



МАКЕТ КОНЦЕПЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА



Макет концепции по созданию Индустриального парка подготовлен **Ассоциацией индустриальных парков** при поддержке **ОАО «Сбербанк России»**.



СБЕРБАНК

Всегда рядом

Концепция – основной документ, описывающий проект индустриального парка. Вид и структура Концепции разработаны Ассоциацией индустриальных парков для помощи в подготовке новых проектов. В состав документа входят исследования и разделы, необходимые для точного финансового планирования и принятия положительного инвестиционного решения по проекту.

Концепция ИП состоит из двух документов: бизнес-план и мастер-план проекта. Оба документа готовятся одновременно и содержат взаимодополняющую и необходимую друг для друга информацию. В рамках данного макета приводится рекомендуемый состав глав и внутренних разделов по каждой части Концепции.

Содержание

Бизнес-план	2
1. Резюме проекта	3
2. Бизнес-модель индустриального парка	4
3. Комплексная характеристика участка	5
4. Анализ рынка и стратегия маркетинга	7
5. Система управления персоналом и анализ трудовых ресурсов	9
6. Схема осуществления проекта	10
7. Финансовый анализ и оценка инвестиций	10
8. Оценка рисков	12
Мастер-план	13
1. Строительная площадка	14
2. Энергетическая концепция	14
3. Архитектурно-градостроительная концепция	15
4. Смета расходов	15
Список материалов и документов приложения к Концепции	16



АССОЦИАЦИЯ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ

Бизнес-план

1

Резюме проекта

Резюме бизнес-плана – это характеристика проекта, раскрывающая его цели и обоснование успешности. Содержание раздела состоит из описания сущности проекта, его цели; истории проекта, информации о заявителе проекта, проектной команды и краткого изложения основных тезисов по всем ключевым разделам бизнес-плана.

1.1. Паспорт учредителя или инициатора проекта

Укажите полную контактную информацию: наименования и адреса. Раскройте финансовые возможности, роль в рамках проекта. Опишите область деятельности компании в прошлом и в настоящее время. Опишите будущее бизнеса в случае реализации предлагаемого бизнес-плана.

1.2. Цель создания индустриального парка

Опишите поставленные цели с точки зрения компании, ключевых членов проектной команды и предполагаемые социально-экономические достижения проекта, а также актуальность создания индустриального парка на территории конкретного субъекта РФ.

1.3. История проекта

Расскажите историю разработки проекта (даты важных событий в истории разработки проекта). Укажите проведенные исследования и изыскания (название, автор, дата завершения, заказчик), а также выводы и принятые решения на основе ранее проведенных исследований и изысканий для дальнейшего использования в рамках реализации проекта.

Поясните, почему проект еще не был осуществлен в предлагаемом вами формате.

1.4. Расходы на подготовительные исследования и соответствующие изыскания

(если они включены в проектные издержки подготовки индустриального парка, т.е. если они будут оплачиваться в рамках проекта, а не третьими сторонами).

Кратко представьте затраты по проекту на текущий момент времени, например на предварительные исследования и подготовительные изыскания.

Преинвестиционные исследования:

- предварительное технико-экономическое обоснование;
- технико-экономическое обоснование;
- вспомогательные исследования;
- гонорары экспертам, консультантам, проектировщикам.

Подготовительные изыскания, например:

- съемка территории;

- количественные обзоры, например, определение потребностей: газо-, электро-, водоснабжении, длине необходимой подъездной дороги, в строительных материалах;
- оценка воздействия на окружающую среду;
- прочие изыскания и испытания.

1.5. Описание команды проекта

Справка о ключевых членах команды. Укажите уже реализованные проекты членами команды, дайте характеристику их профессиональному опыту.

1.6. Описание основных параметров ИП

Кратко изложите бизнес-модель проекта, опишите ключевые положения выбранной маркетинговой и инвестиционной стратегии. Дайте емкую характеристику по каждому этапу реализации проекта с указанием финансовых и других целевых показателей. Укажите предполагаемый объем инвестиций и их структуру, а также приведите прогноз по ключевым финансовым показателям проекта.

