

ПАСПОРТ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА (ПРЕДЛОЖЕНИЯ)

«СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДУСТРИАЛЬНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В Г.БЛАГОВЕЩЕНСК»

Сведения об инициаторе

Субъект Российской Федерации	Российская Федерация, Амурская область
Место реализации инвестиционного проекта	г.Благовещенск
Наименование юридического лица	ООО «Контракт-строй-инвест», 1022800517827
Юридический (почтовый) адрес, телефон, факс, e-mail	Амурская область, г.Благовещенск, ул.Театральная 157
Год регистрации инициатора в ЕГР	ООО «Контракт-строй-инвест» - 14.11.1996
Руководитель	Васильев Валерий Александрович

Описание инвестиционного проекта

Сфера реализации проекта (предложения)	22.2 - Производство изделий из пластмасс; 23.6 - Производство изделий из бетона, цемента и гипса; 23.9 - Производство абразивных и неметаллических минеральных изделий, не включенных в другие группировки; 25.1 - Производство строительных металлических конструкций и изделий; 25.2 - Производство металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей; 25.6 - Обработка металлов и нанесение покрытий на металлы; механическая обработка металлов; 25.9 - Производство прочих готовых металлических изделий; 27.1 - Производство электродвигателей, генераторов, трансформаторов и распределительных устройств, а также контрольно-измерительной аппаратуры.
Цель инвестиционного проекта	Промышленный инвестпроект предусматривает создание промышленного комплекса по производству большого спектра промышленной продукции, металлических конструкций и оцинкованных металлических изделий, электротехнической и кабельной продукции, систем вентиляции, ЖБИ и изделий из ячеистого бетона, строительных смесей различного назначения представляющего собой вертикально-интегрированную структуру, совмещающую в себе мощности по производству готовой продукции, площадок для погрузки, разгрузки, хранения сырья и выпускаемой продукции, доставки готовой продукции до потребителей.
Основные характеристики проекта: - название продукции, мощность;	Строительство комплекса на площади 40 Га Проектная мощность комплекса по производству

<p>- объем производства продукции; - перечень объектов и этапы строительства, площадь застройки</p>	<p>металлических конструкции и изделий различного назначения в том числе горяче-оцинкованных более 60 000 тонн в год; ЖБИ, изделий из ячеистого бетона, товарного бетона и сухих смесей, строительного камня более 200 000 тонн в год, трансформаторных подстанций, вентиляционных систем, кабельных каналов и гофротруб из ПВХ, электротехнической, распределительной и регулирующей аппаратуры более 100 наименований.</p> <p>Строительство цехов по производству стальных металлоконструкций: опор ЛЭП, барьерных и дорожных ограждений, опор освещения, решетчатого настила, строительных лесов и прочих металлических изделий, цехов горячего оцинкования, покраски и огнезащиты металлоконструкций, цехов по производству железобетонных конструкций, изделий из ячеистых бетонов, строительных смесей различного назначения, строительного камня, цехов по производству трансформаторных подстанций, электротехнической, распределительной и регулирующей аппаратуры, вентиляционных систем, кабельных каналов и гофротруб из ПВХ, участка по производству щебня и товарного бетона. Также проектом планируется строительство железнодорожных путей необщего пользования с контейнерной площадкой, площадками погрузки, разгрузки, хранения сырья и готовой продукции, оборудованные козловыми кранами, складских помещений. Строительство вспомогательной инженерной и обеспечительной инфраструктуры: газовой котельной, трансформаторных подстанции, скважин водоснабжения, ливневой канализации, административных зданий, ремонтных мастерских, гаражных боксов, стоянок, и пр.</p>
<p>Рынки сбыта продукции, логистика</p>	<p>Дальневосточный федеральный округ РФ. Забайкальская железная дорога, Байкало-Амурская магистраль, Федеральная автодорога Владивосток-Москва, Автомобильный мост через реку «Амур» между городами Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР).</p>
<p>Обеспечение сырьем и комплектующими</p>	<p>Поставка сырья и материалов будет осуществляться железнодорожным и автомобильным транспортом</p>
<p>Планируемые логистические потоки</p>	<p>Федеральная автотрасса «Москва-Владивосток», Транссибирская железная дорога, Байкало-Амурская железнодорожная магистраль, Автомобильный мост через реку «Амур» между городами Благовещенск (РФ) – Хэйхэ (КНР). Железнодорожный мост через реку «Амур» Нижне-Ленинское (РФ) – Тунцзян (КНР).</p>

