

**ГКУ ВО «АГЕНТСТВО ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ИНВЕСТИЦИЙ
И РЕГИОНАЛЬНОМУ РАЗВИТИЮ»**



ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**«СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАВОДА ПО ПРОИЗВОДСТВУ
ФАРМАЦЕВТИЧЕСКИХ СУБСТАНЦИЙ»**



**ВОРОНЕЖ
Май, 2023**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме.....	3
2. Анализ рынка.....	5
2.1. Анализ фармацевтического рынка России.....	5
2.2. Анализ фармацевтического рынка в Воронежской области.....	16
2.3. Конкурентная среда.....	18
2.4. Потенциальные потребители.....	21
3. Финансовый план.....	24
3.1. Основные предположения.....	24
3.2. Общий объем финансирования проекта.....	24
3.3. Показатели экономической эффективности проекта.....	25
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта.....	25
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда.....	26
3.3.3. Затраты на реализацию продукции.....	27
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта.....	28
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту.....	29
4. Эффективность реализации проекта.....	32
5. Инвестиционные площадки.....	33
6. Меры поддержки.....	53
7. Контактная информация.....	57

1. Резюме

Реализация проекта предусматривает строительство завода по производству фармацевтических субстанций, из которых делают лекарства.

Фармацевтические субстанции – это химическое вещество в составе лекарственного средства, с физиологическим действием которого на организм, связывают лечебные свойства данного препарата. Фармсубстанция — это действующее вещество, без которого любое лекарство будет пустышкой. Все остальные составляющие в препаратах — вспомогательные.



Рисунок 1. Состав таблетки на примере противоопухолевого препарата

В данный момент доля иностранных субстанций составляет около 80% от общего объема на российском рынке. В условиях санкционного давления со стороны иностранных государств многие зарубежные фармацевтические компании прекратили инвестиционную деятельность в нашей стране. И хотя официально они не отказались от поставок жизненно важных препаратов

и ингредиентов к ним, проблемы с отгрузками все же возникли из-за нарушенных логистических цепочек.

Предпосылки к реализации проекта:

- наличие квалифицированной рабочей силы;
- высокий уровень потенциальной емкости рынка;
- выгодное логистическое расположение;
- близость к рынкам Европы (950 км), рынкам Азии (980 км), рынкам Ближнего Востока (1 100 км);
- государственная поддержка.

Необходимая сумма инвестиций – 11 055 млн руб.

Численность сотрудников – 235 человек.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ фармацевтического рынка России

Объем фармацевтического рынка России в 2022 году составил 2 573 млрд руб. (без учёта вакцин против Covid-19), что на 11,9% выше, чем показатель 2021 года. Второй год подряд рынок растет двузначными темпами. Но если до этого драйвером роста были государственные закупки лекарств, то в 2022 году сильнее росли аптечные продажи.

В долларах и евро в 2021 году рынок показал высокую положительную динамику. В долларовом выражении в 2022 году объём составил 37,8 млрд долл., что на 21% выше, чем за год до этого. В евро динамика рынка заметно выше +37%, и общий объём превысил 36 млрд евро.

Доля лекарств импортного производства в целом на рынке по итогам 2022 года составила 55,5% в рублях и 32,3% в упаковках. Совокупно доля ТОП-20 производителей в 2022 году составила 46,8%. Лидирующие позиции по итогам 2022 года по-прежнему занимают иностранные компании Bayer, Novartis и Sanofi. В рейтинг входит шесть российских компаний, тогда как в прошлом году было только четыре.

По данным на начало 2023 года в России работало 70,4 тыс. аптек, почти на 4 тыс. больше, чем было в начале 2022 года. Аптечный сегмент остается привлекательным для бизнеса, и в результате за год было открыто рекордное за последнее время количество аптек. Такого высокого темпа прироста точек продаж не наблюдалось за весь период мониторинга: до этого максимум был в 2018 году, когда появилось около 3 тыс. новых аптек.

Динамика продаж на рынке составляет 15%, а оборот, который пришелся на «онлайн», вырос по сравнению с 2021 годом на 54%. Сервис Apteka.ru остается лидером среди ресурсов, которые использует потребитель для бронирования аптечного ассортимента – его доля составляет 38%.

В 2022 году первое место сохранил дистрибутор «Пульс», заняв 14,2%. На второе место поднялся дистрибутор «Протек» - доля 13,3%. ТОП-3 замыкает дистрибутор «Катрен» с долей 13,1%. Если рейтинг в коммерческом сегменте совпадает с рейтингом на рынке в целом, то в госсегменте лидируют другие компании: «Р-Фарм», «Ирвин 2», «БСС».

Результаты 2022 года в очередной раз показали высокую зависимость от внешних факторов, которые все чаще являются главенствующими при определении динамик изменения фармацевтического рынка. Следовательно, и роль государства, а также своевременность и актуальность государственной поддержки возрастает.

Особенно остро этот вопрос встал с развитием темы санкционного давления с конца февраля 2022 года: Правительством был предпринят ряд мер для поддержки фармацевтической отрасли (в первую очередь производителей), чтобы не допустить возможной дефектуры лекарственных препаратов из-за введения экономических санкций.

Первым таким документом стал принятый в начале марта 2022 года законопроект о мерах поддержки российских фармацевтических производителей, который включил несколько пунктов.

Правила, по которым рассчитывается стоимость лекарственных препаратов из перечня жизненно необходимых и важнейших лекарственных препаратов (далее - ЖНВЛП), находящихся под угрозой дефицита или предназначенных для ликвидации чрезвычайных ситуаций, распространились на случаи «изменения курса иностранной валюты». Таким образом, если из-за роста курса производство какого-либо лекарственного препарата становится нерентабельным, то это считается поводом для регистрации новой, более высокой цены на этот препарат.

Стало разрешено применение «упрощённой схемы» регистрации для лекарственных препаратов, которые могут уйти с рынка в связи с введением в отношении Российской Федерации ограничительных мер экономического

характера. Ранее ее распространение было только на лекарства, предназначенные для применения в условиях чрезвычайной ситуации, а также для профилактики и лечения заболеваний, представляющих опасность для окружающих. Согласно постановлению, срок регистрации таких лекарственных препаратов должен занимать не более 5 рабочих дней. Правительство РФ утвердило постановление № 2141 (от 25.11.2022 г.), согласно которому упрощенный порядок предоставления лицензий на производство лекарственных препаратов с 2023 года будет действовать на постоянной основе.

Новое постановление Правительства разрешает в чрезвычайных ситуациях применение лекарственных препаратов по показаниям, не указанным в инструкциях по применению, если это необходимо для изучения их эффективности для проведения профилактических и лечебных мероприятий. Такие полномочия получают медицинские организации, перечень которых будет сформирован Минздравом.

Правительство упростило порядок внесения изменений в уже выданные регистрационные досье. Если производителям нужно будет изменить указанные в документах поставщиков субстанции или вспомогательные вещества, а также заменить производителей упаковки или изменить размер выпускаемой серии, то они смогут сделать это без проведения экспертизы качества, которая является обязательной при «обычном» изменении регистрационного досье.

Для определения дефицита была создана специальная межведомственная комиссия, работа которой утверждена приказом Министерства здравоохранения РФ от 19.05.2022 № 339н. Результатом ее деятельности стал список препаратов, которые находятся в дефектуре или в отношении которых есть риск ее возникновения. В него вошли 97 позиций - 88 международных непатентованных наименования с разными дозировками или формами.

МНН	Доля, руб.	МНН	Доля, упак.
Пембролизумаб	15,9%	Ибупрофен	13,7%
Ниволумаб	10,9%	Ацетилсалициловая кислота	12,4%
Вакцина для профилактики гриппа [инактивированная]	10,7%	Парацетамол	11,5%
Ибупрофен	10,0%	Мяты перечной листьев масло + фенобарбитал + этилбромизовалерианат	6,4%
Амоксициллин + [клавулановая кислота]	4,7%	Водорода пероксид	5,9%
Трастузумаб	4,4%	Метамизол натрия	5,3%
Бетаметазон	3,0%	Активированный уголь	5,0%
Глицирризиновая кислота + фосфолипиды	3,0%	Лоперамид	4,6%
Иммуноглобулин человека нормальный	2,9%	Амоксициллин + [клавулановая кислота]	3,5%
Амоксициллин	2,9%	Йод + [калия йодид + этанол]	3,3%

Рисунок 2. Международные непатентованные наименования, вошедшие в список препаратов, которые находятся в дефектуре или в отношении которых есть риск ее возникновения

Выбранные препараты составляют около 6,7% в стоимостном объеме фармацевтического рынка (140 млрд руб.) и около 14,2% в упаковках (649 млн упаковок). Если в рублях превалирует закупка лекарственных средств по госпрограммам (54%), то в упаковках больший объем приобретает потребитель в аптеках (88%).

В целом именно логистические задачи пришлось решать производителям и дистрибуторам в 2022 году для бесперебойной поставки лекарств на рынок России. В том числе компаниям пришлось выстраивать новые логистические цепочки и искать альтернативных поставщиков субстанций и составляющих, необходимых для производства препаратов. Стоит отметить, что в совокупности «перестройка» произошла довольно быстро и не привела к заметному дефициту лекарственных средств.

Помимо правовой поддержки производителей был разработан механизм финансовой поддержки. Правительство России в апреле запустило специальную программу: ключевые системообразующие предприятия фармацевтической промышленности, а также дистрибуторы и аптечные сети получили дополнительное финансирование от государства в формате предоставления таким организациям банковских гарантий с льготной ставкой комиссии. Банковские гарантии предназначены для проведения взаиморасчётов по контрактам на поставку лекарственных препаратов и медицинских изделий на условиях отсрочки платежа. Если компании не могут в силу каких-либо обстоятельств выполнить свои обязательства по договорам, то поставщик получит средства от кредитной организации, которая в дальнейшем получит компенсацию от государства.

