

КЛЮЧЕВЫЕ АСПЕКТЫ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ С УЧЕТОМ ОПЫТА ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ В 2018 ГОДУ



АИП АССОЦИАЦИЯ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ
ПАРКОВ РОССИИ





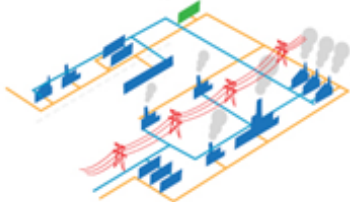
БОРИС СЫЧЕВ
Директор по сертификации и
аналитическим проектам
Ассоциации индустриальных парков
России

- 1. Базовые требования к проекту**
- 2. Сроки реализации проекта и стоимость создания парка**
- 3. Формализация информации о Проекте – БП, МП, ФМ, ПЗ**
- 4. Пояснительная записка**
- 5. Декомпозиция проекта**
- 6. Расчет доли частного софинансирования**
- 7. Расчет доли заполненности проекта**
- 8. Соотнесение Проекта парка и Проектной документации**
- 9. Обоснование инфраструктуры**
- 10. Обоснование затрат на инфраструктуру**



1. Базовые требования к проекту

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ «ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ПАРКИ. ТРЕБОВАНИЯ»

	Термины и определения (16 определений)	<ul style="list-style-type: none">• Резидент индустриального парка;• Пользователь инфраструктуры индустриального парка;• Территория индустриального парка;• Соглашение о ведении деятельности;• Инженерная, транспортная инфраструктура индустриального парка;• Полезная площадь.
	Основополагающие документы индустриального парка	<ul style="list-style-type: none">• Бизнес-план;• Мастер-план.
	Специализированная управляющая компания	<ul style="list-style-type: none">• Правомочие осуществление распоряжения недвижимостью.
	Территория индустриального парка	<ul style="list-style-type: none">• Не менее 8 га;• Не далее 2 км друг от друга, если территория разделена;• Не менее 50% полезной площади под промышленное производство.
	Инженерная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">• Не менее 2 МВт, но не менее 0,15 МВт на га эффективной площади;• Газоснабжение и/или теплообеспечение;• Водообеспечение, водоотведение.
www.indparks.ru	Интернет сайт индустриального парка	

+ 20000 кв. м, агропарки, размещение МСП резидентов



2. Сроки реализации проекта и стоимость создания парка

№	Сроки	1 год				2 год				3 год				4 год				
		1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	
1	Консолидация имущественных активов (земельных участков и недвижимости), на которых планируется реализация проекта индустриального парка, в т.ч. оформления прав собственности или аренды, перевод категории и вида разрешенного использования з/у и т.д.	1-3 месяца	■				■											
2	Разработка предпроектных документов (бизнес-план, мастер-план);	3 месяца	■	■			■											
3	Разработка проектно-сметной документации объектов капитального строительства (объектов ремонта и реконструкции) и прохождение госэкспертизы;	6-9 месяцев		■	■	■												
4	Инженерная подготовка площадки строительства, выполнение строительно-монтажных работ, выполнение технологического присоединения инженерно-коммунальных сетей;	12-24 месяца					■	■	■	■	■	■	■					
5	Разработка ПСД резидентов индустриального парка	3-6 месяцев						■	■	■		■	■	■				
6	Ввод в эксплуатацию объектов инженерной-коммунальной и транспортной инфраструктуры индустриального парка	3-4 года с момента начала создания парка												■				■
7	Запуск производства первого резидента	2 года начала проектирования компании-резидента													■			■
	■	Старт субсидирования																
	■	Сроки выполнения работ по консервативному сценарию																



2. Сроки реализации проекта и стоимость создания парка

Соотношение видов на затрат при создании парка площадью 500 га



3. Формализация информации о Проекте – БП, МП, ФМ, ПЗ

1 Бизнес-план

- 1) резюме бизнес-плана.
- 2) бизнес-модель индустриального парка.
- 3) комплексная характеристика территории индустриального парка.
- 4) стратегия маркетинга.;
- 5) персонал.
- 6) схема осуществления проекта.
- 7) декларация о намерениях индустриального парка.
- 8) финансовый анализ и оценка инвестиций.
- 9) оценка рисков.

