

Инвестиционное предложение

Основные характеристики инвестиционного проекта	
Наименование инвестиционного проекта	Строительство завода по производству санитарно-технических изделий из керамики
Субъект Российской Федерации	Воронежская область
Цель инвестиционного проекта	В связи с отсутствием на территории Воронежской области подобного производства, предлагается к реализации инвестиционное предложение по созданию завода производства санфаянсовых изделий
Краткое описание инвестиционного проекта	Высокие показатели Воронежской области в сфере строительства, наличие необходимой сырьевой базы, а также отсутствие конкурентов и широкий рынок сбыта способствуют созданию завода по производству санитарно-технических изделий из керамики
Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта	Промышленность
Срок и этапы реализации инвестиционного проекта	Срок реализации проекта - 3 года Строительно-монтажные работы - 3 года Закупка и установка оборудования - 10 месяцев
Территория реализации инвестиционного проекта	Воронежская область, городской округ город Нововоронеж
Планируемая к выпуску продукция/к оказанию услуга	Проектом предполагается производство сантехнических изделий таких как унитаз, биде и раковина
Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)	Новое производство
Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.) (опционально)	В зависимости от необходимых процедур
Стадия инвестиционного проекта	Предынвестиционная
Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте	Объем потребления сантехники в России в 2023 году составил 175 126,88 млн рублей
Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства	На усмотрение инвестора
Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов	Проектом предполагается строительство завода производства санфаянсовых изделий

Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг	
Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги	В 2023 году Воронежская область заняла 13 место в рейтинге РФ по строительству и 3 место в ЦФО по вводу жилья в эксплуатацию (2 млн м ² жилья). Кроме того, строительная отрасль является одной из ключевых в регионе: более 2 тысяч организаций, почти 40 тысяч, или 5,9% от общей численности, занятых в экономике области, свыше 1 млн кв. м ежегодно вводимого жилья. Средняя этажность - 17,9
Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами)	В 2023 году объем российского рынка сантехники достиг 71,96 млн единиц
Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги	Выделены следующие сегменты потребления: <ul style="list-style-type: none"> – Для частных потребителей — владельцев жилой недвижимости, производящих первичное обустройство или плановый ремонт; – Для коммерческих потребителей — юридических лиц, осуществляющих обслуживание и эксплуатацию общественных зданий и сооружений. Это эксплуатанты и подрядные организации в сфере HoReCa (отели, рестораны и кафе) и коммерческой недвижимости (офисные центры, промышленные предприятия и торговые комплексы)
Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации	Объем производства сантехники в России в 2023 году составил 70 215,4 тыс. штук. Это на 7,9% выше показателя 2022 года
Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами	Возможность выстраивания цепочек кооперации с крупными сантехническими магазинами «Акватория Дома», «Окно в Европу», а также с застройщиками: АО «СЗ «ДСК», ООО «СЗ «Выбор», ООО Предприятие «ИП К.И.Т.»
Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги	По итогам 2023 года импорт бытовой сантехники в Россию достиг 50,5 млн единиц. Для сравнения, в 2019-м показатель оценивался в 37,5 млн изделий. Таким образом, за четыре года зафиксирован рост приблизительно на 35%. Целесообразно ориентировать

	данное производство на внутренний рынок РФ
<p>Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта</p>	<p>Воронежская область обладает всем необходимым сырьем для производства санитарно-технических изделий из керамики. Для производства санитарно-технической керамики тщательно подбирают материалы, от свойств которых зависит прочность и долговечность изделий. Основными видами сырья, используемого в производстве санитарных керамических изделий, являются огнеупорные, тугоплавкие глины и каолины, полевые шпаты, кварцевые пески.</p> <p>Воронежская область — один из наиболее динамично развивающихся регионов России с высокой промышленной и научной базой, входит в ТОП-10 федерального рейтинга «Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации».</p> <p>Являясь столицей Черноземья, регион обладает выгодным географическим положением, является транспортным узлом, связывающим Москву и центральные области России с Северным Кавказом, Поволжьем и зарубежными странами. Рынок сбыта в радиусе 500 км позволяет охватить более 50 млн человек, что обеспечит стабильный уровень потребления выпускаемой продукции. Регион по праву считается одной из наиболее перспективных площадок в Российской Федерации для реализации инвестиционных проектов: благоприятный инвестиционный климат представлен широким перечнем государственных (областных) мер поддержки, наличием крупного фонда земельных ресурсов и обеспеченностью промышленных площадок инженерной инфраструктурой</p>
Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)	
<p>Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет: - существующих мощностей в субъекте Российской Федерации;</p>	<p>В Воронежской области находится месторождение кварцевых каолинитсодержащих песков и глин Козынка. Первоначально выделено 7 рудных горизонтов: - I, III, V, VII –</p>

<p>- внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации);</p> <p>- импорта из иностранных государств</p>	<p>горизонты кварцевых каолинитсодержащих песков; - II, IV, VI – горизонты каолинитовых глин.</p> <p>Обогащенный каолин соответствует: - требованиям ГОСТ 3226-93 для марок формовочных огнеупорных глин МЗ; - требованиям ТУ 512-003-10612023-15 для марок огнеупорных латненских глин ЛТ-КЖ, ЛТ-3Ж, ЛТ-2С.</p> <p>Затем маломощные верхние горизонты (III, IV, V, VI, VII) кварцевых песков и каолинитовых глин объединены в общий III горизонт. Каолин обогащенный II и III горизонтов удовлетворяет требованиям ТУ 08.12.21-001-31263101-2020 «Каолин обогащенный месторождения Козынка для керамических изделий» - марки КОК-3 и КОК-2</p>	
Локализация инвестиционного проекта		
Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка	36:33:0002802:12	
Форма собственности на земельный участок	Муниципальная собственность	
Предполагаемый тип сделки с земельным участком	Предоставление в аренду на аукционе	
Площадь земельного участка (кв. м)	80000	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения производственного объекта	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы в отношении земельного участка	-	
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	Точка подключения ПС 110 кв. Расположение – 2800 м от границы участка
	Водоотведение, м ³ /ч	Точка подключения НС-2. Предполагаемая мощность 4000 м ³ /ч. Расположение – 1400 м от границы участка
	Наличие ж/д ветки на земельном участке или возможности	-

	присоединения не более 1 км	
	Ближайшая федеральная трасса (тип трассы и расстояние до трассы)	Участок расположен на расстоянии 32,8 км от автодороги федерального значения М-4 «Дон». Расстояние до ближайших автомобильных дорог областного значения 100 м.
	Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка: -	
	Возможность подключения к инженерной инфраструктуре, включая прогнозируемые сроки и стоимость: -	
Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта		
Ключевые федеральные и региональные меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта	<p>1) Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ);</p> <p>2) Признание проекта особо значимым (Закон Воронежской области от 07.07.2006 г. № 67-ОЗ);</p> <p>3) Закон Воронежской области от 21.10.2024 № 112-ОЗ «О развитии ответственного ведения бизнеса на территории Воронежской области»</p>	
Возможность софинансирования инвестиционного проекта	Отсутствует	
Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии)	Отсутствует	
Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта	Отсутствует	
Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);	Через территорию региона проходят 4 автомобильные и 2 железнодорожные магистрали федерального значения, что является основой для создания удобной логистической сети при транспортировке продукции и сырья по разным направлениям. Рядом с предполагаемым	

		местом локализации проекта располагаются автомобильные дороги областного значения
Кадровое обеспечение инвестиционного проекта	Население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	2273,4
	Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)	1305,9
	Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.)	30,5
	Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (тыс. руб.)	60,9
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального образования)	Да. Подготовку специалистов с высшим образованием в Воронежской области осуществляют 27 высших учебных заведений. Всего в университетах Воронежской области обучается свыше 101 тысячи студентов. Для ведения высокотехнологичного бизнеса высшие учебные заведения региона готовят специалистов по 300 направлениям. В регионе функционирует 53 профессиональных образовательных организации по 213 направлениям подготовки



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

«СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ПО ПРОИЗВОДСТВУ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ КЕРАМИКИ»



ВОРОНЕЖ

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме	
2. Анализ рынка	5
2.1. Анализ российского	5
12	
15	
18	
3. Финансовый план	23
3.1. Основные предположения	23
3.2. Общий объем финансирования проекта	23
3.3. Показатели экономической эффективности проекта	24
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта	24
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда	26
3.3.3. Затраты на реализацию продукции	28
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта	30
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту	31
4. Эффективность реализации проекта	34
35	
39	
43	

1. Резюме

Инвестиционное предложение предусматривает строительство завода по производству санитарно-технических изделий из керамики на территории Воронежской области.

