**БИЗНЕС-ПЛАН**

**индустриального парка в г. Кызыл**

**Москва 2018**

Оглавление

[Оглавление 2](#_Toc527222498)

[Резюме проекта 4](#_Toc527222499)

[Описание проекта 4](#_Toc527222500)

[Инициатор проекта 4](#_Toc527222501)

[Цели проекта 5](#_Toc527222502)

[Регион реализации проекта 6](#_Toc527222503)

[Социально-экономическое развитие региона 6](#_Toc527222504)

[Анализ текущего уровня развития МСП в регионе 32](#_Toc527222505)

[Анализ текущего состояния объектов инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства 34](#_Toc527222506)

[Актуальность реализации проекта 34](#_Toc527222507)

[Текущий статус реализации проекта 35](#_Toc527222508)

[Бизнес-модель индустриального парка 35](#_Toc527222509)

[Специализация индустриального парка 35](#_Toc527222510)

[Организационно – экономическая модель 36](#_Toc527222511)

[Перечень и описание предполагаемых услуг 37](#_Toc527222512)

[Основные услуги, оказываемые УК резидентам индустриального парка 38](#_Toc527222513)

[Услуги по сопровождению реализации инвестиционных проектов 38](#_Toc527222514)

[Услуги, связанные с эксплуатацией земельных участков, помещений и инфраструктуры 39](#_Toc527222515)

[Характеристики предполагаемых резидентов 39](#_Toc527222516)

[Резидентная политика 43](#_Toc527222517)

[Характеристика Территории индустриального парка 45](#_Toc527222518)

[Обоснование выбора места строительства индустриального парка 45](#_Toc527222519)

[Инвестиционная привлекательность региона при реализации проекта 49](#_Toc527222520)

[Детальное описание участка индустриального парка, с указанием основных проектных решений 50](#_Toc527222521)

[Описание земельного участка 51](#_Toc527222522)

[Характеристика объектов инфраструктуры 52](#_Toc527222523)

[Требования и издержки к подготовке и освоению участка индустриального парка 53](#_Toc527222524)

[Характеристика объектов недвижимости 57](#_Toc527222525)

[Анализ рынка и маркетинговая стратегия 57](#_Toc527222526)

[Анализ рынка базовых услуг и дополнительных сервисов индустриального парка 57](#_Toc527222527)

[Анализ рынка офисной и производственно-складской недвижимости республики Тыва 59](#_Toc527222528)

[Общая информация 59](#_Toc527222529)

[Определение диапазона цен продажи и аренды за помещения производственно-складского назначения и за земельные участки промышленного назначения 59](#_Toc527222530)

[Рынок земельных участков для промышленного использования 59](#_Toc527222531)

[Рынок индустриально-складских помещений 60](#_Toc527222532)

[Тарифная политика по услугам индустриального парка 62](#_Toc527222533)

[Примерный прайс-лист на услуги для резидентов индустриального парка 62](#_Toc527222534)

[Анализ конкурентной среды 63](#_Toc527222535)

[Комплекс мер по привлечению резидентов и продвижению индустриального парка 79](#_Toc527222536)

[Организационный план 82](#_Toc527222537)

[Основные участники проекта 82](#_Toc527222538)

[Организационно-штатная структура управляющей компании индустриального парка 85](#_Toc527222539)

[План-график реализации проекта 85](#_Toc527222540)

[Декларация о намерениях 88](#_Toc527222541)

[Финансовый анализ и оценка инвестиций 91](#_Toc527222542)

[Основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов 91](#_Toc527222543)

[Основные параметры финансового плана 91](#_Toc527222544)

[Макроэкономические допущения 91](#_Toc527222545)

[Эффективность проектов резидентов представлена в следующей таблице. 91](#_Toc527222546)

[Результата реализации проекта 96](#_Toc527222547)

[Анализ проектных рисков 97](#_Toc527222548)

[Риск недостаточного спроса со стороны резидентов 97](#_Toc527222549)

[Риск низкого спроса на продукцию резидентов 98](#_Toc527222550)

[Риск недофинансирования проектов резидентов 99](#_Toc527222551)

[Риск, связанный с поставками сырья для изготовления продукции 99](#_Toc527222552)

[Риск, вызванный сбоями оборудования 99](#_Toc527222553)

[Строительные риски 99](#_Toc527222554)

[Результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы 99](#_Toc527222555)

[ПРИЛОЖЕНИЕ 1 101](#_Toc527222556)

[Расчет размера арендной платы за земельный участок 101](#_Toc527222557)

Резюме проекта

Настоящий документ подготовлен с учетом представленных материалов, а также информации в части:

- уточнения сроков реализации Проекта;

- детализации расчетов по доходам, расходам и другим параметрам резидентов индустриального парка и Управляющей компании;

- привлечения различных инструментов государственной поддержки на создание инженерной и транспортной структуры парка.

Описание проекта

Проект предполагает создание и развитие индустриального парка в г. Кызыл Республики Тыва.

Цель проекта: создание организованной инвестиционной площадки, оборудованной полным комплексом коммунальной, энергетической и транспортной инфраструктуры, как основы для создания потенциального кластера обрабатывающих производств в республике Тыва.

Создание парка позволит решить следующие социально-экономические задачи:

* Формирование и развитие новых перерабатывающих производств и сервисных компаний, продлевающих цепочки создания добавленной стоимости на территории республики.
* Создания благоприятных условий для развития малого и среднего бизнеса Республики
* Создание новых рабочих мест, позволяющее снизить уровень безработицы в регионе.
* Снижение себестоимости строительных работ благодаря использованию строительных материалов местного производства
* Обеспечение населения Республики товарами собственного производства (пищевыми и непищевыми продуктами переработки сельскохозяйственной продукции).
* Увеличение ВРП Республики Тыва и доли обрабатывающей промышленности в нем.

Индустриальный парк разместится на участке общей площадью 30 га, расположенном примерно в 6 километрах от центра г. Кызыл и в 7 километрах от регионального аэропорта, а также вблизи от федеральной автомобильной дороги Р257 «Енисе́й» (М54).

Реализация проекта предполагается в одну очередь

Управление созданием, развитием и функционированием индустриального парка будет осуществлять специализированная управляющая компания – учрежденная публичным акционерным обществом «Агентство по привлечению и защите инвестиций Республики Тыва».

Инициатор проекта

Инициатором проекта является Министерство экономики Республики Тыва.

Министерство является органом исполнительной власти Республики Тыва, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции в сфере инвестиционной деятельности.

Задача Министерства – создание на территории Республики благоприятного инвестиционного климата.

Основные направления деятельности Министерства:

* внедрение Стандарта деятельности органов исполнительной власти Республики Тыва по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Республике Тыва в целях создания условий для увеличения притока инвестиций в Республику Тыва;
* предоставление государственной поддержки инвестиционной деятельности в формах;
* создание доступной инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов инвесторов;
* реализация проектов, осуществляемых на принципах государственно-частного партнерства.

1. **Паспорт инициатора Проекта**

|  |  |
| --- | --- |
| **Полное наименование предприятия (организации)** | **Министерство экономики Республики Тыва** |
| ИНН | 6732042360 |
| Почтовый адрес | 667000, г. Кызыл, ул. Чульдум, 18 |
| Юридический адрес | 667000, г. Кызыл, ул. Чульдум, 18 А |
| Тел./факс | +7 (394) 223-00-25 |
| e-mail, адрес веб-сайта | mineconom@rtyva.ru |
| Руководитель предприятия (организации): | Министр |
| Ф.И.О | Каратаева Елена Владимировна |
| Тел./факс, e-mail | mineconom@rtyva.ru |

Цели проекта

Проект предполагает создание и развитие индустриального парка в г. Кызыл Республики Тыва.