Краткое представление инициатора проекта

Инициатор проекта - ООО «Контракт-строй-инвест» входящее в группу компаний АО «Гидроэлектромонтаж», образованного в 2002 году на базе Бурейского монтажного участка, входившего в состав Всесоюзного треста «Гидроэлектромонтаж». В составе треста «Гидроэлектромонтаж» специалисты Бурейского участка выполняли работы на строительстве Зейской, Колымской, Вилойской, Бурейской ГЭС, Нерюнгринской, Якутской, Чульманской ГРЭС, подстанциях напряжением до 500 кВ в Амурской и Магаданской областях, Хабаровском и Приморском крае, Республики Саха (Якутия). В настоящее время АО «Гидроэлектромонтаж» — ведущая электромонтажная организация, принимающая участие в строительстве большинства энергетических объектов в центральном, сибирском и дальневосточном регионах России. Предприятие выполняло работы по монтажу, наладке и вводу в эксплуатацию нового электротехнического оборудования на вновь вводимых объектах генерации РФ, таких как Бурейская ГЭС, ТЭЦ-16 и ТЭЦ-27 ОАО «Мосэнерго». Также выполнялись работы по реконструкции и техническому перевооружению подстанций 110-500 кВ Федеральной сетевой компании ЕС (ФСК), ОАО «ДРСК» («Амурэнерго»), МЭС Центра, Московской объединенной электросетевой компании (МОЭСК), заканчивается строительство подстанции 500 кВ для газохимического комплекса ПАО «Сибур» (ТОР Свободный).

КЛЮЧЕВЫЕ РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ:

- 2000-2003 гг. — монтаж первого в России КРУЭ 500 кВ (Бурейская ГЭС);
- 2003-2006 гг. — монтаж первой в России кабельной линии XLPE 500 кВ (Бурейская ГЭС);
- 2006-2010 гг. — реконструкция подстанций 500 кВ московского энергетического кольца;
- 2009-2012 гг. — строительство объектов энергетической инфраструктуры, а также монтаж первой в России подводной кабельной линии 220 кВ на остров Русский для Саммита АТЭС 2012 г.;
- 2010-2014 гг. — реконструкция ОРУ 500 кВ (с заменой на КРУЭ) Саяно-Шушенской ГЭС;
- 2011-2014 гг. — строительство объектов электроснабжения нефтепровода «ВСТО-2»;
- 2013-2016 гг. — внешнее электроснабжение космодрома «Восточный», г. Свободный;
- 2017-2018 гг. — строительство ПС 220 кВ «Восток» для нужд ТОР «Ракитное», г. Хабаровск
- 2018-2019 гг. — строительство кабельно-воздушной ЛЭП 220 кВ «Владивосток-Промпарк» с реконструкцией ОРУ 220 кВ ПС «Владивосток» и строительством ПС 220 кВ «Промпарк» для нужд ТОР «Надеждинская», г. Владивосток;
- 2018-2019 гг. — строительство ПП 220 кВ «Зея» для нужд Амурского газоперерабатывающего завода (АГПЗ ПАО «Газпром»), г. Свободный;
- 2019-2020 гг. — строительство ПС 220 кВ «Строительная» для нужд Амурского газохимического комбината (АГХК ПАО «Сибур»), г. Свободный;

	<ul style="list-style-type: none"> • 2021-2024 гг. — строительство ПС 500 кВ для нужд Амурского газохимического комбината (АГХК ПАО «Сибур»), г. Свободный; • 2019-2024 гг. — строительство и реконструкция аэропортового комплекса «Игнатьево», новой взлетно-посадочной полосы в г. Благовещенск) • 2019-2024 – строительство очистных сооружений, газовых котельных, зданий и сооружений. <p>Сайт АО «Гидроэлектромонтаж» https://bgem.ru/</p>
--	---