Отметим, что общая политика государства с введением санкций не изменилась, а, наоборот, подтвердила правильность выбранного курса развития, который в последние годы направлен на импортозамещение. В Федеральном законе «О промышленной политике в Российской Федерации» предлагается закрепить следующий подход: при бюджетном финансировании закупки любого вида продукции приоритет должен отдаваться российским товарам. Поддержку отечественному производству может оказать усложнение доступа на государственные тендеры зарубежным препаратам и медицинским изделиям. Так, уже с 31 августа 2021 года правило «второй лишней», устанавливающее необходимость отклонять заявки на поставку произведенных вне ЕАЭС медицинских изделий при наличии в тендере одной заявки с продукцией, произведенной в ЕАЭС, распространяется на государственные закупки отдельных видов медицинских изделий (аппараты УЗИ, ИВЛ и другие). Кроме того, в конце 2021 года Правительство РФ рассматривало возможность введения правила «второй лишней» и в отношении стратегически значимых лекарственных средств. Предполагалось, что изначально правило будет распространяться на 15 международных

непатентованных наименований. В июне 2022 года Минпромторг предложил распространить правило «второй лишней» на все препараты из перечня стратегически значимых лекарственных средств (СЗЛС), утвержденного распоряжением Правительства РФ от 06.07.2010 № 1141-р (последняя редакция от 01.08.2020 включает 215 МНН). Данная инициатива может заработать, начиная с 1 сентября 2024 года.

С 2023 года запущена программа поддержки производства фармсубстанций. Она предусматривает субсидирование ставки по долгосрочным кредитам на создание производства более 145 фармсубстанций. Более 70% активных фармацевтических ингредиентов (100 из 145 наименований), которые планируется заместить, применяются для выпуска препаратов из перечня ЖНВЛП. Ожидается, что основная часть из запланированного числа наименований будет производиться к концу 2024 – началу 2025 года. На 2027 год намечено начало выпуска оставшихся наименований, к этому времени истечет срок патентной защиты препаратов, в которых они используются. По данным Минпромторга, на стадии рассмотрения находится 12 инвестпроектов от шести компаний. Среди них «Активный Компонент», «Полисинтез» и «Промомед». На фоне экономических санкций на второй план ушел фактор влияния на рынок пандемии коронавирусной инфекции. Несмотря на это, если сравнивать уровень заболевания в 2022 году в целом, то он был выше, чем в 2021 году. По официальной статистике, в 2022 году количество заболевших составило около 11 млн человек, тогда как годом ранее цифра была на уровне 7 млн человек. То есть показатель вырос на 57%.

События, которые определяли развитие фармрынка в 2022 году, повлияли на его числовые результаты, а введение санкций привело к нескольким негативным последствиям: росту цен на препараты и «ажиотажному» спросу на некоторые группы лекарственных средств, который в очередной раз изменил структуру потребления. Такая динамика не могла не

сказаться на общих цифрах потребления лекарственных препаратов как в государственном сегменте, так и на продажах в аптеках.

На диаграмме 1 представлена динамика объема фармацевтического рынка России в 2019-2022 годах в разрезе сегментов.

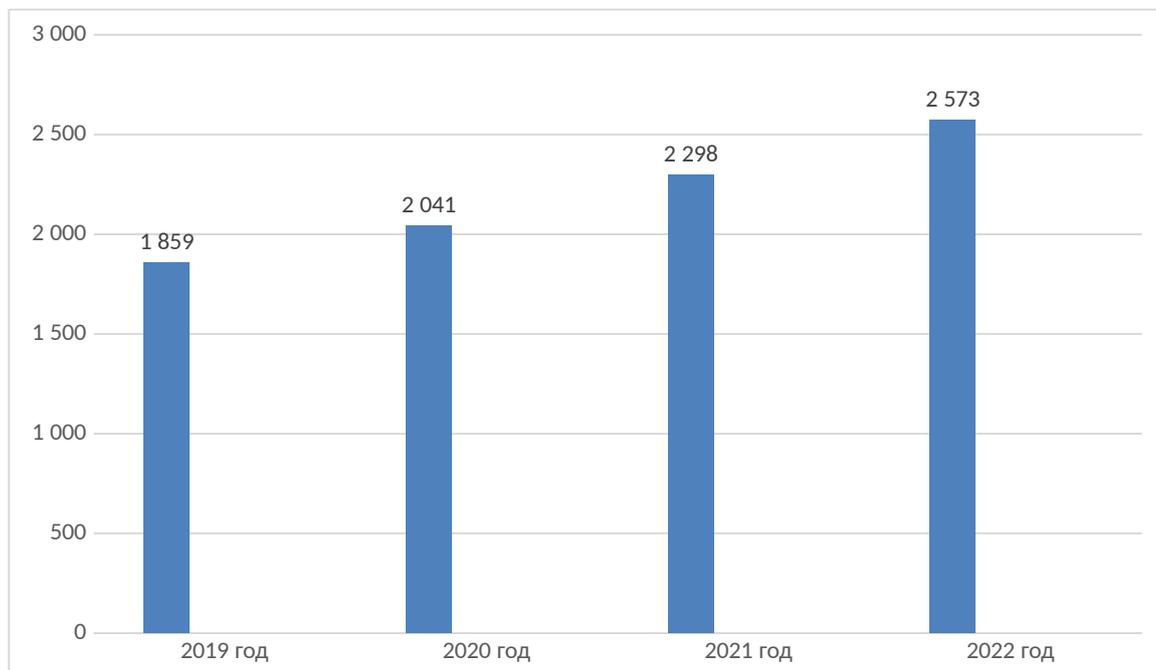


Диаграмма 1. Динамика фармацевтического рынка, млрд руб

В диаграмме 2 представлена емкость фармацевтического рынка в России в 2021-2022 годах в разрезе сегментов.



Диаграмма 2. Емкость фармрынка в 2021-2022 годах в ценах конечного потребления, млрд руб

Государственный сектор – объём рынка, обеспеченный государственными деньгами: госпитальные закупки, льготное лекарственное обеспечение (включая программы ВЗН, ОНЛС) и региональная льгота – занимает около 40% объёма рынка лекарств.

Сильнее всего в 2022 году выросли закупки лекарственных препаратов по программам для региональных льготников (РЛО) – на 28%. Драйвером роста стали орфанные препараты, на них пришлось 64 млрд руб. из общего объёма в 183 млрд руб. Часть закупки таких препаратов переходит в региональную льготу за счет снижения федеральных бюджетов. Объём федеральной льготы был выше на 9%, чем годом ранее. А вот закупки больниц выросли всего на 1%. Снижение уровня заболеваемости коронавирусной инфекцией привело к уменьшению тендеров на препараты, рекомендованные для лечения Covid-19. Высокими темпами продолжает расти финансирование Фонда поддержки детей «Круг добра»: в 2022 году было закуплено лекарств на 40 млрд руб.

Динамика в коммерческом сегменте лекарственных препаратов в 2022 году имела различные факторы для роста. В январе-феврале – это Covid-19, в марте – «ажиотажный спрос» преимущественно на дорогостоящие импортные лекарства для системного использования, в апреле-мае – последствия высокой инфляции в марте, в ноябре-декабре – повышенный уровень заболеваемости гриппом и ОРВИ. При этом спрос на «несезонные» препараты восстановился до пандемийного уровня, и продажи росли в среднем на 10%.

По результатам 2022 года ёмкость коммерческого рынка лекарственных препаратов составила порядка 4,5 млрд упаковок или 1 350 млрд рублей. В стоимостном выражении реализация выросла на 15% относительно прошлого года.

Аптечные продажи парафармацевтического ассортимента увеличились на 12,6% и составили 327 млрд руб. Все группы (за исключением репеллентных средств) показали положительную динамику в рублях. Сильнее

всего росли средства гигиены, изделия медицинского назначения и биологически активные добавки (выше 20%).

Потребления препаратов за счет собственных средств населения остается основной частью лекарственного обеспечения. По итогам 2022 года доля коммерческого сегмента ЛП составила 60% в рублях и 86% в упаковках. Несмотря на положительную динамику государственных закупок, значимость аптечных продаж ЛП не уменьшается.

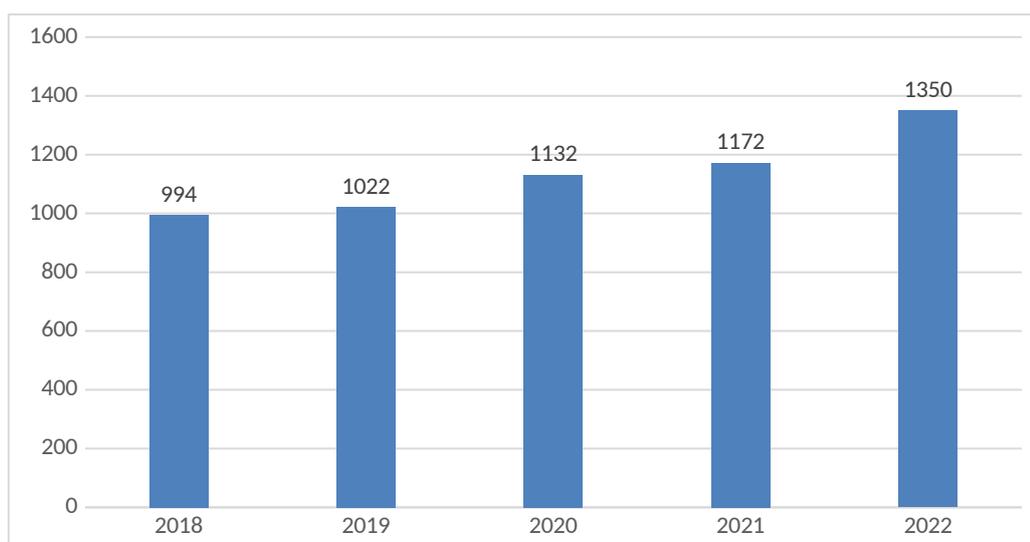


Диаграмма №3. Стоимостной объем коммерческого сегмента лекарственных препаратов, млрд руб.

Структура коммерческого рынка лекарственных препаратов отражена в диаграмме №4.



Диаграмма №4. Соотношение продаж импортных и локализованных препаратов, млн руб.

По итогам 2022 г. доля лекарств, произведённых на территории России, составила 45,7% в рублях и 65,1% в упаковках. По сравнению с 2021 г. быстрой трансформации рынка не произошло: изменение долей было в пределах $\pm 1\%$. Хотя увеличение доли локализованных препаратов – уже устоявшийся тренд для рынка препаратов. С 2018 г. этот показатель увеличился с 42% до 46% в рублях. Вес лекарств, произведённых на территории России, в упаковках стабильно превышает 65% на протяжении последних 5 лет. Локализованные лекарственные средства (+15,7% в руб. относительно 2021 г.) имеют более высокую динамику продаж, чем импортные (+14,9%). Если анализировать ежемесячную динамику продаж, то можно наблюдать, что локализованные лекарства стали расти активнее импортных, начиная с июня.

