

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



**ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬСТВО ЛИФТОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАВОДА»**



**ВОРОНЕЖ
Август, 2023**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме	3
2. Анализ рынка	4
2.1. Анализ российского рынка лифтостроительных заводов	4
2.2. Анализ рынка лифтостроительных заводов в Воронежской области	9
2.3. Конкурентная среда	12
2.4. Потенциальные потребители	16
3. Финансовый план	19
3.1. Основные предположения	19
3.2. Общий объем финансирования проекта	19
3.3. Показатели экономической эффективности проекта	20
3.3.1. Прогноз выручки от реализации проекта	20
3.3.2. Численность работающих и затраты на оплату труда	22
3.3.3. Затраты на реализацию продукции	24
3.3.4. Прогноз финансовых результатов от реализации проекта	25
3.3.5. Прогноз денежных потоков по проект	26
4. Эффективность реализации проекта	29
5. Инвестиционные площадки	30
6. Контактная информация	35

1. Резюме

Лифты являются неотъемлемой частью жизни современных городов. Они облегчают перемещение между этажами и открывают доступ к использованию высотных зданий. Формирование новых инфраструктурных проектов, градостроительных планов и программ по замене лифтов в России открывает огромные возможности для развития лифтостроительной отрасли.

В последние два десятилетия отрасль производства лифтов в России претерпела ряд значительных изменений. Внедрение новых технологий, таких как искусственный интеллект, интернет вещей (IoT) и использование новых материалов, позволили повысить эффективность и безопасность работы лифтов. В перспективе, отрасль производства лифтов в России имеет большие возможности для дальнейшего роста и развития. Участие государства в поддержке отечественных производителей, инвестиции в инфраструктуру и разработка инновационных технологий помогут укрепить позиции российских производителей лифтов на мировом рынке и обеспечить высокий уровень комфорта и безопасности для пользователей.

В связи с этим, нами предлагается к реализации инвестиционное предложение по созданию лифтостроительного завода.

Необходимая сумма инвестиций – 994,361 млн руб.

Численность сотрудников – 103 человек.

Объем производства – 1020 единиц в год.

2. Анализ рынка

2.1. Анализ российского рынка лифтостроительных заводов

Российский рынок производства лифтов активно развивается, особенно на фоне увеличения строительства новых жилых и коммерческих объектов, а также модернизации существующего жилищного фонда. Отмечается крайне высокий спрос на лифты и их детали, которому поспособствовал уход зарубежных компаний по производству лифтов с российского рынка, а отечественные производители пока не могут полностью заменить «иностранцев».

В последние годы, данная отрасль претерпела ряд изменений и инноваций, которые влияют на рынок и определяют его дальнейшее развитие. В 2022 году был отмечен спад выпуска лифтов по сравнению с предыдущим годом из-за нарушения цепочек снабжения.

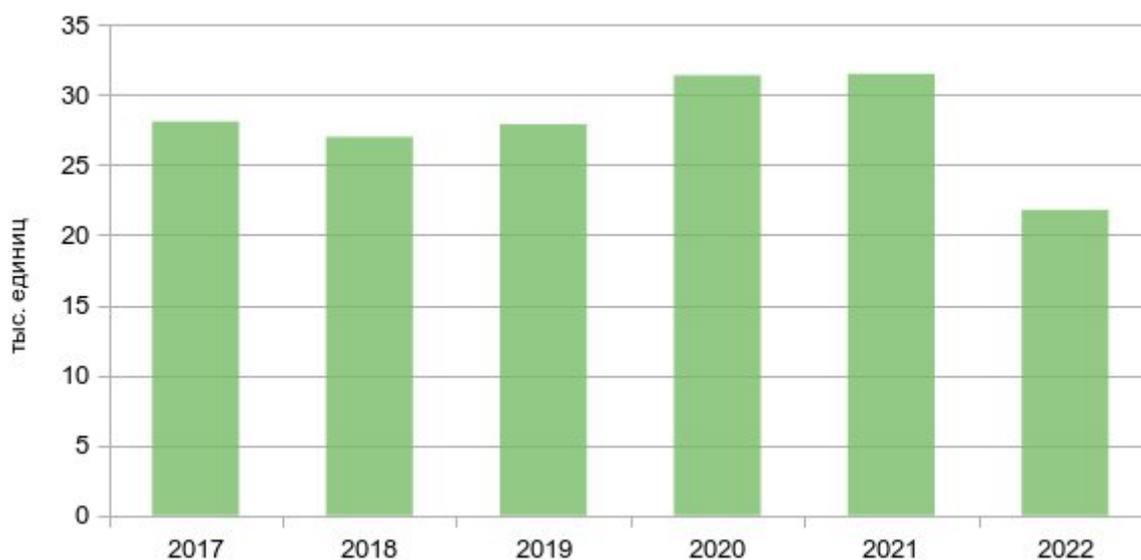


Рисунок 1: Производство лифтов в натуральном выражении в России в 2017-2022 гг., тыс. единиц.

В 2022 году российскими предприятиями было выпущено 21125 шт. лифтов, что на 23,1% меньше по сравнению с результатами 2021 года. В связи с геополитической ситуацией наблюдалось сокращение рынка лифтов. Из страны ушла «большая четверка» - Otis, Schindler, Thyssen и KONE, а

российские производители столкнулись с нарушениями в цепочках поставок комплектующих и элементов архитектуры лифтов, что сказалось на графиках производства оборудования.

