

Государственное унитарное предприятие
Архангельской области



Инвестиционное предложение 2023

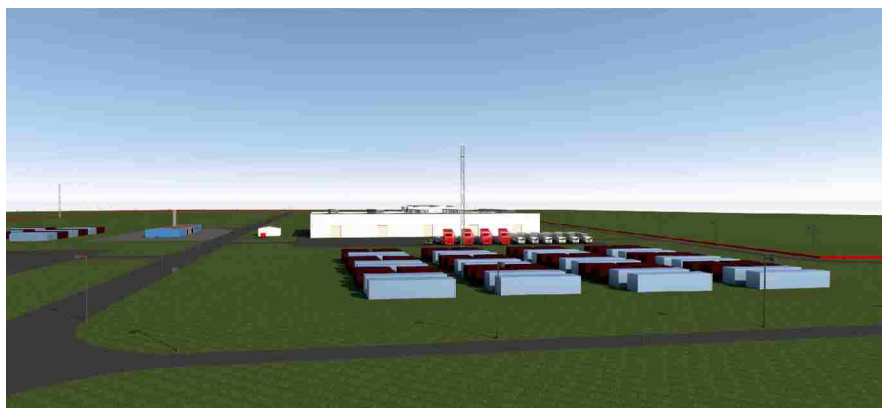
Проект по созданию индустриального
(промышленного) парка на территории
городского округа «город Архангельск»,
площадью 33 гектара.



● РОЛЬ ИНДУСТРИАЛЬНОГО (ПРОМЫШЛЕННОГО) ПАРКА



- Индустриальный (промышленный) парк – промышленная территория с необходимой инфраструктурой для размещения на ней новых производственных предприятий, управляемая специализированной управляющей компанией, ведущей прибыльную деятельность.
- Число индустриальных парков в России за последнее десятилетие выросло в пять раз (с 80 до 377). В регионах, изначально вложившихся в их создание, увеличивается доля обрабатывающей промышленности.
- Архангельская область предлагает уникальный шанс создать первый в регионе индустриальный парк на территории города Архангельска.
- Настоящий инвестиционный проект позволяет вложить капитал в промышленное производство Архангельской области и вести прибыльную деятельность с получением стабильного дохода.
- Бюджет проекта: 3,0 млрд. руб.



• ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА



1. Развитая логистика

Наличие автомагистралей, железнодорожного и авиасообщения обеспечивает интенсивные связи между субъектами Российской Федерации. Выход к морю и портовая инфраструктура.

2. Высокий спрос на площадки с готовой инфраструктурой

Для малого и среднего бизнеса — идеальный формат, который чрезвычайно востребован и спрос на такие площадки только растёт.

3. Наличие судостроительного и рыбопромышленного кластеров

Потенциал для реализации проектов в сфере выпуска необходимой продукции и переработки для нужд промышленного комплекса.

4. Разнообразная минерально-сырьевая база

Более 25 видов полезных ископаемых (алмазы, бокситы, известняк, глина, базальты) – потенциал для реализации проектов в сфере переработки на базе индустриального парка.

5. Комплекс мер государственной поддержки

- предоставление земельного участка без торгов;
- пониженная ставка арендной платы земельного участка;
- пониженные страховые взносы;
- налоговые льготы;
- программы льготного кредитования;
- возмещение затрат на создание промышленной инфраструктуры

• ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТОРА

1



Владение на праве собственности промышленной инфраструктурой и всей территорией парка

2



Оказание платных услуг по административно-хозяйственным и вспомогательным вопросам обеспечения функционирования организаций резидентов

3



Предоставление платных эксплуатационных, а также коммунальных услуг резидентам парка

4



Реализация тепловой энергии резидентам парка за счет устройства газовой котельной

5



Возмещение до 75 % ранее понесенных затрат на создание инфраструктуры парка (затраты на изыскательские и проектные работы, строительство объектов инфраструктуры, технологическое присоединение).
Постановление Правительства РФ № 1325 от 10.08.2021

6



Налоговые преференции:
- налог на прибыль: 5% на 5 лет, 10% на последующие 5 лет;
- страховые взносы: 7,5 % (3,75 % для МСП) на 10 лет;
- налог на имущество: 0,1 % на 5 лет, 1,1 % на последующие 5 лет;
- налог на землю: льгота 80 % от суммы уплаты земельного налога в течение 5 лет.

• МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СОЗДАНИЯ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Компенсация до 75 % понесенных затрат на создание инфраструктуры парка (затраты на изыскательские и проектные работы, строительство объектов инфраструктуры, технологическое присоединение).