Средневзвешенная цена локализованного препарата (+18,1%) выросла сильнее, чем цена импортного лекарства (+17,3%). При этом она всё ещё остаётся более чем в 2 раза ниже. Так, в 2022 г. в среднем одна упаковка локализованного средства стоила порядка 212 руб., зарубежного – 469 руб.

В целом на рынке количество российских и иностранных производителей примерно одинаковое (471 и 431 компания соответственно). При этом в аптеках больше представлены бренды лекарственных средств зарубежных компаний (2 894 бренда, что составляет 7 863 SKU). Аналогичный показатель для отечественных препаратов на 11% меньше — 2 586 брендов (9 273 SKU). Таким образом, видно, что иностранные производители больше реализуют «уникальные» позиции — оригинальные препараты и брендированные генерики. Российские лекарства в большом объёме выпускаются в виде небрендированных генериков сразу несколькими предприятиями.

В 2022 г. в розничном обороте фармацевтического рынка появилось 330 новых брендов лекарственных препаратов (240 МНН). Совокупный объём продаж «новинок» по итогам года составил 3,85 млрд рублей или 6,8 млн

упаковок, что соответствует 0,3% стоимостного и 0,2% натурального объёма аптечных продаж всех лекарственных препаратов. Средневзвешенная цена одной упаковки нового лекарственного средства составила 566 руб. По сравнению с 2021-м годом произошёл рост объёма продаж новинок коммерческого рынка почти в 4 раза в рублях и в 3 раза в упаковках, средневзвешенная цена за упаковку стала выше на 31%.

Среди новинок 91 бренд – импортные препараты, 240 брендов – отечественные, 4 бренда – локализованные. Это позволяет сделать вывод об увеличении темпов повышения рыночной доли препаратов отечественного производства в розничном сегменте лекарств, в том числе и за счёт вывода на рынок новых позиций.

Ситуация, сложившаяся на фармацевтическом рынке в 2022 г., открывает перед Россией возможности для интенсивного развития собственных инновационных фармацевтических производств, а также для дополнительных инвестиций в исследовательские центры.

Одной из основных проблем, с которой столкнулись фармпроизводители в 2022 году, стала логистическая. По мере введения санкций, начиная с конца февраля, традиционные пути перевозки стали недоступны; в результате компаниям пришлось не только пересматривать логистические цепочки, но и искать альтернативных поставщиков различных составляющих для производства лекарственных препаратов. Данная задача была критична как для иностранных производителей, так и для отечественных. В связи с политическими событиями в России многие крупные зарубежные фармкомпании заявили о частичном прекращении своей деятельности на территории РФ.

В настоящее время в коммерческом сегменте наблюдается переориентация потребителя на локализованные препараты – 45,7%. Более агрессивная маркетинговая политика отечественных компаний и снижение

активности иностранных производителей также способствуют росту доли продаж в аптеках препаратов, произведенных на территории России.

2.2. Анализ фармацевтического рынка в Воронежской области

В Воронежской области на рынке предоставления фармацевтических услуг функционируют 1 396 объектов.

Оптовый фармацевтический рынок представлен 50 фирмами, общее количество предложений которых, превышает 85 тыс. позиций на более чем 20 тыс. наименований.

Экспорт фармацевтической продукции в 2021 году составил 1,9 млн долларов США. Доля в экспорте составляет 0,1%. Импорт фармацевтической продукции в 2021 году составил 14,4 млн долларов США. Доля в импорте составляет 1,2%.

В 2019 году индийская компания Джебак Интернейшенл заключила договор с крупнейшим российским дистрибутором фармацевтических препаратов «Фармколмлект».

Региональная сеть насчитывает 8 филиалов, а также 18 региональных представителей в крупных регионах России, в число которых входит и Воронежская область.

Рынок сбыта готовой продукции состоит из закупок бюджетных медицинских учреждений, объем которых в 2021 году составил 2,2 млрд руб, коммерческих клиник, которых на территории региона осуществляет деятельность 125 учреждений и функционирования 1 396 объектов предоставления фармацевтических услуг. Их совокупная годовая выручка составила 6,4 млрд руб.

Что касается фармацевтического производства, воронежский химико-фармацевтический завод «ВЕРОФАРМ» (группа Abbott) занимает одно из ведущих мест в фармацевтической промышленности России. Это самый крупный отечественный производитель лейкопластырей по объемам

производства и продаж. Завод выпускает более 470 млн упаковок продукции в год: медицинских лейкопластырей и раневых повязок, а также косметических средств.

Еще один фармацевтический завод - компании «Бионорика Фармасьютикалс» - будет запущен на территории индустриального парка «Масловский». Предприятие будет выпускать 17 наименований медицинских препаратов. При максимальной загрузке объем производства составит 80 млн блистеров таблеток и 8 млн флаконов жидких препаратов в год. Продукцию планируется поставлять как на внутренний рынок, так и на экспорт, в страны СНГ.

Одним из наиболее удобных путей реализации проекта и построения совместной работы в фармацевтической отрасли можно назвать офсетный контракт - государственный контракт, предусматривающий встречные инвестиционные обязательства поставщика в обмен на гарантийный сбыт его продукции.

Благодаря инвестициям в создание или развитие производства, работающего на территории области, компания-инвестор автоматически становится единственным в регионе поставщиком выпускаемого товара для государственных и муниципальных нужд.

С учетом активно развивающихся в регионе направлений оказания высокотехнологичной медицинской помощи и сформировавшегося спроса на лекарственные препараты и реактивы наиболее перспективными позициями для производства в рамках офсетного контракта можно назвать противоопухолевые препараты, диагностические реагенты, антикоагулянты, препараты для лечения сахарного диабета и антибактериальные препараты для системного использования.

К химическим продуктам, активно импортируемым Воронежской областью, относятся реагенты, применяемые в фармацевтической отрасли,

производство которых является привлекательной инвестиционной нишей для создания промышленных производств.

Большая доля лекарств, продающихся сегодня в аптеках, производится в других странах, отечественные делают в основном из импортных субстанций. Многие субстанции, из которых потом формируются лекарственные препараты и вспомогательные компоненты, привозят из стран Азии – Китая и Индии, в которых расположено много фармацевтических заводов.

Данным инвестиционным предложением планируется создание завода по производству медицинских препаратов на основе фармсубстанций, закупаемых в Республики Индии.

Помимо этого, на территории Воронежской области действуют 4 организации, осуществляющих основную деятельность по производству фармацевтических субстанций (ОКВЭД 21.1):

- ООО «НПП «Авиценна»;
- ООО «Опытный фармзавод №1»;
- ООО «Опытный фармзавод №2»;
- ООО «Фарм технологии плюс».

2.3. Конкурентная среда

Основные характеристики рынка на данный момент – стабильный рост и большие объёмы. Большое количество предприятий на территории нашей страны занимаются выпуском лекарственных препаратов, среди которых крупнейшие на мировом рынке.

Однако наблюдается положение, когда часть фармацевтической продукции завозится на нашу территорию из-за рубежа, просто потому что не производятся аналоги отечественной промышленности. Поэтому импортозамещение в сфере лекарственных препаратов актуальная и перспективная ниша.

Конкурентами для данного инвестиционного предложения являются организации, занимающиеся производством фармацевтических субстанций.

На территории Воронежской области действуют 4 организации, основной вид деятельности которых – это производство фармацевтических субстанций. К этим организациям относятся: ООО «НПП «Авиценна», ООО «Опытный фармзавод №1», ООО «Опытный фармзавод №2», ООО «Фарм технологии плюс».

К организациям-конкурентам относятся предприятия, расположенные на границах с Воронежским регионом областях, и основной вид деятельности которых заключается в производстве фармацевтических субстанций. К ним относятся:

1. На территории Липецкой области (1 организация):

- ООО «Агроветсервис».

2. На территории Белгородской области (1 организация):

- ООО «Пик-фарма хим».

3. На территории Курской области (1 организация):

- ООО МЦ «Эллара».

4. На территории Саратовской области (1 организация):

- ООО «Калибр».

5. На территории Волгоградской области (3 организации):

- ООО «Мама лечит»;

- ООО «Промгаз»;

- ООО «Фарм-кластер».

6. На территории Ростовской области (5 организаций):

- АО «Эмпилс-фох»;

- ЗАО «РФФ»;

- ООО «СФП «Магнолия»;

- ООО «Сальская фармация»;

- ООО «Фармпрепарат».

К крупнейшим производителям фармсубстанций России относятся следующие предприятия:

- ГК «Р-Фарм» (г. Ярославль) – предприятие по производству лекарственных форм и биотехнологических субстанций;

- химико-фармацевтическая компания «Бион» (г. Обнинск) – российский производитель активных фармацевтических субстанций для выпуска готовых форм лекарственных средств. Производство продукции осуществляется в соответствии со стандартами РФ, идентичными GMP. ООО «БИОН» ведет совместные исследовательские программы с российскими и зарубежными химическими компаниями, и учреждениями. С 2006 года является экспортером, участником внешнеэкономической деятельности;

- «НПК «Медбиофарм» (г. Обнинск) - научно-производственная компания, разработчик и производитель оригинальных активных соединений для фармацевтической, пищевой и косметической промышленности;

- ООО «Полисинтез» (г. Белгород) - один из крупнейших российских производителей фармацевтических субстанций. Завод производит и реализует фармацевтические субстанции, получаемые методами химического синтеза, биотехнологического синтеза и методами выделения;

- АО «Активный компонент» (г. Санкт-Петербург) - промышленное производство дженериковых активных фармацевтических субстанций широкой номенклатуры. Разработка и производство оригинальных активных фармацевтических субстанций по индивидуальным заказам разработчиков и производственных компаний;

- ООО «Фармапарк» (г. Москва) - частная российская фармацевтическая компания, созданная в 2001г. Компания осуществляет полный цикл разработки и производства активных фармацевтических субстанций, получаемых методами биотехнологического синтеза, и готовых лекарственных форм на их основе. Также оказывает услуги по фармацевтической разработке биотехнологических препаратов.

Производимые предприятием лекарственные средства входят в перечень жизненно необходимых и важнейших лекарственных препаратов или используются для их производства.

2.4. Потенциальные потребители

Потенциальными потребителями производимой продукции являются организации, производящие лекарственные средства.

На территории Воронежской области основную деятельность по производству лекарственных препаратов, применяемых в медицинских целях, осуществляют 12 организаций: ООО «Биостим», ООО «Вега», ООО «Венда», ООО «Воронежпромстрой», ООО «ДНК-Биофарма», ООО «Корпорация медторг», ООО «Производственное предприятие «Астра», ООО «ТД Воронежпромстрой», ООО «Форте», ООО МЦ «Диагностика экстра Черноземье», ООО НПФ «Мирал», ООО НПП «Агрофарм».