Индустриальный парк создается для обеспечения следующих целей:

- обеспечение резидентов необходимой инфраструктурой и энергоресурсами для функционирования их предприятий;

- создание новых высокоэффективных рабочих мест (около 1105 рабочих мест) и увеличение налоговых поступлений (около 2,7 млрд рублей накопленным итогом к 2027 году из них:

1,35 млрд. рублей в Федеральный бюджет;

1,3 млрд. рублей в Региональный бюджет;

28 млн. рублей в муниципальный бюджет);

- ежегодное увеличение валового регионального продукта;

- создание привлекательных условий для размещения на территории индустриального парка предприятий малого и среднего бизнеса;

- обеспечение развития промышленности и инновационного потенциала Республики Тыва;

- повышение эффективности использования территории и других ресурсов субъектами промышленной деятельности;

- повышение конкурентоспособности предприятий за счёт единых сырьевых, транспортных и энергетических циклов, гибкой занятости персонала и аутсорсинга;

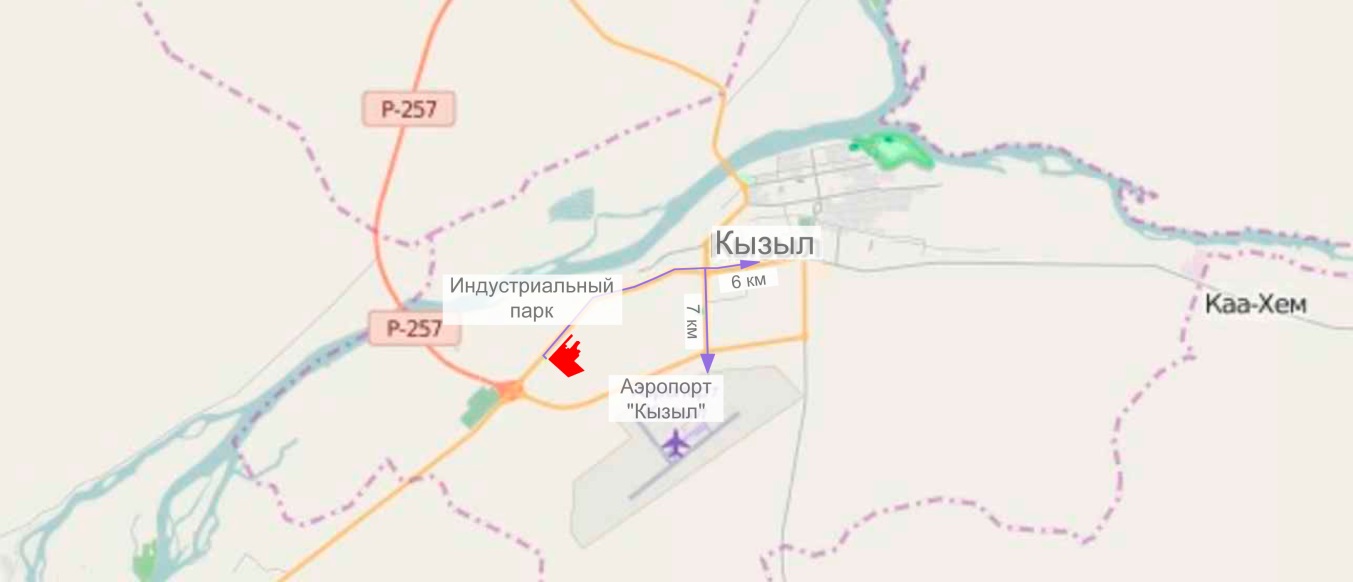
- создание кооперационных цепочек внутри индустриального парка дающих возможность в дальнейшем перерабатывать продукцию, производимую на территории индустриального парка, что приведет к сокращению затрат по перемещению товара.

Регион реализации проекта

Проектируемая территория расположена в Республике Тыва, в западной промышленной зоне муниципального образования города Кызыл.

В настоящее время участок не имеет почтового адреса. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

1. Расположение индустриального парка на карте региона



Рассматриваемый участок удален:

- от центра субъекта федерации г. Кызыл – 6 км;

- от автомобильной дороги федерального значения Р257 «Енисе́й» (М54) – 1,5 км.

- от аэропорта г. Кызыл - 7 км.

Социально-экономическое развитие региона

Социально-экономическая ситуация в Республике Тыва в январе-декабре 2017 г. характеризовалась ростом следующих показателей: индекс промышленного производства увеличился – на 8,4 процента, индекс производства продукции сельского хозяйства – на 2,2 процента, объем услуг населению – на 2,5 процентов.

Отмечается увеличение объема строительных работ на 23 процента, при этом объем ввода жилья сократился – на 6,5 процента.

Индекс потребительских цен составил 102,7 процентов. В январе-декабре 2017 г. среднедушевые денежные доходы населения республики составили 13661,3 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. уменьшились на 3,2%. Реальные располагаемые денежные доходы составили 92,2 процента к соответствующему периоду предыдущего года. Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника увеличилась на 3 процента и составила 30760 рублей.

Численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости, осталась на уровне аналогичного периода прошлого года.

1. **Основные показатели социально-экономического развития Республики Тыва**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | январь-декабрь  2017 г. | в % к январю-декабрю 2016 г. |
| Объем отгруженной промышленной продукции, млн. руб. | 27463,0 | 149 |
| индекс промышленного производства, % | 108,4 | х |
| Валовая продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств, млн. руб. | 6083,7 | 94,7 |
| в сопоставимых ценах, % | 102,2 | х |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. руб. | 6583,5 | 164 |
| в сопоставимых ценах, % | 123 | х |
| Ввод жилья, тыс. кв. м | 100,8 | 93,5 |
| Пассажирооборот, млн.пасс.км | 650,5 | 99 |
| Грузооборот, млн.т.км | 90,4 | 95,9 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 22007,0 | 102,4 |
| индекс физического объема, % | 99,5 | х |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. | 6103,0 | 107,1 |
| индекс физического объема, % | 102,5 | х |
| Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, руб. | 30760 | 103 |
| Денежные доходы на душу населения, руб. | 13661,3 | 96,8 |
| Индекс потребительских цен, % | 102,7 | х |
| Численность безработных, рассчитанная по методологии МОТ, тыс. чел. в год (в среднем за месяц) | 23,1 | 99,5 |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах государственной службы занятости, тыс. чел. | 5,3 | 97,2 |

1. **Сравнение среднероссийских и среднесибирских показателей с показателями социально-экономического развития Республики Тыва**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **РФ** | **СФО** | **РТ** | **Рейтинг по СФО** |
| Индекс промышленного производства | 101,0 | 101,8 | 108,4 | **2** |
| Индекс физического объема платных услуг населению | 100,2 | 102,2 | 102,5 | **6** |
| Индекс физического объема розничной торговли | 101,2 | 101,0 | 99,5 | **9** |
| Индекс потребительских цен, в % к декабрю 2016 г. | 102,5 | 102,0 | 102,7 | **2** |
| Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» | 97,9 | 83,9 | 123,0 | **1** |
| Темпы ввода жилья | 97,9 | 83,9 | 93,5 | **5** |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 102,4 | 101,9 | 102,2 | **4** |

**Промышленность**

Индекс промышленного производства в 2017 году в сравнении с 2016 годом увеличился на 8,4 % (по России рост на 1 %, СФО -1,8%). На увеличение объемов промышленного производства Республики Тыва повлияла деятельность горнодобывающих компаний.