Постановление Правительства РФ № 1325 от 10.08.2021

- Предоставление субсидии из федерального бюджета на осуществление капитальных вложений в объекты инфраструктуры для проектов на территории Арктической зоны РФ.

Постановление Правительства РФ № 297 от 18 марта 2020 г.

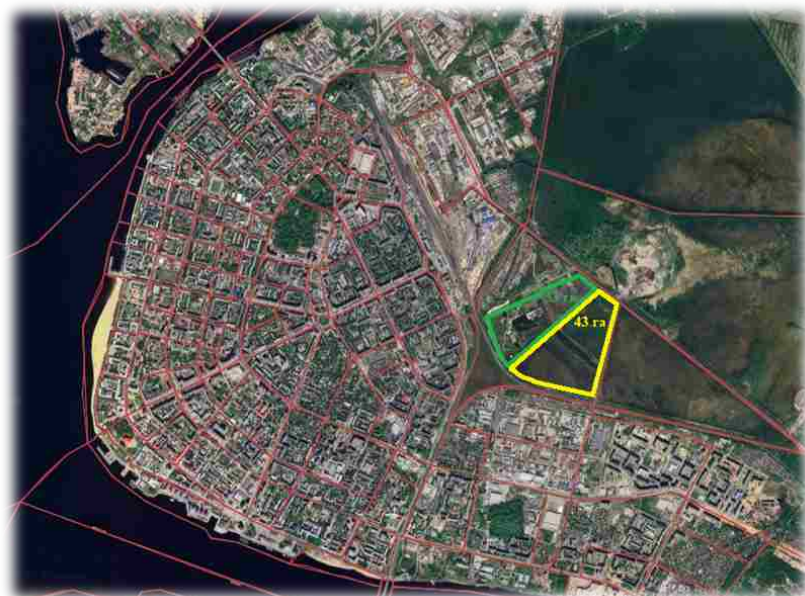


• МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



Площадь парка составляет 33 га, с возможностью расширения до 76 га.

Площадка размещена в границах города Архангельска (восточная часть) вблизи от транспортно-пересадочного узла (авто- и железнодорожный вокзалы) и обладает отличной транспортной доступностью (выход на федеральную трассу М-8).




Архангельск

 303 357

Архангельская область (без НАО)

 964 304

 - граница индустриального парка

 - граница возможного расширения территории парка.

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ПРЕИМУЩЕСТВА И РЕСУРСЫ

01

В 23 км. расположен погрузочно-разгрузочный терминал. Порт «Экономия»

Непосредственный выход на федеральную трассу М-8 «Холмогоры»

02

03

В 11 км. расположен международный аэропорт Архангельск

В 0,5 км. расположены авто- и железнодорожный вокзалы

04

05

В 11 км. расположен Архангельский речной порт

В 1,5 км. расположен ж/д погрузочно-разгрузочный фронт

06

07

Парк расположен в границах города Архангельска



- индустриальный парк



- речной порт



- морской порт



- аэропорт

— - Федеральная трасса М-8



- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА ПАРКА



• ПЕРСПЕКТИВНАЯ ПЛОЩАДКА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ



Преимуществом для реализации проекта является разработанный на данную территорию мастер-план, отражающий все характеристики площадки, содержащий алгоритмы действий, планировочные и архитектурные решения, а также зонирование территории.

Тип участка:

Гринфилд

(до начала реализации проекта – Браунфилд)

Площадь территории: 32,9643 га

Количество участков:

1 (до начала реализации проекта - 7)

