

# Проект строительства завода по производству объемных железобетонных модулей для гражданского строительства



Наименование организации - заявителя проекта: ООО «МодульМакс»

Проектная мощность завода: 150 000 м<sup>2</sup>

Размещение завода (субъект Федерации): г. Москва, Московская область

# Общая характеристика продукции

- ▶ Вид продукции - объемные железобетонные модули для гражданского строительства ;
- ▶ Функциональные характеристики - комнатные, коридорные, лестничные модули заводской готовности;
- ▶ Масса-габаритные характеристики - 15-25 тн, ширина 1800 - 4200 мм, длина 5400 - 8000 мм, высота - 3000 - 3300 мм;
- ▶ Выступает ли продукция в качестве аналога импортной, по которой имеется дефицит - дефицитом является технологическое оборудование для производства модулей. Разработанные ООО «МодульМакс» формовочные установки являются аналогами зарубежных производителей OlmetItaly s.r.l. (Италия), Moldtech (Испания), Rateg GMBH (Германия) и превосходят их по технологическим и техническим возможностям;
- ▶ Включена ли продукция в ГИСП Минпромторга России - нет;
- ▶ Включена ли продукция в Каталог импортозамещения Минстроя России -нет;
- ▶ Готовность относительно проектных положений (необходимость дооснащения готового продукта после его выпуска и перед сдачей в эксплуатацию - инженерные системы, отделка и т.д.) - готовность 80-85% от строительной готовности;
- ▶ Состав конструктивной части (в т.ч. возможность его изменения, масштабирования) - типы выпускаемых объемных модулей возможны в диапазонах указанных выше.

## Оценка потенциального спроса (объема рынка) на продукцию

- ▶ краткое описание целевых рыночных сегментов - индивидуальное жилищное строительство, многоквартирные дома до 24 этажей включительно, объекты социального назначения;
- ▶ прогноз общего объема потребления продукции в целевых рыночных сегментах - 30-40 миллионов м<sup>2</sup> на территории Российской Федерации;
- ▶ прогноз изменения средних цен на продукцию в целевом сегменте - прямая корреляция с ценами на арматуру и цемент, 5-7% ежегодно;
- ▶ основные конкуренты в целевых рыночных сегментах с указанием их текущей рыночной доли - ОБД Выбор (Воронеж) - 250 000 м<sup>2</sup> в год (0,27%), ЗАО ОБД (Краснодар) - 250 000 м<sup>2</sup> в год (0,27%);
- ▶ территория сбыта продукции - г. Москва, Московская область;

## Преимущества технологии строительства с использованием продукции

	Предлагаемая технология (модульное стро-во)	Используемая технология 1 (монолитное стро-во)	Используемая технология 2 (кирпич)
Сроки возведения дома (указать его основные характеристики - 17 эт, 8500м2)	50 дней	250 дней	350 дней
Себестоимость 1ед.(м2)	-25%	100%	+30%
Производительность труда	200м2/чел в год	20м2/чел в год	15м2/чел в год
Энергоэффективность (если применимо)			
Другие показатели* -...; по выбору заявителя. -...; -... .			