Сантехническое оборудование — это неотъемлемая часть нашей бытовой жизни, которая связана с водоснабжением, канализацией и системами отопления. К оборудованию относят: раковины, душевые кабины, унитазы, ванны, биде. Также это аксессуары для монтажа - краны, смесители, трубы, задвижки и многое другое. Это устройства для удобства и комфорта нашей жизни.

Санитарная техника различается по формам, наименованиям, цветам, материалам. Для эксплуатации в бытовых условиях используется санитарно-техническая керамика, которая отличается по своим свойствам. В качестве сырья используют каолины, полевой шпат, кварц или различные сорта беложгущихся огнеупорных глин. Сырье подвергается тепловой обработке и покрывается защитным слоем для эксплуатации в бытовых условиях.

Всю сантехническую керамику можно разделить на три группы, классификацию проводят по пористости структуры:

- фаянс – сильно пористый материал;
- фарфор – с плотным спекшимся черепком;
- полуфарфор – промежуточный вид между двумя вышеперечисленными.

Для производства всех материалов используется одно и тоже сырье, но в разных пропорциях. Сметанообразный шликер проходит формовку, резку, сушку и обжиг. На выходе удается получить прочную керамику высокого качества, которая не выделяет вредных веществ и долго служит. Из-за сильной пористости фаянс покрывают глазурью, поскольку без защитной оболочки он пропускает жидкость. Фарфор и полуфарфор считаются более качественным сырьем, из которого производят различную сантехнику и комплектующие для

оборудования. Сегодня санитарно-техническая керамика широко применяется в быту.

Название «санфаянс» в современном языке объединяет все подобные сантехнические изделия, а не только основной материал, из которого они изготовлены. Практически изделия для санузлов изготавливаются из достаточно сложной системы керамики, полимерных соединений и стальных элементов. Исторически сложилось, что именно фаянс был самым используемым материалом для изделий ванных комнат и санузлов.

В связи с отсутствием на территории Воронежской области подобного производства, нами предлагается к реализации инвестиционное предложение по созданию завода производства санфаянсовых изделий.

Необходимая сумма инвестиций – 649,942 млн руб.

Численность сотрудников – 220 человек.

Объем производства – 600 000 единиц в год.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ российского рынка санитарно-технических изделий из керамики

В большинстве стран мира наблюдается рост новых коммерческих и жилых зданий, что ведет к увеличению потребности в сантехнических изделиях. Среди них унитазы играют особую роль, т.к. именно они одними из первых устанавливаются в новые жилые и коммерческие здания.

Объем строительных работ в России в первом квартале 2023 года достиг почти 2,26 трлн руб. Относительно аналогичного периода 2022-го он вырос на 8,8% в сопоставимых ценах, что более чем вдвое выше темпов роста год назад (3,9%).

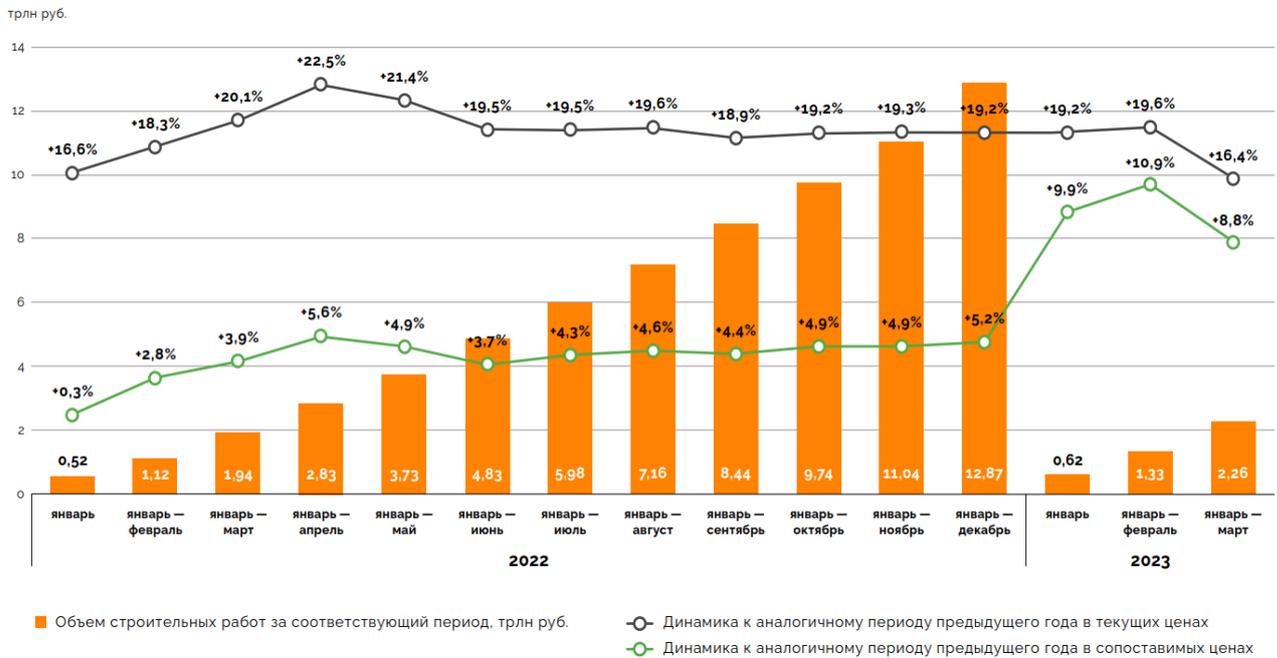


Рисунок 1. Динамика объема строительных работ в 2022-2023 годах в текущих и сопоставимых ценах

Сантехническое оборудование, особенно из высокого ценового сегмента, традиционно поставлялось в Россию из Европы и некоторых азиатских стран. Сейчас большинство из них присоединились к антироссийским санкциям и уходят с нашего рынка. Для отечественных производителей появляется уникальная возможность занять освободившееся место практически без борьбы.

На рынке сантехники наибольшую долю занимают изделия из санитарной керамики (унитазы, раковины), на втором месте смесители и ванны (чугунные – 46%, акриловые – 33%, стальные – 21%). Объем производства санфаянсовых изделий в России в 2021 году составил 778,6 млн. долл. В стоимостном выражении в 2021 году в структуре производства санфаянсовых изделий в России основную долю составили унитазы. Наибольшую долю производства санфаянсовых изделий в стоимостном выражении в 2021 году занял производитель АО «СЫЗРАНСКАЯ КЕРАМИКА».

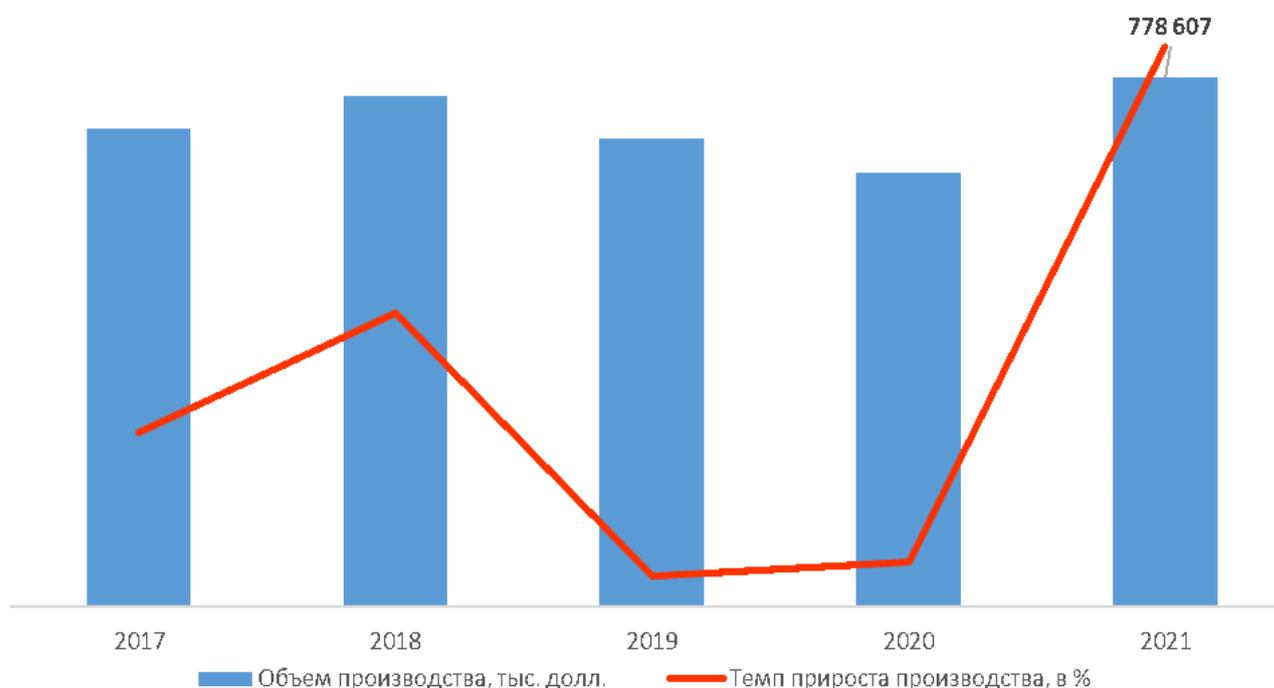


Рисунок 2. Объем и темпы прироста производства санитарно-керамических изделий в стоимостном выражении в 2017-2021 гг., тыс. долл

Производство санитарно-технических изделий из керамики в октябре 2022 года уменьшилось на -16,9% к уровню октября 2021 года и составило 1 068,4 тыс. штук.

