



ЧЛЕН АССОЦИАЦИИ
ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ



Финансовая и бюджетная эффективность проекта
Как сделать управляющую компанию самокупаемой

Чувардинский Игорь

Директор департамента инвестиционных проектов Холдинга КиПиАй

- ✓ Функции строительной компании (основной доход УК);
- ✓ Технический надзор;
- ✓ Реализация (продажа, аренда) земель, помещений и объектов инфраструктуры (основной доход УК);
- ✓ Обслуживание инженерных сетей и имущественного комплекса Парка;
- ✓ Тарифообразование, обеспечение и продажа энергетических и иных ресурсов (основной доход УК);
- ✓ Сервисные услуги по коммунальному обеспечению, доступу к объектам социальной инфраструктуры и др. (основной доход УК);
- ✓ Инженерные, логистические, консультационные, телекоммуникационные и иных виды услуг;
- ✓ Представление интересов инвесторов (резидентов) Парка при взаимодействии с федеральными и региональными органами исполнительной власти и институтами развития.

Промышленный парк – это целая среда для развития промышленности, а не только инженерно подготовленный земельный участок .

- ✓ Реализация (продажа, аренда) земель, помещений и объектов инфраструктуры;
- ✓ Обеспечение и продажа энергетических и иных ресурсов резидентам Парка;
- ✓ Оказание резидентам комплексных сервисных услуги по коммунальному обеспечению;
- ✓ Предоставление доступа к оборудованию центра коллективного пользования;
- ✓ Предоставление доступа к социальной инфраструктуре (детские сады, школы, клиники, фитнес-центры, гостиницы для проживания командированных сотрудников);
- ✓ УК Парка выступают в качестве поставщиков сырья для своих резидентов;
- ✓ Таможенные услуги;
- ✓ Оказывают услуги по подбору и обучению сотрудников резидентов Парка в школах обучения персонала.

Финансовая эффективность управляющей компании промышленного парка базируется на :

1. Наличие грамотной концепции создания и дальнейшего развития парка;
2. Ориентированность УК на потребности резидентов Парка;
3. Этапность при освоении земельных участков промышленного Парка;
4. Поэтапное получение инженерных мощностей и строительство инженерных коммуникаций;
5. Умеренные инвестиции



Индустриальный парк «Перспектива» (г. Воронеж)



Индустриальный парк на о. Сахалин (*Sakhalin Energy Investment Company Ltd And Exxon Neftegaz Limited – Sakhalin Branch*)



Индустриальный парк в г. Чебоксары (*Чувашская Республика*)



ОАО «РусГидро Башкортостан Эффективность»

(Республика Башкортостан)

Огромные стартовые инвестиции в инженерную инфраструктуру парка.



Индустриальный парк на базе имущественного комплекса объекта УХО «Камбарка» *(Республика Удмуртия)*

Огромные стартовые инвестиции в инженерную инфраструктуру парка.

При расчете Бюджетной эффективности используем:

- ❑ Ставку дисконтирования для Бюджета 8,66%; (<http://ru.cbonds.info>)
- ❑ Ожидаемый темп налоговых поступлений 2%, что соответствует показателю долгосрочной инфляции.

Расчет денежного потока консолидированного, Федерального и Регионального бюджетов выполняется с учетом долей Бюджетов в финансировании проекта по созданию промышленного парка, то есть его затратной части и его доходной части с учетом ее наполнения от вида поступающих налогов.



Денежные потоки Федерального бюджета	Поступления НДС 100%
	Налог на прибыль 3%
Денежные потоки Регионального бюджета	Налог по упрощенной системе
	Налог на прибыль 17%
	Налог на имущество 2,2%
Денежные потоки местного бюджета	НДФЛ 85 % от 13%
Страховые взносы 30%	

Рентабельность активов по отраслям	Рентабельность с корректировкой на налог %	Рентабельность активов %
Машиностроение/программное обеспечение	8 %	6,4%
Электрооборудование	10%	8%
Строительные материалы	20,38%	16,3%
Обрабатывающее производство	16,88%	13,5%
Ремонт	16,13%	12,9%
Производство пищевых продуктов	8,38%	6,7%
Химическое производство	21,63%	17,3%
Дерево и металлообработка	10,5%	8,4%
Средняя рентабельность	13,98%	11,19%

Данный показатель необходим для расчета налоговых и страховых отчислений резидентами промышленного парка в случае отсутствия данных их бизнес-планирования

Расчет по потенциальным резидентам

- ❑ Определяем требуемую производственную площадь;
- ❑ Определяем инвестиции в строительство /реконструкцию зданий умножая среднюю стоимость строительства/реконструкции 1 м² на требуемую производственную площадь.
- ❑ Определяем инвестиции в производственное оборудование. Доля затрат на оборудование от зданий по РФ составляет 0,875. Данные Федеральной службы государственной статистики.

