать в пределах Смоленской области, до 75% товарной продукции (300 тысяч куб. м строительных блоков в год) планируется реализовывать потребителям Московской агломерации.	
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	2900	
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	Дополнительные инвестиции в проект в размере 250-350 млн. руб. позволят увеличить объём отгрузки газосиликатных блоков на 20-25%, до 500 тыс. куб. м строительных блоков в год	
Анализ отрасли и маркетинг		
<p>На расстоянии менее 300 км от производственной площадки расположен Московский регион.</p> <p>В 2020 году объём строительства индивидуального жилья в «Новой Москве» (территория ТиНАО) превысил 400 тыс. кв. м, объём строительства многоквартирных домов составил 1,6 млн. кв. м, объём строительства социальных объектов и коммерческой недвижимости для размещения рабочих мест составил 0,7 млн. кв. м.</p> <p>До 2035 г. планируется возведение 100 млн кв. м недвижимости (48 млн. кв. м – нежилая недвижимость и объекты инфраструктуры, 41,6 млн кв. метров составит многоквартирное жилье, 10,4 млн. кв. м – индивидуальное жилищное строительство).</p>		
Анализ сырьевого обеспечения Проекта		
<p>Для производства ячеистого бетона требуется кремнеземистый компонент (песок), портландцемент, известь, ангидрид, алюминиевая паста. Основная масса исходного сырья будет доступна в рамках разработки расположенных в регионе месторождений нерудных строительных материалов.</p> <p>На расстоянии не более 20 км от индустриального парка «Сафоново» расположены Груздовское месторождение песков, площадью 77 га и Никитинский участок Дорогобужского месторождения, площадью 28,06 га.</p> <p>Остаток балансовых запасов песка строительного по участку недр площадью 70,53 га на Груздовском месторождении составляет по категориям А+В+С1 – 10 636 тыс. м³. К полезной толще отнесены среднечетвертичные межморенные водноледниковые флювиогляциальные отложения, московского и днепровского оледенения, представленные светло-желтыми, средне и мелкозернистыми песками кварцево-полевошпатового состава, местами глинистыми, с содержанием мелкого гравия. Мощность песков составляет 5,2-25,2 м, в среднем по всему месторождению – 15,4 м.</p> <p>Никитинский участок Дорогобужского месторождения расположен в 8 км южнее г. Сафоново, вблизи деревень Лягушкино и Лустино на территории муниципального образования «Сафоновский район» Смоленской области. Остаток балансовых запасов песчано-гравийного материала по участку недр площадью 23,06 га на Никитинском участке Дорогобужского месторождения составляет по категориям А+В+С1 – 12 087,636 тыс. м³. К полезной толще отнесены межморенные флювиогляциальные отложения, представленные разнозернистыми, местами глинистыми песками мощностью от 1,8 до 14,7 м (средняя – 8,67 м), содержащими до 75 % гравия и валунов осадочных, изверженных и метаморфических пород.</p>		
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов		
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет	
-	-	
Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-	
Российская Федерация, Смоленская область, Сафоновский район, Сафоновское городское поселение, г. Сафоново, юго-западная часть		
Площадь (Га)	93,60	
Кадастровый номер и/или координаты	67:17:0000000:664	
Тип участка	Гринфилд	
Форма собственности	Муниципальная	
Тип сделки	Аренда с правом выкупа	
Разрешенное использование	-	
Наличие преференциального режима	ИП Сафоново	
Льготы	Налоговые льготы резидентам индустриального парка сроком до 10 лет: 0% - налог на имущество, 0% - транспортный налог, 0% - земельный налог, 16,5% - налог на прибыль организаций.	

Мощность имеющейся инфраструктуры	Газ, куб.м / час	495 куб.м / час Внеплощадочные сети газопровода высокого давления
	Водоподведение, куб.м /сут.	685 куб.м /сут.
	Водоотведение, куб.м /сут.	685 куб.м /сут. Ливневая и хозяйственно-бытовая канализация
Дополнительная информация по участку		Существующие мощности полностью обеспечат деятельность предприятий-резидентов на территории индустриального парка.
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки		Земельный участок предоставляется по льготной арендной ставке 0,01 руб. Передача земельного участка инвестору в собственность или аренду составляет 25% от его кадастровой стоимости. Льготное техническое присоединение к построенным сетям электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения. Предоставление субсидий резидентам областных государственных индустриальных парков на возмещение части затрат на технологическое присоединение к объектам электросетевого хозяйства.
Возможность софинансирования		Банковское кредитование, РФПИ
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		Инициатором проекта, который будет самостоятельно осуществлять операционную деятельность, может выступить ООО "Консоль"
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		Структура финансирования проекта: • 0,4 млрд руб. – собственный капитал. • 1,8 млрд руб. – заёмные средства. Доля инвестора в проекте будет уточняться.
Региональная логистика		Смоленская область обладает отличным географическим положением. Здесь проходят транспортные коридоры Восток-Запад (кратчайший путь из Европы в Россию) и Север-Юг, включающие железнодорожные и автомагистрали. Через Смоленскую область проходит 75% грузов, поступающих из Европы в Россию. Приграничное расположение с Республикой Беларусь и наличие таможенно-логистического комплекса с наличием акцизного терминала и возможностью оформления товаров, подлежащих фитосанитарному и ветеринарному контролю. На расстоянии 7 км от индустриального парка «Сафоново» располагается Федеральная автомобильная дорога М-1 «Беларусь», которая является частью европейского маршрута E30 и азиатского маршрута АНБ. М-1 является составной частью международного транспортного коридора №2.
Кадры	Население региона, тыс. чел.	921
	Трудоспособное население, тыс. чел.	527
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	527
	Средняя заработная плата в регионе	31812
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	-

Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	1700	EBITDA, млн руб.	1080
		Рентабельность по EBITDA, %	64
Бюджет проекта, млн руб.	2900	NPV, млн руб.	4758
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.)	28	IRR, %	31
Срок окупаемости, мес.	80	Ставка дисконтирования, %	17
Иные финансовые показатели		Базовый прогноз инфляции на продукцию составляет 13-19% в год (с учётом макроэкономических факторов целевые ориентиры могут быть пересмотрены в сторону увеличения).	