В соседнем регионе – Липецкой области – насчитывается 3 организации, осуществляющие деятельность по производству лекарственных препаратов и материалов: АО «Рафарма», ООО «Артомед-Липецк», ООО «РМС». В бегородской области – 12 организаций: АО «ОЭЗ «Владмива», ООО «Агровет31», ООО «Белфармамед», ООО «ЗЗМ», ООО «МИП Белветсинтез», ООО «Наноопатит», ООО «НПП «БИО-Гарант», ООО «ПИК-Фарма лек», ООО «Полимер-стаматология», ООО «Фармапекс», ООО «ФПК Сэлвим», ООО «Эдвансд Фарма».

К крупным фармацевтическим компаниям в России относятся:

- ГК «Протек» (г. Москва) - одна из крупнейших фармацевтических компаний России. Группа имеет диверсифицированную структуру бизнеса и работает во всех основных сегментах фармацевтической отрасли: производстве лекарственных средств, дистрибуции фармацевтических препаратов и товаров для красоты и здоровья, а также розничных продажах;

- ГК «Фармстандарт» - российская фармацевтическая группа. Выпускает более 250 наименований лекарственных средств, включая препараты для лечения сердечно-сосудистых заболеваний, сахарного диабета, дефицита гормона роста, гастроэнтерологических, неврологических, инфекционных заболеваний, нарушений обмена веществ, онкологических и других заболеваний.

«Фармстандарту» принадлежит семь фармацевтических заводов и один завод по производству медицинского оборудования и инструментов. На заводах компании выпускается более 250 наименований лекарственных средств (более 120 наименований входят в Перечень жизненно важных препаратов (ЖНВЛС)). Мощность компании составляет более 1,7 млрд упаковок в год.

Организации группы расположены в Уфе, Нижнем Новгороде, Томске, Курске, Москве, Тюмени.

- ООО «КРКА» - входит в число ведущих фармацевтических компаний – производителей дженериков в мире каждый день препараты компании КРКА принимают 45 миллионов пациентов в более чем 70 странах мира.

Помимо этого, в стране несколько фармацевтических компаний ведут свою историю с начала прошлого века. Пройдя несколько этапов реорганизации, реконструкции, они успешно применяют современные инновационные методы в изготовлении собственных лекарственных форм. Молодые компании, появившиеся в начале века, также успешно развиваются, пополняя рынок новыми препаратами, дженериками, вакцинами. К производителям лекарственных препаратов в России относятся:

- АО «Акрихин» (г. Москва) - одна из ведущих российских фармацевтических компаний, выпускающая эффективные, доступные по цене и высококачественные лекарственные средства наиболее востребованных пациентами терапевтических групп. Компания входит в ТОП-5 рейтинга

российских фармацевтических производителей по объему продаж на розничном рынке, показывая при этом значительные темпы роста и развития.

В продуктовом портфеле компании насчитывается около 200 препаратов, более 45% из которых входят в ЖНВЛП. Эти лекарственные средства относятся к основным фармакотерапевтическим направлениям – дерматология, кардиология, неврология, гинекология, пульмонология, эндокринология, и др. – и выпускаются в полном соответствии со стандартами GMP.

Компания делает ставку на модернизацию и расширение производства, а также освоение новых, в том числе цифровых технологий, из года в год добивается все более высоких результатов как в выпуске, так и в продажах готовой продукции.

- АО «Вертекс» (г. Санкт-Петербург) – российская фармацевтическая компания, занимает первое место по доле рынка в аптеках РФ среди российских производителей антибактериальных препаратов. Помимо широкого ассортимента лекарств (брендируемых и дженерических), косметических средств и БАД «ВЕРТЕКС» производит оригинальные комбинированные лекарства для применения в гинекологии, дерматологии, кардиологии, оториноларингологии и препараты для устранения симптомов ОРВИ и гриппа. Они не имеют аналогов на российском рынке.

- ООО «Герофарм» (г. Санкт-Петербург) - национальный производитель биотехнологических препаратов, обеспечивающий лекарственную безопасность России. Организация занимается разработкой и производством лекарственных препаратов для лечения социально значимых заболеваний по принципу полного цикла.

- АО «Эвалар» (Алтайский край) - фармацевтическое предприятие, крупнейший российский производитель биологически активных добавок.

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.

Предполагается, что проект будет финансироваться за счет собственных средств (30% от стоимости проекта) и за счет заемных средств (70%).

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 составит 11 054,893 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 2 284,15 млн рублей;
- 2) оборудование – 6 762,743 млн рублей;
- 3) мебель – 3 млн рублей;
- 4) оборотные средства – 2 000 млн рублей.
- 5) прочие – 5 млн. руб.

3.3. Показатели экономической эффективности проекта

3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта

Таблица 1. Программа реализации продукции, млн руб.

Показатели	Единица измерен.	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
1. Субстанция №1											
Объем производства:											
в натуральном выражении	тонн				20	25	30	45	50	60	60
в стоимостном выражении	млн руб.				15 500	20 143	25 126	39 167	45 215	56 360	58 531
Объем реализации в натуральном выражении	тонн				20	25	30	45	50	60	60
Цена реализации за единицу продукции	млн./тонн				775	806	838	870	904	939	976
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0,0	15 500	20 143	25 126	39 167	45 215	56 360	58 531
в том числе:											
НДС	млн руб.	0	0,0	0,0	3100,0	4028,6	5025,2	7833,4	9043,0	11272,0	11706,2
акцизы	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
пошлины	млн руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Субстанция №2											
Объем производства:											
в натуральном выражении	тонн				15	20	25	35	40	45	45
в стоимостном выражении	млн руб.				7650	10 649	13 837	20 131	23 903	27 933	29 009
Объем реализации в натуральном выражении	тонн				15	20	25	35	40	45	45
Цена реализации за единицу продукции	млн./тонн				510	532	553	575	598	621	645
Общая выручка от реализации (в рублях)	млн руб.	0	0	0	7 650	10 649	13 837	20 131	23 903	27 933	29 009
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	1530,000	2129,760	2767,303	4026,146	4780,655	5586,587	5801,820
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Общая выручка от	млн руб.	0,000	0,000	0,000	23150,000	30 792	38 963	59 298	69 118	84 293	87 540

<i>реализации продукции, итого (в рублях)</i>											
в том числе:											
НДС	млн руб.	0,000	0,000	0,000	4630,000	6 158	7 793	11 860	13 824	16 859	17 508
акцизы	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	-	-	-	-	-	-
пошлины	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,000	-	-	-	-	-	-

3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда

Таблица 2. 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.	3	3	3	140	214	235	235	235	235	235
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.			80	100	150	170	170	170	170	170
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	2	10	15	25	45	45	45	45	45	45
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	1	1	8	12	15	15	15	15	15	15
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.				3	4	5	5	5	5	5
2. Расходы на оплату труда рабочих, непосредственно занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	61,211	79,880	125,092	148,009	154,522	161,320	168,419	175,829
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	47,085	61,446	96,225	113,853	118,863	124,093	129,553	135,253
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	14,126	18,434	28,867	34,156	35,659	37,228	38,866	40,576
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых непосредственно производством продукции, всего	млн руб.	1,560	8,143	12,752	22,189	41,697	43,532	45,448	47,447	49,535	51,714

в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	1,200	6,264	9,809	17,068	32,075	33,486	34,960	36,498	38,104	39,780
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,360	1,879	2,943	5,121	9,622	10,046	10,488	10,949	11,431	11,934
4. Расходы на оплату труда сотрудников аппарата управления на уровне цехов и организации, всего	млн руб.	2,340	2,443	20,404	31,952	41,697	43,532	45,448	47,447	49,535	51,714
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	1,800	1,879	15,695	24,578	32,075	33,486	34,960	36,498	38,104	39,780
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,540	0,564	4,709	7,374	9,622	10,046	10,488	10,949	11,431	11,934
5. Расходы на оплату труда сотрудников службы сбыта продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	0,000	3,728	5,189	6,772	7,070	7,381	7,705	8,044
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	0,000	2,867	3,992	5,209	5,438	5,677	5,927	6,188
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	0,000	0,860	1,197	1,563	1,631	1,703	1,778	1,856
6. Расходы на оплату труда, всего	млн руб.	3,900	10,586	94,367	137,749	213,676	241,845	252,486	263,596	275,194	287,302
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	3,000	8,143	72,590	105,961	164,366	186,035	194,220	202,766	211,688	221,002
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,900	2,443	21,777	31,788	49,310	55,810	58,266	60,830	63,506	66,301

3.3.3. Затраты на реализацию продукции

Таблица 3. 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	0,0	0,0	61,2	13 969,88	18 600,2	23 525,5	35 733,1	41 632,3	50 744,2	52 700,1
в том числе:										
- затраты на сырье, материалы, комплектующие, полуфабрикаты и др.	-	-	-	10 418	13 856	17 533	26 684	31 103	37 932	39 393