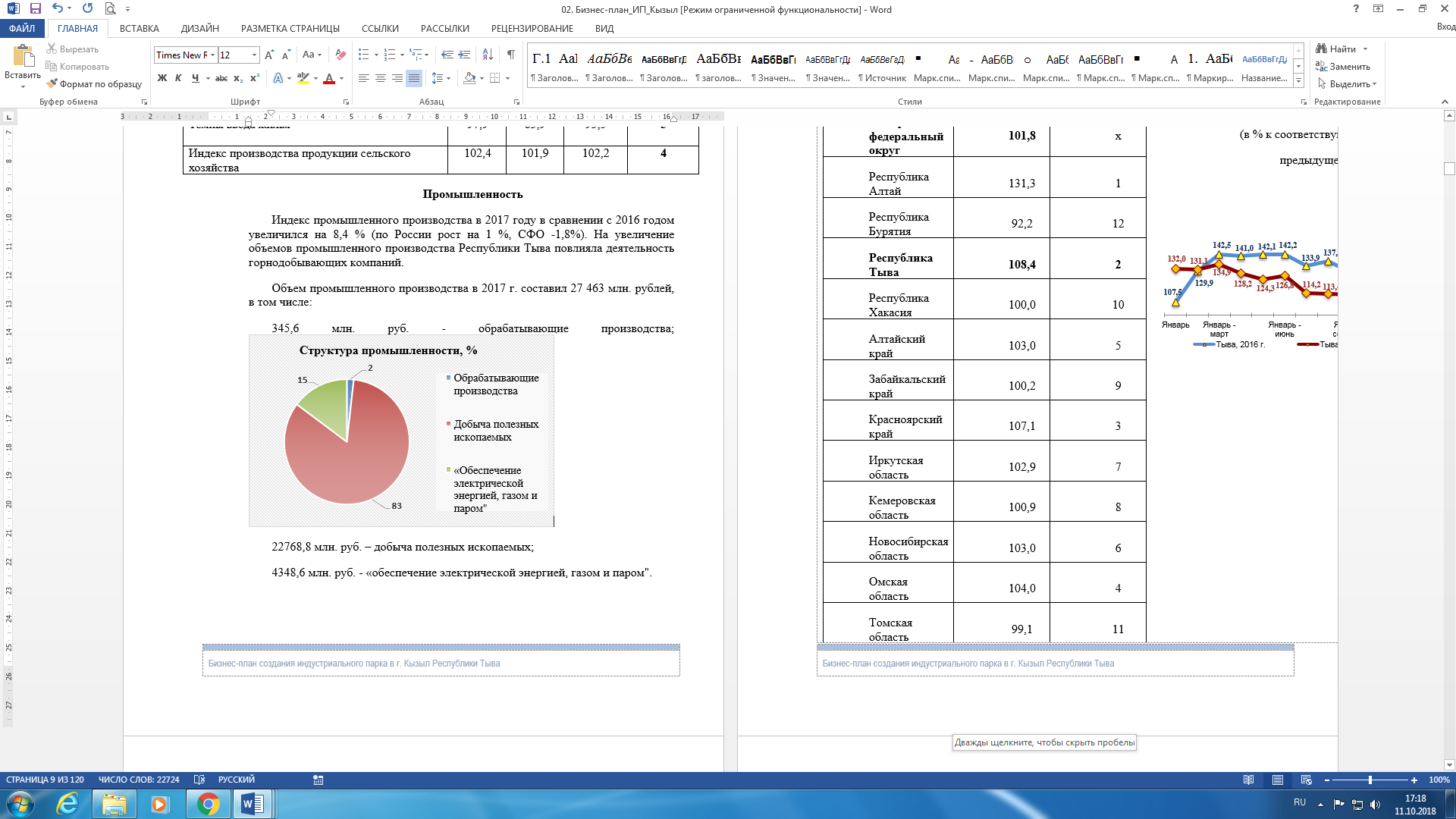
Объем промышленного производства в 2017 г. составил 27 463 млн. рублей, в том числе:

345,6 млн. руб. - обрабатывающие производства;

22768,8 млн. руб. – добыча полезных ископаемых;

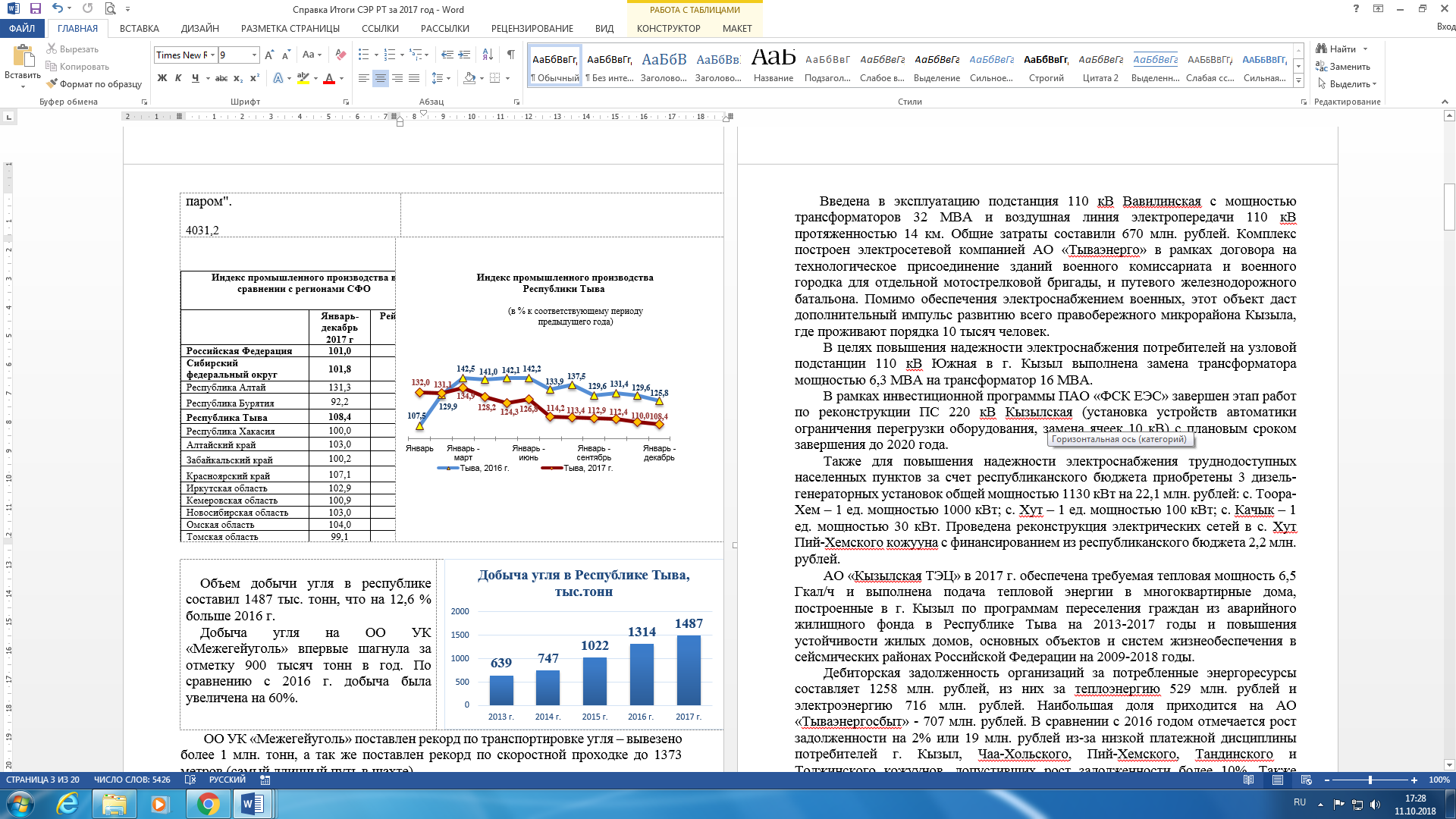
4348,6 млн. руб. - «обеспечение электрической энергией, газом и паром".

1. Структура промышленности Республика Тыва за 2017 г.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Индекс промышленного производства в сравнении с регионами СФО** | | |
|
|  | **Январь-декабрь 2017 г** | **Рейтинг** |
| **Российская Федерация** | **101,0** | **х** |
| **Сибирский федеральный округ** | **101,8** | х |
| Республика Алтай | 131,3 | 1 |
| Республика Бурятия | 92,2 | 12 |
| **Республика Тыва** | **108,4** | **2** |
| Республика Хакасия | 100,0 | 10 |
| Алтайский край | 103,0 | 5 |
| Забайкальский край | 100,2 | 9 |
| Красноярский край | 107,1 | 3 |
| Иркутская область | 102,9 | 7 |
| Кемеровская область | 100,9 | 8 |
| Новосибирская область | 103,0 | 6 |
| Омская область | 104,0 | 4 |
| Томская область | 99,1 | 11 |