только модули

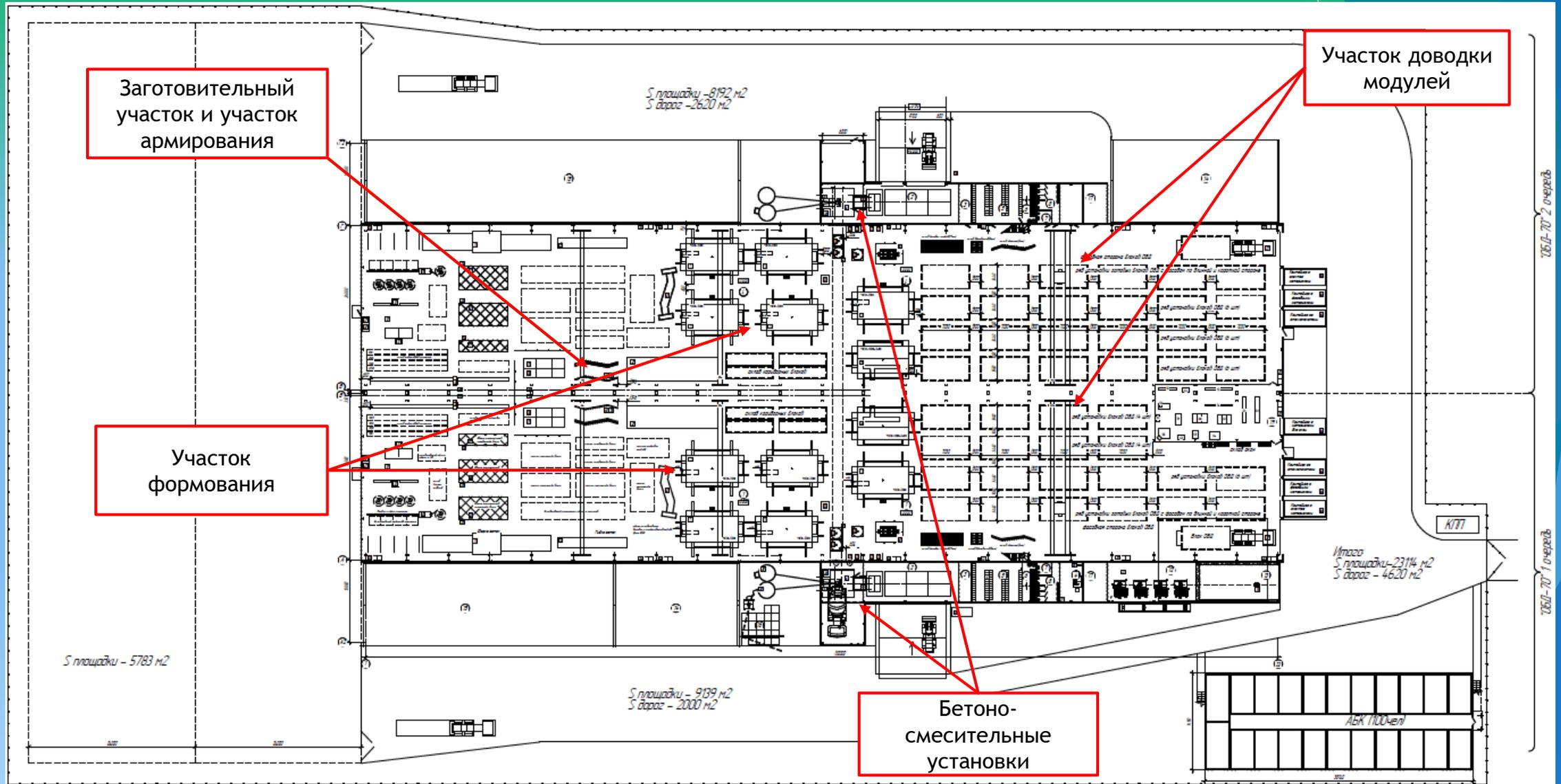
# Интеллектуальная собственность

- ▶ Наличие исключительных прав (патент) организации-заявителя на результаты интеллектуальной деятельности, связанные с возведением и функционированием предприятия - **да**, идет оформление в Роспатенте 3х патентных заявок ;
- ▶ Наличие исключительных прав (патент) организации-заявителя на продукцию - **нет**;
- ▶ Защита продукции на внутреннем и экспортном рынках.

# Общая характеристика инвестиционного проекта

- ▶ Мощность предприятия:
  - ▶ Тыс. ед./год - 150 000 м2 в год;
  - ▶ Ед./сутки - 24 модуля в сутки;
  - ▶ Запас мощности - 20%.
- ▶ Количество линий по выпуску модулей (в т.ч. количество резервных линий на случай ремонта основных) - 12 линий (формовочных установок)
- ▶ Возводимые объекты:
  - ▶ Здание завода;
  - ▶ Здание административно-бытового комплекса, котельной, КОС, ЛОС;
  - ▶ Общежитие для рабочих на 150 мест;
  - ▶ Площадки хранения инертных материалов;
  - ▶ Подъездные дороги;
- ▶ Размещение и транспортная доступность комплекса - г.Москва/Московская область;
- ▶ Возможность масштабирования предприятия - да, производственный комплекс представляет из себя типовой проект;