Кроме того, в 2022 году снизилось число новых строительных проектов в связи с существенным повышением цен на строительные материалы и сокращением потребительского спроса. Однако рынок сбыта лифтов остался существенным и сейчас он возобновил рост. По данным Министерства строительства РФ количество действующих пассажирских лифтов в РФ составляет около 540 тыс. единиц. Уровень их износа оценивается в 22,9%, до 2025 года по всей стране предстоит заменить порядка 134 тыс. лифтов, срок их эксплуатации подходит к концу.

Для выполнения этой задачи необходимо увеличить объем работ почти в два раза. На рынке остались российские ЩЛЗ, «Сиблифт», МЭЛ, «Евролифтмаш», Серпуховский лифтовый завод и белорусский «Могилевмаш». Otis продал российские активы, включая завод в Санкт-Петербурге и производство лебедок в Щербинке, многопрофильному холдингу S8 Capital. Сделка привела к появлению нового сильного игрока в отрасли - METEOR Lift.

Важным направлением развития «METEOR Lift» являются расширение линейки выпускаемого оборудования, локализация продукции, цифровизация производства и сервиса. Для обеспечения качества, безопасности и комфорта использования лифтового оборудования в научно-производственном центре компании НПП «МЕТЕОР» разрабатываются цифровые инструменты, позволяющие в режиме реального времени отслеживать и анализировать работоспособность лифтового оборудования, предупреждать его поломки и снижать время простоя лифтов.

При производстве лифтов на локальных предприятиях используется около 30% импортных комплектующих: в основном это лебедки и микроэлектроника для станций управления лифтами. Российские

производители зачастую закупают их в Италии, а также в Корее, Китае и Турции.

Также отсутствует производство частотных преобразователей для лифтов, спрос покрывался полностью за счет импорта. Основными сложностями в локализации производства частотных преобразователей является потребность в транзисторах IGBT, составляющих 75% себестоимости.

Для решения этой проблемы Meteor lift в текущем году запустила НИОКР по запуску в производство отечественных частотных преобразователей, выиграв конкурс Минпромторга на получение субсидий. Проект рассчитан на три года. Его стоимость составляет 143 млн руб., 70% из которых будет покрыто за счет гранта Минпромторга, еще 48 млн руб. будет привлечено из собственных средств компании.

В 2022 году чтобы восполнить дефицит рынка, METEOR Lift заключил эксклюзивное соглашение с китайской компанией Xizi Elevator Company на дистрибуцию всей линейки лифтов (включая скоростные и высокоскоростные), эскалаторов, траволаторов, а также отдельных компонентов. Договором также предусмотрен инжиниринг: использование компонентов, в том числе критичных при производстве и техническом обслуживании, на заводе в Санкт-Петербурге и сертификация готовой продукции Xizi Elevator и узлов безопасности. Технический персонал METEOR Lift в соответствии с международными стандартами уже проходит обучение у производителя вертикального транспорта Xizi.

Современные технологии и инновации играют ключевую роль в развитии отрасли производства лифтов. В России наблюдается активное внедрение систем управления лифтами на основе искусственного интеллекта, что позволяет повысить эффективность и безопасность их работы. Более того, производители уделяют внимание созданию энергоэффективных и экологичных лифтов, а также разработке более тихих и комфортных кабин.

Завод «МЭЛ» работает с отечественными производителями и у них же порой находит замену импортным запчастям. Так, у производителя из Ижевска начали закупать лебедки (правда, генеральный директор Родиков отказался назвать компанию), еще один поставщик - Щербинский завод. И больше всего от зарубежных деталей зависят лифты бизнес-класса. Например, микросхемы для лифтового компьютера в России не производит никто, здесь прямая зависимость от западных технологий. Это однозначно усложнит желаемую сертификацию новых скоростных (4 метра в секунду) лифтов для высотных зданий свыше 150 метров.

Производство лифтов в натуральном выражении в мае 2023 года выросло на 32,9% к уровню мая прошлого года и составило 2 198 шт. Согласно опубликованным Росстатом 31 мая 2023 года официальным статистическим данным, индекс промышленного производства составил в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2022 г. – 100,6%; в апреле 2023 г. по сравнению с апрелем 2022 г. – 105,2%, по сравнению с мартом 2023 г. – 95,0%.

Совокупный объем российского производства лифтов формируется преимущественно за счет Центрального и Северо-Западного федеральных округов, что главным образом объясняется сосредоточением наибольших производственных мощностей в данных регионах. Лидирующий федеральный округ РФ по производству лифтов – Центральный федеральный округ (59,8% производства за период с 2017 по 2022), на втором месте – Северо-Западный федеральный округ (26,1% производства).

За 2018-2022 гг, согласно данным Федеральной таможенной службы, экспорт лифтов из России снизился на 71,9%, составив в 2022 г 250 единиц. Его рост наблюдался только в 2021 г (+370 единиц), на что основное влияние оказало увеличение поставок в Казахстан (+310 единиц).