В период 2019-2022 гг. средние цены производителей на керамические умывальники выросли на 84,5%, с 662,0 руб./шт. до 1 221,2 руб./шт. Наибольшее увеличение средних цен производителей произошло в 2021 году,

тогда темп прироста составил 51,0%. Средняя цена производителей на умывальники керамические в 2022 году выросла на 20,0% к уровню 2021 года и составила 1 221,2 руб./шт. За февраль — апрель 2022 года рост цен на сантехнику в России составил до 70%. Сильнее всего подорожали смесители, раковины, унитазы.

Средние цены производителей на основные виды сантехники из керамики, в январе 2023 года, были следующие: цены на умывальники составили 1 421 рубль, что на 23,2% больше, чем в 2022 году, а относительно 2018 года рост составил более чем в 2 раза; на унитазы 2 335 рублей, что на 23,2% больше, чем в 2022 году, относительно 2018 года цена увеличилась в 2,7 раза; на смывные бачки 1 164 рублей, что на 36,9% больше, чем в 2021 году и на 75,9% больше, чем в 2018 году.

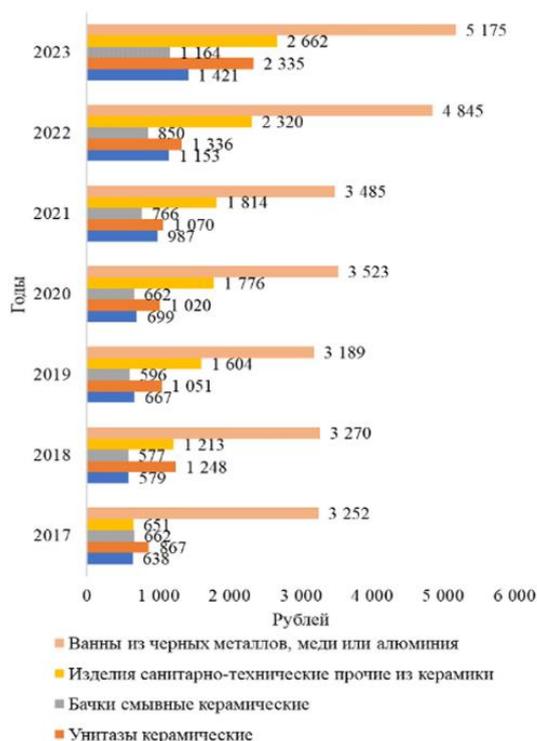


Рисунок 3. Средние цены производителей бытовой сантехники в РФ в 2017-2023 гг. (в январе), рублей

Рынок бытовой сантехники за 2021 год, продемонстрировал стабильность. Не менее 65% производств сантехники, на сегодняшний день, сосредоточено в России, а крупнейшими брендами бытовой сантехники из

России являются: Aquatek, Aquaton, Santek, Универсал, Санта, Sanita Luxe. Также на российском рынке представлены зарубежные бренды такие как Grohe, Roca, Cersanit, Am.Pm.

По итогам 2022 года в стране перестали присутствовать бренды из Германии (Duravit) и Франции (Villeroy & Boch). При этом производители Италии, Испании, Венгрии и Польши частично остаются работать с Россией, поскольку рынок РФ для данных государств является основополагающим, в части премиум сегмента.

В связи с геополитической ситуацией в мире российские производители столкнулись с трудностями поставок сырья. Для производства раковин и унитазов использовалась белая глина, которую добывали в основном на Украине, поставки из которой сейчас полностью прекращены. Из-за чего производители сокращают объемы производств и ищут новые месторождения в России. Сырьевая база в России способна обеспечить отрасль необходимым сырьем, однако различия в химическом составе глин требуют модернизации и перенастройки существующих производств. В России ведется большая работа по изучению сырьевой базы и доработке технологий, но разработка новых карьеров - долгий процесс.

Сантехнические товары, произведенные в Европе, занимают около 10% рынка, в основном это премиальная продукция в высоком ценовом сегменте. Оставшуюся часть делят Турция и Китай, которые тоже поставляют в Россию фаянсовые изделия.

Производство керамической сантехники в РФ выросло за период 2018-2022 гг., на 4,4%. В целом, за пятилетний период объемы выпуска находились на уровне не ниже 14 000 тыс. штук в год. Наибольшее производство было достигнуто в 2020 году составив 15 753 тыс. штук, а наименьшее в 2021 году – 14 223 тыс. штук. В 2022 году по отношению к 2021 году рост составил 5,2%, а объем производства составил 14 961 тыс. штук.

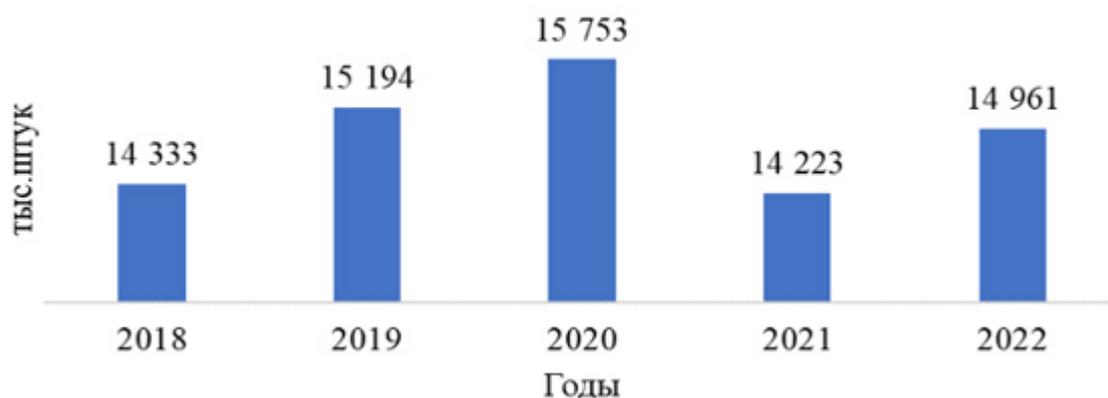


Рисунок 4. Производство в РФ изделий санитарно-технических из керамики в 2018-2022 гг., тыс. штук

Импорт сантехники за 2021 г. составил 307,8 млн долл., при этом емкость российского рынка в целом можно оценить в 2-2,5 млрд долл. в год. То есть доля импортной продукции примерно 15%. Наиболее зависимы от импорта инсталляции, где доля иностранцев на уровне 90%. С уходом привычных европейских брендов, которые были представлены в среднем и высоком сегментах, их место активно занимает продукция России, Турции, Ирана и Индии - маржинальность в этом сегменте позволяет неплохо зарабатывать.

Динамика поставок импорта как в натуральном, так и в денежном выражении положительная. Например, в июле 2022 года было ввезено 123 011 единиц сантехники на 6,684 млн долларов, а в ноябре уже 213 272 единицы на 10,97 млн. Средние цены импорта пусть немного, но снижаются от 54,3 доллара в том же июле до 51,4 доллара в ноябре (средняя цена всех видов сантехники в целом).