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

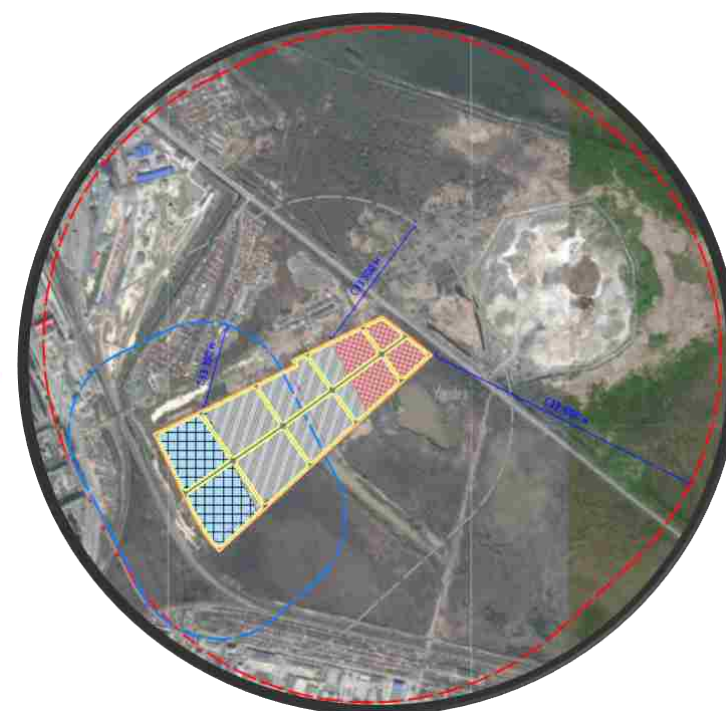
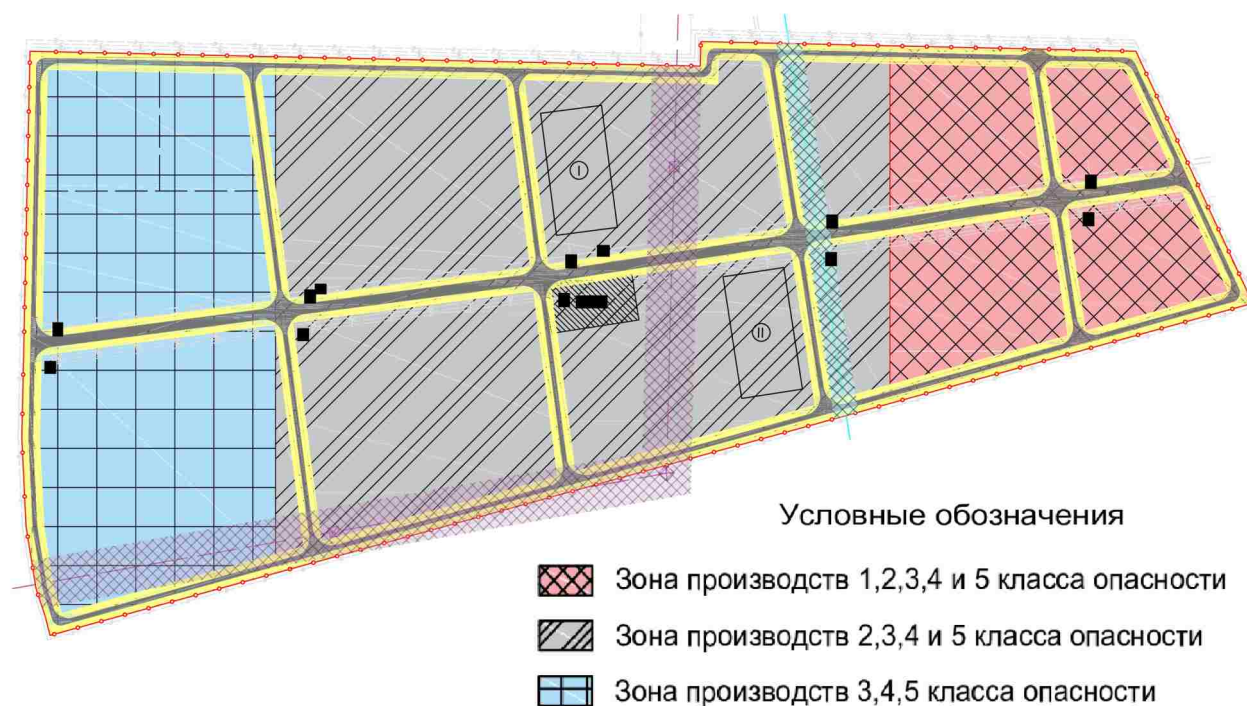
Производственная деятельность

Инфраструктура

В наличии действующие технические условия на технологическое присоединение

• ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПАРКА

Функциональное зонирование парка предполагает размещение производств всех пяти классов опасности, что позволяет вести различные виды производств.



• ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПАРКА

Мастер-планом проработан вопрос и предлагаются следующие планировочные решения на территории парка:

- 12 земельных участков;
- 2 готовых производственных здания по 5000 кв.м. для потенциальных резидентов;
- собственная газовая котельная;
- газораспределительная станция;
- 3 трансформаторных (распределительных) подстанции;
- 4820 метров дорог;
- размещение производств всех пяти классов опасности.

Проведенный анализ спроса показывает, что все участки парка востребованы, а на 3 из них уже готовы заходить потенциальные резиденты (участки 1, 2 и 9 = 3,8531 га.).