С 10 марта 2022 г вступили в силу постановления Правительства Российской Федерации о разрешительном порядке вывоза лифтов в страны

ЕАЭС и запрете на экспорт во все страны, за исключением ЕАЭС, Южной Осетии и Абхазии.

Государственное регулирование в области производства и эксплуатации лифтов направлено на обеспечение безопасности, соблюдение технических требований и контроль качества продукции. В последнее время, государство усиливает поддержку отечественных производителей, предоставляя льготы и субсидии для развития производства, модернизации оборудования и расширения рынка. Финансовая поддержка предоставляется на оплату части расходов бюджета субъекта РФ и (или) бюджетов муниципальных образований, возникающих в связи с софинансированием работ по замене лифтов в многоквартирных домах с истекшим назначенным сроком службы. Финансовая поддержка на софинансирование замены лифтов, предоставляется при условии ввода лифтов в эксплуатацию после 1 января 2021 г.

Кроме того, меры поддержки предоставляются в рамках программы импортозамещения. Предпринимателям, работающим в областях, нуждающихся в импортозамещающих товарах, предлагают (на федеральном уровне): гарантии на реализацию инвестпроектов, на обеспечение кредитов и финансирование; субсидии на уплату процентов по кредитам, на возмещение части затрат на выпуск и реализацию товаров; специальные гранты на производство импортозамещения и реализацию произведенных товаров; софинансирование исследований и разработок.

К преимуществам российских производителей относятся: конкурентоспособная цена; широкая сеть сервисных центров, которая позволяет оперативно оказывать техническую поддержку; низкая стоимость и доступность запасных частей. В 2018-2022 гг около 63% проданных в России лифтов были отечественного производства.

На рынке производства лифтов наблюдается тенденция увеличения спроса, в особенности на скоростные лифты, которая сохранится несколько

лет. Основными факторами, способствующими росту рынка производства лифтов в России, являются увеличение строительства новых жилых и коммерческих объектов, активная реновация старого жилищного фонда и внедрение новых технологий, повышающих энергоэффективность и безопасность лифтовых систем. Кроме того, отрасль обладает высоким потенциалом по замене лифтового оборудования зарубежных компаний. При успешном импортозамещении комплектующих, используемых при производстве отечественных лифтов, прогнозируется долгосрочное повышение объемов внутреннего производства.

2.2. Анализ рынка лифтостроительных заводов в Воронежской области

На территории Воронежской области отсутствует производство лифтов, однако существуют подходящие условия для его создания.

В 2022 году Воронежская область заняла 13 место в рейтинге регионов 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.

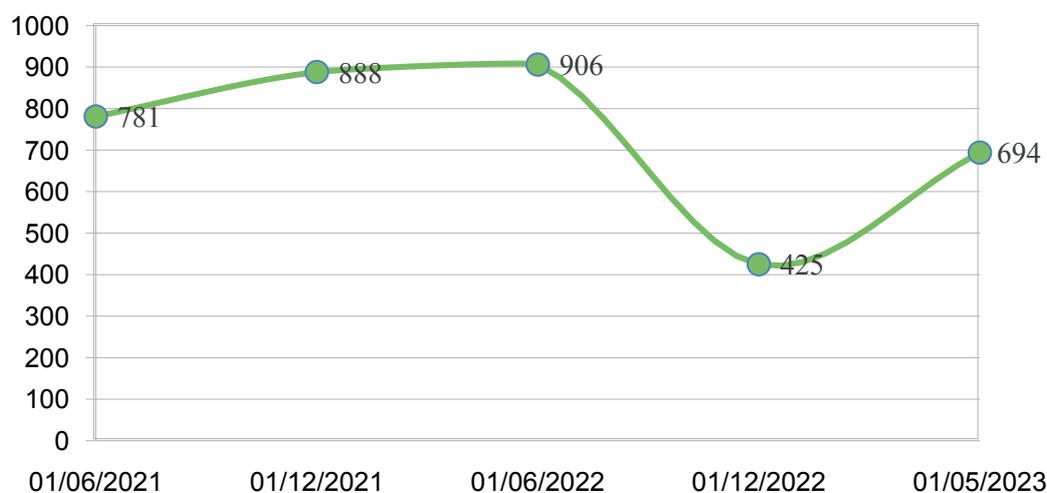


Рисунок 2: Количество объектов строительства (ед.) в Воронежской области за период с января 2021 по май 2023 года.

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 данным Банка России в августе 2022 в Воронежской области объем ипотечных кредитов составил 5,080 млрд. рублей, при количестве - 1614 шт.

Строительная отрасль в Воронежской области продолжает развиваться, включая строительство жилых, коммерческих и общественных зданий, что создает спрос на лифты и является потенциальными заказами для местных производителей лифтов. К основным потребителям можно отнести строительные, инвестиционные, монтажные компании Воронежской области: АО СЗ «ДСК», ООО СЗ «Выбор», ООО СМУ «БиК», ООО СЗ «ЖБИ2-Инвест», ООО СЗ «Инстеп», ООО «ВДК», ООО СЗ ГК «Развитие», ЗАО СМП «ЭЛЕКТРОНЖИЛСОЦСТРОЙ», ООО СЗ «СУ-35», ООО СЗ «СТРОЙГАРАНТ», ООО СЗ «Дон-Инвест».