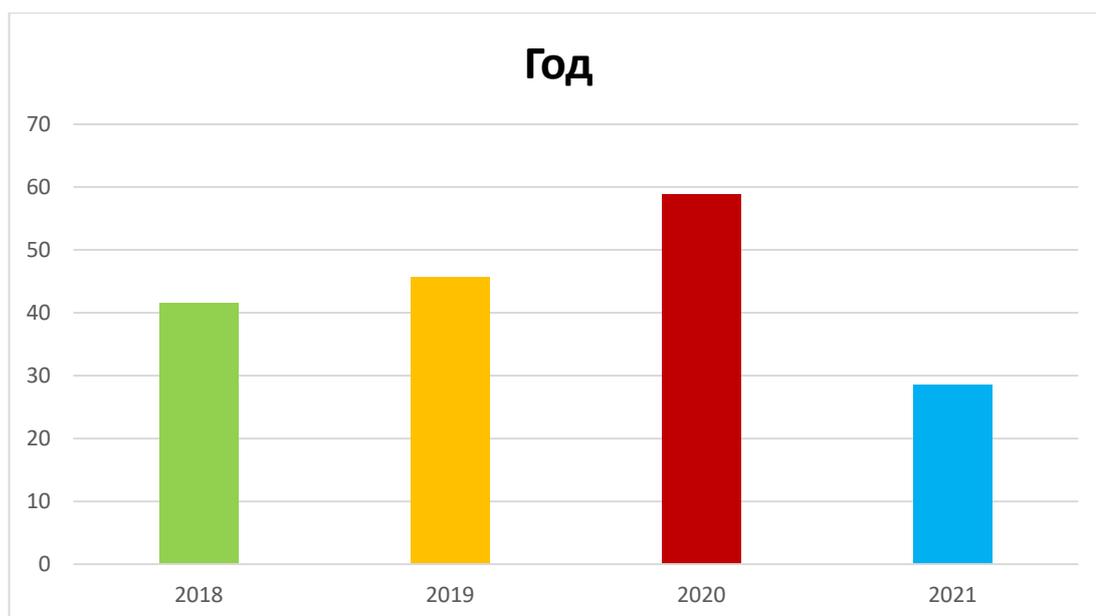


Рисунок 5. Импорт по коду ТН ВЭД 6910: шт-раковины, умывальники, консоли раковин, ванны, биде, унитазаы, сливные бачки, писсуары и аналогичные санитарно-технические изделия из керамики по годам

Основными поставщиками импортной продукции на российский рынок традиционно являются производители из таких регионов как Китай, Германия, Беларусь, совокупно в общей структуре поставки из данных государств достигают отметки в 63%. В оценке ценовых индикаторов необходимо отметить, что самая дорогая продукция поступает из Италии, Испании и Чехии.

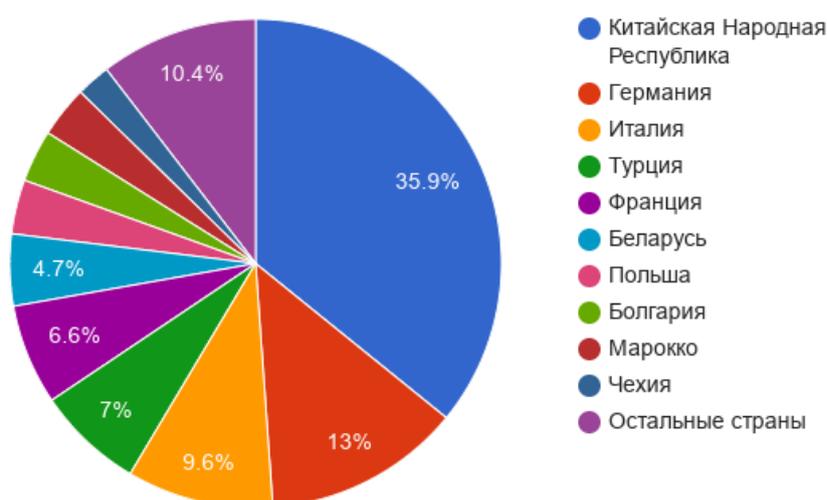


Рисунок 6. Импорт керамических санитарно-технических изделий по странам

В 2021 году основными покупателями санитарно-технических изделий из керамики стали Казахстан (52,5% от всего экспорта) и Беларусь (12,8% от всего экспорта).

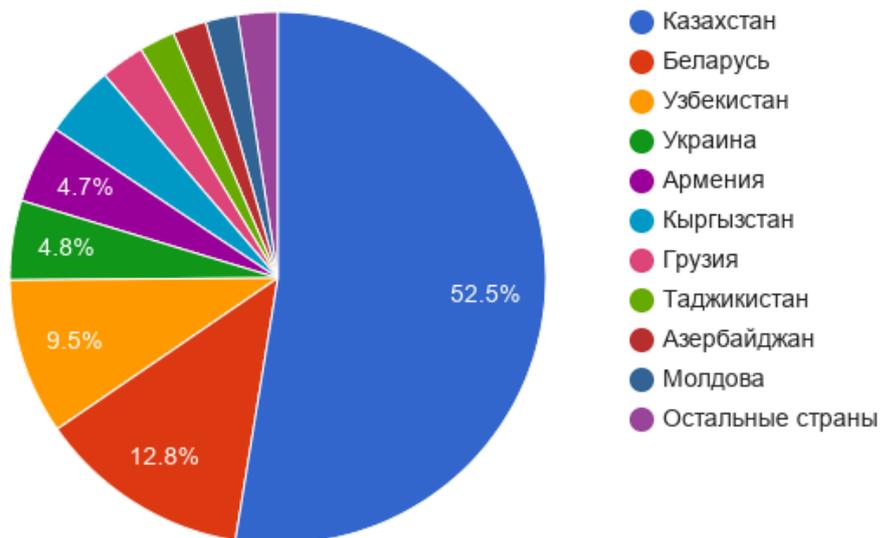


Рисунок 7. Экспорт по коду ТН ВЭД 6910: шт-раковины, умывальники, консоли раковин, ванны, биде, унитазаы, сливные бачки, писсуары и аналогичные санитарно-технические изделия из керамики по странам

Объем экспорта санфаянсовых изделий из России в 2021 г. составил 745,6 шт. В экспорте санфаянсовых изделий из России по торговым маркам в натуральном выражении наибольшая доля пришлась на SANTEK – 26,4%.

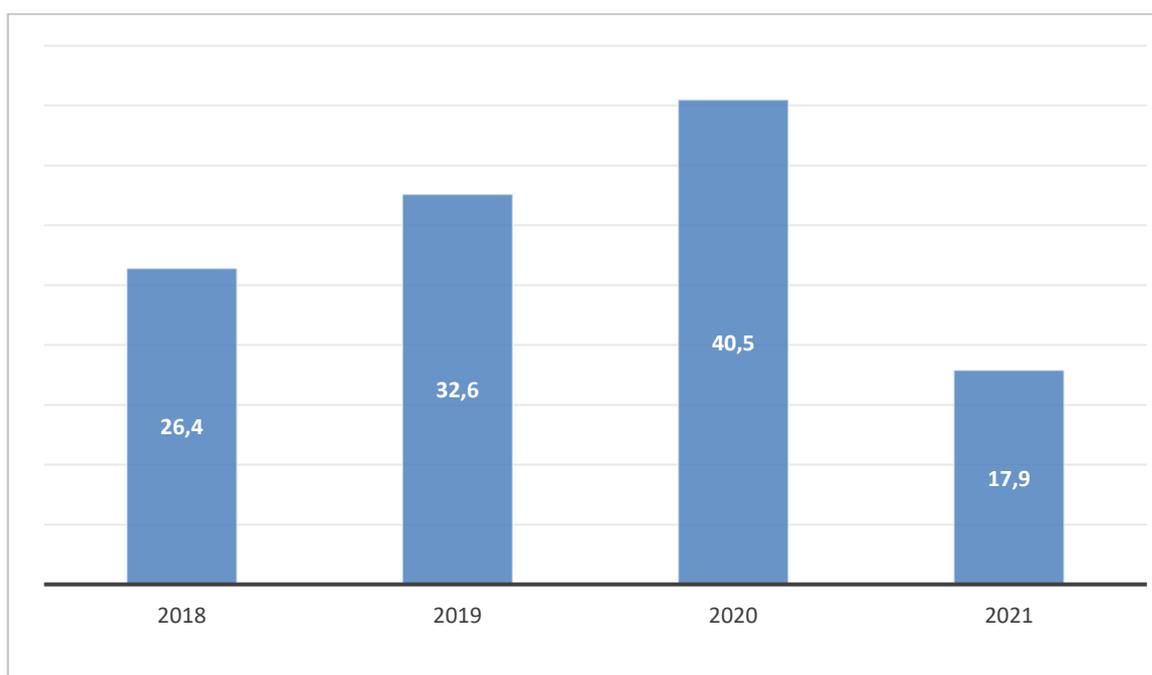


Рисунок 8. Импорт керамических санитарно-технических изделий (млн. долл.)

На ближайший период, для отечественных производителей сантехники, открывается дополнительное окно возможностей, в рамках освоения освободившихся ниш, особенно важно нарастить производство импортозависимых видов продукции и быть представленными во всех ценовых категориях.