2 Мастер- план

- 1) схема расположения индустриального парка в структуре региона и муниципального образования;
- 2) схема функционального зонирования территории;
- 3) схема планировочного решения территории;
- 4) схема внутриплощадочных сетей;
- 5) схема внешнего обеспечения сетями;
- 6) схема санитарно-защитных зон;
- 7) схема организации движения транспорта и пешеходов на территории индустриального парка.



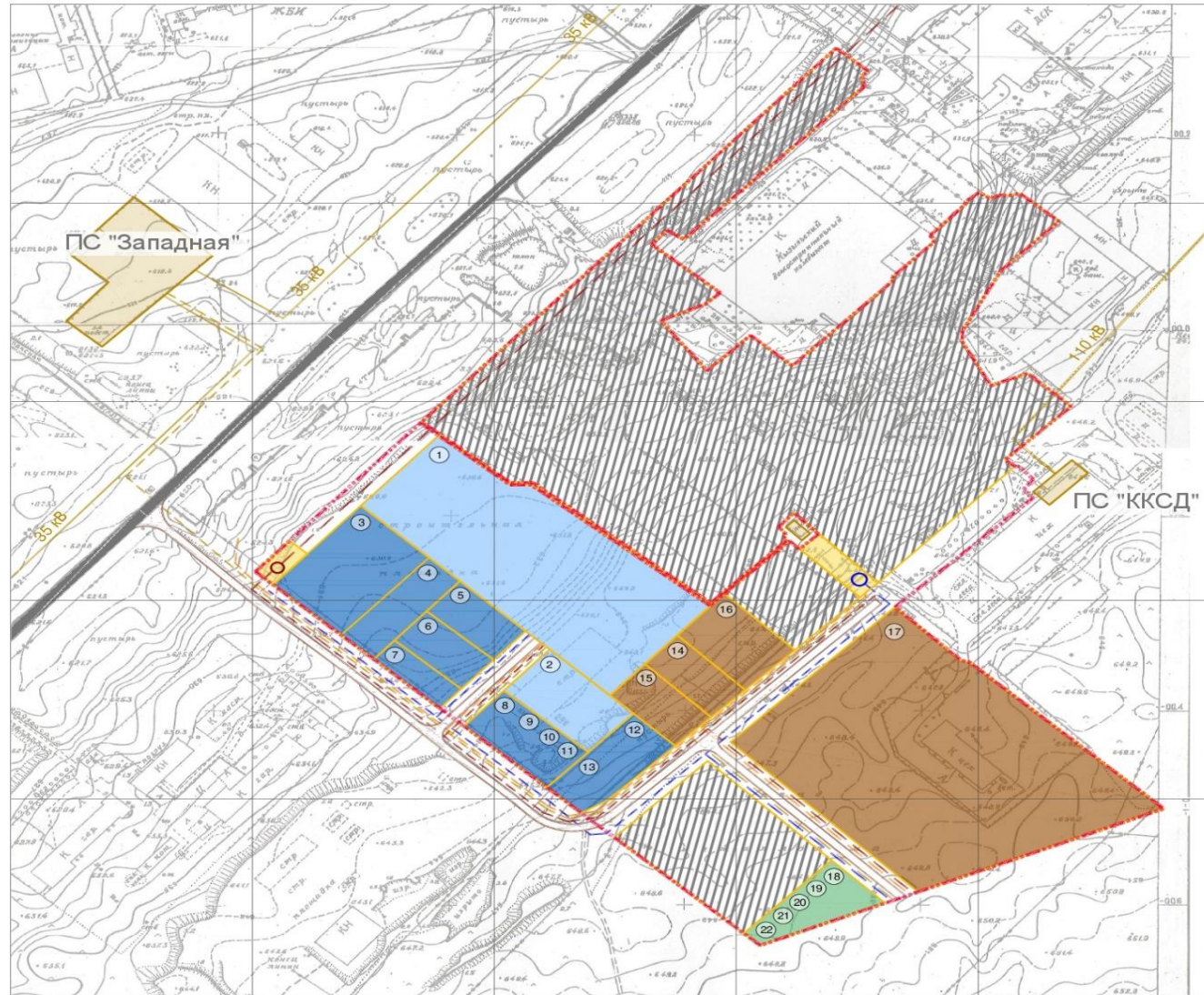
4. Пояснительная записка

1. Регион
2. Название проекта
3. Структура собственности проекта (Собственник, УК, кто софинансирует).
4. Краткое описание площадки. (действующий парк, новое строительство), место расположение проекта в границах МО и региона (схема). В случае создания на уже действующей площадке – ключевые технико-экономические показатели работы индустриального парка на 2018 год.
5. Площадь, полезная площадь, мощности по электричеству, воде, газу, водоотведению для создаваемого проекта. Схема функционального зонирования создаваемой территории парка (с отмеченными объектами коммунальной инфраструктуры). В случае создания на уже действующей площадке – общая схема всего парка с выделенной, создаваемой частью.
6. Структура инвестиций в проект (частные, федеральные, региональные) по годам до 2024 года с указанием объектов инвестирования и сроков ввода их в эксплуатацию и всего проекта целиком.