2

Бизнес-модель индустриального парка

В этом разделе необходимо в полной мере изложить все ключевые параметры индустриального парка: от типа и специализации до организационной структуры, предполагаемых услуг и портретной характеристики предполагаемых резидентов. Информация, излагаемая в рамках главы, должна быть снабжена необходимыми ссылками на проведенные исследования и другие формы обоснования предлагаемых решений.

2.1. Модель создаваемого индустриального парка

Охарактеризуйте индустриальный парк по основным параметрам:

- тип («Greenfield» - «Brownfield» проект);
- форма собственности (государственный, частный или в собственности государственно-частного партнерства);
- наличие или отсутствие управляющей компании и ее форма собственности (частная, государственная).

2.2. Резидентная политика

В этом разделе должен даваться ответ на вопрос – кто является клиентом индустриального парка, на резидентов какого типа рассчитан проект? Рекомендуемые подразделы:

- отраслевая специализация (если предполагается);
- описание «якорного» инвестора-резидента (если предполагается);
- портретная характеристика резидентов индустриального парка (размер пред-

- приятия, страновая принадлежность, предпочитаемые отрасли хозяйства в которых работают резиденты и т.д.);
- ограничения по размещаемому производству (размер предприятия, экологические и санитарные нормы, токсичность отходов и опасность производства, максимальному уровню потребления энергии и т.д.);
 - конкурентные преимущества индустриального парка для будущих резидентов.

2.3. Описание парка и предоставляемых услуг

Укажите ключевую информацию по земельному участку (площадь, конфигурация, текущее состояние). Дайте развернутое описание устройства парка, внутреннего зонирования, качества и количества существующих и планируемых к возведению производственных и административно-хозяйственных зданий. Опишите существующую и планируемую к возведению инфраструктуру.

В рамках раздела также следует раскрыть планируемую систему управления, перечислить предполагаемые услуги и охарактеризовать тарифную политику. Укажите отличительные особенности индустриального парка.

При изложении раздела используйте карты, схемы и другой графический материал.

2.4. Организационное планирование

Организационное построение зависит в значительной степени от типа индустриального парка, а также резидентной политики и спектра оказываемых услуг. Подготовьте организационную схему индустриального парка, с указанием типов взаимодействия всех составных элементов (управляющая компания, резиденты, владелец парка, поставщики услуг и т.д.).

2.5. Управляющая компания

Опишите роль и функции управляющей компании на всех стадиях проекта. Раскройте организационную структуру управляющей компании: состав отделов компании, их назначение и взаимосвязь, а также функциональную роль. Также необходимо привести итоговые расчеты по расходам на создание и функционирование УК.

В случае отсутствия собственной управляющей компании и планировании привлечения сторонней организации, сформулируйте основные требования к конкурсной документации и укажите общие данные по затратам на услуги такой компании.

3

Комплексная характеристика участка

Обоснуйте выбор места строительства индустриального парка. В рамках этой главы определите потребность субъекта РФ (макрорегиона, муниципального образования) в создании индустриального парка, выраженную в экономических

и институциональных предпосылках, а также инвестиционную привлекательность региона при реализации данного проекта. Все разделы главы должны быть подкреплены качественными картами и картосхемами описываемой территории.

3.1. Место осуществления проекта

Опишите выбранное место с указанием федерального округа, субъекта федерации, географического положения, района, города.

3.2. Обоснование выбора места реализации проекта

Укажите основные требования к месту расположения, связанные с функционированием парка. Обоснуйте свой выбор на основании анализа ключевых требований к месту расположения индустриального парка:

экономико-географическое положение выбранного субъекта РФ:

- природно-климатические условия, экологические особенности хозяйствования в регионе;
- внутрирегиональная экономическая ситуация, отраслевая структура экономики, природно-ресурсный потенциал;
- транспортное положение, наличие транспортных магистралей, коридоров, развитость внутренней транспортной сети, наличие сквозных транспортных потоков, связь с основными экономическими центрами страны и доступ к внешней границе;
- трудовые ресурсы, квалификация, возрастной состав, наличие профессиональных учебных заведений, отраслевых специалистов и возможность их обучения.

инвестиционный потенциал субъекта РФ:

- макроэкономические показатели и их динамика;
- тарифы на коммунальные услуги и политика по подключению к основным ресурсам;
- инвестиционная и промышленная политика региона;
- наличие и качество местных финансовых институтов;
- внутрирегиональная программа развития;
- региональное законодательство.