2.2. Ресурсный потенциал Воронежской области для производства санитарно-технических изделий из керамики

Воронежская область обладает всем необходимым сырьем, необходимым для производства санитарно-технических изделий из керамики. Для производства санитарно-технической керамики тщательно подбирают материалы, от свойств которых зависит прочность и долговечность изделий. Основными видами сырья, используемого в производстве санитарных керамических изделий, являются огнеупорные, тугоплавкие глины и каолины, полевые шпаты, кварцевые пески. Огнеупорные глины обладают высокой огнеупорностью – не ниже 1580° С. Это чистые каолиновые глины, содержащие мало механических примесей, в той или иной степени понижающих огнеупорность. Они обладают большой дисперсностью и очень высокой пластичностью. Глины, имеющие после обжига белый цвет, называются фарфоровыми, их применяют для производства фаянса и фарфора. Сырье подвергается тепловой обработке и покрывается защитным слоем для эксплуатации в бытовых условиях.

Всю сантехническую керамику можно разделить на три группы, классификацию проводят по пористости структуры:

- фаянс – сильно пористый материал;
- фарфор – с плотным спекшимся черепком;
- полуфарфор – промежуточный вид между двумя

вышеперечисленными.

Для производства всех материалов используется одно и то же сырье, но в разных пропорциях. Сметанообразный шликер проходит формовку, резку, сушку и обжиг. На выходе удается получить прочную керамику высокого качества, которая не выделяет вредных веществ и долго служит. Из-за сильной пористости фаянс покрывают глазурью, поскольку без защитной оболочки он пропускает жидкость. Фарфор и полуфарфор считаются более качественным сырьем, из которого производят различную сантехнику и комплектующие для оборудования. Сегодня санитарно-техническая керамика широко применяется в быту.

В Воронежской области находится месторождение кварцевых каолинитсодержащих песков и глин Козынка. Первоначально выделено 7 рудных горизонтов: - I, III, V, VII – горизонты кварцевых каолинитсодержащих песков; - II, IV, VI – горизонты каолинитовых глин.

Обогащенный каолин соответствует: - требованиям ГОСТ 3226-93 для марок формовочных огнеупорных глин МЗ; - требованиям ТУ 512-003-10612023-15 для марок огнеупорных латненских глин ЛТ-КЖ, ЛТ-3Ж, ЛТ-2С.

Затем маломощные верхние горизонты (III, IV, V, VI, VII) кварцевых песков и каолинитовых глин объединены в общий III горизонт. Каолин обогащенный II и III горизонтов удовлетворяет требованиям ТУ 08.12.21-001-31263101-2020 «Каолин обогащенный месторождения Козынка для керамических изделий» - марки КОК-3 и КОК-2.

Второе месторождение - Латненское. Главные разрабатываемый минерал — каолинит; второстепенные — гидрослюда и монтмориллонит. Каолинит — это минерал, содержащий полевошпат. При переработке горной породы получается белая глина (каолин).

Разрабатывается предприятием ОАО «Воронежское рудоуправление» открытым способом, объём среднегодовой добычи составляет 1,2 млн тонн, общие запасы глин — 50,8 млн тонн, залегают на глубине 5-57 метров,

огнеупорность — не ниже 1730 °С.

Важно отметить, что Воронежская область является ближайшим регионом к крупнейшим месторождениям обогащенного каолина на территории новоприсоединенных регионов, сохранившим стабильную геополитическую обстановку, благодаря чему создание производства на территории Воронежской области является наиболее выгодным.

В Донецкой народной республике находится одно из самых крупных месторождений каолина – «Белая Балка», которая расположена в Волновахском районе субъекта, на расстоянии менее 500 км от Воронежской области. На данный момент там все еще ведутся восстановительные работы, однако прогнозы самые оптимистичные: добывать и разгружать планируется до 5 тысяч тонн обогащенного каолина в месяц. Работы по перезапуску карьера под Волновахой начали в середине февраля, после перезапуска добывать можно будет порядка 300 тыс. тонн каолина в год. Это позволит обеспечить сырьём российских производителей керамики и фаянса.

На территории Воронежской области находится множество месторождений бентонитовой глины. Огнеупорность бентонитов 1350-1430°С. Монтмориллонит является основным породообразующим минералом бентонитовых глин (с температурой плавления 1250-1300 °С). Химический состав монтмориллонита непостоянный. Монтмориллонит – мягкий материал белого, розового цвета.

Месторождения бентонитовой глины на территории региона: Ново-Марковский участок, Ведугская площадь, Никольский участок, Каменская, Кантемировская, Верхнемамонская, Подгорненская поисковые площади, Рыбальчинский, Майдан-Бентонитовый, Ясиновский участок.

Помимо этого, на поисковой площади месторождения «Козынка» располагаются ресурсы полезных ископаемых по категории Р1. Это 30,62 млн. т кварцевых каолинитсодержащих песков - основного непластичного материала для производства санитарно-керамических изделий, который

уменьшает усадку изделий, улучшает формовочные свойства массы, облегчает технологический процесс производства и устраняет брак. В ряде случаев кварцевый песок улучшает физические свойства изделий, например термостойкость и теплопроводность.

В Воронежской области учитываются 3 месторождения кварцевых песков – Богдановское с запасами категории С1 – 1,0 млн т, категории С2 – 4,4 млн т; Никольское-2 с балансовыми запасами категории С1 – 2,2 млн т и Большеверейская площадь с балансовыми запасами категории С2 – 18,5 млн т.

2.3. Конкурентная среда

Отечественный санфаянс уверенно завоёвывает у нашего населения все большую популярность. На российском рынке сантехники функционируют следующие компании, производящие изделия из санфаянса.

1. АО «Кировская керамика»

В городе Киров расположен один из крупнейших в России заводов по производству санфаянса. Этот завод существует дольше других производителей и является лидером по производству санфаянса в России. Продукция этого завода составляет одну пятую часть на рынке.

Ассортимент продукции завода может предложить весь спектр сантехники для ванных комнат и туалетов – как классический белый, так и цветной санфаянс. Имеется и вариативность моделей, в частности, среди модельного ряда этого производителя можно найти подвесной унитаз, унитаз компакт, раковины, выполненные в различных формах. Поэтому изделия этого производства вполне могут составить сильную конкуренцию зарубежным аналогам. АО «Кировская керамика» реализует санфаянс оптом как для отечественного рынка, так и на экспорт в страны ближнего зарубежья. Также, компания занимает первое место в рейтинге производителей керамических санитарно-технических изделий по финансовому состоянию за 2022 год.

2. ОАО «Стройполимеркерамика»

Продукция ОАО «Стройполимеркерамика» – сантехника, по качеству не уступающая кировскому производителю. В ассортименте этого производства имеются модели разных ценовых категорий – от элитных, до моделей эконом-класса. Последние пользуются наибольшим спросом на рынке. Отличные эксплуатационные характеристики и доступная цена – основные критерии, благодаря которым воротынский санфаянс пользуется большой популярностью.

Одна из марок, выпускаемых ОАО «Стройполимеркерамика» – Santeri. Это изделия, отличающиеся своей экологичностью, абсолютной безопасностью и эстетичным дизайном.

3. АО «СЫЗРАНСКАЯ КЕРАМИКА»

Продукция завода выпускается под брендом Cersani. АО «Сызранская Керамика» – это новейшее предприятие по производству санитарной керамики.

Официальной датой начала истории «Сызранской Керамики» считается 20 сентября 2005 года. В 2010 году АО «Сызранская Керамика» вошла в динамично развивающийся европейский холдинг «Cersanit».

На сегодняшний день завод оснащен современным высокоавтоматизированным оборудованием, позволяющим использовать одну из наиболее перспективных технологий производства - литье под высоким давлением в полимерные формы. В 2020 году производственная мощность составляет 2 150 000 изделий в год. Численность персонала достигла 650 человек.

Также, компания занимает второе место в рейтинге производителей керамических санитарно-технических изделий по финансовому состоянию за 2022 год.

4. ЗАО «Лобненский завод строительного фарфора»

Этот завод ориентирован на массового потребителя. Поэтому основное направление работы – это производство классических видов сантехники

белого цвета: унитазы, раковины и умывальники классических форм, тюльпаны, писсуары, бачки для унитазов, пьедесталы для раковин и умывальников.

Продукция ЗАО «Лобненский завод строительного фарфора» - это изделия эконом-класса. Компания занимает пятое место в рейтинге производителей керамических санитарно-технических изделий по финансовому состоянию за 2022 год.

5. Завод «Стройфарфор»

В Санкт-Петербурге работает завод по производству сантехники и санфаянса «Стройфарфор». Это довольно прогрессивное производство, обеспечивающее сантехникой как жилой фонд, так и предприятия и общественные заведения различных сфер деятельности. В ассортименте завода присутствуют такие изделия из санфаянса, как: унитазы, бачки для унитазов, умывальники и раковины разных форм и размеров, пьедесталы для умывальников, а также иные изделия для туалетов и ванных комнат.