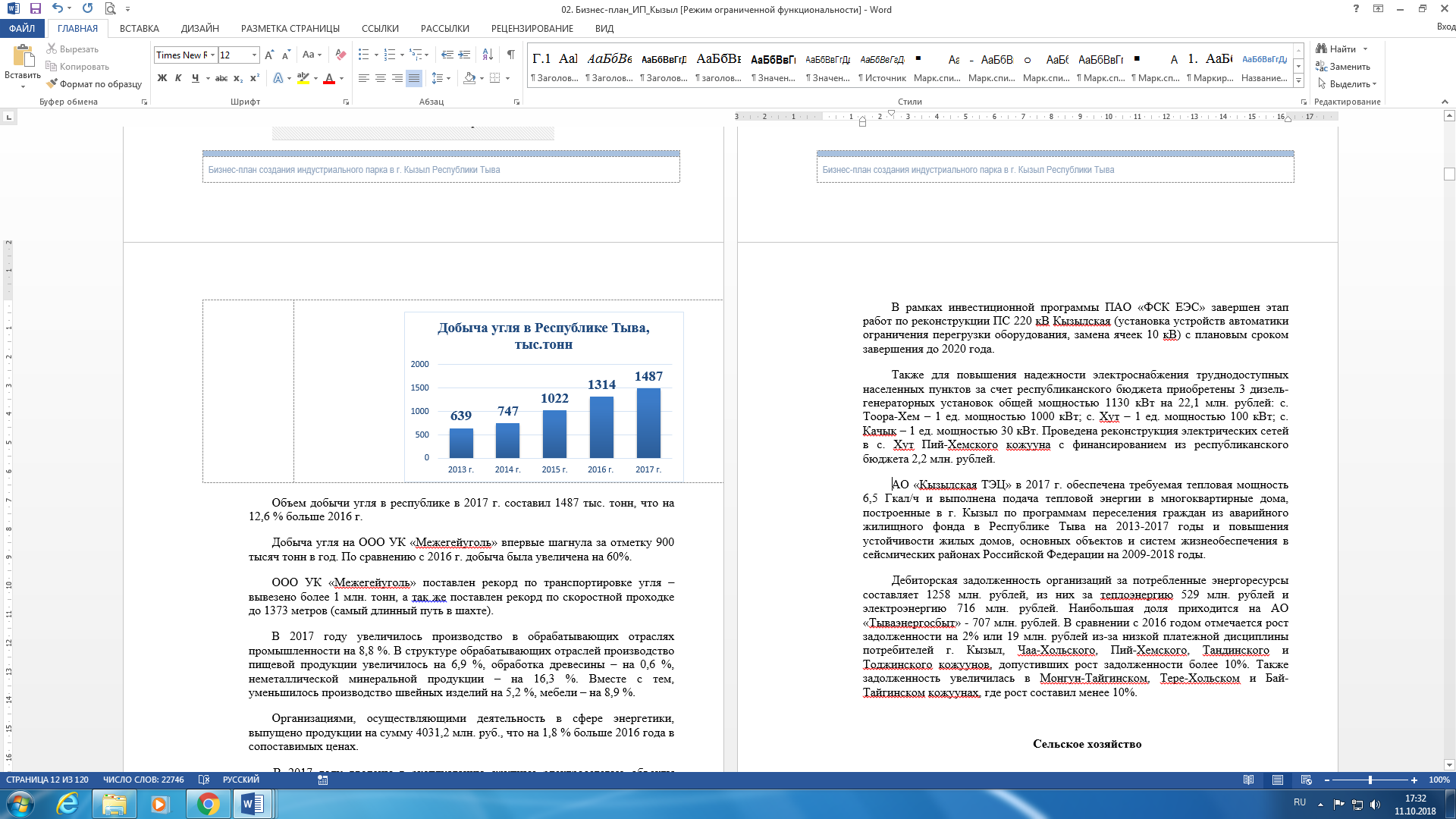
1. **Рейтинг регионов по индексу промышленного производства**
2. Сравнение динамики индекса промышленного производства Республики Тыва в 2016 и 2017 г.



Объем добычи угля в республике в 2017 г. составил 1487 тыс. тонн, что на 12,6 % больше 2016 г.

Добыча угля на ООО УК «Межегейуголь» впервые шагнула за отметку 900 тысяч тонн в год. По сравнению с 2016 г. добыча была увеличена на 60%.

1. Динамика добычи угля с 2013 по 2017 гг.



ООО УК «Межегейуголь» поставлен рекорд по транспортировке угля – вывезено более 1 млн. тонн, а также поставлен рекорд по скоростной проходке до 1373 метров (самый длинный путь в шахте).

В 2017 году увеличилось производство в обрабатывающих отраслях промышленности на 8,8 %. В структуре обрабатывающих отраслей производство пищевой продукции увеличилось на 6,9 %, обработка древесины – на 0,6 %, неметаллической минеральной продукции – на 16,3 %. Вместе с тем, уменьшилось производство швейных изделий на 5,2 %, мебели – на 8,9 %.

Организациями, осуществляющими деятельность в сфере энергетики, выпущено продукции на сумму 4031,2 млн. руб., что на 1,8 % больше 2016 года в сопоставимых ценах.

В 2017 году введены в эксплуатацию крупные электросетевые объекты стратегически важные для республики.

Введена в эксплуатацию подстанция 110 кВ Вавилинская с мощностью трансформаторов 32 МВА и воздушная линия электропередачи 110 кВ протяженностью 14 км. Общие затраты составили 670 млн. рублей. Комплекс построен электросетевой компанией АО «Тываэнерго» в рамках договора на технологическое присоединение зданий военного комиссариата и военного городка для отдельной мотострелковой бригады, и путевого железнодорожного батальона. Помимо обеспечения электроснабжением военных, этот объект даст дополнительный импульс развитию всего правобережного микрорайона Кызыла, где проживают порядка 10 тысяч человек.

В целях повышения надежности электроснабжения потребителей на узловой подстанции 110 кВ Южная в г. Кызыл выполнена замена трансформатора мощностью 6,3 МВА на трансформатор 16 МВА.

В рамках инвестиционной программы ПАО «ФСК ЕЭС» завершен этап работ по реконструкции ПС 220 кВ Кызылская (установка устройств автоматики ограничения перегрузки оборудования, замена ячеек 10 кВ) с плановым сроком завершения до 2020 года.

Также для повышения надежности электроснабжения труднодоступных населенных пунктов за счет республиканского бюджета приобретены 3 дизель-генераторных установок общей мощностью 1130 кВт на 22,1 млн. рублей: с. Тоора-Хем – 1 ед. мощностью 1000 кВт; с. Хут – 1 ед. мощностью 100 кВт; с. Качык – 1 ед. мощностью 30 кВт. Проведена реконструкция электрических сетей в с. Хут Пий-Хемского кожууна с финансированием из республиканского бюджета 2,2 млн. рублей.

АО «Кызылская ТЭЦ» в 2017 г. обеспечена требуемая тепловая мощность 6,5 Гкал/ч и выполнена подача тепловой энергии в многоквартирные дома, построенные в г. Кызыл по программам переселения граждан из аварийного жилищного фонда в Республике Тыва на 2013-2017 годы и повышения устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы.

Дебиторская задолженность организаций за потребленные энергоресурсы составляет 1258 млн. рублей, из них за теплоэнергию 529 млн. рублей и электроэнергию 716 млн. рублей. Наибольшая доля приходится на АО «Тываэнергосбыт» - 707 млн. рублей. В сравнении с 2016 годом отмечается рост задолженности на 2% или 19 млн. рублей из-за низкой платежной дисциплины потребителей г. Кызыл, Чаа-Хольского, Пий-Хемского, Тандинского и Тоджинского кожуунов, допустивших рост задолженности более 10%. Также задолженность увеличилась в Монгун-Тайгинском, Тере-Хольском и Бай-Тайгинском кожуунах, где рост составил менее 10%.