инновационность местной экономики:

- развитость среднего и малого бизнеса;
- размещение новых производств в течение последних 5 лет;
- доля высокотехнологичных отраслей;
- наличие и качество научно-производственной базы.

Для специализированных индустриальных парков необходимо провести более глубокий анализ отрасли, положение региона на экономической карте государства в отраслевом разрезе, а также доступ к основным производственным ресурсам потенциальных резидентов.

внутрирегиональное положение:

- строительная площадка и прилегающая местность;
- транспортная доступность;
- конфигурация инженерных сетей;
- удаление отходов;
- наличие рабочей силы;
- фискальный и правовой режим;
- строительные, монтажные и ремонтные предприятия;
- условия жизни.

3.3. Оценка воздействия на окружающую среду

Инвестиционное исследование должно содержать тщательный и реалистичный анализ воздействия данного инвестиционного проекта на состояние окружающей среды. Зачастую такое воздействие является важнейшим фактором при оценке осуществимости любого проекта в социально-экономическом, финансовом и техническом отношении. Рекомендуемая структура раздела:

- характеристика намечаемой хозяйственной деятельности со стороны ИП и размещаемых резидентов;
- изучение современного состояния и прогноз окружающей среды;
- исследование воздействия намечаемой хозяйственной деятельности;
- анализ вероятных аварийных ситуаций и их последствия;
- разработка мероприятий, снижающих воздействие ИП на окружающую среду;
- эколого-экономическая оценка последствий воздействия промышленного объекта на ОС;
- расчет компенсационных издержек и прямых затрат проекта на охрану.

4

Анализ рынка и стратегия маркетинга

Материалы, излагаемые в этой главе базируются на предварительных маркетинговых исследованиях. Результаты исследований должны стать основой для разработки линейки сервисных услуг ИП, тарифной политики по базовым услугам (размещение и коммунальные услуги), портретной характеристики резидентов парка, комплексу мер по привлечению резидентов и продвижению парка на региональном, национальном и международных рынках.

4.1. Анализ рынка базовых услуг и дополнительных сервисов индустриального парка

- Определите целевые группы инвесторов и клиентов индустриального парка: компании-резиденты, девелоперские компании, логистические операторы, якорные инвесторы, торговые сети.

- Определите предпочитаемые сервисы и инфраструктуру обслуживания резидентов.
- Проведите анализ спроса на объекты социальной и деловой инфраструктуры индустриального парка.
- Сделайте сравнительный анализ конкурентных площадок (индустриальных парков, индустриальных площадок, прочих вариантов) размещения производств, их ценовой политики по отношению к резидентам и покажите его результаты в краткой форме, используя графику и таблицы (например, ценовые предложения по арендным ставкам и удаленности от крупного финансово-промышленного центра).

4.2. Разработка продуктов и услуг индустриального парка, предложения по тарифной политике

- Приведите соотношение принципов продажи, аренды, built-to-suit по производственным активам.
- Покажите распределение (в пропорциях) свободной земли, производственной застройки, коммерческой и жилой недвижимости.
- Опишите модель создания и работы управляющей компании индустриальных парков, описание ожиданий российских и иностранных клиентов от деятельности управляющей компании.
- Сделайте описание полного спектра услуг, оказываемых управляющей компанией.
- Опишите типовые продукты для резидентов индустриального парка, приведите структуру ценообразования и модель реализации услуг управляющей компании.
- Изложите стратегию развития услуг по использованию инфраструктуры и других услуг управляющей компании индустриального парка.

4.3. Оценка доходов от продаж

Оцените годовой объем доходов от продаж на этапе окупаемости и реализации проекта в течение первых 5-10 лет функционирования индустриального парка. Результаты оценки представьте в таблице с разбивкой по кварталам и видам деятельности (доходы от продажи, аренды земли, оказываемых дополнительных услуг и т.д.).

4.4. Разработка механизмов привлечения резидентов индустриального парка

- Опишите модель привлечения инфраструктурных инвесторов и резидентов в индустриальный парк.
- Изложите стратегию привлечения резидентов в индустриальный парк с учетом региональных особенностей:
 - Проактивная политика. Отраслевая направленность и круг потенциальных инвесторов, уникальные преимущества парка. Прямые обращения и развитие контактов. Участие в международных мероприятиях.
 - Реактивная политика (схема работы с запросами инвесторов).