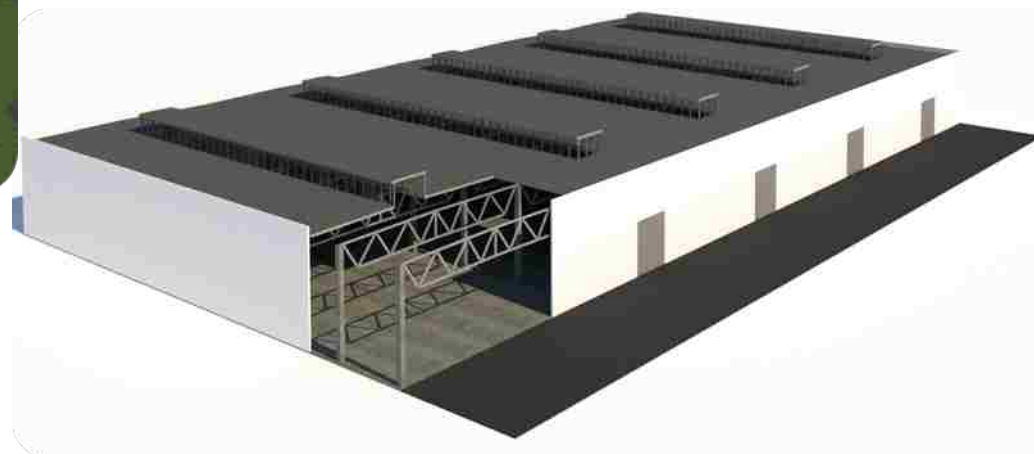


• АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПАРКА



Мастер-планом проработан вопрос и предлагаются оптимальные объемно-планировочные решения зданий, свойственных для промышленной архитектуры, содержащие необходимые характеристики для ведения промышленного производства в них:

- 2 здания по 5000 кв.м. для потенциальных резидентов;
- высота 12 метров;
- нагрузка на пол 3 т/кв.м.;
- подкрановые балки грузоподъемностью по 10 тонн.