**Сельское хозяйство**

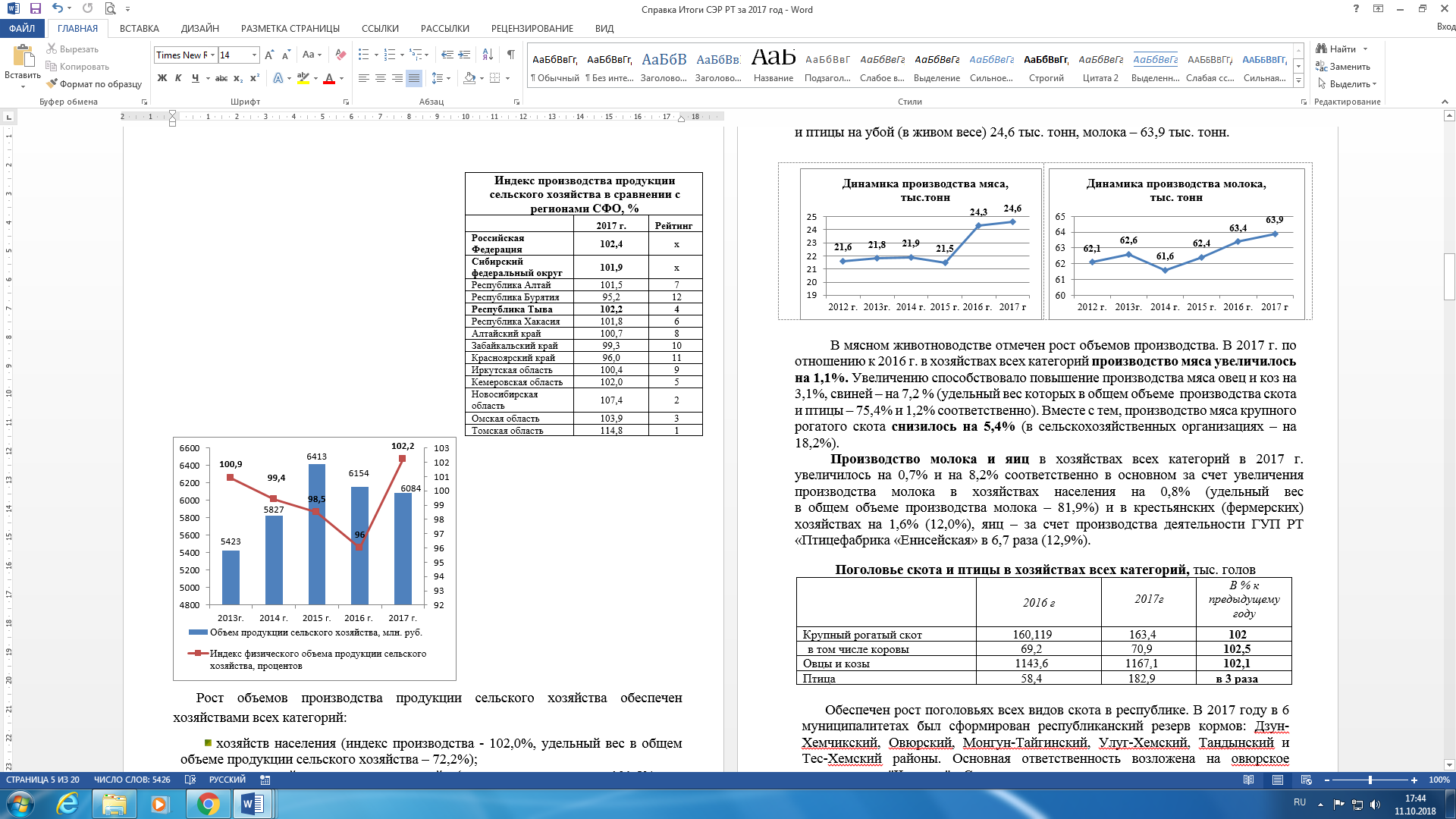
Индекс производства продукции сельского хозяйства в 2017 г., по предварительной оценке, составил 102,2% по отношению к 2016 г., в том числе в растениеводстве – 106,1%, животноводстве – 101,3%.

По Сибирскому ФО индекс сложился 101,9%, по России – 102,4%.

1. **Рейтинг регионов по индексу производства сельскохозяйственной продукции за 2017 г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Индекс производства продукции сельского хозяйства в сравнении с регионами СФО, %** | | |
|  | **2017 г.** | **Рейтинг** |
| **Российская Федерация** | **102,4** | х |
| **Сибирский федеральный округ** | **101,9** | х |
| Республика Алтай | 101,5 | 7 |
| Республика Бурятия | 95,2 | 12 |
| **Республика Тыва** | **102,2** | **4** |
| Республика Хакасия | 101,8 | 6 |
| Алтайский край | 100,7 | 8 |
| Забайкальский край | 99,3 | 10 |
| Красноярский край | 96,0 | 11 |
| Иркутская область | 100,4 | 9 |
| Кемеровская область | 102,0 | 5 |
| Новосибирская область | 107,4 | 2 |
| Омская область | 103,9 | 3 |
| Томская область | 114,8 | 1 |

1. Динамика объема продукции и индекса объема продукции сельского хозяйства в РТ с 2013 по 2017 гг.



Рост объемов производства продукции сельского хозяйства обеспечен хозяйствами всех категорий:

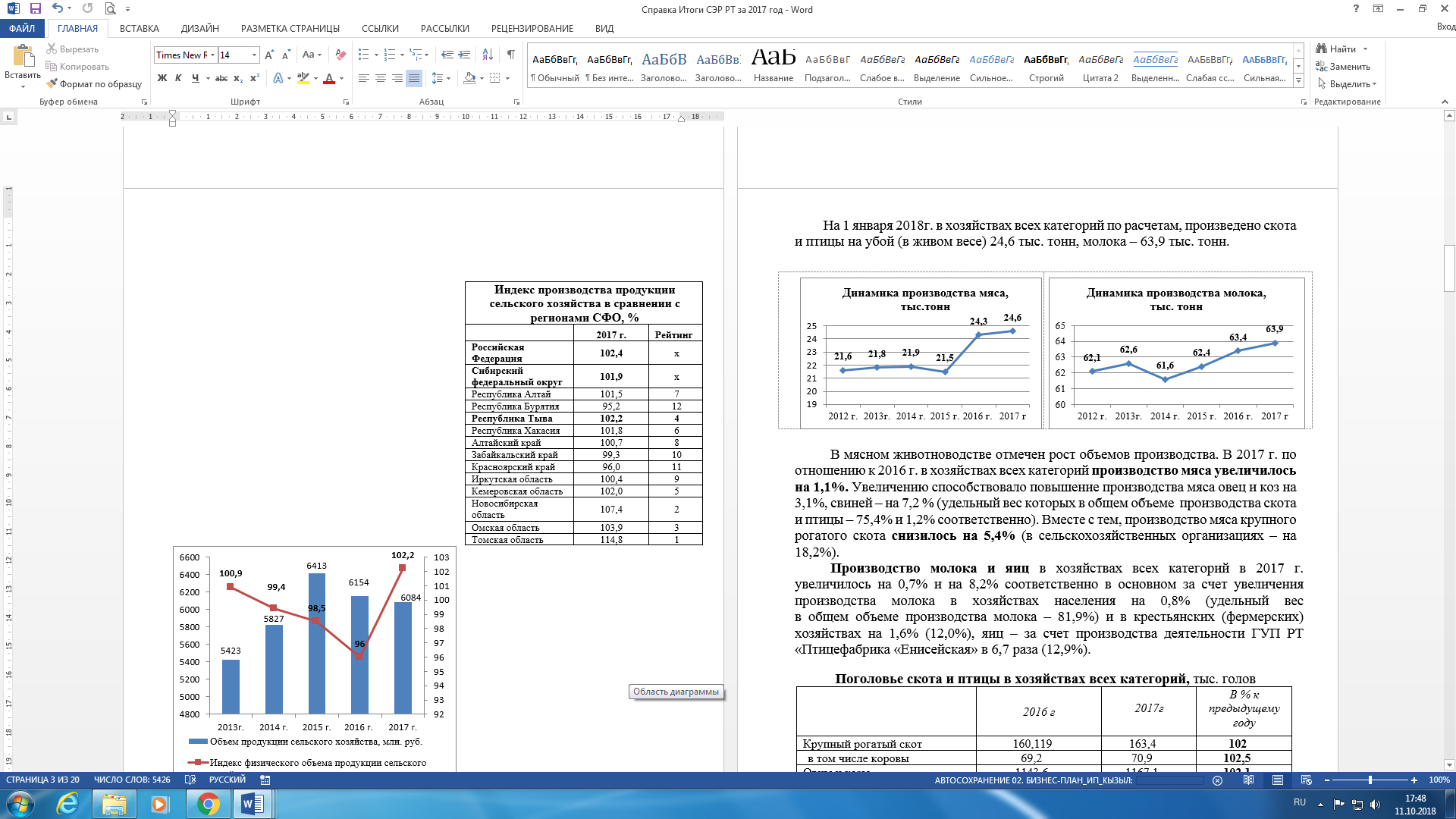
- хозяйств населения (индекс производства - 102,0%, удельный вес в общем объеме продукции сельского хозяйства – 72,2%);

- сельскохозяйственных организаций (индекс производства 101,5% по отношению к 2016 г., удельный вес в общем объеме продукции сельского хозяйства – 12,2%), в том числе:

- крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей (индекс производства – 103,4%, удельный вес в общем объеме продукции сельского хозяйства – 15,6%).