Расчет налога на прибыль

- ❑ Определение Базы для налога на прибыль без НДС. Среднегодовая рентабельность активов умножается на сумму инвестиций резидентов в здания и оборудование
- ❑ Определение налога на прибыль путем умножения действующей ставки на Базу для налога на прибыль. (Аналогичным способом определяется УСН)

Расчет налога на имущество

- ❑ Сумму инвестиций в оборудование и здания делим на среднее значение сроков амортизации зданий и оборудования. Таким образом определяем накопленную амортизацию;
- ❑ Вычитая из первоначальной стоимости зданий и оборудования накопленную амортизацию получаем остаточную стоимость;
- ❑ От остаточной стоимости ежеквартально рассчитываем налог на имущество.

Расчет НДФЛ и социальных взносов

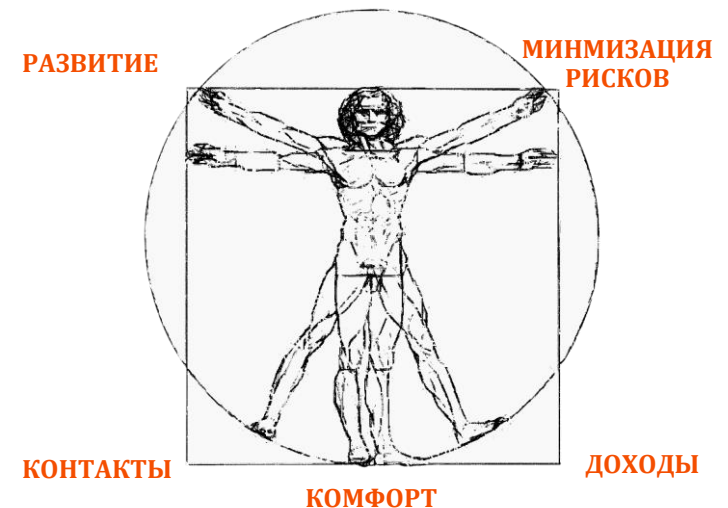
- ❑ Определяем базу для расчета путем умножения предполагаемых к созданию рабочих мест на среднюю заработную плату в регионе с учетом инфляции;
- ❑ Взносы на социальное страхование рассчитываются умножением расходов на заработную плату на 30%;
- ❑ $\text{НДФЛ} = \text{налоговая база} * 13\% / (1 + 13\%)$

Расчет налога на добавленную стоимость

- ❑ Добавленная стоимость = База налога на прибыль + Амортизация + налог на имущество + расходы на заработную плату + взносы на социальное страхование;
- ❑ Расчет исходящего НДС происходит путем умножения добавленной стоимости на налог на прибыль;
- ❑ Расчет входящего НДС осуществляется путем умножения суммы осуществленных инвестиций на налог на прибыль;
- ❑ В случае превышения исходящего НДС над входящим НДС рассчитываем НДС к уплате.

Главная цель развития промышленного парка –
создание **благоприятных условий для производственной деятельности его резидентов, включая:**

- ✓ Скорейший запуск производственной деятельности и минимизация рисков
- ✓ Комфортное восприятие среды размещения
- ✓ Развитие
- ✓ Доходы и связанные с этим возможности
- ✓ Окружение и контакты



ГЛАВНЫЙ ПРИОРИТЕТ – РЕЗИДЕНТ!

ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ



www.kpi.ru
www.i-plan.ru
www.keypartner.ru

Адрес:

Москва, Барабанный пер., дом 3
рядом со станцией метро «Электrozаводская»

Почтовый адрес:

107023, Москва, Барабанный пер., дом 3

Телефон/факс:

+7(495) 212-91-91

e-mail: info@kpi.ru