# Схематическое изображение заводского комплекса (с кратким обозначением основных элементов производства)



# Оснащение завода

	Количество (шт.)	Сумма с НДС (млн. руб.)
Оснащение производственной линии:		
- Формовочные машины	12	420
- Стенды для производства плоских изделий	2	11
- Формовочные машины для вентканалов и лестничных маршей	4	7,4
- Бетоносмесительные установки (БСУ) 100м3/час	2	40
- Линия автоматической сварки сеток	2	47
- Роботизированные сварочные посты для изготовления закладных	2	11
- Станки для гибки сеток	2	4,2
- Станки точечной сварки	2	1,8
- Правильно-отрезной станок	2	5,3
- Станки для гибки и резки арматуры	6	0,9
- Прочее оборудование		25
- Доставка, монтаж, ПНР		112
Машины и механизмы (краны):		
- Кран мостовой двухбалочный опорный 35 тн	2	16
- Кран мостовой опорный 10 тн	4	20
- Кран консольный 5 тн	2	3
- Автомобильный кран 32 тн	1	18
- Ричстакер	1	34
- Фронтальный погрузчик 3м3	2	12
Автотранспорт		
- Тягач седельный	14	133
- Низкорамный полуприцеп-платформа	13	65

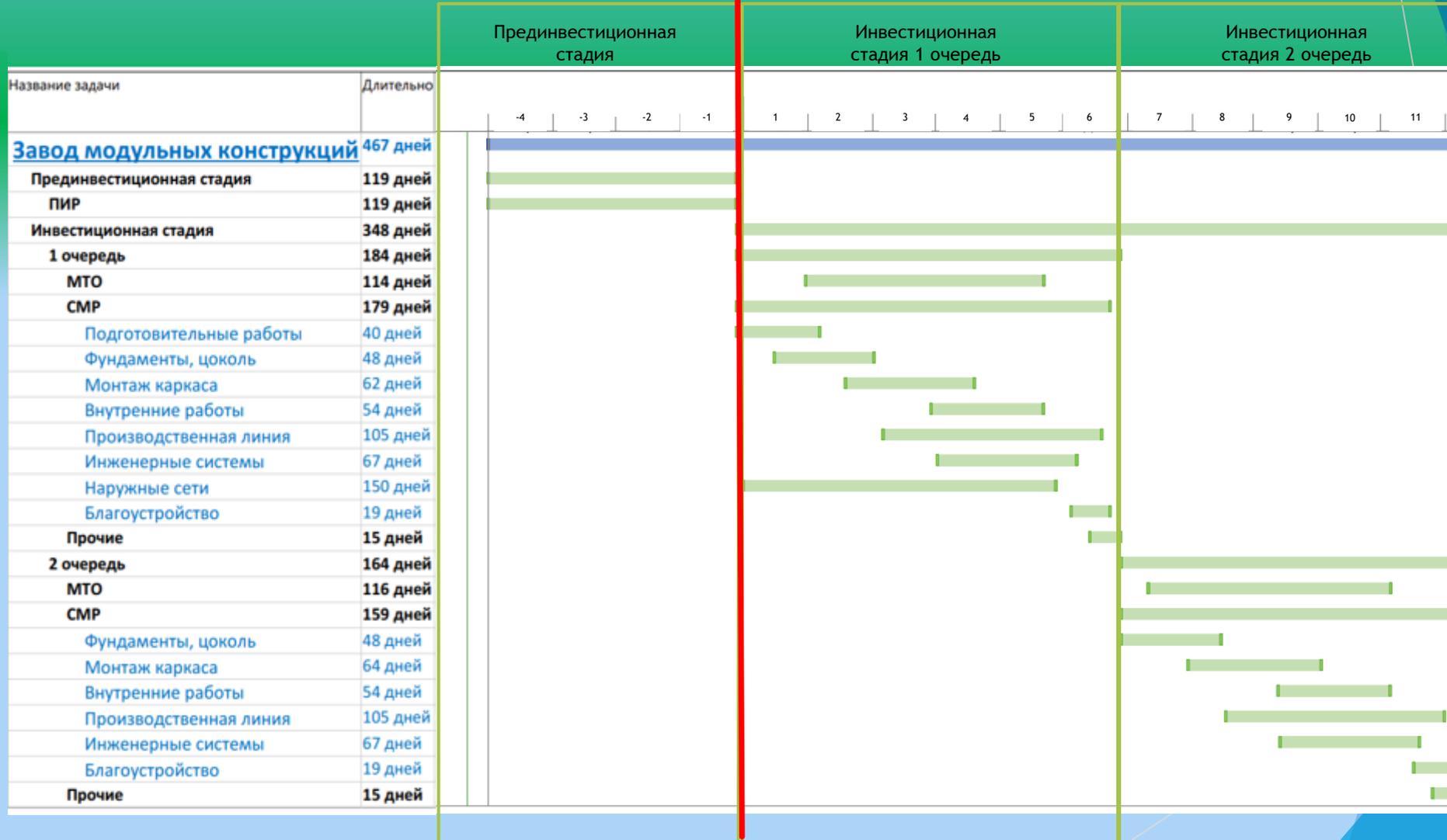