На сегодняшний день «Стройфарфор» направляет свое производство на изготовление новых моделей сантехники, удовлетворяющих современным нормам и требованиям потребителей. Так, данное предприятие изготавливает самые разные модификации сантехнических изделий, среди которых унитазы и раковины, выполненные в современных стилевых направлениях оформления интерьеров санузлов и ванных комнат.

6. ООО «ВИТРА САНТЕХНИКА»

VitrA – лидирующая международная компания, которая предлагает полный спектр товаров для обустройства ванной комнаты. Компания была основана в 1944 году, как мастерская по производству керамических товаров. За более чем 75 лет работы VitrA из маленькой мастерской выросла в крупный производственный комплекс, который выпускает сантехнику, смесители, инсталляции, мебель, ванны и плитку. В 2011 году компания открыла первый завод в России. Предприятие зарегистрировано в Московской области. Также,

компания занимает третье место в рейтинге производителей керамических санитарно-технических изделий по финансовому состоянию за 2022 год.

2.4. Потенциальные потребители

Потенциальных потребителей можно разделить по сегментам потребления на следующие группы:

1. Для жилой (домашние ванные комнаты в новом/вторичном жилье) и для коммерческой недвижимости (отели, спа-центры, больницы, спортивные и развлекательные объекты), также важно учитывать объекты инфраструктуры, государственные и муниципальные учреждения. Исходя из этого, выделены следующие сегменты потребления:

– Для частных потребителей — владельцев жилой недвижимости, производящих первичное обустройство или плановый ремонт;

– Для коммерческих потребителей — юридических лиц, осуществляющих обслуживание и эксплуатацию общественных зданий и сооружений. Это эксплуатанты и подрядные организации в сфере HoReCa (отели, рестораны и кафе) и коммерческой недвижимости (офисные центры, промышленные предприятия и торговые комплексы).

2. Для государственных или окологосударственных потребителей — объектов инфраструктуры, государственных и муниципальных учреждений (образование, здравоохранение, вокзалы, аэропорты и т. д.). Закупки оборудования осуществляются через посредников или через тендеры.

В 2022 году Воронежская область заняла 13 место в рейтинге РФ по строительству и 3 место по вводу жилья в эксплуатацию. Кроме того, строительная отрасль является одной из ключевых в регионе: более 2,5 тысячи организаций, почти 40 тысяч, или 5,9% от общей численности, занятых в экономике области, свыше 1 млн кв. м ежегодно вводимого жилья. Средняя этажность - 17,9.

В период с января по июнь в Воронежской области введено в

эксплуатацию 794 тыс. кв. метров, что на 7% меньше по сравнению с аналогичным периодом в 2022 году. Однако за июнь введено 140 тыс. кв. метров, что на 22% больше чем в прошлом году.

По состоянию на август 2023 года строительство жилья в Воронежской области осуществляют 46 застройщиков, которые представлены 75 компаниями (юридическими лицами). ТОП-застройщиков по объемам текущего жилищного строительства в Воронежской области на январь 2023 года представлен в таблице 1.

Таблица 1. ТОП-застройщиков Воронежской области по объемам строительства

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%
1	ГК «Развитие»	20	14,8%	11 127	33,6%
2	АО «СЗ «Домостроительный комбинат»	10	7,4%	3 278	9,9%
3	ООО «Воронежская Девелоперская Компания»	10	7,4%	2 189	6,6%
4	ООО СЗ «Выбор»	8	5,9%	2 366	7,1%
5	ГК «Проект Инвест»	5	3,7%	1 703	5,1%
6	ГК «Еврострой»	3	2,2%	1 445	4,4%
7	ООО СЗ «Инстеп»	4	3,0%	1 150	3,5%
8	ГК «ВМ-Group»	3	2,2%	879	2,7%
9	ООО СЗ «Стэл-Инвест»	3	2,2%	668	2,0%
10	ГК «Семья»	2	1,5%	492	1,5%
11	ФК «Аксиома»	2	1,5%	566	1,7%
12	ДК «Новый код»	2	1,5%	656	2,0%
13	СЗ «ЖК «Новый солнечный»	2	1,5%	511	1,5%

14	СМП «Электронжилсоцстрой»	3	2,2%	399	1,2%
15	ООО «КомфортСтрой»	1	0,7%	442	1,3%
16	ООО СЗ «ЖБИ-Жилстрой 136»	2	1,5%	360	1,1%
17	ООО «ЖБИ 2»	10	7,4%	390	1,2%
18	СЗ «ПСК-Центральная»	3	2,2%	603	1,8%
19	ООО «ВИТ-Строй»	4	3,0%	325	1,0%
20	ООО «ВМУ-2»	2	1,5%	288	0,9%
21	СЗ «К-Девелопмент»	1	0,7%	334	1,0%
22	ГК «СтройГрупп»	2	1,5%	232	0,7%
23	СЗ «Бик-Юго-Запад»	1	0,7%	360	1,1%
24	ООО «Строитель»	2	1,5%	216	0,7%
25	ООО «Воронежстрой»	4	3,0%	169	0,5%
26	СК «Квартал»	1	0,7%	180	0,5%
27	ООО «СМУ №5»	2	1,5%	127	0,4%
28	СК «Капитель»	2	1,5%	135	0,4%
29	СК «Линкор»	1	0,7%	180	0,5%
30	СЗ «Каскад-Инвест»	1	0,7%	132	0,4%
31	ООО «Легос»	1	0,7%	130	0,4%
32	СЗ «СУ-35»	1	0,7%	122	0,4%
33	СК СЗ «Фрегат»	2	1,5%	196	0,6%
34	СЗ «Наследие»	1	0,7%	77	0,2%
35	СЗ «СФЧ-Регион»	1	0,7%	100	0,3%
36	СЗ «СМК»	1	0,7%	108	0,3%

37	СЗ «Старт Инвест»	1	0,7%	120	0,4%
38	СЗ «АИВ»	1	0,7%	58	0,2%
39	СЗ «Квант»	1	0,7%	70	0,2%
40	ООО «Зенит»	1	0,7%	64	0,2%
41	ООО «Дон-Инвест»	1	0,7%	52	0,2%
42	ГК «Новострой»	1	0,7%	24	0,1%
43	ПГС «Проект»	3	2,2%	9	0,0%
44	СЗ «Ресурс»	1	0,7%	28	0,1%
45	ООО «Миг»	1	0,7%	29	0,1%
46	СЗ «Расх»	1	0,7%	24	0,1%
Общий итог		135	100%	33 113	100%

В Воронежской области возводится 87 жилых комплексов. Самым крупным по объемам текущего строительства является жилой комплекс «Галактика 2,3» (город Воронеж). В этом жилом комплексе застройщик «ГК Развитие» возводит 2 дома, включающих 1 956 жилых единиц, совокупной площадью 81 954 м².

Стоит отметить, что Национальное объединение строителей (далее - «НОСТРОЙ») оценивает Черноземье как стабильный макрорегион. Девелоперы считают, что стабильная ситуация на рынке в макрорегионе будет продолжаться. Так, в стадии строительства в Черноземье в мае 2023 года находилось примерно 6,5 млн кв. м. По прогнозам президента «НОСТРОЙ» Глушкова этого достаточно, чтобы по итогам 2023 года ввести 5 млн кв. м жилья в эксплуатацию.

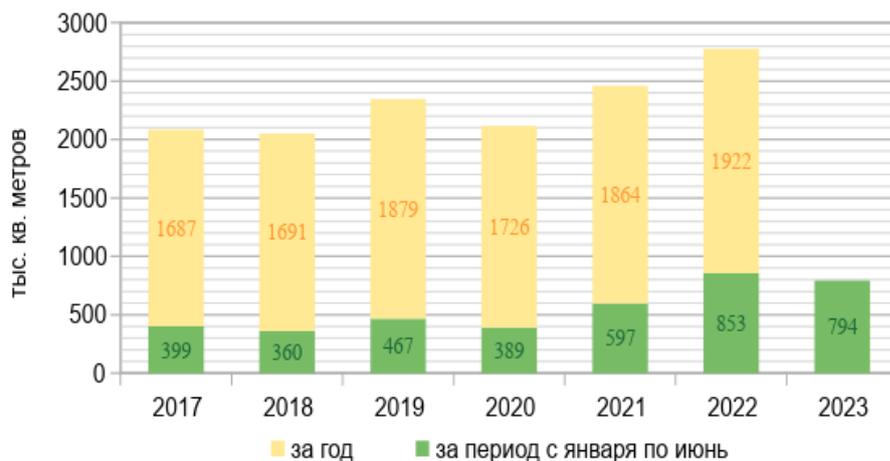


Рисунок 9: Объем ввода жилья с 2017 по 2023 год в Воронежской области.