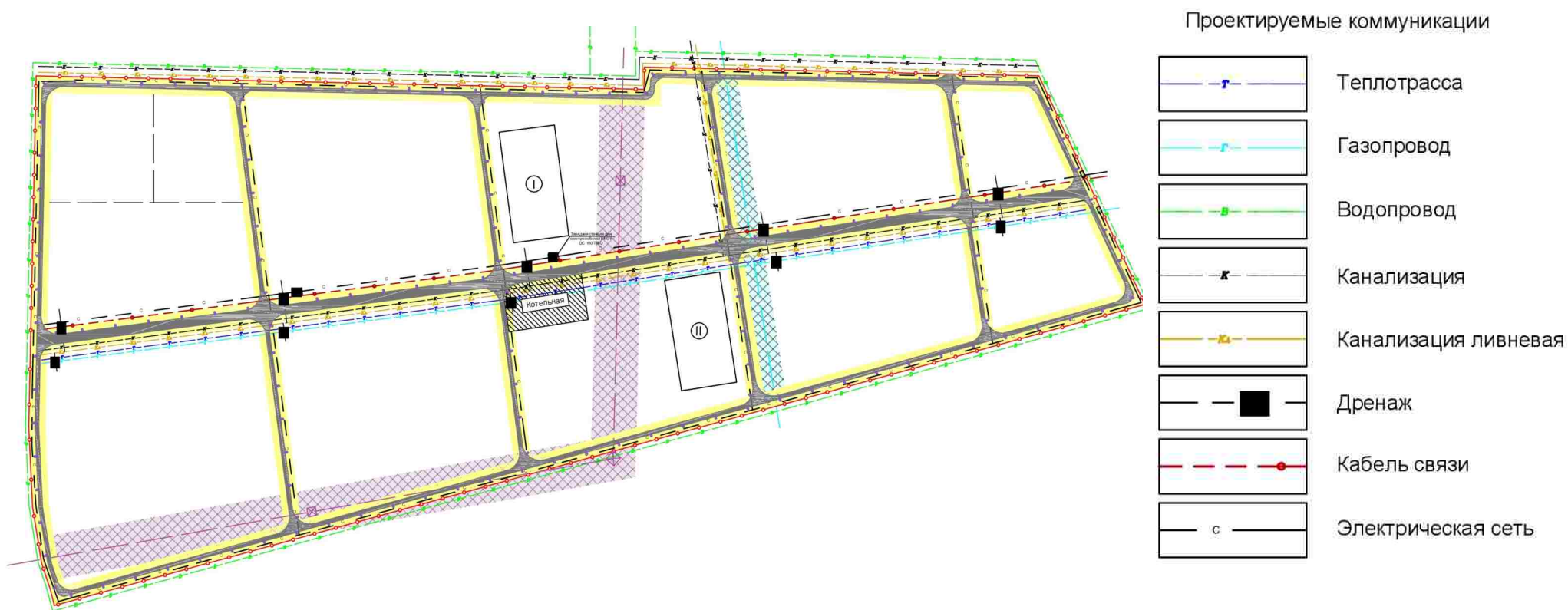


• ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПАРКА ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

В рамках проведенного мастер-планом анализа обеспеченности инфраструктурой парка предлагается строительство сетей инженерно-технического обеспечения на территории свободной от существующей инфраструктуры.

Данное условие позволяет экономить на технологических решениях при отсутствии пересечения инженерных сетей.

В рамках разработки мастер-плана получены технические условия на технологическое присоединение к сетям и иные согласования.



• ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПАРКА ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ

Мастер-планом определено создание следующей инфраструктуры:

-электросетевое хозяйство (трансформаторные (распределительные) подстанции, линии электропередач).

Присоединяемая мощность 10 МВт, вторая категория надёжности;

-газораспределительная станция, газопровод протяженностью 1420 метров,;

-газовая котельная мощностью 24 МВт;

-сети теплоснабжения протяженностью 700 метров;

-водопровод мощностью 800 куб.м./сут.;

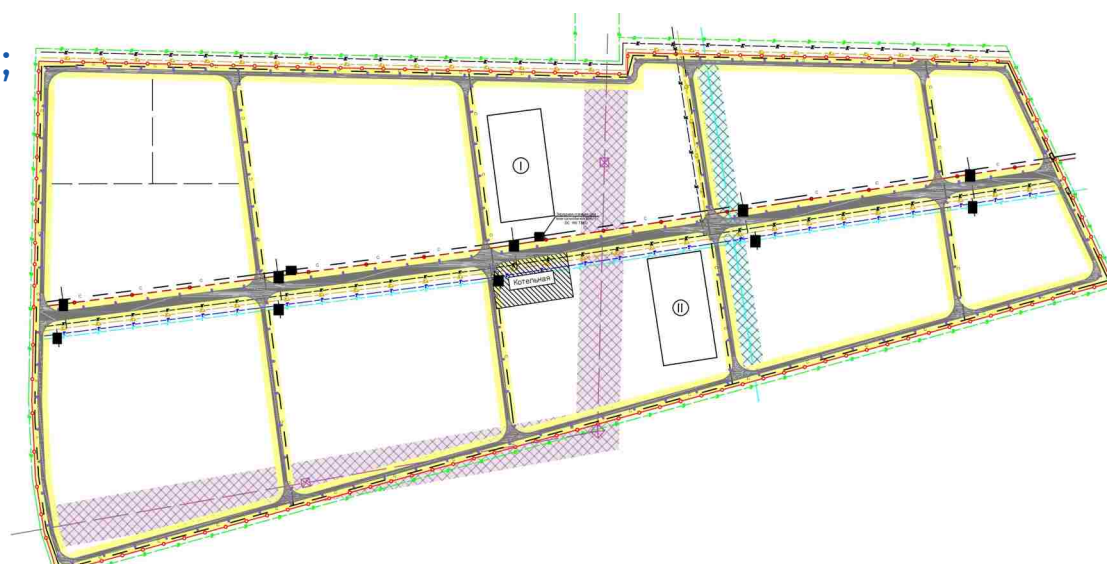
-канализация мощностью 400 куб.м./сут.;

-сети дренажно-ливневой канализации мощностью 2140 л./сек.;

-линия связи скоростью 10 Гигабит;

-дорожная сеть протяженностью 4820 метров;

-сеть дорожного освещения протяженностью 4672 метров.