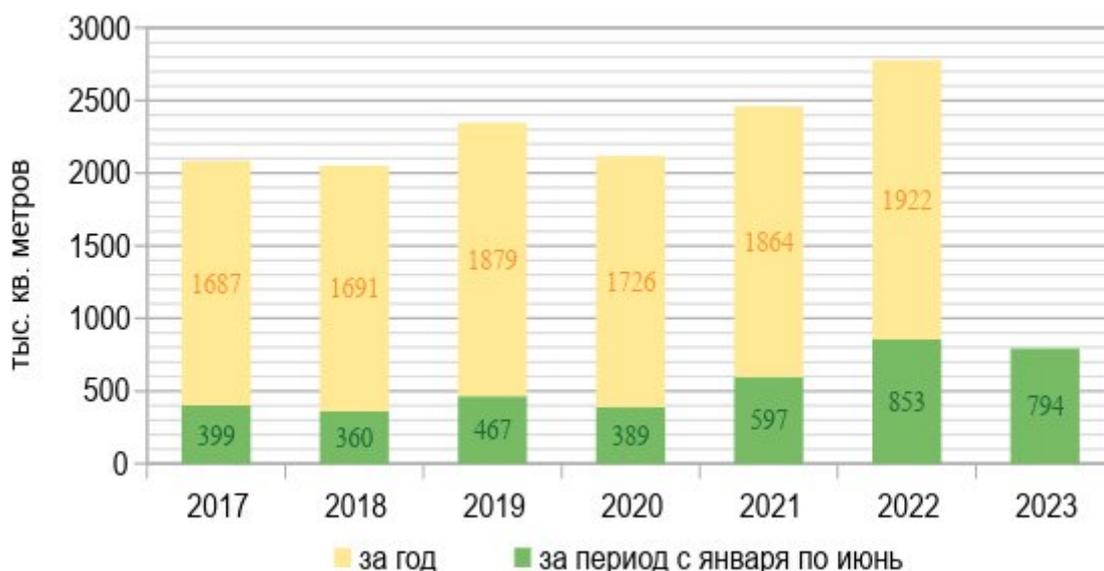


Рисунок 3. Объем ввода жилья с 2017 по 2023 год в Воронежской области

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 этого года ввести 5 млн кв. м жилья в эксплуатацию.

Помимо этого в Воронеже с советских времен сохранилось множество предприятий микро- и радиоэлектронной промышленности, которые активно модернизируют свои производства и уже поставляют часть комплектующих для лифтов. В связи с перебоями поставок иностранных деталей, воронежские заводы электронной промышленности предоставляют часть продукции в рамках импортозамещения.

Спрос на сложнофункциональные интегральные микросхемы, которые разрабатывает и выпускает в Воронеже АО «НИИЭТ» (входит в группу компаний «Элемент»), за последний год уже увеличился на 300 процентов и продолжает расти. Предприятия готовятся расширяться и запускать на своей площадке серийное корпусирование изделий в пластик. Срок реализации - первый квартал 2024 года.

Планируется корпусировать изделия как для своих нужд, так и для других предприятий - по аутсорсингу. Плановый объем производства небольшой - 6,5 миллиона штук в год, - но есть возможность его удвоить.

На территории Воронежской области производятся бесконтактные индуктивные датчики (ДТС, ДТОВ и ДТОН), включенные последовательно с катушками реле (РИС, РИТОВ, РИТОН), которые используются в качестве этажных переключателей. АО НПК «ТЕКО» достигла лидирующих позиций на российском рынке и завоевала признание как производитель широкого спектра уникальных датчиков для массового и специального применения. Помимо этого, ООО «Воронежский Трансформатор», ООО «Алгоритм-Прибор» предлагают различную продукцию необходимую при производстве лифтов, в том числе и бесконтактные индуктивные датчики.

Контакторы КВ и КН производит Воронежский завод низковольтной аппаратуры.

Суммарный объем выпуска микроэлектронной продукции в Воронежской области - свыше 5,5 миллиарда рублей. На предприятиях отрасли заняты более 2,5 тысячи человек.

Воронежская область обладает обширными квалифицированными трудовыми ресурсами, включая специалистов в области машиностроения, электротехники и других связанных областей, что способствует обеспечению высокого качества продукции.

Кроме того, в 2023 году Воронежская область заняла 13-е место в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата. Несмотря на сложные экономические условия, регион продолжает активное социально-экономическое развитие, власти заявляют новые меры государственной поддержки. Достигнутый за пять лет совокупный рост регионального промышленного производства - 130% (в РФ - 110,7%) позволил обеспечить развитие промышленности Воронежской области со среднегодовым темпом роста 105,4%, что превышает среднероссийскую динамику (в РФ - 102,1%).

Чтобы продолжать улучшать условия для развития промышленной отрасли экономики, в Воронежской области создана уникальная четырехуровневая система преференциальных территорий, включающая в себя все виды инвестиционных площадок. Это и особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Центр», и территория опережающего развития «Павловск», и ряд индустриальных парков для среднего и крупного бизнеса (четыре государственных, два частных), и площадки (greenfield и brownfield) для малого и среднего бизнеса.