7. Объекты, на которые разрабатывается ПСД (должно соответствовать п.5) и распределение их финансирования. Какие объекты будут софинансированы. С разбивкой на 2019-20 гг для двухлетних проектов.
8. Схема территории парка с указанием создаваемых (реконструируемых) объектов.
9. Заполненность площадки, с указанием информации по резидентам (название, отрасль, производимая продукция, площадь га/м², аренда/соглашение, % от общей территории) и занимаемым площадям. Должно соответствовать приложенным договорам/соглашениям.
10. Показатели эффективности проекта – резиденты, рабочие места, выручка резидентов с разбивкой по годам 2019-2024 гг.



5. Декомпозиция проекта (Тува)

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница территории проектирования
- Граница участков
- Существующая автомобильная дорога
- Проектируемая автомобильная дорога
- Существующая ЛЭП
- Проектируемые ЛЭП
- Проектируемый водопровод
- Проектируемый водозабор
- Проектируемая канализация бытовая
- Проектируемая канализация дождевая
- Проектируемая канализационная насосная станция

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ:

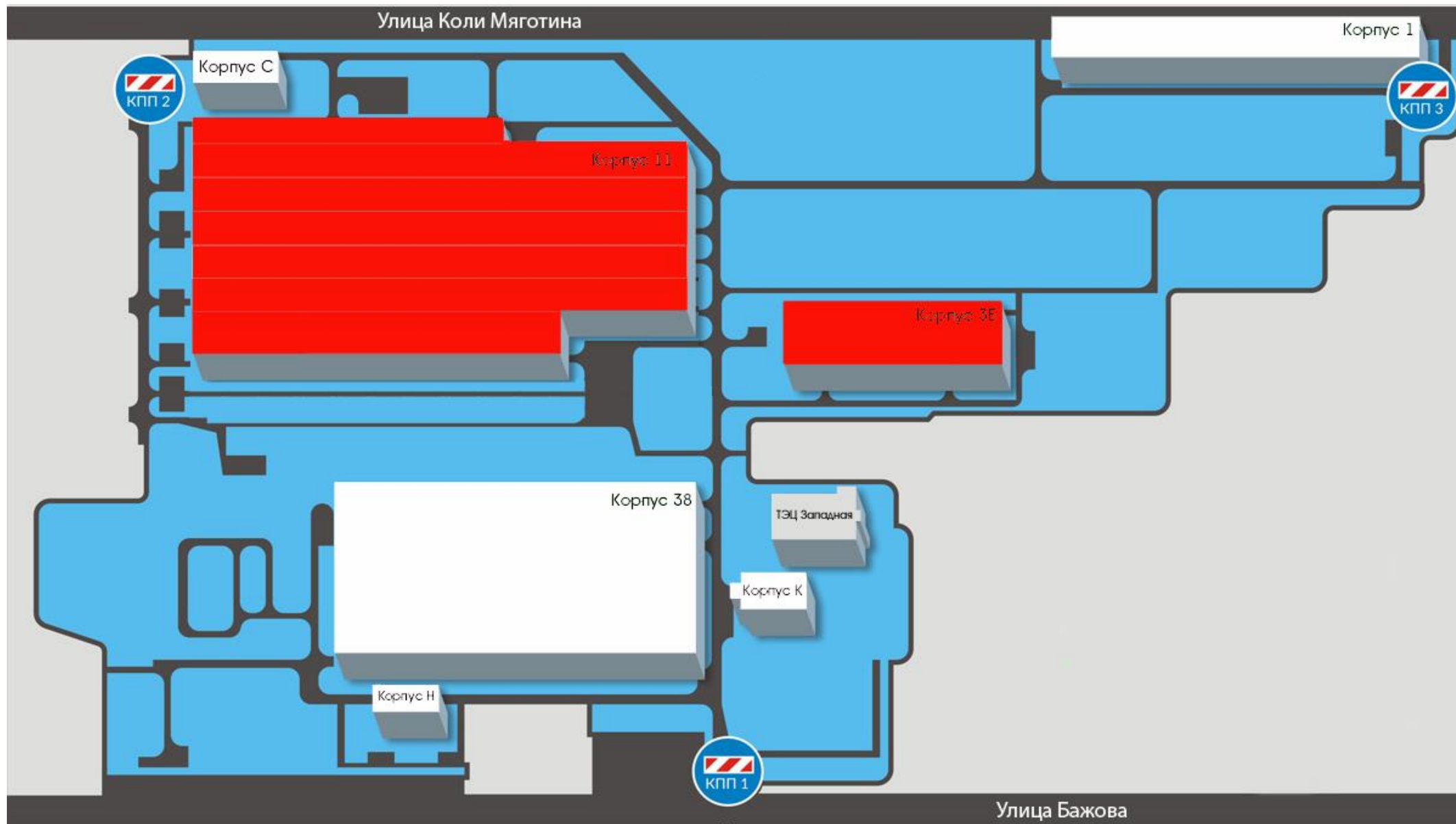
- Транспортно-логистическая зона
- Зона обработки древесины и производства изделий из дерева
- Зона производства строительных материалов и товаров для дома
- Зона перерабатывающей промышленности
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона перспективного развития