- затраты на топливо и энергию на технологические цели	-	-	-	3472,5	4618,78	5844,38	8894,65	10367,75	12643,93	13131,06
- затраты на оплату труда производственных рабочих	-	-	47,085	61,446	96,225	113,853	118,863	124,093	129,553	135,253
- отчисления на социальные нужды	-	-	14,126	18,434	28,867	34,156	35,659	37,228	38,866	40,576
2. Постоянные (общие) затраты, всего	4,010	10,836	33,556	63,269	92,584	97,836	101,965	106,275	110,775	115,473
в том числе:										
<i>а) общепроизводственные расходы, всего</i>	<i>0,100</i>	<i>0,150</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>	<i>0,300</i>
- прочие расходы	0,100	0,150	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
<i>б) общехозяйственные расходы (управленческие), всего</i>	<i>3,910</i>	<i>10,686</i>	<i>33,256</i>	<i>54,241</i>	<i>83,495</i>	<i>87,164</i>	<i>90,995</i>	<i>94,994</i>	<i>99,170</i>	<i>103,529</i>
из них:										
- затраты на оплату труда	3,000	8,143	25,505	41,647	64,150	66,972	69,919	72,996	76,208	79,561
- отчисления на социальные нужды	0,900	2,443	7,651	12,494	19,245	20,092	20,976	21,899	22,862	23,868
- прочие расходы	0,010	0,100	0,100	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>8,728</i>	<i>8,789</i>	<i>10,372</i>	<i>10,670</i>	<i>10,981</i>	<i>11,305</i>	<i>11,644</i>
из них:										
- затраты на оплату труда	0,000	0,000	0,000	2,867	3,992	5,209	5,438	5,677	5,927	6,188
- отчисления на социальные нужды	0,000	0,000	0,000	0,860	1,197	1,563	1,631	1,703	1,778	1,856
- прочие расходы	0,000	0,000	0,000	5,000	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600	3,600
3. Общие затраты на производство и сбыт продукции (услуг), всего	4,010	10,836	94,767	14 033,15	18 692,81	23 623,36	35 835,07	4 1738,58	50 854,93	52 815,55
в том числе:										
- затраты на материалы и др.	0,000	0,000	0,000	10417,5	13856,35	17533,13	26683,94	31103,24	37931,80	39393,19
- затраты на топливо, энергию	0,000	0,000	0,000	3472,5	4618,783	5844,378	8894,646	10367,746	12643,933	13131,062
- затраты на оплату труда	3,000	8,143	72,590	105,961	164,366	186,035	194,220	202,766	211,688	221,002
- отчисления на социальные нужды	0,900	2,443	21,777	31,788	49,310	55,810	58,266	60,830	63,506	66,301
- прочие расходы	0,110	0,250	0,400	5,400	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
4. НДС, акцизы, уплаченные из затрат на материалы, топливо, энергию и др.	0,000	0,000	0,000	2778	3 695,026	4 675,502	7 115,717	8 294,196	10 115,146	10 504,850

3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта

Таблица 4. 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
------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

9. Выплата средств, всего (сумма показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в")	0,000	0,000	856,007	1 530,980	1 519,935	1 507,565	1 493,710	1 478,192	1 460,813	1 513,952
в том числе:										
а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)	0,000	0,000	856,007	763,965	660,878	545,421	416,109	271,279	109,070	0,000
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	856,007	763,965	660,878	545,421	416,109	271,279	109,070	
б) погашение основного долга, всего	0,000	0,000	0,000	767,015	859,057	962,144	1 077,601	1 206,913	1 351,743	1 513,952
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	767,02	859,06	962,14	1 077,60	1 206,913	1 351,743	1 513,952
- 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
в) выплата дивидендов	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10. Сальдо потока по финансовой деятельности (разность показателей пунктов 8 и 9)	0,000	7 738,425	-856,007	-1 530,980	-1 519,935	-1 507,565	-1 493,710	-1 478,192	-1 460,813	-1 513,95
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	0,000	7 738,425	-856,007	3 915,24	5 858,82	7 811,28	12 698,73	15 063,99	18 715,67	19 432,25
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	0	7 738	6 882	10 798	16 656	24 468	37 167	52 231	70 946	90 378

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что деятельность данного проекта является эффективной и устойчивой 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 21 634,5 млн руб., что говорит о 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 38,82%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 2,96.

Окупаемость инвестиционного проекта – 4 года 1 месяц.

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

5. Инвестиционные площадки

Инвестиционная площадка №1

Площадка располагается по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул Совхозная, д. 56. Площадь земельного участка 4,1 га.

Предполагаемое целевое использование – для размещения промышленных объектов.

Кадастровый номер – 36:05:0100221:13.

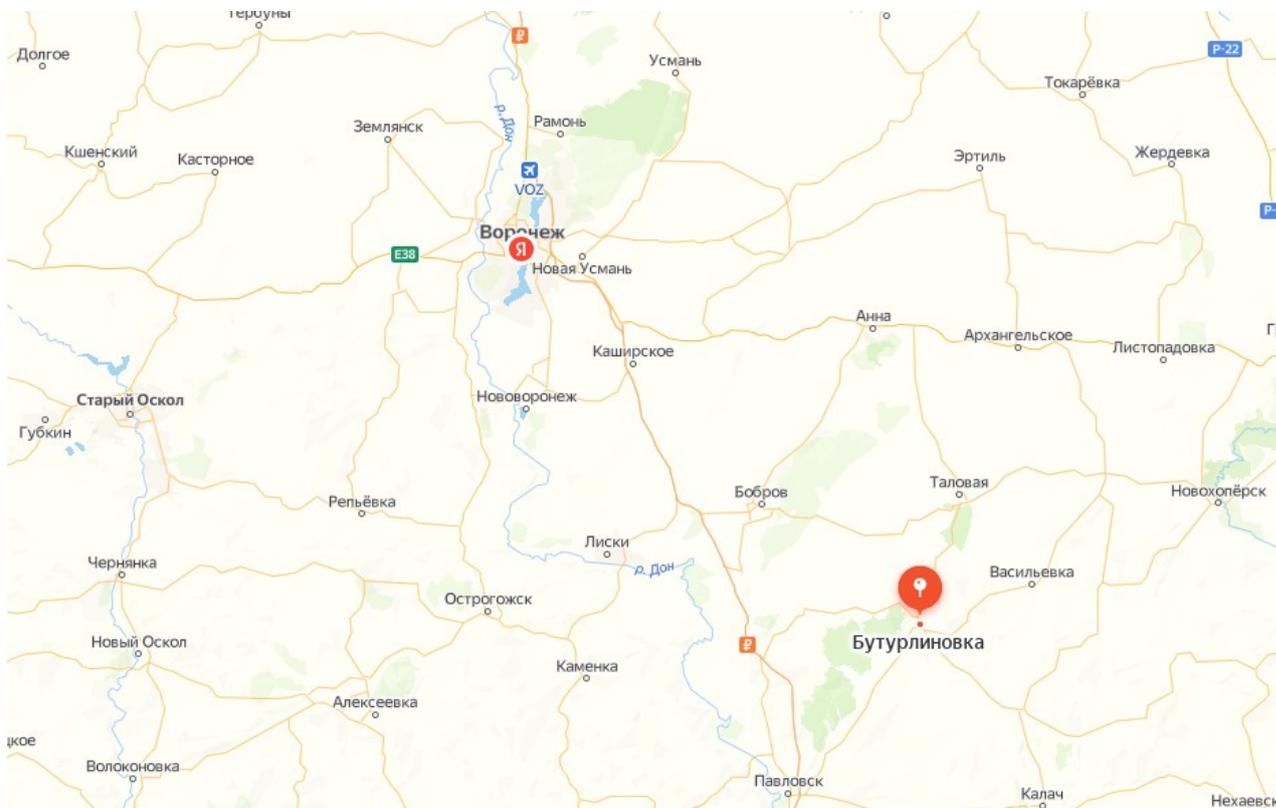
Форма собственности – государственная собственность не разграничена.

Варианты приобретения – аренда.

Территория частично подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, р-н Бутурлиновский, г. Бутурлиновка, ул Совхозная, 56.

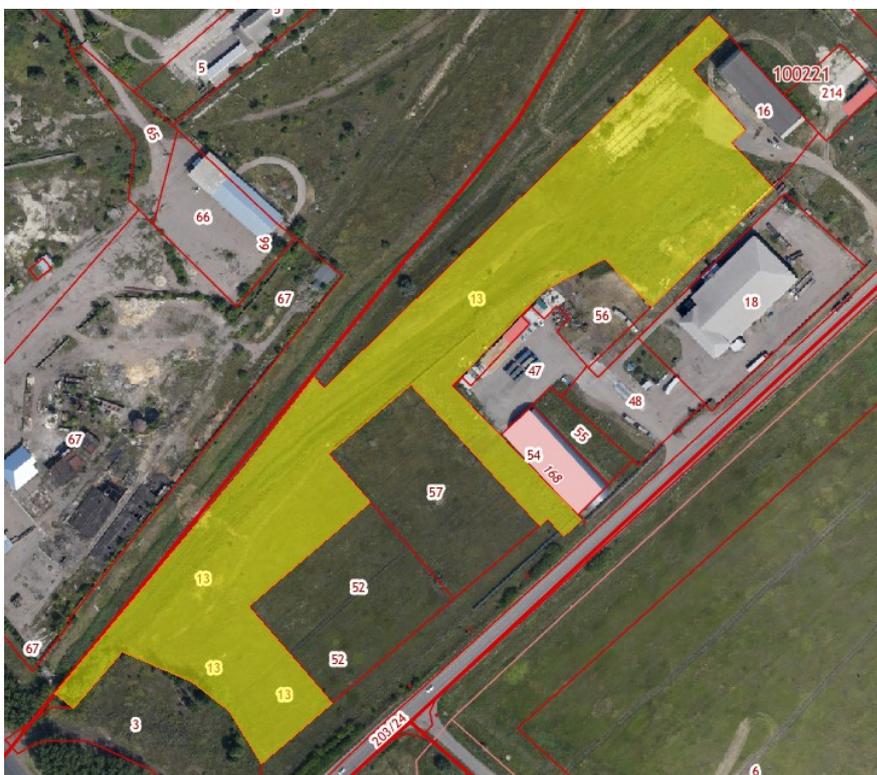


МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	186
Москва	690
Липецк	278
Белгород	380
Тамбов	272
Саратов	440
Ростов- на -Дону	460
Курск	400
Волгоград	460
Орел	510

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

ВЛ-10 кВт. №2 ПС-«Бутурлиновка-1» на расстоянии 50 м.

Газоснабжение:

Газопровод высокого давления Ø114 мм, на расстоянии 70 м, Ø530 мм на расстоянии 20 м.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Строительство собственной скважины. Подключение к напорной канализации на расстоянии 320 м, канализационная насосная станция - 1,5 км. На расстоянии 1,47 км осуществляется перебуривание эксплуатационной скважины №9/85/1П, срок реализации - 2024 год.

Железная дорога:

Ж/д ветка на границе участка.

Автомобильная дорога:

М-4 «Дон» - 60 км.

Инвестиционная площадка №2

Площадка располагается по адресу: Воронежская обл, г. Калач, ул. Машиностроителей, д. 3. Площадь земельного участка 3,978 га.

Предполагаемое целевое использование – размещение производств, оказания услуг.

Кадастровый номер – 36:10:0100143:2.

Форма собственности – частная, ЗАО «Белстарагро».

Варианты приобретения – аренда, приобретение в собственность.

Территория подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская обл, г. Калач, ул. Машиностроителей, д. 3.



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
МОСКВА – ТАМБОВ – ВОЛГОГРАД – АСТРАХАНЬ	Р22 «КАСПИЙ»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	228
Москва	740
Липецк	330
Белгород	400
Тамбов	330

Саратов	450
Ростов- на -Дону	410
Курск	460
Волгоград	430
Орел	560

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

ВЛ -10 кВт., имеются 2 ТП (630 кВа и 160 кВа).