	Теплотрасса		Канализация ливневая
	Газопровод		Дренаж
	Водопровод		Кабель связи
	Канализация		Электрическая сеть

• ОЦЕНКА ПОТРЕБНОСТИ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ЗАТРАТ НА СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПАРКА

№ п/п	Объекты	Наименование затрат	Планируемая стоимость проведения работ, руб.	Срок реализации
1	Предпроектные и проектные работы	Инженерно-геологические изыскания, проектирование, государственная экспертиза проектной документации, государственная экологическая экспертиза, разрешение на строительство	22 200 000	24 мес.
2	Внеплощадочная инфраструктура	Электроснабжение	375 707 002	24 мес.
		Водоснабжение, водоотведение	399 000 000	
		Газоснабжение	22 311 956	
		Система дренажно-ливневой канализации	75 632 000	
		Сети связи	5 520 000	
		Дорожная сеть	8 437 700	
3	Внутриплощадочная инфраструктура	Электроснабжение	117 060 480	
		Водоснабжение, водоотведение	64 767 470	
		Газоснабжение	3 076 250	
		Строительство котельной	195 026 379	
		Теплотрасса	6 153 250	
		Система дренажно-ливневой канализации	344 478 980	
		Сети связи	1 488 780	
		Дорожная сеть	203 492 790	
		Дорожное освещение	17 796 930	
		Подготовка территории (свод зеленых насаждений, дренирование территории, отсыпка площадки)	264 159 680	
4	Два производственных здания	Два производственных здания по 5000 кв.м каждое для размещения резидентов и (или) потенциальных резидентов	876 500 000	
		Итого:	3 002 809 647	

• ЗАТРАТЫ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАРКА

№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Планируемая стоимость затрат, руб.
1	Трактор Беларус 82МК с доставкой в город Архангельск	1	2 783 023
2	Бензотриммер	3	18 900
3	Лопаты штыковые	5	3 900
4	Снеговые лопаты	5	2 400
5	Скрепер	5	20 400
6	Грабли	5	2 250
7	Контейнеры ТБО	8	148 000
8	Урны	22	49 060
9	Мусорные площадки	8	610 880
10	Снегоплавильная машина	1	2 696 000
11	Электростанция на 150 кВт	1	3 000 000
	Итого:	-	9 334 813



• ДОХОД ИНВЕСТОРА (УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ)

Содержание управляющей компании в первые четыре года (до ввода в эксплуатации промышленной инфраструктуры) будет осуществляться за счет собственных средств инвестора (управляющей компании). На пятый год прогнозируется получение дохода от деятельности, который обеспечит покрытие всех текущих расходов управляющей компании.

Доход от сдачи в аренду имущества с учетом эксплуатационных услуг (ставки являются конкурентными, но есть возможность их роста).

№ п/п	Наименование	Полезная площадь зданий и земельных участков, кв.м.	Величина арендной платы с учетом эксплуатационных услуг за 1 кв.м. в месяц, руб.	Стоимость, руб. в месяц	Стоимость, руб. в год
1	Производственные помещения	8700	400,00	3 480 000	41 760 000
2	Земельные участки	203260	13,00	2 642 380	31 708 560
	Итого:			6 122 380	73 468 560

Также возможно получение дополнительного дохода от оказания платных услуг по административно-хозяйственным и вспомогательным вопросам обеспечения функционирования организаций резидентов (приказ Министерства промышленности и торговли РФ от 7 октября 2021 г. № 4014).

• ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ИНВЕСТОРА (УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ)

Доход от реализации тепла за счет выработки тепловой энергии газовой котельной

№ п/п	Тариф на теплоснабжение для юридических лиц на территории города Архангельска, руб./Гкал. Цена указана на 2023 год	Мощность газовой котельной, Гкал/год	Стоимость, руб. в год
1	2 400	35 355	84 852 000

Бюджет доходов и расходов управляющей компании

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Общая стоимость доходов управляющей компании (доход от сдачи в аренду имущества с учетом эксплуатационных услуг и доход от реализации тепла)	158 320 560 рублей в год
2	Выкуп всего земельного участка в собственность	19 185 223 рублей
3	Общая стоимость расходов на создание промышленной инфраструктуры, в том числе на инженерно-геологические изыскания, проектно-изыскательские работы, прохождение государственной экспертизы проектной документации, государственной экологической экспертизы, приобретение оборудования и техники для оказания управляющей компанией эксплуатационных услуг (без учета управленческих расходов)	3 012 144 461 рублей
4	Возможность возмещения фактически произведенных затрат на создание инфраструктуры парка (затрат на изыскательские и проектные работы, строительство объектов инфраструктуры, технологическое присоединение) в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1325 от 10.08.2021)	до 2 252 107 235 рублей

Срок окупаемости проекта 18 лет.

**Узнайте больше о
выгодном инвестировании
здесь**



АНО АО «Агентство регионального развития»
163000 Архангельск, ул. Набережная Северной Двины, 71