Строительная отрасль в Воронежской области продолжает развиваться, включая строительство жилых, коммерческих и общественных зданий, что создает спрос на сантехнику и является потенциальными заказами для местных производителей санитарно-технических изделий из керамики.

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 12 %.

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 649,942 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 250 млн руб.;
- 2) оборудование – 330 млн руб.;
- 3) мебель – 2 млн руб.;
- 4) оборотные средства – 66,942 млн руб.;
- 5) прочие – 1 млн руб.

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

Таблица 3. Численность работающих, расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Среднесписочная численность работающих по проекту, всего	чел.	5	5	34	160	170	180	190	200	210	220
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	25	130	140	150	160	170	180	190
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	3	3	7	20	20	20	20	20	20	20
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	2	2	2	7	7	7	7	7	7	7
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3
2. Расходы на оплату труда рабочих, занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	19,128	103,844	116,753	130,596	145,432	161,320	178,326	196,515
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	14,714	79,880	89,810	100,459	111,871	124,093	137,174	151,165
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	4,414	23,964	26,943	30,138	33,561	37,228	41,152	45,350
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых производством продукции, всего	млн руб.	3,276	3,420	8,331	24,852	25,945	27,087	28,278	29,523	30,822	32,178
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	2,520	2,631	6,409	19,117	19,958	20,836	21,753	22,710	23,709	24,752
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,756	0,789	1,923	5,735	5,987	6,251	6,526	6,813	7,113	7,426

3.3.3. Затраты на реализацию продукции

Таблица 4. Затраты на реализацию продукции, млн руб.

Показатели	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
<u>ПО ВСЕМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ И УСЛУГ</u>										
1. Прямые (переменные) затраты, всего	0,000	0,000	19,128	2499,0941	2883,959	3330,026	3847,694	4449,268	5149,332	6101,759
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	0,000	0,000	0,000	1658,250	1915,758	2214,990	2563,105	2968,579	3441,466	4088,246
- затраты на топливо и энергию на технологические цели	0,000	0,000	0,000	737,000	851,448	984,440	1139,158	1319,368	1529,540	1816,998
- затраты на оплату труда производственных рабочих	0,000	0,000	14,714	79,880	89,810	100,459	111,871	124,093	137,174	151,165
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	4,414	23,964	26,943	30,138	33,561	37,228	41,152	45,350
2. Постоянные (общие) затраты, всего	6,718	7,013	12,082	50,515	52,351	54,267	56,267	58,356	60,536	62,813
в том числе:										
<i>а) общепроизводственные расходы, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>	<i>0,300</i>
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
<i>б) общехозяйственные расходы, всего</i>	<i>6,718</i>	<i>7,013</i>	<i>12,082</i>	<i>38,620</i>	<i>40,315</i>	<i>42,084</i>	<i>43,932</i>	<i>45,860</i>	<i>47,874</i>	<i>49,976</i>

из них:										
- затраты на оплату труда	5,160	5,387	9,286	29,631	30,934	32,296	33,717	35,200	36,749	38,366
- отчисления на социальные нужды	1,548	1,616	2,786	8,889	9,280	9,689	10,115	10,560	11,025	11,510
- прочие расходы	0,010	0,010	0,010	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
<i>в) расходы на сбыт продукции, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>11,595</i>	<i>11,736</i>	<i>11,883</i>	<i>12,036</i>	<i>12,196</i>	<i>12,363</i>	<i>12,537</i>
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	2,458	2,566	2,679	2,797	2,920	3,048	3,182
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,737	0,770	0,804	0,839	0,876	0,914	0,955
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400	8,400
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	6,718	7,013	31,211	2549,6093	2936,31	3384,29	3903,96	4507,62	5209,87	6164,57
в том числе:										
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	0,000	1 658,250	1915,76	2214,99	2563,10	2968,58	3441,47	4088,25
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	0,000	737,0	851,448	984,440	1139,158	1319,368	1529,540	1816,998
- затраты на оплату труда	5,160	5,387	24,000	111,969	123,310	135,433	148,384	162,213	176,971	192,714
- отчисления на социальные нужды	1,548	1,616	7,200	33,591	36,993	40,630	44,515	48,664	53,091	57,814
- прочие расходы	0,010	0,010	0,010	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800	8,800
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	0,000	0,000	0,000	479,05	553,441	639,886	740,452	857,590	994,201	1181,049

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 5. 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	0,00	3 685,00	4 257,24	4 922,20	5 695,79	6 596,84	7 647,70	9 084,99
2. НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи от реализации выпускаемой продукции	0,00	0,00	0,00	737,00	851,45	984,44	1 139,16	1 319,37	1 529,54	1 817,00
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	0,00	2 948,00	3 405,79	3 937,76	4 556,63	5 277,47	6 118,16	7 267,99
5. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг)	6,7	7,0	31,2	2 549,61	2 936,31	3 384,29	3 903,96	4 507,62	5 209,87	6 164,57
в том числе:										
а) НДС, акцизы и аналогичные обязательные платежи, уплачиваемые из затрат на материалы, топливо, энергию	0,00	0,00	0,00	479,05	553,44	639,89	740,45	857,59	994,20	1181,05
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
7. Финансовый результат (прибыль)	-6,86	-7,15	-31,35	398,25	469,34	553,33	652,53	769,71	908,15	1103,28
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,00	5,32	5,23	5,04	4,86	4,68	4,49	4,31
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,00	5,32	5,23	5,04	4,86	4,68	4,49	4,31
- 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	0,00	47,24	43,27	38,78	33,70	27,97	21,49	14,17	5,89
11. Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	215,93	253,03	296,43	347,21	406,69	476,41	572,93

12. Чистая прибыль	-6,86	-7,15	-78,59	133,74	172,31	218,15	272,49	336,86	413,08	520,15
14. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	30,57	34,54	39,03	44,11	49,84	56,32	135,56
15. Платежи в бюджет	0,14	0,14	0,14	479,33	556,41	646,16	750,92	873,29	1016,39	1213,33

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 6. План денежных поступлений и выплат, млн руб.

	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ПРОИЗВОДСТВУ И СБЫТУ ПРОДУКЦИИ (УСЛУГ)										
1. Денежные поступления, всего (сумма показателей пунктов 1 "а" и 1 "б")	0,000	0,000	0,000	3740,76	4313,00	4977,96	6358,79	7259,84	8310,70	9747,99
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	0,000	3740,762	4313,002	4977,961	6358,788	7259,842	8310,702	9747,991
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
2. Денежные выплаты, всего (сумма показателей пунктов 2 "а" и 2 "б")	6,858	7,153	31,351	3028,942	3492,715	4030,457	4654,878	5380,909	6226,253	7377,901
в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	6,718	7,013	31,211	2549,609	2936,309	3384,293	3903,962	4507,624	5209,868	6164,571
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	0,140	0,140	0,140	479,332	556,406	646,165	750,916	873,285	1016,385	1213,329
3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)	-6,858	-7,153	-31,351	711,820	820,287	947,504	1703,910	1878,933	2084,448	2370,090
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										

4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")	168,985	25,998	90,992	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) денежные средства претендента на начало реализации проекта	168,985	25,998	90,992	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
б) продажа имущества	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в) продажа финансовых активов (паи, ценные бумаги других эмитентов)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Выплаты, всего (таблица 2, пункт 5)	150,000	306,000	127,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Сальдо потока от инвестиционной деятельности (разность показателей п.4 и п.5)	18,985	-280,002	-36,008	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Сальдо потока по производственной и инвестиционной деятельности (сумма показателей пунктов 3 и 6)	12,127	-287,155	-67,359	711,820	820,287	947,504	1 703,910	1 878,933	2 084,448	2 370,090
Сальдо потока нарастающим итогом	12,127	-275,029	-342,387	369,433	1189,720	2137,224	3841,134	5720,067	7804,516	10174,606
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")	0,000	389,965	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
в том числе:										
а) кредиты, в том числе государственная поддержка		390,0								
б) займ учредителя	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	0,000	47,240	73,834	73,318	72,734	72,074	71,329	70,486	141,449
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме	0,000	0,000	47,240	43,266	38,776	33,701	27,968	21,488	14,167	5,893

<i>процентов по краткосрочным кредитам)</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	0,000	47,240	43,266	38,776	33,701	27,968	21,488	14,167	5,893
<i>б) погашение основного долга, всего</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>0,000</i>	<i>30,568</i>	<i>34,542</i>	<i>39,032</i>	<i>44,107</i>	<i>49,840</i>	<i>56,320</i>	<i>135,556</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	0,000	30,568	34,542	39,032	44,107	49,840	56,320	135,556
- 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>
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	0,000	389,965	-47,240	-73,834	-73,318	-72,734	-72,074	-71,329	-70,486	-141,449
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	12,127	102,810	-114,599	637,986	746,969	874,770	1631,836	1807,604	2013,962	2228,641
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	12	115	0	638	1 385	2 260	3 892	5 700	7 713	9 942

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство завода по производству санитарно-технических изделий из керамики 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 3545,8 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 47,18%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 6,46.