Газоснабжение:

В 50 м - газовые сети высокого давления.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Подключено. Имеется местная канализация.

Железная дорога:

В 7 км от объекта ж/д станция «Калач».

Автомобильная дорога:

Асфальтированная автодорога проходит вдоль участка.

Инвестиционная площадка №3

Площадка располагается по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, 5. Площадь земельного участка 4,5 га.

Предполагаемое целевое использование – для размещения объектов промышленного производства.

Кадастровый номер – 36:13:1400002:81.

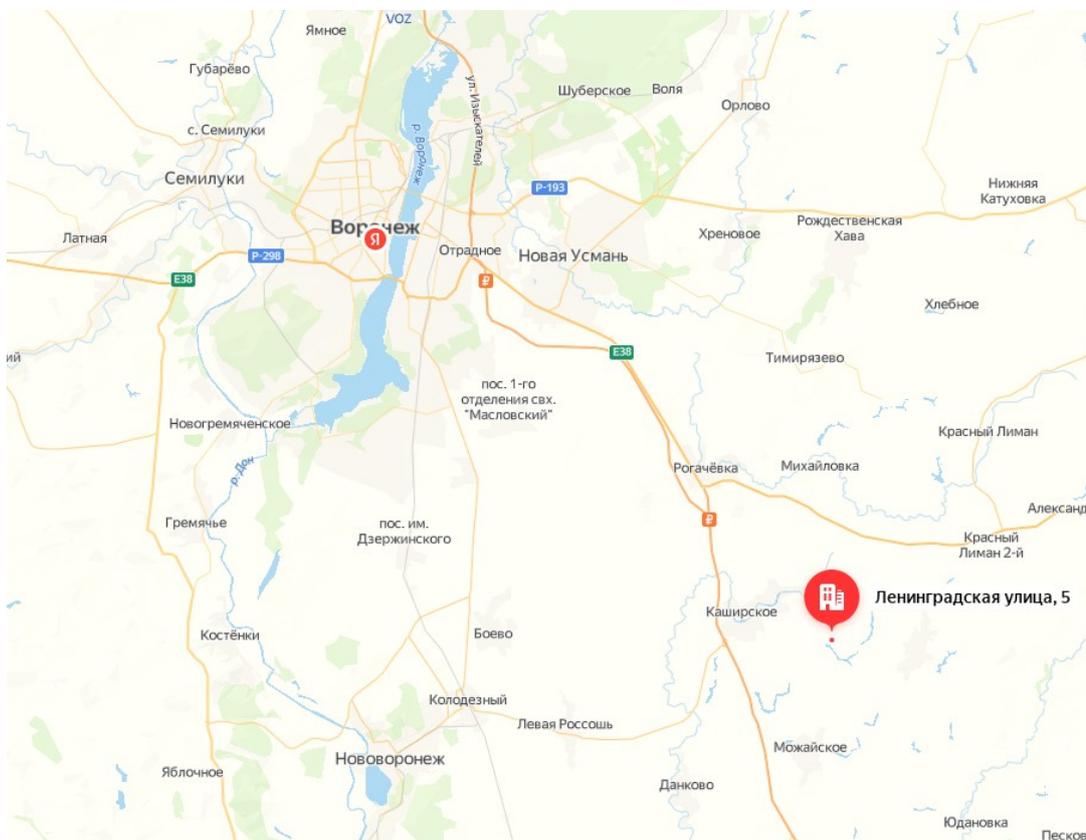
Форма собственности – собственность публично-правовых образований.

Варианты приобретения – аренда, приобретение в собственность.

Территория частично подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, Каширский район, с. Кондрашкино, ул. Ленинградская, 5.

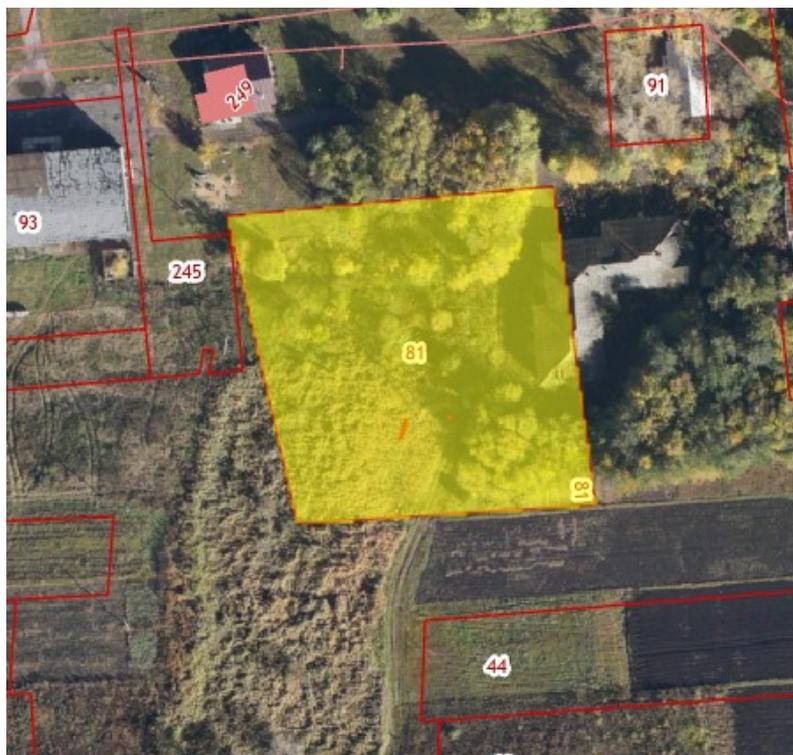


МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	56
Москва	570
Липецк	176
Белгород	295
Тамбов	241
Саратов	500
Ростов- на -Дону	530
Курск	282
Волгоград	560
Орел	380

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

Имеется возможность дать любую необходимую мощность. ВЛ 10-1 ПС Кашира в пределах границ участка.

Газоснабжение:

ШРП по ул. Ленинградская с. Кондрашкино - 1,0 км.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Имеется возможность строительства сетей на участке. Глубина залегания грунтовых вод – 30-40 м. Имеется возможность строительства локальных сетей на участке.

Железная дорога:

В 35 км от объекта ж/д станция «Колодезная».

Автомобильная дорога:

Асфальтированная дорога М «Дон» - с. Коломенское.

Инвестиционная площадка №4

Площадка располагается по адресу: Воронежская область, Лискинский район, сельскохозяйственная артель «Высокий». Площадь земельного участка 4 га.

Предполагаемое целевое использование – для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер – 36:14:0780019:208.

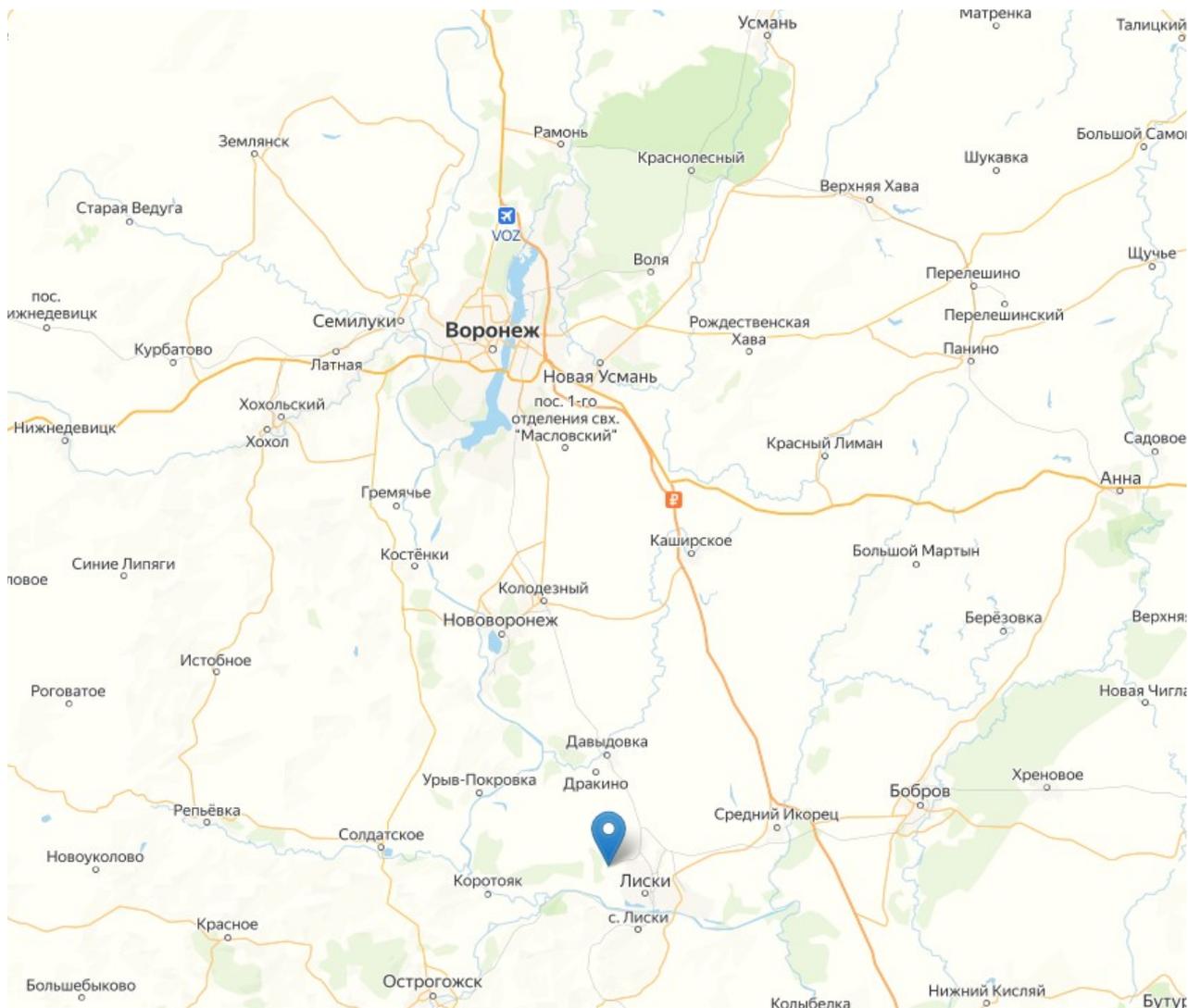
Форма собственности – государственная собственность не разграничена.