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

1. Транспортно-логистический комплекс ООО Транспортная компания "ТываТрансСервис"
2. Транспортно-ремонтная компания "Салчак"
3. Производство строительных материалов (бетон, цемент, тротуарная плитка, шлакелва, пластиковые окна) ООО "Калтанский ЗМК"
4. Производство строительных смесей ООО "СТРОИИНДУСТРИЯ"
5. Производство косячных блоков и строительных утеплителей, конопляного масла (ИЖС) ИП Кончакова Зоя Валентиновна
6. Производство стройматериалов (фундаментные блоки) (ИЖС) ООО "Дант"
7. Производство шлакоблоков, пенобетона (ИЖС) ООО "Атриум"
8. Производство посуды (керамика, чугун) ИП Монгуш
9. Производство солнечных батарей и коллекторов ИП "Домбуу О.Х."
10. Производство строительных изделий, декоративных стилизованных изделий стеклофибробетона ООО "ЯПИИ"
11. Производство сувенирной продукции ИП Нурулпан Байрмаа Кинаевна
12. Производство МикроГЭС ИП Лодун Альберт Викторович
13. Производство воздуховодов, установка кислородной станции, сборка морозильных камер ИП Шадрин
14. Производство деревянных стройматериалов (деревянный брус из древесины, арбалитные блоки) ООО "Туваинвест"
15. Производство бытовой мебели ИП Шогжал Мерген Максимович
16. Деревообрабатывающее производство (офисная мебель) ООО "Селера-Т"
17. Производство кедровой дощечки для карандашей (производство каркасов юрт, мебельного щита и заготовок, погонажных и столярных изделий, производство детских деревянных игрушек), пеллеты "Карандашная фабрика красина"
18. Производство хлебобулочных изделий ИП ОорЖак Эжер-ооловна
19. Производство мясных полуфабрикатов (пельмени, манты) ИП Шыдыраа Зинаида Снегилдэровна
20. Производство кондитерских изделий ООО "Б+"
21. Производство мороженого "Тывамороженое"
22. Производство натуральной жвачки ООО "Олчей"



5. Декомпозиция проекта (Курганский)