На 1 января 2018г. в хозяйствах всех категорий по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 24,6 тыс. тонн, молока – 63,9 тыс. тонн.

1. Динамика производства основных видов сельхозпродукции



В мясном животноводстве отмечен рост объемов производства. В 2017 г. по отношению к 2016 г. в хозяйствах всех категорий производство мяса увеличилось на 1,1%. Увеличению способствовало повышение производства мяса овец и коз на 3,1%, свиней – на 7,2 % (удельный вес которых в общем объеме производства скота и птицы – 75,4% и 1,2% соответственно). Вместе с тем, производство мяса крупного рогатого скота снизилось на 5,4% (в сельскохозяйственных организациях – на 18,2%).

Производство молока и яиц в хозяйствах всех категорий в 2017 г. увеличилось на 0,7% и на 8,2% соответственно в основном за счет увеличения производства молока в хозяйствах населения на 0,8% (удельный вес   
в общем объеме производства молока – 81,9%) и в крестьянских (фермерских) хозяйствах на 1,6% (12,0%), яиц – за счет производства деятельности ГУП РТ «Птицефабрика «Енисейская» в 6,7 раза (12,9%).

1. **Поголовье скота и птицы в хозяйствах РТ всех категорий, тыс. голов**

|  | 2016 г | 2017г | В % к предыдущему году |
| --- | --- | --- | --- |
| Крупный рогатый скот | 160,119 | 163,4 | **102** |
| в том числе коровы | 69,2 | 70,9 | **102,5** |
| Овцы и козы | 1143,6 | 1167,1 | **102,1** |
| Птица | 58,4 | 182,9 | **в 3 раза** |

Обеспечен рост поголовьях всех видов скота в республике. В 2017 году в 6 муниципалитетах был сформирован республиканский резерв кормов: Дзун-Хемчикский, Овюрский, Монгун-Тайгинский, Улуг-Хемский, Тандынский и Тес-Хемский районы. Основная ответственность возложена на овюрское предприятие "Чалааты". Сельхозпредприятия, изъявившие желание создать республиканский резерв кормов, были оснащены новой кормозаготовительной техникой на 16,3 млн. рублей.

На развитие агропромышленного комплекса республики в 2017 году было направлено 582,9 млн. рублей, что на 1,4 % больше, чем в прошлом году. Ассигнования из федерального бюджета составили 273,5 млн. рублей, из республиканского – 309,3 млн. Более 183 млн. рублей направлены животноводам. Поддержка растениеводства составила 56 млн. рублей. Кроме того, субсидии получили 32 племенных хозяйства, 800 сельских товаропроизводителей, 150 растениеводческих хозяйств. Эффективность инвестиций в сельское хозяйство оценивается на уровне 10,2 рубля произведенной продукции на 1 рубль бюджетных вложений.

В 2017 году 131 начинающий фермер получили гранты, что на 27 % больше чем в предыдущем году. Общая сумма грантов составила 98,9 млн. рублей.

В рамках программы устойчивого развития сельских территорий за счет средств государственной поддержки улучшили жилищные условия 103 семьи, проживающие в сельской местности, в том числе молодые – 72.

Основными проблемами развития сельского хозяйства является не развитость системы потребительской кооперации, сбыта продукции, резкое снижение доходов, занятых в сельском хозяйстве. Большинство перерабатывающих предприятий испытывают трудности с сырьем и сбытом готовой продукции, вследствие использования устаревших технологий и отсутствие возможности для модернизации производства.

**Инвестиции**

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций за 2017 год составил 9342 млн. рублей с индексом физического объема 82,5 процента, что составляет снижение к уровню прошлого года на 17,5 %.

В 2017 году значительный объем инвестиций в основной капитал направлен на развитие следующих видов экономической деятельности:

«Добыча полезных ископаемых» – 34,8 процента;

«Транспортировка и хранение» – 12,2 процента;

«Образование» – 9,8 процента;

«Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение» – 8,3 процента;

«Строительство» – 8 процентов;

«Обеспечение электроэнергией» - 7,2 процента;

«Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга   
и развлечений – 6,4 процента.

Среди муниципальных образований республики основной объем капитальных затрат приходился на городской округ г. Кызыл – 92,9 процента   
от общего объема, увеличение относительно 2016 года – 1,7 процента.

В Республике Тыва осуществляют деятельность ведущие отечественные компании «Северсталь», «Евразгруп», «En+» и ряд зарубежных инвесторов, которые имеют лицензии на разработку месторождений полезных ископаемых.

С начала реализации крупных инвестиционных проектов за 2008 - 2017 г. компаниями инвестировано 45,3 млрд. рублей, в том числе в 2017 г. – 1,739 млрд. рублей, в том числе ООО «Лунсин» - 19,846 млн. рублей, ООО УК «Межегейуголь» - 167,67 млн. рублей, ООО «Бенконс» - 812,4 млн. рублей, ООО «Голевская горнорудная компания» - 700,2 млн. рублей.

1. **Рейтинг регионов по индексу объема инвестиций в основной капитал за 2017 г.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс физического объема инвестиций в основной капитал, % | | |
|  | 2017 г. | Рейтинг |
| **Российская Федерация** | **104,4** | х |
| **Сибирский федеральный округ** | **100,3** | х |
| Республика Алтай | 111,7 | 3 |
| Республика Бурятия | 119,0 | 1 |
| **Республика Тыва** | **82,5** | **11** |
| Республика Хакасия | 76,8 | 12 |
| Алтайский край | 110,3 | 4 |
| Забайкальский край | 100,4 | 6 |
| Красноярский край | 97,5 | 8 |
| Иркутская область | 97,1 | 9 |
| Кемеровская область | 116,3 | 2 |
| Новосибирская область | 100,2 | 7 |
| Омская область | 104,6 | 5 |
| Томская область | 84,1 | 10 |

Снижение объемов инвестиций за 2017 год обусловлено вложением инвестиционных компаний предыдущих лет по строительству горно-обогатительного комбината на Кызыл-Таштыгском месторождении полиметаллических руд ООО «Лунсин», а также вводом фабрики на Тарданском месторождении рудного золота ООО «Тардан Голд», строительством производственных объектов компанией ООО «УК «Межегейуголь

Основной рост инвестиций в республике был зафиксирован в 2012-2014 годах, в 2015-2016 г. основные затраты составляли текущие обновления, ремонт и замена основных средств, а также геологоразведочные работы.

В настоящее время в Туве реализуется восемь крупных инвестиционных проектов с суммарным объемом инвестиций 350 млрд. рублей. Количество работающих в крупных инвестиционных компаниях на данный момент составило 1982 человек, из них жителей республики – 1091 человек или 55 процентов от общего состава работников.

**Предпринимательство**

На 10 января 2018 года в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по республике зарегистрировано 7096 единиц предпринимательства. Увеличение с начала 2017 года составило 308 единиц субъектов МСП. Среднесписочная численность работников субъектов малого и среднего предпринимательства по данным налоговой службы составила 8423 ед.

Преобладающая доля сектора малого предпринимательства (98%) – микробизнес, который обеспечивает реализацию товаров и услуг без создания рабочих мест.

Структура малого и среднего предпринимательства в Республике Тыва не сбалансирована в территориальном аспекте: 51% субъектов предпринимательства ведет деятельность в г. Кызыле. При этом в отраслевом разрезе 50 % предпринимателей заняты в сфере торговли.