# Количество создаваемых рабочих мест

Год работы завода	Количество* создаваемых рабочих мест	Среднемесячная з/п (тыс. руб.)	Фонд оплаты труда за год (тыс. руб.)	Производительность труда в расчете на одного работника (в стоимостном выражении за год). тыс.руб
1-й год	144	125	214 272	23 437
2-й год	288	125	432 000	24 609
3-й год	288	131	452 736	25 840
4-й год	288	137	473 472	27 132
5-й год	288	144	497 664	28 489

\* - Указывается количество рабочих мест при максимальной производственной загрузке предприятия.

# План-график реализации инвестиционного проекта

Старт проекта



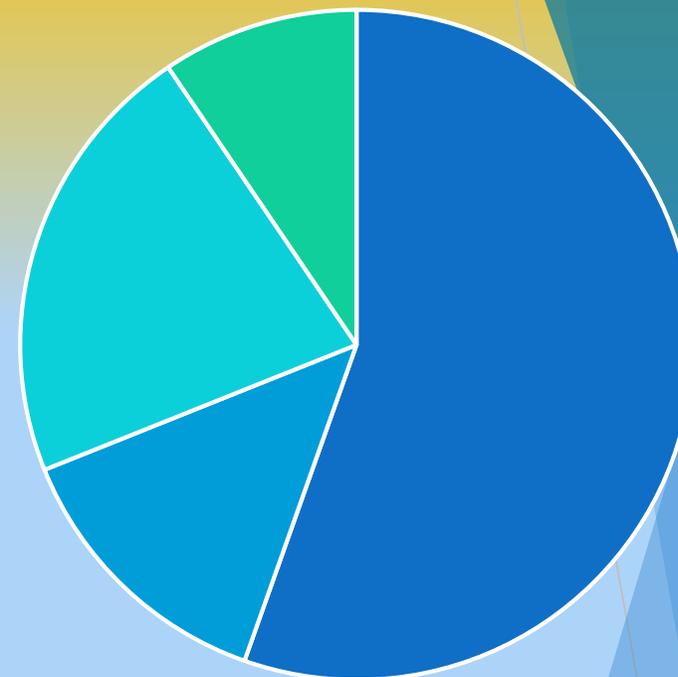
## Заявитель инвестиционного проекта

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Можайский парк»
Сокращенное наименование	ООО «Можайский парк»
Директор	
Юридический адрес	
Фактический адрес	
Телефон	
Адрес электронной почты	
ИНН	5010051758
КПП	771901001
ОГРН	1165010050700
ОКВЭД	41.20
ОКПО	02491427

- состав собственников с указанием доли в уставном капитале и информации об аффилированности между ними - 100% собственник ООО «Грандорион» (ИНН 9728045740, ОГРН 1217700426899);
- описание схемы взаимодействия участников инвестиционного проекта в рамках его реализации и долей в инвестиционном проекте, приходящихся на каждого участника инвестиционного проекта.