4.5. Оценка расходов на маркетинговое продвижение

Дайте сводную оценку бюджета маркетинговых мероприятий на всех стадиях проекта.

5

Система управления персоналом и анализ трудовых ресурсов

Проведите оценку потребностей в персонале для данного проекта на различных уровнях управления и функционирования парка наряду с потребностями в персональной подготовке на различных уровнях и на различных этапах осуществления проекта.

5.1. Штатное расписание

Подготовьте подробное штатное расписание с разбивкой на рабочую силу производственных и непроизводственных подразделений, учитывая следующие факторы:

- организационная схема;
- стратегия и цели управления для эксплуатации парка;
- потребности в специалистах различных категорий и уровень требуемой квалификации работников;
- наличие рабочей силы (местной/иностранной);
- действующее трудовое законодательство.

5.2. Смета расходов

Рассчитайте годовую смету расходов на рабочую силу.

5.3. Анализа доступных трудовых ресурсов в части удовлетворения предполагаемых потребностей резидентов ИП

Составьте обобщенные оценочные потребности в количестве и квалификации трудовых ресурсов со стороны потенциальных резидентов парка.

- Дайте характеристику региональному рынку трудовых ресурсов. Опишите кадровый состав, отраслевую специализацию, уровень оплаты и дефицитные профессии.
- Опишите региональную инфраструктуру подготовки кадров: высшие учебные заведения, профессионально-технические училища, учебные комбинаты.
- Укажите действующие региональные программы по привлечению и подготовке квалифицированных кадров.

6**Схема осуществления проекта**

Стадия осуществления проекта охватывает период с момента принятия решения об инвестировании до начала функционирования парка. Осуществление проекта включает ряд этапов от переговоров и заключения контрактов, разработки проекта до строительства и ввода в эксплуатацию. Без надлежащего планирования реализация может затянуться на весьма длительное время, что поставит под угрозу потенциальную рентабельность проекта.

6.1. Программа осуществления проекта

Разработайте и детально опишите оптимальную программу осуществления проекта с учетом следующих факторов:

- создание механизма управления для осуществления проекта;
- подробная проектная документация по оборудованию, торгам, оценке заявок, заключению контрактов;
- подробное планирование инженерных работ, торгов, оценки заявок, заключения контрактов;
- организация финансирования;
- сроки строительства;
- приобретение земли;
- контроль и координация работ, проведение испытаний и ввод в эксплуатацию оборудования и инженерных сооружений;
- создание системы администрации, наем и профессиональная подготовка персонала;
- организация снабжения;
- установление контактов с государственными органами в целях своевременного утверждения лицензий, контрактов, разрешительной документации и т.д.;
- расходы на подготовку и эмиссию ценных бумаг.

Приведите подробную характеристику объектов на каждом этапе проекта (в соответствии с очередностью ввода в эксплуатацию).

6.2. График работ

Составьте график работ (схема Ганта), перечислите мероприятия и покажите их последовательность на диаграммах и/или в сетевых графиках.

7**Финансовый анализ
и оценка инвестиций**

Обобщите сметы по всем направлениям расходов и составьте детальную таблицу инвестиционных затрат по проекту. Опишите схему финансирования проекта и приведите детальный план финансовых потоков с поквартальной разбивкой

на среднесрочный период. Все расчеты необходимо проводить на основании финансовой модели той кредитной организации, куда будет представляться проект.

7.1. Общие инвестиционные затраты по проекту

Укажите обоснованные данные по затратам с разбивкой по основным направлениям, видам работ и времени.

- Предварительные исследования и изыскания.
- Земля и подготовка строительной площадки.
- Производственные объекты и инженерные сооружения.
- Благоустройство и озеленение территории.
- Вспомогательное и эксплуатационное оборудование.
- Технический надзор.
- Потребности в чистом оборотном капитале.
- Налоги и обязательные платежи.
- Прочие затраты.