Одним из основных показателей, характеризующих развитие малого бизнеса, является количество субъектов малого и среднего предпринимательства на 1000 чел. населения. В 2016 году в Республике Тыва на 1000 человек населения приходилось 21,4 единицы субъектов малого и среднего предпринимательства, в 2017 году – 22,1 ед., прирост составил 103,3%.

На сегодняшний день в Республике Тыва действует государственная программа Республики Тыва «Создание благоприятных условий для ведения бизнеса в Республике Тыва на 2017-2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Республики Тыва от 27 октября 2016 года № 450, которая включает в себя четыре подпрограммы: «Улучшение инвестиционного климата в Республике Тыва»; «Развитие малого и среднего предпринимательства»; «Развитие международного, межрегионального сотрудничества и внешнеэкономической деятельности», «Развитие промышленности в Республике Тыва».

Ежегодно в результате участия в конкурсном отборе, проводимом Минэкономразвития России, привлекаются федеральные субсидии на мероприятия по государственной поддержке малого и среднего предпринимательства. В 2017 году привлечено 23433,3 тыс. рублей, или 106,4% к уровню 2016 года.

**Транспорт и связь**

В 2017 г. крупными организациями республики автомобильным транспортом перевезено 7,9 млн тонн грузов, что на 33,6% больше, чем в 2016 г., грузооборот снизился на 4,1% и составил 90,4 млн тонно-километров. Перевезено 28,4 млн пассажиров, что на 4,1% больше, чем в 2016 г., пассажирооборот уменьшился на 1,0% и составил 650,5 млн пасс. -километров.

1. **Деятельность автомобильного транспорта**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Декабрь 2017 г. | В % к | | 2017 г. | В % к  2016 г. | *Справочно* | |
| декабрь 2016 г.  в % к  декабрю  2015 г. | 2016 г. в % к  2015 г. |
| декабрю 2016 г. | ноябрю 2017 г. |
| Перевезено грузов1), млн тонн | 0,3 | 125,8 | 77,9 | 7,9 | 133,6 | 169,0 | 91,5 |
| Грузооборот1),  млн т-км | 5,4 | 90,3 | 80,8 | 90,4 | 95,9 | 108,0 | 60,1 |
| Перевезено пассажиров, млн человек | 2,5 | 105,4 | 102,8 | 28,4 | 104,1 | 102,0 | 97,5 |
| Пассажирооборот,  млн пасс. -км | 54,2 | 98,3 | 100,5 | 650,5 | 99,0 | 98,2 | 93,3 |

1. По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

На территории республики действует 5 межрегиональных маршрутов (Абакан, Красноярск, Томск, Новосибирск, Иркутск). Перевозки, осуществляемые МУП «Кызылгортранс», ОАО «Автоколонна 1967» и ИП Иожица Э.П., Леонов Н.В. являются регулярными. Также осуществляют деятельность частные предприниматели, которые работают по заказу.

Министерство дорожно-транспортного комплекса Республики Тыва разрабатывает новую схему организации перевозки пассажиров в соответствии с нормами действующего законодательства. В целях повышения комфортности перевозки пассажиров в лизинг приобретены 20 новых автобусов «ПАЗ» и переданы МУП «Кызылгортранс». Указанные автобусы будут работать на самых перегруженных маршрутах, где люди больше мучаются от недостатка транспорта: микрорайон Спутник, правобережная часть города, военный городок, Вавилинский затон, левобережные дачи и Дальний Каа-Хем.

В рамках подпрограммой «Гражданская авиация» федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» проводится реконструкция аэропортового комплекса (г. Кызыл) с целью придания международного статуса и осуществления международных авиаперевозок.

Оборот организаций в сфере связи за 2017 год составил 1808,5 млн.рублей, в сравнении с 2016 годом увеличился на 3,2 %.

В рамках реализации проекта «Госуслуги стали ближе» в электронный вид переведен один из популярных услуг «Выдача архивных справок», улучшены пользовательские сервисы 5 государственных и 2 муниципальных услуг, размещено 67 информационных материалов о возможности получения услуг в электронном виде. В результате, доля граждан, получивших государственные и муниципальные услуги в электронном виде, увеличилась с 30,1 % до 72,0 %. Открытие многофункционального центра для представителей бизнеса позволило упростить условия ведения предпринимательской деятельности, уменьшив административные барьеры.

**Потребительский рынок**

Потребительские цены на все товары и услуги в республике в декабре 2017 г. к декабрю 2016 г. выросли на 2,7% (по России – на 2,5%).

1. Динамика индекса потребительских цен за 2016, 2017г.г., %

Продовольственные товары подорожали на 0,6%(*индекс цен по России – 101,1%).* Наиболее весомым был прирост цен на алкогольные напитки (4,6%), молоко и молочную продукцию (4,9%), кондитерские изделия (1,6%). В то же время значимым оказалось снижение цен на сахар (на 26,5%), макаронные и крупяные изделия (на 10,1) и яйца (на 12,5%).

Среди непродовольственных товаров (индекс цен – 103,4 %, индекс цен по России – 102,8%) значимым был рост цен на бензин автомобильный – на 9,3%, табачные изделия – на 15,3%, одежду и белье – на 3,6%, обувь – на 4,0%, меха и меховые изделия – 17,0, трикотажные изделия – 5,5%.

Среди услуг (индекс тарифов – 105,8%, индекс тарифов по России – 104,4%) наиболее весомым было повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги на 8,2% (за счет повышения тарифов на коммунальные услуги на 10,6%, в частности на оплату горячего и холодного водоснабжения – на 33,8% и на 20,4% соответственно) и услуги в системе образования – 18,3% (за счет повышения стоимости услуг высшего образования на 72,4%). Наблюдалось значимое снижение стоимости услуг банков на 12,6%.

**Розничная торговля**

В 2017 г. по сравнению с 2016 г. **индекс физического объема** оборота розничной торговли сложился на уровне **99,5%** (2016 г. к 2015 г. – 93,7%)

1. Динамика индекса оборота розничной торговли за 2016, 2017г.г., %
2. **Индекс оборота розничной торговли в сравнении с регионами СФО, %**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | январь-декабрь 2017 г. | Рейтинг |
| **Российская Федерация** | **101,2** | х |
| **Сибирский федеральный округ** | **101,0** | х |
| Республика Алтай | 103,2 | 2 |
| Республика Бурятия | 98,7 | 11 |
| **Республика Тыва** | **99,5** | **9** |
| Республика Хакасия | 98,6 | 12 |
| Алтайский край | 100,7 | 4 |
| Забайкальский край | 99,5 | 10 |
| Красноярский край | 99,7 | 8 |
| Иркутская область | 100,7 | 5 |
| Кемеровская область | 100,3 | 6 |
| Новосибирская область | 101,6 | 3 |
| Омская область | 106,9 | 1 |
| Томская область | 100,0 | 7 |

1. Динамика оборота розничной торговли Республики Тыва

Снижение, в том числе по пищевым продуктам, включая напитки, и табачным изделиям – 99,3%. Оборот розничной торговли непродовольственными товарами сократился на 0,3% (в 2016 г. к 2015 г. – на 3,1%).

В структуре оборота розничной торговли доля непродовольственных товаров составила 50,3 %, увеличившись по сравнению с 2016 г.   
на 0,9 процентного пункта.