# Структура инвестиций

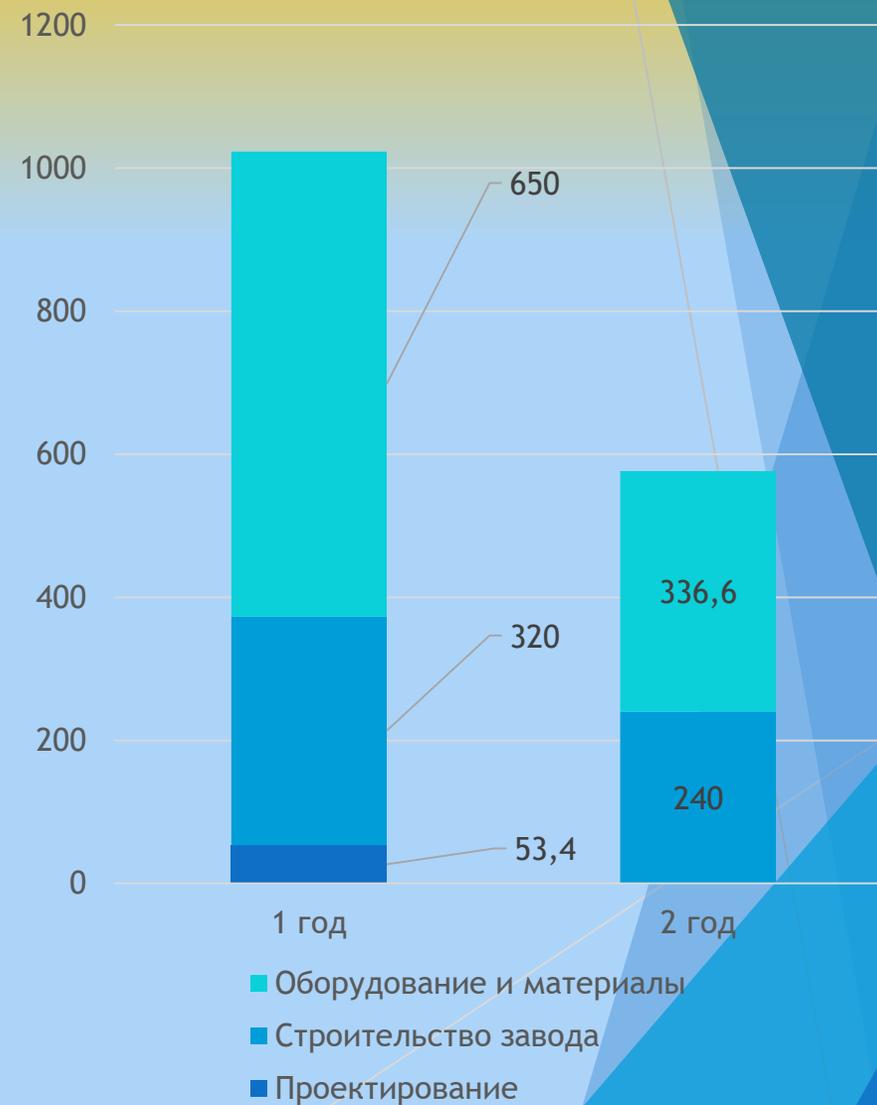
Источник	Сумма (млн. руб.)	Доля (%)
1. Собственные средства (собственный капитал)	320	20
2. Средства партнера по инвестиционному проекту (указать наименование)		
3. Заемные средства на коммерческих условиях (указать наименование банков)		
4. Заемные средства с субсидируемой процентной ставкой	1280	80
5. Господдержка (субсидирование)		
5.1. Федеральный бюджет		
5.2. Бюджет субъекта Федерации		
Итого	1600	100%



- Собственные средства
- Средства партнера по  
инвестиционному проекту
- Заемные средства на коммерческих  
условиях
- Заемные средства с субсидируемой  
процентной ставкой
- Господдержка (субсидирование)  
федеральный бюджет
- Господдержка (субсидирование)  
бюджет субъекта Федерации

# Структура инвестиционных затрат

Инвестиции (млн. руб.)	Инвестиционная фаза проекта - 1 год	Инвестиционная фаза проекта - 2 год
Проектирование завода, приобретение интеллектуальных прав, услуги сопровождения строительства (в т.ч. программное обеспечение, передача стандартных решений, обучение сотрудников)	53,4	
Строительство завода, проведение инженерных сетей	320	240
Технологическое оборудование (оснащение линии), машины и механизмы, автотранспорт, пусконаладочные работы и прочее	650	336,6
Выпуск пилотной партии продукции	-	
Итого	1023,4	576,6



## Параметры запрашиваемого кредита с субсидируемой процентной ставкой

- ▶ Сумма - 1280 млн руб;
- ▶ Период кредитования -5 лет;
- ▶ Процентная ставка - 3-5%;
- ▶ Получение и погашение кредита по годам\*(млн.руб) -

1/2023	2/2023	1/2024	2/2024	1/2025	2/2025	1/2026	2/2026	1/2027	2/2027
-42,7	-776	-461,3	182	182	182	182	182	182	188

\* 2023 (2 полугодие) - ввод 1ой очереди; 2024 (1 полугодие) - ввод 2ой очереди; 2024 (2 полугодие) - выход на полную мощность