Текущее состояние и готовность к реализации инвестиционного проекта

<p>Стадия реализации проекта</p>	<p>Прединвестиционная стадия проекта. Подготовка документов по проекту: основных технических решений, технических заданий на проектирование, предпроектной документации, бизнес-плана, финансовой модели проекта, ТЭО, план-графика реализации проекта. Подготовка пакета документов для получения статуса «Приоритетного инвестиционного проекта Амурской области» и резидента ТОР «Амурская». На текущий момент ведется работа по подготовке основных технических решений по проекту, проектирование, выбор производителей и поставщиков основного и вспомогательного технологического оборудования</p>
<p>Наличие документации</p>	<p>В стадии подготовки</p>
<p>Наличие и подготовленность зем. участка к застройке</p>	<p>Проектируемый индустриально-производственный комплекс планируется к строительству на инвестиционной площадке в г. Благовещенск, Амурской области, в границах кадастровых кварталов 28:01:090018, 28:01:090019 и 28:01:090020. Комплекс, планируется возвести частично на земельных участках, с кадастровыми номерами: 28:01:090019:64, 28:01:090020:63, 28:01:090020:36, полностью на земельных участках с кадастровыми номерами 28:01:090020:56, 28:01:090018:116, а также на земельном участке с неразграниченным правом пользования ориентировочной площадью 7 Га смежным с участками 28:01:090020:36, 28:01:090020:56, 28:01:090018:116 не сформированном и не поставленном на кадастровый учет.</p> <p>Для обеспечения возможности реализации проекта на обозначенных земельных участках необходимо внесение изменений в Генеральный план г. Благовещенска путем изменения существующих функциональных зон на «Производственную зону», а также внесение изменений в Правила землепользования и застройки г. Благовещенска путем изменения функционального назначения территориальной зоны с</p>

	<p>производственной «П-3» на производственные «П-1» и «П-2». Входящие и граничащие с инвестиционной площадкой определенной для реализации проекта земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:0900019:64 и 28:01:200019:21, 28:01:200019:23, 28:01:200019:24, 28:01:200019:17 на утвержденной карте территориальных зон Правил землепользования и застройки г.Благовещенска уже отнесены к производственным зонам «П-1» и «П-2» соответственно.</p> <p>Схема расположения и контуры земельных участков на кадастровом плане территории определенных для реализации проекта, отражена в Приложении №3 к бизнес-плану проекта.</p>
<p>Объекты инфраструктуры для реализации проекта</p> <ul style="list-style-type: none"> - имеющаяся инфраструктура; - планируемая к строительству инфраструктура 	<p>В рамках проекта основными техническими решениями планируется строительство внутриплощадочной газораспределительной сети, сети электроснабжения, газовой котельной, ж/д путей необщего пользования, трансформаторных подстанций, скважин водоснабжения, ливневой канализации, внутриплощадочных дорог.</p>

Финансовые показатели инвестиционного проекта

Стоимость, с разбивкой по источникам финансирования	Общая стоимость проекта	Освоение финансовых средств	Запрашиваемые инвестиции
<p>Всего (руб./USD):</p> <ul style="list-style-type: none"> - собственные средства - иностранные инвестиции 	2 428 000 000 руб.	-	-
<p>Форма участия и/или вложения инвесторов</p> <ul style="list-style-type: none"> - Долевое участие в СП 	Долевое участие инвесторов в уставном капитале компании инициатора и владельца проекта		
Источники и сроки возврата инвестиций	Продажа готовой продукции		
<p>Основные показатели экономической эффективности реализации проекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Чистый дисконтированный доход (NPV) - Срок окупаемости (PP) - Дисконтированный срок окупаемости (DPP) - Внутренняя норма доходности (IRR) - Индекс доходности (PI) 	2 713 863 000 рублей	5,23 лет	5,87 лет
	37,99%	2,23	

Количество создаваемых рабочих мест	380
-------------------------------------	-----