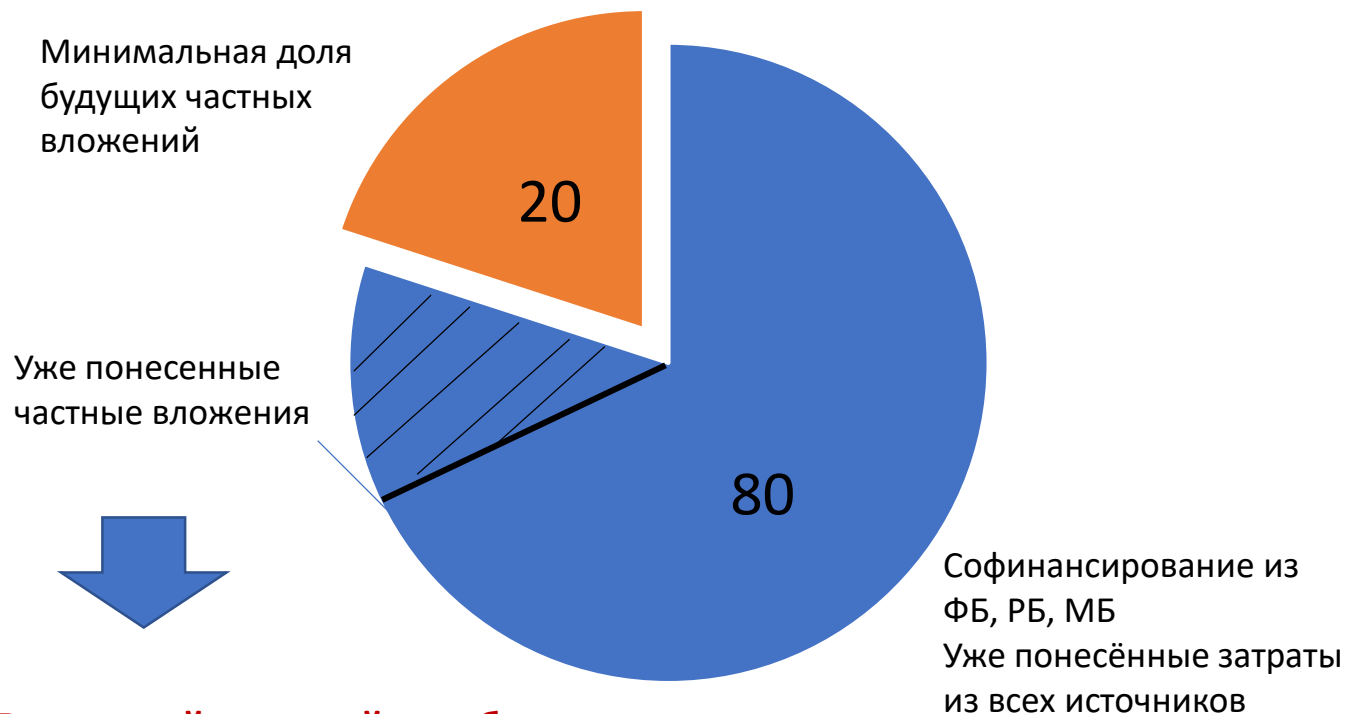


6. Расчет доли частного софинансирования

V

X

Стоимость создания проекта
индустриального парка (новой очереди)



1. Стоимость создания всего парка (включая старые очереди)
2. Размер государственной субсидии
3. Только стоимость будущих затрат

**В зачет рейтинга пойдут общие
внебюджетные вложения в проект!**



7. Расчет доли заполненности площадки

20% от общих площадей создаваемого парка – минимальная планка

Для земельных участков

Гектары

Для производственных помещений

Квадратные метры



8. Соотнесение Проекта парка и Проектной документации

1. Объектное совпадения ПСД с Проектом парка (МП)
2. В случае объектного несовпадения, должна быть прописана строгая этапность создания 100% объектов в Проекте парка (МП)
3. Все стоимости капитальных затрат должны быть одинаковыми в БП, МП и ПСД.

9. Обоснование инфраструктуры

Вариант 1. Специализация, портрет резидентов, технические требования потенциальных резидентов;

Вариант 2. Экстраполяция текущих мощностей на уже действующей площадке;

Вариант 3. Усредненные мощности на приведенную единицу исходя из предположения о резидентах парка;

10. Обоснование затрат на инфраструктуру

1. Анализ ситуации с внешними точками подключения к сетям;
2. Расчет стоимости создания автономных систем;
3. Сравнительный анализ стоимости аналогичных работ в регионе строительства.