2.3. Конкурентная среда

В России крупнейшими производителями лифтов являются:

1. АО «Щербинский лифтостроительный завод» - крупнейший производитель лифтового оборудования. Всего за годы работы завод выпустил более 235 тыс. лифтов, которые смонтированы на жилищных, производственных, медицинских и специальных строительных объектах. Зарегистрирован в Московской области.

2. ООО «ПО НЛМ» - производитель лифтового оборудования, который изготавливает лифты грузоподъемностью до 1000 кг и скоростью движения до 1,6 м/сек, а также комплекты модернизации, предназначенные для капитального ремонта. Зарегистрирован в Московской области.

3. ООО «ПКФ Сиблифт» - производитель лифтов с полным циклом производства с 2005 года. Первый серийный лифт предприятие выпустило в июле 2007 года. Основной вид деятельности – производство лифтов и их реализация, монтаж и ремонт, осуществление поддержки всего жизненного цикла продукции. Зарегистрирован в Омской области.

4. АО «Московское Электрооборудование и Лифты» - крупное предприятие Москвы, специализирующееся на производстве лифтов и лифтового оборудования, высоковольтного и низковольтного электрооборудования. Штаб-квартира расположена в городе Москва.

5. ООО ПО «Евролифтмаш» - новое поколение российских лифтостроительных заводов, использующих более совершенные системы управления производством, новейшие мировые технологии, современные материалы. ПО «Евролифтмаш» - предприятие полного цикла производства лифтов и лифтового оборудования. На заводе разработана и постоянно совершенствуется программа по импортозамещению, в рамках которой изготавливается большинство узлов и агрегатов лифта. Зарегистрирован в Московской области.

6. ООО «Санкт-Петербургский Лифтовой Завод» - создано в 2009 году на основании Соглашения о Сотрудничестве между Правительствами Санкт-Петербурга и Республики Беларусь. С 2018 года ООО «СПБЛЗ»

активно сотрудничает с НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ленинградской области. В 2016 году начато строительство второй очереди завода по производству лифтового оборудования в Ленинградской области в деревне Разбегаево. На сегодняшний день в ООО «Санкт-Петербургский Лифтовой Завод» входят подразделения по проектированию, производству, монтажу и обслуживанию лифтового оборудования, что позволяет оказывать широкий спектр услуг всем заинтересованным заказчикам.

7. ООО «Серпуховский лифтовый завод» зарегистрирован в Московской области. «Серпуховский лифтостроительный завод» - высокотехнологичное предприятие, выпускающее лифты с 2013 года. Они отказались от многозадачного производства, сфокусировав внимание, силы и ресурсы исключительно на выпуске лифтового оборудования. Общая площадь производства составляет 150 тысяч кв. м. В рамках федеральной программы по импортозамещению на предприятии вводят в производство бесредукторные лебедки.

8. ООО «Еонесси» основана в 1988 году. Постоянно работая над повышением качества выполняемых работ для заказчика, «Еонесси» предлагает своим клиентам полный цикл услуг. Зарегистрировано в Красноярском крае. В 2022 году на предприятии было выпущено 670 лифтов, в этом году ожидается около 750.

9. ООО «ТАТЛИФТ» - проект на стадии подготовки к запуску, который намечен ориентировочно на 4 квартал 2023 году. Зарегистрирован в Республике Татарстан. Площадь 20 935 кв.м.

10. ООО «ВЕЛЛИФТ». В 2009 году на базе ОАО «Сарапульский электрогенераторный завод», входящий в ГК «Ростех» создано предприятие ООО «Веллифт». Основным видом деятельности предприятия ООО «Веллифт» является производство редукторных лифтовых лебедок типа SGR - это качественное и надежное изделие, соответствующее современным

требованиям и имеющие минимальные значения по вибрации и шуму.
Зарегистрирован в Республике Удмуртия

11. ООО «ПО ТверьЛифтМаш» производят пассажирские лифты с машинным и без машинного помещения грузоподъемностью до 2000 кг. Производственное Объединение «ТверьЛифтМаш» образовалось слиянием коллективов, специализирующихся на монтаже, обслуживании и ремонте всех типов лифтов, эскалаторов и другой стационарной подъемной техники. Направление импортозамещения на предприятии реализуется двумя направлениями: предоставление характеристик оборудования, аналогичных импортному (в 95% случаев предлагаем аналогичные или улучшенные характеристики); применение максимального объема комплектующих отечественного производства (можем добиться локализации 85%). Имеют собственное производство с конструкторской и технологической базой.

12. ООО «КРЕАТИВ-МАСТЕР» - российский производитель и поставщик Европейского оборудования. Осуществляет производство, монтаж и сервисное обслуживание лифтов, инвалидных и грузовых подъемников. Зарегистрирован в Московской области.

13. ООО «СП Стальной канат» производит и поставляет пассажирские лифты для жилых и административных зданий. В 2005 году запустили собственное производство лифтов (в т. ч. и по индивидуальным заказам), а также производственную линию по выпуску запчастей. Для этого, было создано собственное конструкторское бюро, подготовлена и запущена современная производственная база площадью более 4 тыс. кв. м., оснащенная новейшим оборудованием. Зарегистрирован в Московской области.