# Экономические показатели проекта

Параметры отчета	Значение* (тыс.руб)				
	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Объемы продаж (тыс. м2/год)	0	112,5	150	150	150
Себестоимость 1 м2	0	22,0	23,1	24,3	25,5
Цена реализации 1 м2 с завода	0	42,0	44,1	46,3	48,6
Средняя стоимость транспортировки в расчете на 1 кв.м. в выбранном регионе реализации	0	3,0	3,2	3,3	3,5
Стоимость сборки в расчете на 1 кв.м.	0	5,0	5,3	5,5	5,8
Себестоимость 1 кв. м. в готовом объекте	0	75,0	78,8	82,7	86,8
Цена реализации 1 кв.м. жилой площади в готовом объекте (для объектов жилого назначения)	0	100,0	105,0	110,3	115,8

только модули

15

\* - с 1-го года выпуска продукции до окончания периода оценки проекта.

\*\* - для производства модулей - на 1 кв.м. жилой площади

# Финансовые показатели проекта

Показатель	Период наращивания выпуска продукции					Период работы с максимальной заявленной мощностью			
	1 год (6м)	2 год	3 год	4 год	5 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Цена реализации 1 ед. (тыс.руб/м2) *	0	45,0	47,3	49,6	52,1	45,0	47,3	49,6	52,1
Объем продаж ед. в год (тыс. м2)	0	112,5	150	150	150	112,5	150	150	150
Выручка (млн. руб.)	0	5063	7088	7442	7814	5063	7088	7442	7814
Себестоимость (млн. руб.)	0	2813	3938	4134	4341	2813	3938	4134	4341
Прибыль от реализации продукции (млн. руб.)	0	2250	3150	3308	3473	2250	3150	3308	3473
Налог на добавленную стоимость	0	469	623	654	687	469	623	654	687
Коммерческие расходы (млн. руб.) (3% от выручки)	0	152	213	223	234	152	213	223	234
Административные расходы (млн. руб.) (5% от себестоимости)	0	141	197	207	217	141	197	207	217
Расходы на уплату процентов по кредитам (млн. руб.)									
Прибыль до налогообложения (млн. руб.)	0	1489	2117	2224	2335	1489	2117	2224	2335
Налог на прибыль (млн. руб.)	0	298	423	445	467	298	423	445	467
Чистая прибыль (млн. руб.)	0	1191	1694	1779	1868	1191	1694	1779	1868

\* - цена с транспортировкой

## Показатели эффективности проекта

- ▶ Период оценки проекта - 2023-2027 годы;
- ▶ 2023-2024 годы - строительство завода;
- ▶ 2023 год - ввод в эксплуатацию 1 очереди и начало выпуска продукции;
- ▶ 2024 год - выход на проектную мощность;
- ▶ Объём выпускаемой продукции (тыс. ед./год)\*- 2024 - 112 500 м2, 2025 и последующие годы - 150 000 м2 .
- ▶ Выручка при выходе на проектную мощность (млн. руб./год) - 7 088;
- ▶ Объём инвестиций в строительство завода (млн.руб) - 1600;
- ▶ Ставка дисконтирования - 15%;
- ▶ Минимальная цена продажи 1 м2, при которой NPV имеет положительное значение - 31 тыс. руб.;
- ▶ Динамика роста себестоимости и цен на продукцию - 5% в год