Варианты приобретения – аренда, приобретение в собственность.

Территория не подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, Лискинский район, сельскохозяйственная артель «Высокий».



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	105
Москва	620
Липецк	238
Белгород	264
Тамбов	289

Саратов	520
Ростов- на -Дону	520
Курск	320
Волгоград	560
Орел	420

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

-

Газоснабжение:

-

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

-

Железная дорога:

Ж/д станция Лиски – 12 км.

Автомобильная дорога:

Автодорога федерального значения М-4 «Дон» - 33 км.

Инвестиционная площадка №5

Площадка располагается по адресу: Воронежская обл, р-н Новоусманский, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5400003.

Площадь земельного участка 4,5 га.

Предполагаемое целевое использование – для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер – 36:16:5400003:625.

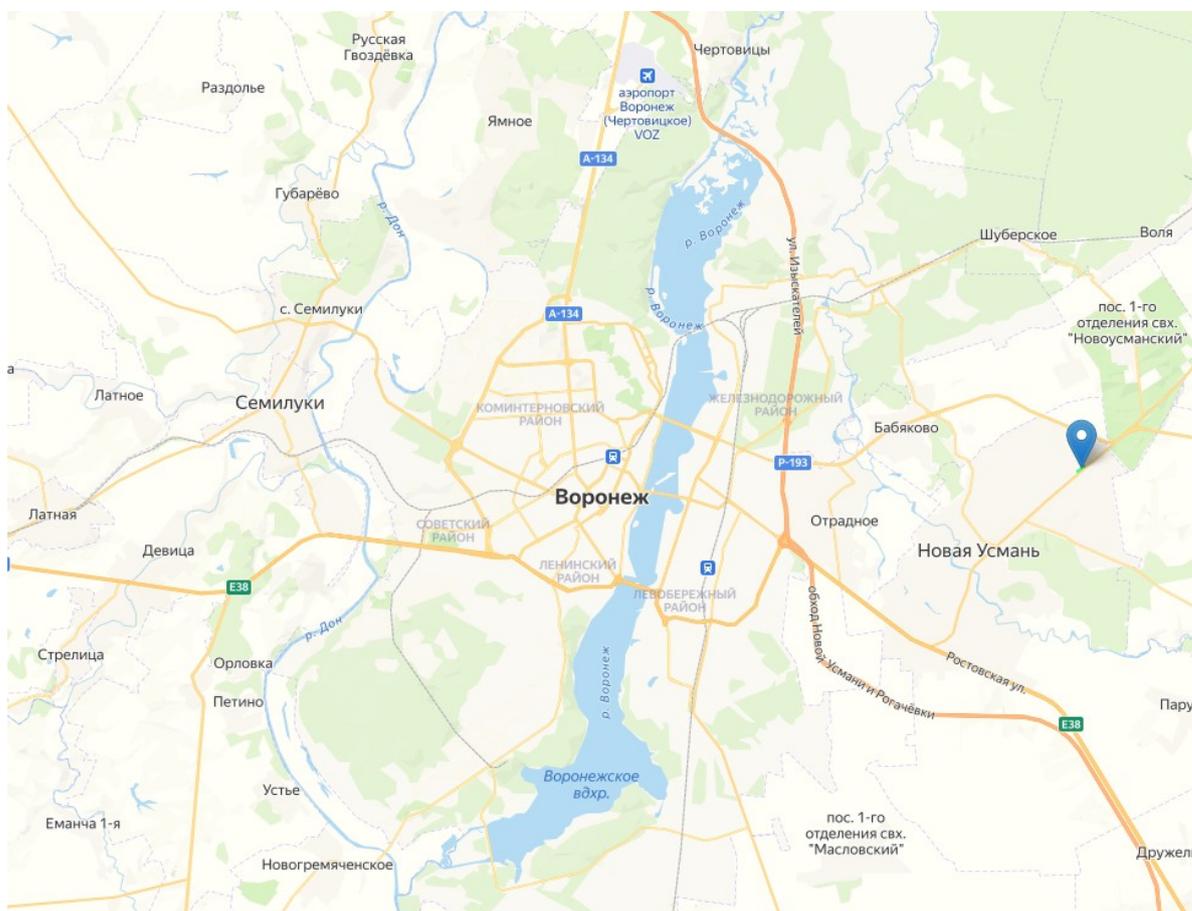
Форма собственности – муниципальная собственность.

Варианты приобретения – аренда, приобретение в собственность.

Территория частично подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская обл, р-н Новоусманский, юго-восточная часть кадастрового квартала 36:16:5400003.



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	25
Москва	530
Липецк	129
Белгород	280
Тамбов	199
Саратов	500
Ростов- на -Дону	560
Курск	250
Волгоград	570
Орел	340

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

Не подключено.

Газоснабжение:

Не подключено.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Подключено.

Железная дорога:

В 24 км от объекта ж/д станция «Воронеж-1».

Автомобильная дорога:

Трасса М-4 в 14 км от объекта.

Инвестиционная площадка №6

Площадка располагается по адресу: Воронежская область, городское поселение - город Новохопёрск Новохопёрского муниципального района, ул. Плотникова 23. Площадь земельного участка 4,17 га.

Предполагаемое целевое использование – размещение промышленного производства.

Кадастровый номер – 36:17:0100001:37.

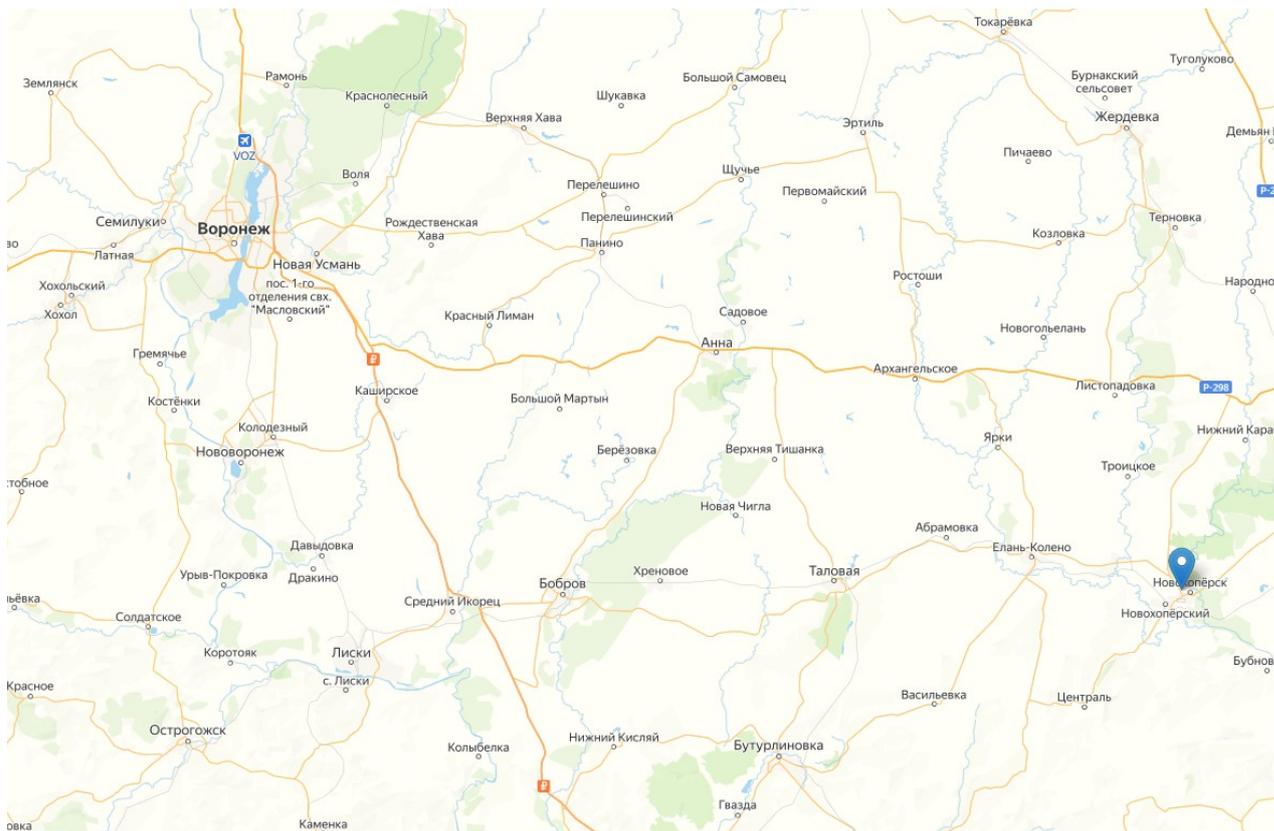
Форма собственности – государственная собственность на землю не разграничена.

Варианты приобретения – приобретение в собственность, аренда.

Территория не подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, городское поселение - город Новохопёрск Новохопёрского муниципального района, ул. Плотникова 23.



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
МОСКВА – ТАМБОВ – ВОЛГОГРАД – АСТРАХАНЬ	Р22 «КАСПИЙ»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	269
Москва	780
Липецк	390
Белгород	420
Тамбов	370
Саратов	490
Ростов- на -Дону	380
Курск	490
Волгоград	520
Орел	600

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

ВЛ 10 кВт. пересекает участок, ВЛ 35 кВт. - 200 м.

Газоснабжение:

Межпоселковый газопровод высокого давления в 500 м.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Водопровод г. Новохоперск в 60 м. Возможна индивидуальная скважина, глубина залегания подземных вод 80-100 м.

Железная дорога:

Ж/д станция «Новохоперск» в 4,5 км.

Автомобильная дорога:

Автодорога регионального значения «Новохоперск-Таловая-Бобров» - М4 «Дон» в 20 м. Автодорога федерального значения Р22 «Каспий» - 41 км.

Прочее:

Рельеф земельного участка спокойный, заболоченность отсутствует. Ограничения прав - отсутствует.

Инвестиционная площадка №7

Площадка располагается по адресу: Воронежская область, Терновский район, Терновское сельское поселение. Площадь земельного участка 4,3 га.

Предполагаемое целевое использование – для сельскохозяйственного производства (строительство теплиц).

Кадастровый номер – 36:30:4500008:282.