7.2. Финансирование проекта

Опишите и обоснуйте предполагаемые или фактические источники финансирования. Рассчитайте годовой объем затрат на финансирование. Охарактеризуйте воздействие расходов, связанных с финансированием и погашением задолженности на проектное предложение. Укажите структурные финансовые коэффициенты (соотношение собственных и заемных средств).

7.3. Финансовая модель проекта

Подготовьте таблицы прогнозируемого движения наличности, отчеты о прибылях и убытках и общие балансы на весь период эксплуатации парка. Приведите прогнозные данные по наполняемости площадей парка на среднесрочный период. Рассчитайте показатели промышленной рентабельности:

- срок окупаемости,
- простая ставка дохода,
- чистая дисконтированная стоимость,
- внутренняя ставка дохода.

Проведите анализ чувствительности конъюнктуры (влияние изменений цен на землю и коммунальные ресурсы и инвестиционных затрат на финансовую жизнеспособность проекта). Укажите основные факторы риска и вероятность их возникновения.

7.4. Оценка экономического эффекта от реализации проекта

Укажите возможный социальный эффект от реализации проекта (создание новых рабочих мест, улучшение инфраструктуры, повышение уровня жизни, использование труда инвалидов и т.д.).

Дайте экономическую оценку реализации проекта для территории размещения ИП (прогноз по налоговым поступлениям в бюджеты разных уровней от эксплу-

атации парка и резидентов парка, экономический эффект для региона, вклад в ВРП и пр.). Приведите общие и удельные показатели бюджетной и экономической эффективности проекта в табличном виде.

8

Оценка рисков

8.1. Оценка рисков по ключевым стадиям проекта

Проведите оценку рисков, не связанных напрямую с финансовой составляющей реализации проекта, для всех стадий подготовки и реализации проекта. По каждому фактору риска опишите его источник, влияние на проект и возможные предупреждающие действия.

Ключевые стадии реализации проекта:

- землеустроительные работы;
- получение разрешительной документации;
- подготовка проектно-сметной документации;
- согласование объемов и подключения электро- и теплоэнергии, газа и воды;
- строительство и подготовка территории парка;
- строительство вспомогательной инфраструктуры (подъездные дороги, подвод инженерной инфраструктуры к точкам подключения и т.д.);
- поиск и привлечение резидентов;
- долгосрочная эксплуатация индустриального парка.

Также возможна классификация рисков по характеру происхождения:

- административные;
- макроэкономические;
- природные;
- экологические;
- имущественные;
- производственные;
- транспортные и др.

Оформите полученные оценки в виде таблицы.

8.2. SWOT-анализ проекта

SWOT-анализ – это анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз. Для того, чтобы проанализировать предлагаемый проект, составьте таблицу, в которой укажите все основные достоинства и сильные стороны, недостатки и слабые стороны проекта с учетом влияния внешней среды. Результаты анализа таблицы кратко изложите в этом разделе. Саму таблицу можно привести в приложении.



Мастер-план

1

Строительная площадка

Подробно опишите выбранную площадку, указав следующие данные:

- место осуществления проекта (город или район, улица, номер владения, участок, кадастровый номер и т.д.);
- географические и геодезические условия с использованием карт соответствующего масштаба:
- расположение;
- границы;
- прилегающие строения;
- линии контура;
- дороги и другие транспортные линии;
- линии коммунальных сетей, ближайшая точка подсоединения;
- существующие препятствия и сооружения;
- почвенные условия.
 - существующие права подхода, сервитуты и т.д;
 - стоимость земли;
 - категория земли;
 - местные условия: физическая и социально-экономическая инфраструктура;
 - государственная политика в сопоставлении с частными интересами;
 - свойства площадки и существующие условия;
 - степень подготовленности и освоенности площадки.

2

Энергетическая концепция

В рамках раздела разрабатываются основные технологические решения по обеспечению парка и резидентов коммунальными ресурсами и присоединению к внешней инфраструктуре.

- Ситуационный анализ энергетических возможностей района размещения выбранного участка.
- Укрупненный анализ обеспеченности участка ИП энергоресурсами (внешней инженерной инфраструктурой).
- Определение укрупненных показателей энергоресурсов, необходимых для обеспечения резидентов и Индустриального парка в целом.
- Вариантный анализ обеспечения потребности ИП в энергоресурсах, включая оценку эффективности использования, стоимости, надежности и эксплуатационной привлекательности.
- Описание основных технологических решений внутриплощадочной энергетической инфраструктуры, включая перечень необходимых объектов и оценку объемов затрат на их создание по каждому виду энергоресурсов.