Окупаемость инвестиционного проекта – 4 года.

В результате реализации проекта планируется создание 220 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 590,537 млн рублей за 10 лет реализации проекта.

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

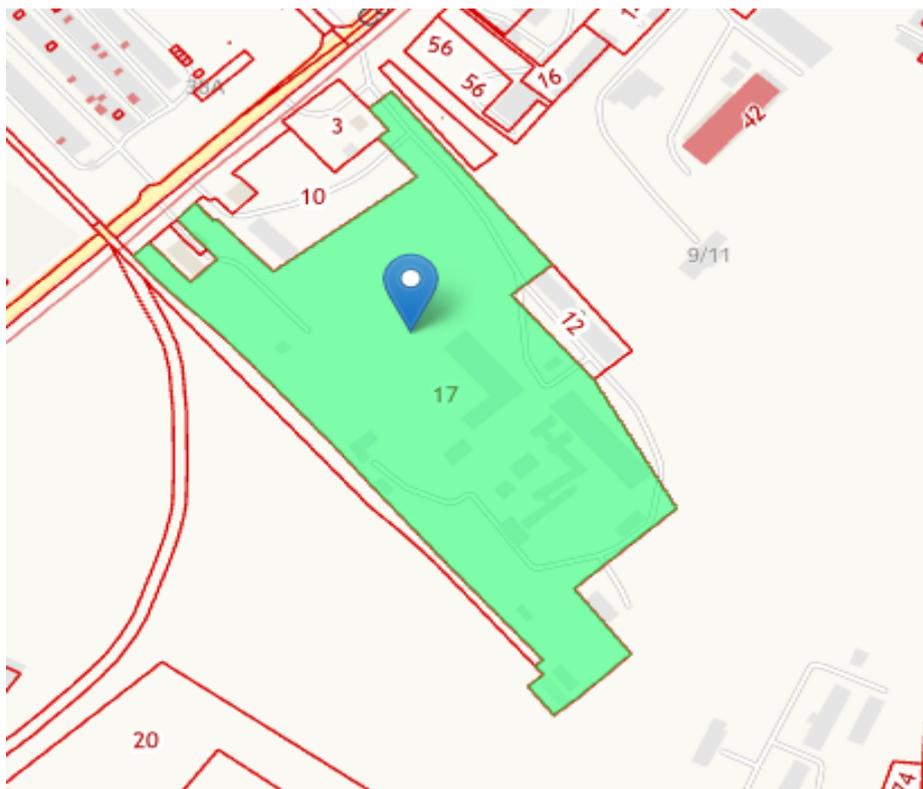
5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная промышленная площадка №1

Адрес: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул Совхозная, 19 «б».

Общая площадь: 6,3 га.

Кадастровый номер: 36:05:0100222:17.



Вид собственности – государственная, не разграничена.

Вид права – аренда с правом выкупа.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Земельный участок застроен, не используется.

Электроснабжение: ВЛ-10 кВ №2 ПС-«Бутурлиновка-1», точка подключения на расстоянии 500 м.

Газоснабжение: газопровод высокого давления, точка подключения на расстоянии 300 м.

Водоснабжение: подключение к напорной канализации на расстоянии 450 м, канализационная насосная станция на расстоянии 1 км.

Доступность железной дороги: ж/д ветка на расстоянии 700 м.

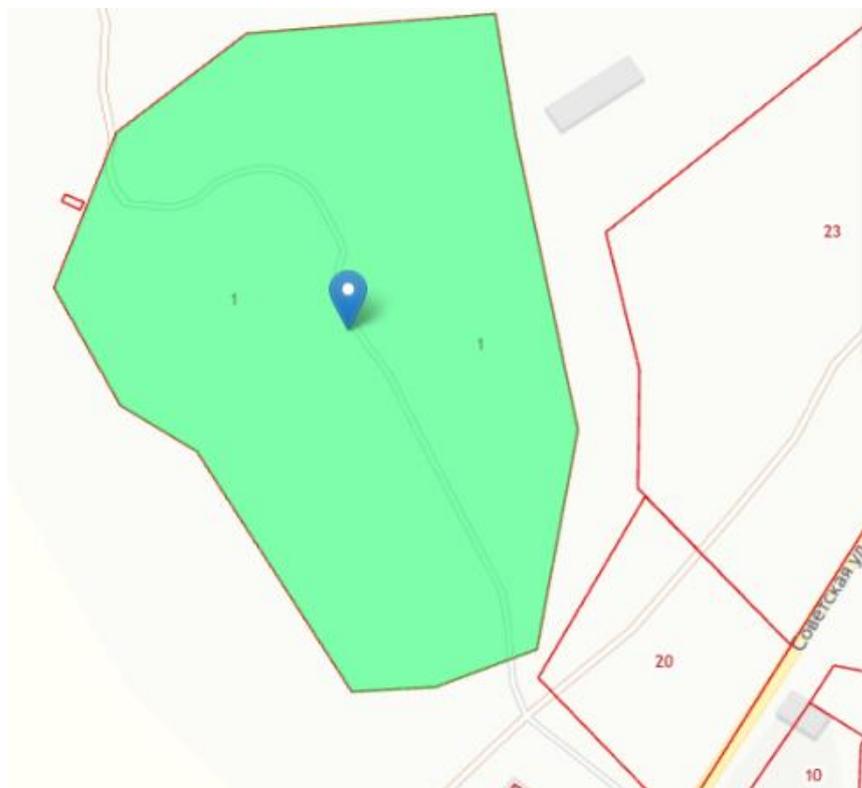
Доступность асфальтированной автодороги: М-4 «Дон» на расстоянии 60 км.

Инвестиционная площадка №2

Адрес: Воронежская область, Каменский район, п.г.т. Каменка, ул. Советская, 51.

Общая площадь: 5,8 га.

Кадастровый номер: 36:11:0100060:1.



Вид собственности – государственная.

Вид права – аренда с правом выкупа.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Земельный участок застроен, не используется.

Электроснабжение: ВЛ-0,4 кВ - проходит по границе участка, точка подключения на расстоянии 300 м.

Газоснабжение: 0,6 Мпа, диаметр 159 мм, ШРП на расстоянии 300 м.

Водоснабжение: требуется индивидуальная скважина, глубина залегания подземных вод на расстоянии 180 м.

Доступность асфальтированной автодороги: к участку подходит асфальтированная дорога местного значения. Автодорога федерального значения Р-194 «Воронеж - Луганск» расположена на расстоянии 3,5 км.

Доступность железной дороги: ж/д станция «Евдаково» в 4,4 км. Железнодорожный тупик подходит к участку (требует восстановления).

Инвестиционная площадка №3

Адрес: Воронежская область, р-н Павловский, Павловский кадастровый район.

Общая площадь: 4,8 га.

Кадастровый номер: 36:20:6000019:158.



Вид собственности – собственность АО «Земельный залоговый фонд».

Вид права – аренда.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Земельный участок застроен, не используется.

Электроснабжение: ТП-70 ВЛ 10 кВ № 5 П, ул. Транспортная, 8 на расстоянии 0,37 км.

Газоснабжение: межпоселковый газопровод высокого давления г. Павловск – с. Р. Буйловка на расстоянии 0,12 км.

Водоснабжение: проектируемый водопроводный колодец на выходе водовода ВПС «Чкалова» на расстоянии 2,5 км.

Доступность асфальтированной автодороги: федеральная автодорога М-4 Дон на расстоянии 1,9 км.

Доступность железной дороги: ближайшая ж/д станция «Подгорное» на расстоянии 55 км.

6. Меры поддержки

1. 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:

вне зависимости от объема инвестиций при условии:

- создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширению и техническом перевооружении действующих и (или) объектов капитального строительства производств участниками национального проекта «Производительность труда»;

- создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширению и техническом перевооружении действующих производств по видам экономической деятельности, включенным в перечень видов экономической

(предпринимательской) деятельности, осуществляемой в целях обеспечения импортозамещения (№ 65 ОЗ от 19.08.2022).

2. 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:

– 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, установленным 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!