14. ООО «Сталеведь» занимается производством, поставкой, монтажом и обслуживанием лифтового оборудования. Помимо этого компания осуществляет проектирование, ремонт, настройку и модернизацию подъемных механизмов. Зарегистрирован в Московской области.

15. ООО «КУЗБАСС/ЛИФТ» - производитель пассажирских лифтов грузоподъемностью до 1000 кг, и скоростью движения кабины до 2х м/с. Предприятие является производителем лифтового оборудования торговой марки «ALSA» в г. Кемерово с 2010 года.

16. Метеор Лифт (ранее Otis) производит и осуществляет монтаж, техническое обслуживание и ремонт лифтов в России. Помимо оборудования собственного производства — пассажирских лифтов моделей Meteor Classic, Meteor Evo и Meteor Evo Grand — предлагают лифты XIZI, одного из лидеров лифтовой отрасли Китая. Начиная с 2023 года METEOR Lift является эксклюзивным дистрибьютором оборудования XIZI на территории Российской Федерации и поставляет клиентам внутри страны пассажирские и грузовые лифты. Зарегистрирован в Московской области.

ОАО «Могилевлифтмаш» - партнер лидеров российского бизнеса и государственных структур: реализовано свыше 900 проектов в различных отраслях. ОАО «Могилёвлифтмаш» - завод в Беларуси по производству лифтового оборудования, территория которого занимает 100 Га, и в год производит в среднем 14 000 единиц лифтового оборудования. Около 67% от всего объема продаж приходится на Россию. С 2014 года ОАО «Могилевлифтмаш» стало управляющей компанией холдинга «Могилевлифтмаш». В состав холдинга входят следующие предприятия: ОАО «Могилевлифтмаш» (г. Могилев); ОАО «Зенит» (г. Могилев); ОАО Завод «Ветразь» (Витебская обл., Докшицкий район, г.п. Бегомоль). С 2005 года является официальным дилером с эксклюзивными правами на реализацию оборудования на всей территории Российской Федерации.

2.4. Потенциальные потребители

Целевые рынки: рынок жилья, административные, офисные здания, развлекательные, торговые комплексы, гостиницы, банки, аэропорты, выставочные центры, вокзалы.

К основным потребителям можно отнести строительные, инвестиционные, монтажные компании Воронежской области.

1. ООО СЗ ГК «Развитие» - строительная компания с объемом 117 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 21 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года. В ГК «Развитие» входит СК «Развитие», ООО «Грин Парк», ПСК «Развитие», ГК «Развитие», СЗ ГК «Развитие».

2. АО СЗ «ДСК» - строительная компания с объемом 221 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 76 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года. Домостроительный комбинат активно участвует не только в формировании архитектурного облика Воронежа нового времени, но и в обновлении и модернизации зданий регионального образования, медицины, спорта, госучреждений.

3. ООО СЗ «Выбор» - строительная компания с объемом 177,7 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию в 2022 году и 21 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года.

4. ООО СМУ «БиК» - группа компаний на протяжении 18 лет успешно работает в сфере жилищного строительства. В 2023 году к вводу в эксплуатацию планируется 23 тыс. кв. метров.

5. ООО СЗ «ЖБИ2-Инвест» - строительная компания с объемом 15 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 13 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года. Приоритетное направление - жилищного строительство.

6. ООО «ВДК» - застройщик с объемом 24 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 22 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года.

7. ЗАО СМП «ЭЛЕКТРОНЖИЛСОЦСТРОЙ» - строительная компания с объемом 7 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 10 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года.

8. ООО СЗ «СУ-35» - новая строительная компания на рынке Воронежской области, объем 6,5 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за первую половину 2023 года.

9. ООО СЗ «СТРОЙГАРАНТ» - новая строительная компания на рынке Воронежской области, объем 4 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за первую половину 2023 года.

10. ООО СЗ «Дон-Инвест» строительная компания с объемом 5 тыс. кв. метров введенных в эксплуатацию за 2022 год и 3 тыс. кв. метров за первую половину 2023 года.

11. ООО СЗ «БМ-ГРУПП» занимает 8 место по объемам текущего строительства среди застройщиков Воронежской области согласно данным за Единого ресурса застройщиков. За время своего существования 54 тыс. кв. метров жилья введено в эксплуатацию, продано 1 127 квартир, благоустроено 21 тыс. кв. метров территории.

12. ООО СЗ «СТЭЛ-инвест» - один из ведущих застройщиков Воронежа, возводящий жилые дома из кирпича. За первую половину 2023 года введено 13 тыс. кв. метров жилья в эксплуатацию.

13. АО «ВОРОНЕЖСТРОЙ» в 2023 году ввели в эксплуатацию 4 тыс. кв. метров.

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 994,361 млн рублей, в том числе:

- 1) строительно-монтажные работы – 285 млн руб.;
- 2) оборудование – 665 млн руб.;
- 3) мебель – 0,8 млн руб.;
- 4) оборотные средства – 42,561 млн руб.;
- 5) прочие – 1 млн руб.