Дополнительная информация по инвестиционному проекту

Срок реализации проекта	2025-2029 гг.
Виды и объемы государственной и/или муниципальной поддержки, дополнительные механизмы реализации проекта	<p>Для обеспечения возможности реализации проекта необходимо подведение к границам инвестиционной площадки распределительного газопровода (внутригородской газовой сети).</p> <p>Предоставление частей земельных участков в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 28:01:090019:64, 28:01:090020:63, 28:01:090020:36, полностью земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:090020:56, 28:01:090018:116, а также несформированного и не поставленного на кадастровый учет земельного участка с неразграниченным правом пользования ориентировочной площадью 7 Га смежного с земельными участками с кадастровыми номерами 28:01:090020:36, 28:01:090019:56, 28:01:090018:116 в долгосрочную аренду без торгов в рамках преференционных режимов, установленных для Приоритетных инвестиционных проектов Амурской области, а также внесение изменений в Генеральный план г. Благовещенска путем изменения существующих функциональных зон на «Производственную зону», и внесение изменений в Правила землепользования и застройки г. Благовещенска путем изменения функционального назначения территориальной зоны с производственной «П-3» на производственные «П-1» и «П-2».</p>
Год разработки проекта и дата составления паспорта	2025
Контактные данные исполнителя	<p>Васильев Валерий Александрович</p> <p>kav@bgem.ru</p>

Подпись уполномоченного лица _____



печать

- <1> ИНН, направления деятельности организации (ОКВЭД), опыт работы на данном рынке.
 <2> Перечень сфер реализации инвестиционного проекта (предложения):
 Энергетика Строительство Добыча полезных ископаемых Производство машин и оборудования
 Транспорт и связь Прочие обрабатывающие производства Дорожное хозяйство Сельское хозяйство
 Трубопроводный транспорт Производство пищевых продуктов Обработка древесины и производство изделий из дерева Здравоохранение и туризм Прочая деятельность Производство неметаллических минеральных продуктов

<3> Объемы производимой продукции на 5 лет с разбивкой по годам.

<4> Анализ внутреннего и внешнего рынков продукции по инвестиционному проекту (предложению), список потребителей. Параметры конкурентоспособности (цена, качество, иное) в сравнении с имеющимся на рынке товаром. Продвижение товаров от производителей к потребителям.

<5> Подтверждение планируемых поставок сырья и комплектующих, наличие лицензии на использование природных ресурсов и других разрешительных документов.

<6> Описание планируемой схемы транспортного движения при поставке сырья и комплектующих, а также при вывозе произведенной продукции.

<7> Наличие технико-экономического обоснования, бизнес-плана, финансовой модели, обоснования инвестиций, проектно-сметной документации, экспертного заключения, лицензий на разработку месторождений и т.д. Стадия оформления разрешительных документов государственной, экологической и пр., предполагаемые сроки и условия их получения.

<8> Информация об отводе земельного участка под строительство, стадия оформления документов отвода земель, готовность под застройку, инженерная подготовка площадки под застройку и т.д.

<9> Наличие обеспечивающей инфраструктуры и ресурсов (трудовые ресурсы, сырьевые ресурсы, электричество, вода, транспорт и пр.), доступ к ресурсам, наличие железнодорожных путей и автодорог, утилизация отходов, воздействие на экологию и т.п.

<10> Стоимость инвестиционного проекта (предложения) включает средства на приобретение оборудования, технологий, стоимость имеющегося оборудования, зданий, сооружений, транспортных средств, технологий, которые будут использованы при реализации проекта, оборотные средства, иные расходы, связанные с реализацией инвестиционного проекта (предложения).

<11> Срок окупаемости инвестиционного проекта (предложения) - с дня начала финансирования инвестиционного проекта (предложения) до дня, когда разность между накопленной суммой чистой прибыли с амортизационными отчислениями и объемом инвестиционных затрат приобретает положительное значение.

<12> Срок реализации проекта - с дня начала инвестирования до дня, когда будет достигнута цель инвестиционного проекта (предложения).

<13> Планируемые виды государственной и/или муниципальной поддержки данного инвестиционного проекта (предложения), в том числе программы, стратегии, в которые включен инвестиционный проект (предложение).