3**Архитектурно-градостроительная концепция**

- Схема расположения площадки индустриального парка на территории субъекта РФ.
- Схема современного использования территории, включая фотофиксацию.
- Схема планировочных и инженерно-строительных ограничений.
- Перечень необходимых объектов инфраструктуры индустриального парка (транспортной, деловой, социальной и иной), включая описательную часть и ориентировочные технико-экономические показатели.
- Модели зданий для различного типа резидентов индустриального парка, включая укрупненные технико-экономические показатели для каждой модели.
- Схема функционального зонирования территории индустриального парка.
- Концепция планировочного решения территории индустриального парка.
- Схема комплексной оценки возможного воздействия индустриального парка с учётом санитарно-защитных зон.
- Схема движения транспорта.
- Компьютерное моделирование территории индустриального парка.

4**Смета расходов**

Смета расходов составленная по результатам разработки мастер-плана будет служить обоснованием основных инвестиционных затрат, поэтому от качества выполненных расчетов зависит успешность реализации всего проекта.

Список материалов и документов, приложения к Концепции

1. Социально-экономический обзор по региону.

1.1. Макроэкономическая динамика региона. Региональные и федеральные предпосылки для создания промышленных парков. Политический и социально-экономический контекст. Анализ нормативной базы в сфере промышленной и инвестиционной политики субъекта РФ. Оценка инвестиционной привлекательности субъекта РФ.

1.2. Анализ структуры промышленного потенциала, его конкурентных преимуществ и ограничений с точки зрения развития промышленных парков. Анализ ключевых предприятий, формирующих экономику региона. Сырьевая и ресурсная база региона. Выявление кластеров.

1.3. Оценка состояния и перспективы развития энергетической и инженерной инфраструктуры в контексте задачи развития промышленного парка

1.4. Ресурсная и сырьевая база. Анализ кадрового потенциала для развития промышленности (в т. ч. возрастные характеристики, уровень заработной платы и доходы населения, профессионально-квалификационный разрез). Возможности привлечения и обучения квалифицированного персонала.

1.5. Анализ транспортной доступности региона – выделение логистических «хабов», увязка транспортной системы региона с транспортно-логистическими путями.

1.6. Отраслевая структура и емкость рынков сбыта. Внутреннее региональное и макрорегиональное (федеральный округ) потребление, перспективы роста потребительского спроса, в том числе за счет импортозамещения. Рынки сбыта для средств производства, в том числе экспортные возможности.

2. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и инфраструктуру предприятий, землеустроительные документы.

3. Ситуационный план муниципального образования.

4. Документация территориального планирования:

- схема территориального планирования региона,
- генеральный план муниципального образования,
- правила землепользования и застройки,
- градостроительное обоснование размещения объектов капитального строительства,
- материалы архитектурно-градостроительной концепции.

5. Материалы предварительных инженерных изысканий на проектируемой территории:

- материалы инженерно-археологических изысканий,
- материалы топографо-геодезических работ (М 1:1000) с существующими инженерными сетями,
- материалы инженерно-геологических изысканий,

- материалы инженерно-экологических изысканий,
- аэрофотосъемка,
- гидрогеологическое заключение на подземные воды,
- отчет по гидрологии,
- отчет о производстве гидрометеорологических работ с целью определения гидрологических характеристик близлежащих водоемов,
- отчет по санитарно-бактериологическим исследованиям почвы, исследования качества атмосферного воздуха и физических факторов.

6. Кадастровый план земельного участка.

7. Предварительные технические условия или письма с информацией о возможности присоединения инженерного оборудования территории к внешним инженерным сетям и коммуникациям с указанием на топографической съемке точек подключения к сетям.

8. Копии достигнутых соглашений или договоров о содействии или любом участии в проекте ИП, с юридическими лицами, частными компаниями, органами государственной власти местного самоуправления и пр.

9. Документы, запрашиваемые кредитной организацией для проведения инвестиционной (финансовой) экспертизы проекта.