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.	5	5	32	103						
в том числе:											
- рабочие, непосредственно занятые производством продукции	чел.	0	0	25	80	80	80	80	80	80	80
- рабочие, служащие и ИТР, не занятые непосредственно производством продукции	чел.	3	3	5	15	15	15	15	15	15	15
- сотрудники аппарата управления на уровне цехов и организации	чел.	2	2	2	6	6	6	6	6	6	6
- сотрудники, занятые сбытом продукции	чел.	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2
2. Расходы на оплату труда рабочих, занятых производством продукции, всего	млн руб.	0,000	0,000	19,128	63,904	66,716	69,651	72,716	75,916	79,256	82,743
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	0,000	0,000	14,714	49,157	51,320	53,578	55,935	58,397	60,966	63,649
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,000	0,000	4,414	14,747	15,396	16,073	16,781	17,519	18,290	19,095
3. Расходы на оплату труда рабочих, служащих и ИТР, не занятых производством продукции, всего	млн руб.	3,276	3,420	5,951	18,639	19,459	20,315	21,209	22,142	23,116	24,133
в том числе:	млн руб.										
- заработная плата	млн руб.	2,520	2,631	4,578	14,337	14,968	15,627	16,314	17,032	17,782	18,564
- отчисления на социальные нужды	млн руб.	0,756	0,789	1,373	4,301	4,490	4,688	4,894	5,110	5,335	5,569

- 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	-28,97	-12,33	34,42	88,64	139,71	204,87	212,97	221,37
8. Налоги, относимые на финансовый результат (прибыль), всего	0,00	0,00	0,00	6,06	5,96	5,75	5,54	5,33	5,12	4,91
в том числе:										
- налог на имущество организаций	0,00	0,00	0,00	6,06	5,96	5,75	5,54	5,33	5,12	4,91
- 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	50,01	45,14	39,83	34,05	27,74	20,87	13,38	5,21
11. Налог на прибыль	0,00	0,00	0,00	1,44	24,39	50,87	75,93	107,63	112,75	118,08
12. Чистая прибыль	-6,86	-7,15	-78,98	-64,97	-35,76	-2,02	30,49	71,04	81,72	93,17
14. Погашение основного долга	0,00	0,00	0,00	54,10	58,97	64,27	70,06	76,36	83,24	189,62
15. Платежи в бюджет	0,14	0,14	0,14	51,04	97,68	151,32	202,16	266,32	277,36	288,85

3.3.5. Прогноз денежных потоков по проекту

Таблица 5. 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	724,61	1064,53	1455,53	2385,17	2851,81	2939,36	3030,41
в том числе:										
а) поступления от продажи продукции (услуг) (таблица 8, пункт 1)	0,000	0,000	0,000	724,614	1064,534	1455,533	2385,167	2851,805	2939,358	3030,412
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")	0,140	0,140	0,140	559,229	831,054	1143,276	1440,051	1812,348	1885,335	1961,267

в том числе:										
а) затраты по производству и сбыту продукции (услуг) (таблица 8, пункт 5)	0,000	0,000	0,000	508,189	733,378	991,954	1237,888	1546,029	1607,977	1672,422
б) платежи в бюджет (таблица 8, пункт 14)	0,140	0,140	0,140	51,040	97,676	151,322	202,163	266,318	277,359	288,845
3. Сальдо потока деятельности по производству и сбыту продукции (разность показателей пунктов 1 и 2)	-0,140	-0,140	-0,140	165,385	233,480	312,257	945,115	1039,458	1054,022	1069,145
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
4. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 4 "а", 4 "б" и 4 "в")	197,478	197,773	28,830	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	197,478	197,773	28,830	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)	171,000	484,500	296,300	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)	26,478	-286,727	-267,470	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)	26,338	-286,867	-267,610	165,385	233,480	312,257	945,115	1 039,458	1 054,022	1 069,145
Сальдо потока нарастающим итогом	26,338	-260,529	-528,139	-362,754	-129,274	182,983	1128,098	2167,556	3221,578	4290,723
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ										
8. Поступление средств, всего (сумма показателей пунктов 8 "а", 8 "б" и 8 "в")	0,000	596,617	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		596,6								
б) займ учредителя	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Выплата средств, всего (сумма	0,000	0,000	50,008	99,237	98,799	98,321	97,801	97,233	96,615	194,833

показателей пунктов 9 "а", 9 "б" и 9 "в"										
в том числе:										
<i>а) уплата процентов за предоставленные средства (кроме процентов по краткосрочным кредитам)</i>	0,000	0,000	50,008	45,139	39,832	34,048	27,742	20,870	13,378	5,213
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	50,008	45,139	39,832	34,048	27,742	20,870	13,378	5,213
<i>б) погашение основного долга, всего</i>	0,000	0,000	0,000	54,098	58,967	64,274	70,058	76,364	83,236	189,620
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	54,098	58,967	64,274	70,058	76,364	83,236	189,620
- 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>	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	596,617	-50,008	-99,237	-98,799	-98,321	-97,801	-97,233	-96,615	-194,833
11. Общее сальдо потока (сумма показателей пунктов 7 и 10)	26,338	309,750	-317,618	66,148	134,681	213,935	847,315	942,225	957,408	874,311
<u>Сальдо потока нарастающим итогом</u>	26	336	18	85	219	433	1 281	2 223	3 180	4 054

4. Эффективность реализации проекта

Расчет основных данных, произведенный в постоянных ценах, показывает, что строительство лифтостроительного завода 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 667,4 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 19,98%.