\* - для производства модулей - тыс. м.кв./год

## Показатели эффективности проекта

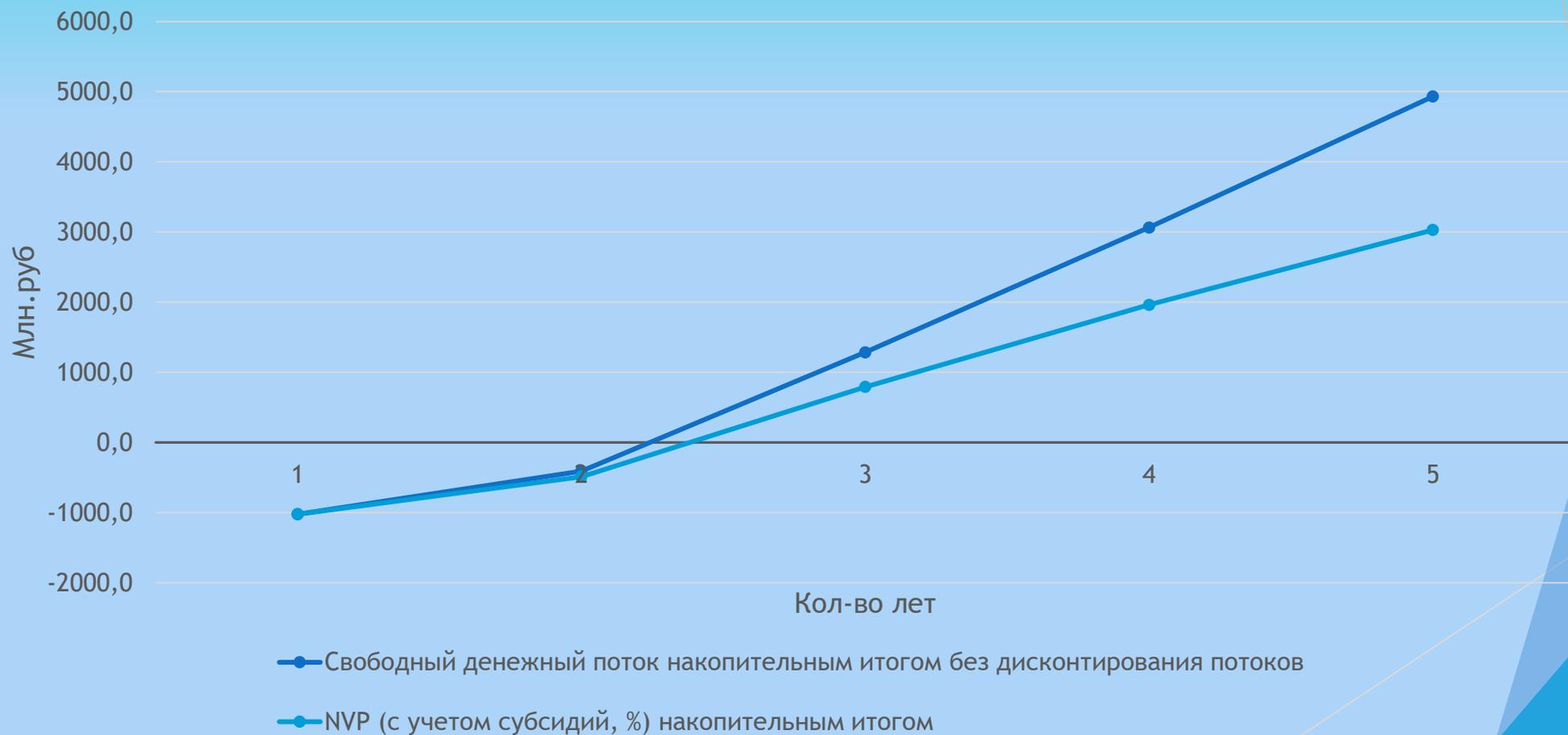
- ▶ Рентабельность продаж по валовой прибыли - 44%;
- ▶ Чистая приведенная стоимость проекта - 3 029,4 млн. руб.;
- ▶ Срок окупаемости проекта без дисконтирования - 2 года;
- ▶ Срок окупаемости проекта при дисконтировании по ставке\* 15% (средняя доходность по отрасли) - 2 года;
- ▶ Внутренняя норма доходности с учетом дисконтирования 104% .

\* С обоснованием выбора указанной ставки.

# Свободный денежный поток по годам, млн.руб.

2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
-1023,4	614,5	1693,9	1779,0	1867,8

## Срок окупаемости проекта



# Окупаемость бюджетных преференций и субсидий

Использование бюджетных средств	Итого (млн. руб.)
Федеральный бюджет	
Субсидии на льготное кредитование	
Субсидии на создание 1 рабочего места	
Бюджет субъекта РФ	
Субсидии на льготное кредитование	
Субсидии на технологическое оборудование	
Субсидии на сети	

Поступление налоговых платежей и отчислений в бюджет	Итого* (в млн. руб.)
Итого:	5 119
Федеральные налоги и сборы в т.ч.:	3 298
НДС	2 432
Налог на прибыль	245
Взносы в гос. соц.	621
Региональные налоги в т.ч.:	1 821
НДФЛ	269
Налог на прибыль	1 388
Налог на имущество	161
Транспортный налог	2,2

\* Расчетный срок - 5 лет