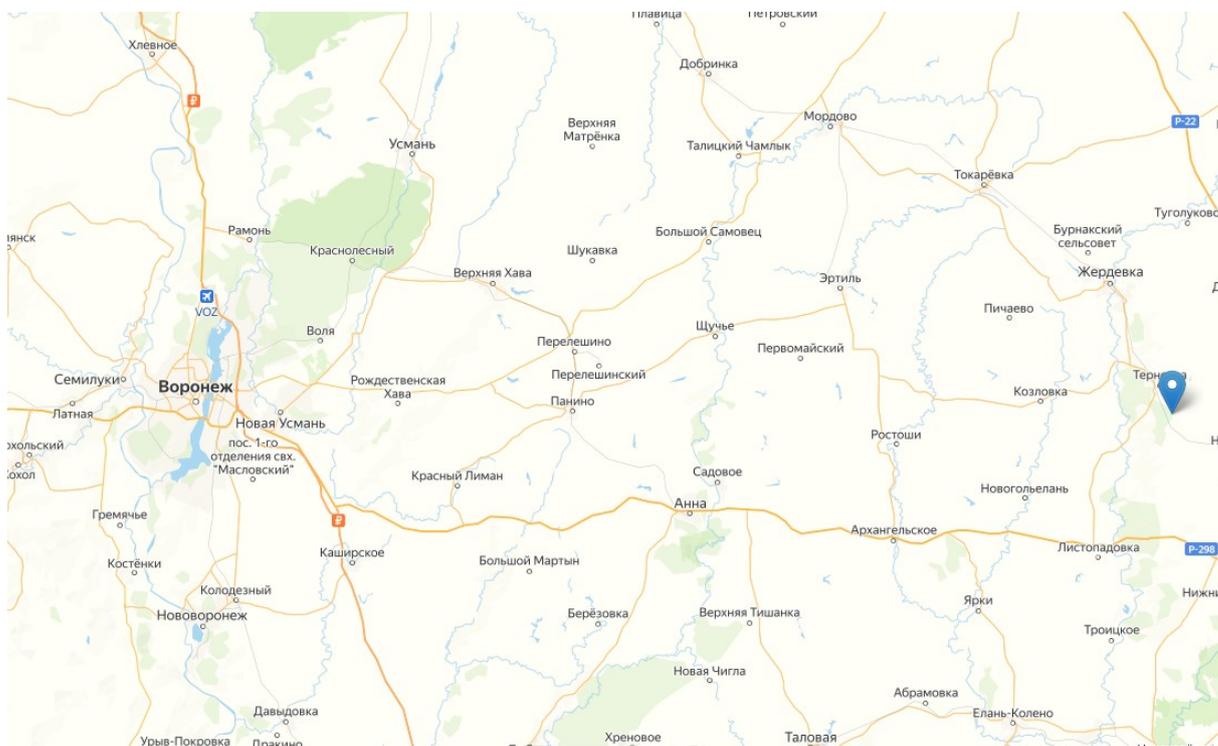
Форма собственности – государственная собственность на землю не разграничена.

Варианты приобретения – приобретение в собственность, аренда.

Территория частично подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская область, Терновский район, Терновское сельское поселение.



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
МОСКВА – ТАМБОВ – ВОЛГОГРАД – АСТРАХАНЬ	Р22 «КАСПИЙ»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	209
Москва	600
Липецк	238
Белгород	460
Тамбов	153
Саратов	360
Ростов- на -Дону	610
Курск	440
Волгоград	420
Орел	550

Месторасположение площадки на кадастровой карте



Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

ПС 110/35/10 кВт. Терновка – 9,91 МВА.

Газоснабжение:

Газопровод высокого давления, d 108 x 3.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Водоснабжение отсутствует – требуется индивидуальная скважина.

Железная дорога:

Железная дорога Москва-Волгоград (ЮВЖД) 1,5 км, ст. Терновка.

Автомобильная дорога:

Автомагистраль Е-38 - А144 «Курск-Саратов» проходит на расстоянии 33 км. Участок расположен на удалении от трассы федерального значения М-6 «Каспий» - 35 км.

Инвестиционная площадка №8

Площадка располагается по адресу: Воронежская обл., Хохольский р-н, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:4000012. Площадь земельного участка 4,1 га.

Предполагаемое целевое использование – для сельскохозяйственного использования.

Кадастровый номер – 36:30:4500008:282.

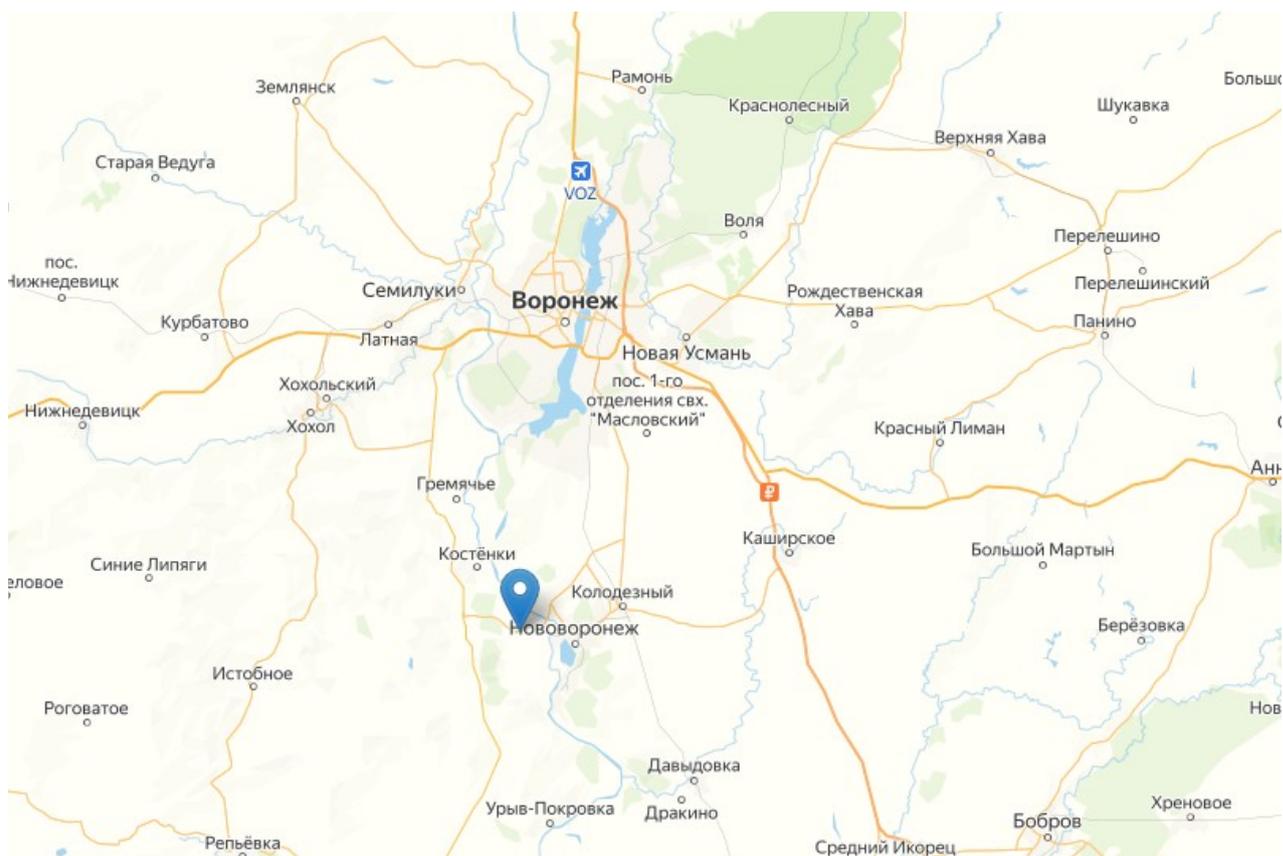
Форма собственности – собственность муниципального района не разграничена.

Варианты приобретения – аренда.

Территория частично подключена к инженерным сетям.

Географическое положение

Земельный участок расположен по адресу: Воронежская обл., Хохольский р-н, северо-восточная часть кадастрового квартала 36:31:4000012. Земельный участок в границах бывшего ПК СХА «Придонской».



МОСКВА – ВОРОНЕЖ – РОСТОВ-НА-ДОНУ – КРАСНОДАР – НОВОРОССИЙСК	М4 «ДОН»
КУРСК – ВОРОНЕЖ – БОРИСОГЛЕБСК – САРАТОВ	Р298 (Е38)
ВОРОНЕЖ – ТАМБОВ	Р193
ВОРОНЕЖ – ОСТРОГОЖСК – РОССОШЬ – ЛУГАНСК	Р194

Месторасположение площадки

Город	Км
Воронеж	50
Москва	570
Липецк	178
Белгород	251
Тамбов	255
Саратов	530
Ростов- на -Дону	560
Курск	257
Волгоград	600
Орел	360

Инженерная инфраструктура

Электроснабжение:

ЛЭК 35кВт., ВЛ-0,6 - 2 км; 220 кВт. - 1 км, ТП-3 км.

Газоснабжение:

ГРП -1 км.

Водоснабжение, канализация и теплоснабжение:

Водоснабжение отсутствует.

Железная дорога:

Расстояние до железнодорожного вокзала «Воронеж-1» - 48 км.

Автомобильная дорога:

Дороги Ф3: Москва-Воронеж- Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск - М4 «Дон»; Курск-Воронеж-Борисоглебск-Саратов - А144(Е38); Воронеж-Тамбов - Р193.

Дороги ОЗ: Воронеж-Острогожск-Россошь-Луганск Р144 -1 км.

6. Меры поддержки

1. Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (Закон Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ).

Критерии:

1) по итогам реализации масштабного инвестиционного проекта будет создано не менее 100 новых рабочих мест, а по направлению предусмотренному подпунктом «м» - не менее 10 новых рабочих мест;

2) реализация масштабного инвестиционного проекта повлечет увеличение ежегодных поступлений от налогов в консолидированный бюджет Воронежской области в размере не менее чем на 10 миллионов рублей, а по направлению, предусмотренному подпунктом «м» - не менее чем на 1 миллион рублей.

2. 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:

1) объем инвестиций не менее 5 млн. рублей при условии создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширении и техническом перевооружении действующих производств на территории муниципальных районов Воронежской области, включенных в утверждаемый правительством Воронежской области перечень муниципальных районов с особой системой государственной поддержки, без ограничений по сферам деятельности;

2) а также вне зависимости от объема инвестиций при условии:

– создания новых промышленных производств на территории индустриальных (промышленных) парков и особых экономических зон, созданных на территории Воронежской области;

- создания новых и (или) модернизации, реконструкции, расширении 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).

3. 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, установленных 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!