Индекс рентабельности проекта (PI) рассчитывается как отношение приведенной стоимости всех будущих чистых денежных потоков проекта к сумме первоначальных инвестиций. Индекс рентабельности проекта составляет 1,67.

Окупаемость инвестиционного проекта – 6 лет 8 месяцев.

В результате реализации проекта планируется создание 103 рабочих мест. Налоговые отчисления в региональный бюджет Воронежской области составят 191,267 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 площадка №1

Подгоренский индустриальный парк - это промышленная площадка, обладающая развитой инфраструктурой, позволяющая разместить на территории не только субъекты МСП, но и ряд крупных производств. Основной специализацией индустриального парка является производство строительных материалов и переработка сельскохозяйственной продукции.

Адрес: Воронежская область, пгт. Подгоренский, ул. Дачная 2.

Общая площадь: 44,7 га.

Кадастровый номер: 36:24:8000007:424.



Вид собственности – собственность публично-правовых образований.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Наличие асфальтированной автодороги.

Земельный участок застроен, не используется.

Электроснабжение: общая мощность – 10,43 МВт, свободная мощность - 10,43 МВт;

Газоснабжение: общая мощность – 4 500 м³/час, свободная мощность - 4 500 м³/час.

Водоснабжение: общая мощность –150 м³/сутки, свободная мощность – 150 м³/сутки.

Водоотведение: общая мощность – 500 м³/сутки, свободная мощность – 500 м³/сутки.

Доступность асфальтированной автодороги: площадка находится рядом с крупной транспортной магистралью – федеральной дорогой «Белгород – М-4 «Дон» Москва – Воронеж – Ростов-на-Дону – Краснодар – Новороссийск».

Доступность ж/д путей: площадка расположена вблизи прохождения путей Юго-Восточной железной дороги (основной ход «Москва – Адлер»).

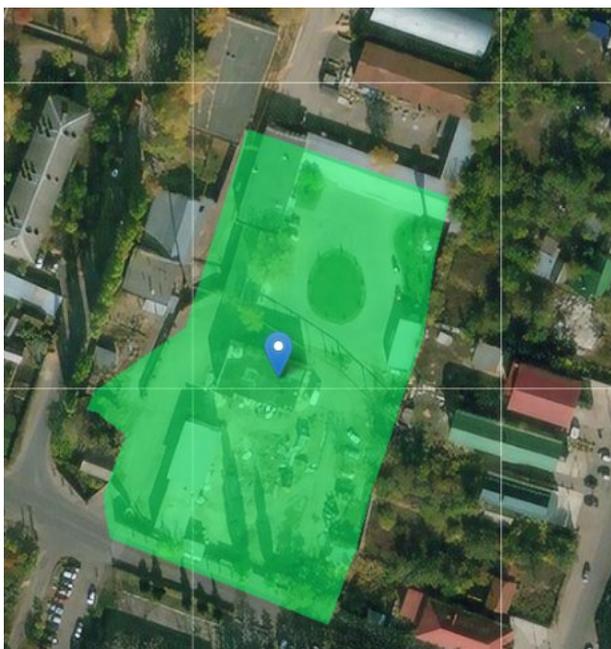
На территории парка также размещены подъездные ж/д пути.

Инвестиционная площадка №2

Адрес: Воронежская область, р-н Рамонский, р.п. Рамонь, ул. 50 лет Октября, 4.

Общая площадь: 0,99 га.

Кадастровый номер: 36:25:0100036:6.



Вид собственности – частная собственность.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Наличие асфальтированной автодороги.

Земельный участок застроен, не используется.

Водоснабжение: есть, пропускная способность зависит от напора воды, глубина залегания 60-65 м.

Электроснабжение: есть, 0,4 и 10 кВт.

Газоснабжение: 5028 м³/ч.

Доступность асфальтированной автодороги: на расстоянии 64 м находится автодорога местного значения с асфальтовым покрытием протяжённостью 0,77 км. на расстоянии 8 км находится Автомагистраль М-4 «Дон-1».

Инвестиционная площадка №3

Адрес: Воронежская обл., Грибановский р-он, юго - западная часть кадастрового квартала 36:09:4305004.

Общая площадь: 1,288 га.

Кадастровый номер: 36:09:4305004:46.



Вид собственности – государственная собственность.

Возможность присоединения к сетям инженерных коммуникаций.

Наличие асфальтированной автодороги.

Земельный участок застроен, не используется.

Водоснабжение: есть, пропускная способность зависит от напора воды, глубина залегания 60-65 м.

Электроснабжение: ближайшая точка подключения находится на расстоянии 840 м ВЛ -10 кВ, 640 м ВЛ -0,4 кВ

Газоснабжение: ближайшая точка подключения находится на расстоянии 1500м, давление 0,3мПа.

Доступность асфальтированной автодороги: Участок проходит вдоль федеральной трассы Р-22 «Каспий» на расстоянии 30м. (а/ д М-4 «Дон» - Тамбов - Волгоград — Астрахань).

Железнодорожная магистраль «Грязи Воронежские — Поворино».

6. 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!