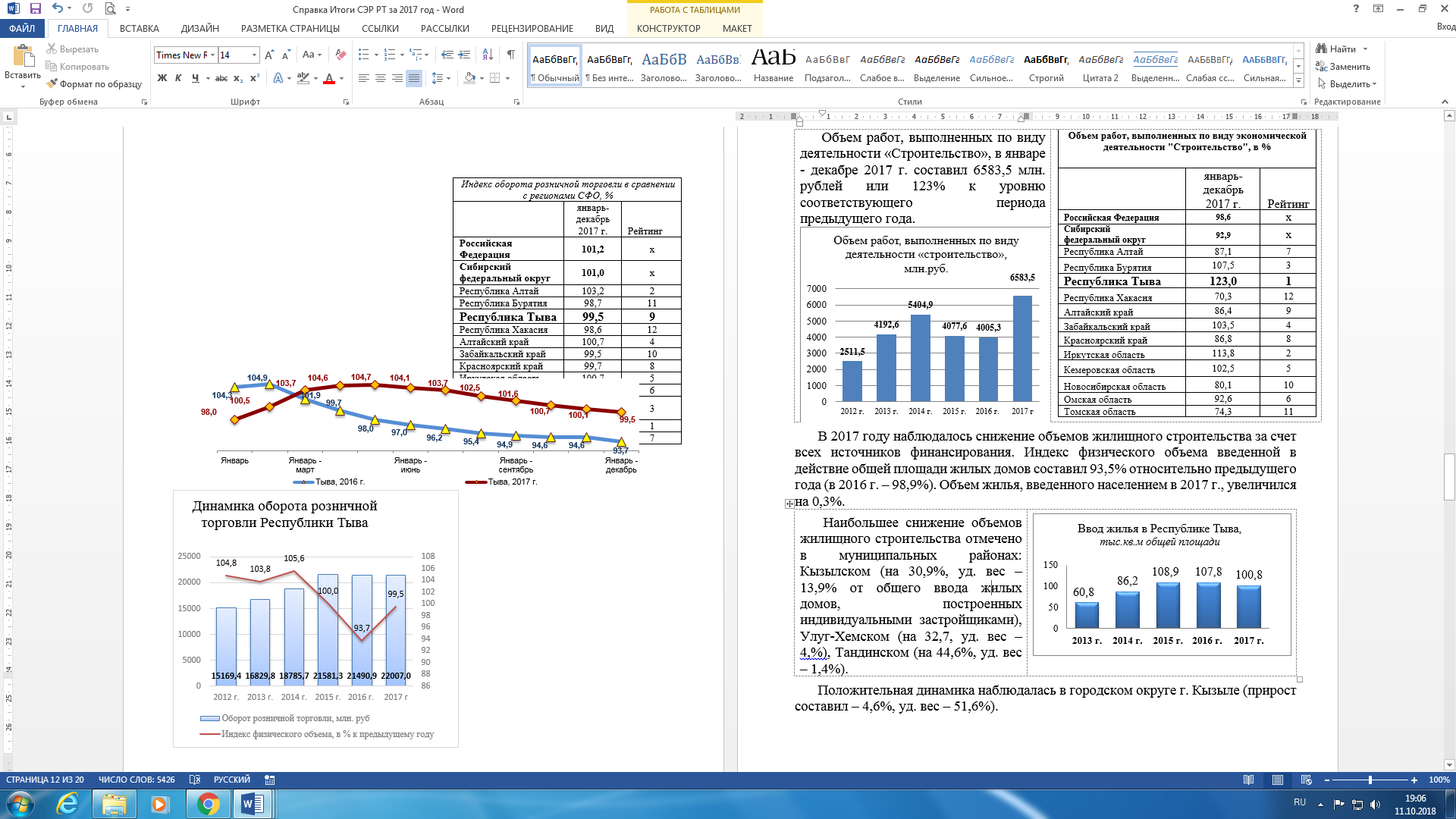
**Строительный комплекс**

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе - декабре 2017 г. составил 6583,5 млн. рублей или 123% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

1. **Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в %**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | январь-декабрь 2017 г. | Рейтинг |
| **Российская Федерация** | **98,6** | х |
| **Сибирский федеральный округ** | **92,9** | х |
| Республика Алтай | 87,1 | 7 |
| Республика Бурятия | 107,5 | 3 |
| **Республика Тыва** | **123,0** | **1** |
| Республика Хакасия | 70,3 | 12 |
| Алтайский край | 86,4 | 9 |
| Забайкальский край | 103,5 | 4 |
| Красноярский край | 86,8 | 8 |
| Иркутская область | 113,8 | 2 |
| Кемеровская область | 102,5 | 5 |
| Новосибирская область | 80,1 | 10 |
| Омская область | 92,6 | 6 |
| Томская область | 74,3 | 11 |

1. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.



В 2017 году наблюдалось снижение объемов жилищного строительства за счет всех источников финансирования. Индекс физического объема введенной в действие общей площади жилых домов составил 93,5% относительно предыдущего года (в 2016 г. – 98,9%). Объем жилья, введенного населением в 2017 г., увеличился на 0,3%.

Наибольшее снижение объемов жилищного строительства отмечено   
в муниципальных районах: Кызылском (на 30,9%, уд. вес – 13,9% от общего ввода жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками), Улуг-Хемском (на 32,7, уд. вес – 4,%), Тандинском (на 44,6%, уд. вес – 1,4%).

1. Ввод жилья в республике Тыва, тыс. кв.м.

Положительная динамика наблюдалась в городском округе г. Кызыле (прирост составил – 4,6%, уд. вес – 51,6%).

Доля общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию юридическими лицами, составила 23,2% в общем объеме жилищного строительства.

Юридическими лицами в 2017 г. введено   
в эксплуатацию на 7,6% общей площади жилых домов меньше, чем в 2016 г. Наибольшее снижение объема введенного в действие жилья организациями наблюдалось в городском округе г. Кызыле (на 34,3%, уд. вес – 65,6% от общего   
объема жилья, построенного организациями-застройщиками).

**Занятость населения**

В 2017 году численность рабочей силы в республике составила 126,5 тыс. человек, что составляет 61,5 процента от численности населения в возрасте 15-72 лет. При этом 103,3 тыс. человек или 81,7 процента экономически активного населения были заняты в экономике республики (в 2016 году – 102,6 тыс. чел.).

Уровень официально зарегистрированной безработицы на конец декабря 2017 года составил 3,8 процента (в аналогичном периоде предыдущего года – 4,1 процента). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения, к концу декабря 2017 г. составила 4,9 тыс. человек.

Уровень безработицы (по методологии МОТ) по итогам 2017 года составил 18,3 процента (2016 год – 16,6 процента) и возрос на 1,7 процентных пункта по сравнению с 2016 годом. Общая численность безработных составила 23,1 тыс. чел., что выше уровня прошлого года на 8,4 процента.

1. Уровень безработицы Республики Тыва в сравнении с РФ, СФО

Средняя продолжительность поиска работы безработными в возрасте 15 лет и старше в 2017 году составила у женщин 9,1 месяца, у мужчин – 10,8 месяца.   
При этом не имели опыт работы 30 процентов безработных (по РФ: у женщин - 8 мес., у мужчин - 7,2 мес.).

Средний возраст безработных в возрасте 15-72 лет по республике составил 35 лет (по РФ - средний возраст безработных в ноябре 2017 г. составил 36,5 года).

В целях улучшения ситуации на рынке труда республики в 2017 году реализовывались мероприятия в рамках государственной программы Республики Тыва «Труд и занятость на 2017 - 2019 годы», а также меры по легализации трудовых отношений и трудоустройству безработных граждан на постоянные, временные, сезонные и общественные рабочие места.

1. Легализация неформальной занятости населения республики Тыв, чел.

По итогам 2017 года легализовано 4792 работников, что на 37 процентов больше уровня 2016 года (3500 чел.), это составляет 37,3 процента исполнения квоты на 2017 год (12834 чел.). При этом наибольшее исполнение квоты по легализации на 2017 год отмечено в Тоджинском - 289 чел. (100% исполнения квоты), Каа-Хемском – 404 чел. (72,7%), Сут-Хольском – 161 чел. (61,2%), Тере-Хольском – 59 чел. (57,3%) и Барун-Хемчикском – 264 чел. (54%) кожуунах. Наименьшее исполнение квоты: в Монгун-Тайгинском – 92 чел. (27,1%), Пий-Хемском – 155 чел. (29,4%), Чаа-Хольском – 100 чел. (30,2%) и Овюрском – 107 чел. (30,2%) кожуунах. Квота по снижению неформальной занятости на 2018 год установлена в количестве 5226 человек.

Кроме того, для снижения напряженности на рынке труда в республике в 2017 году проведены следующие мероприятия:

- численность безработных граждан, направленных на профессиональное обучение составила 695 человек, из них трудоустроились 581 безработных граждан (84 % от числа обучившихся): секретарями-делопроизводителями, бухгалтерами, операторами электронно-вычислительных машин, программистами в бюджетных организациях и в частном секторе; водителями и частными охранниками в различных бюджетных организациях и в частном секторе; машинистами бульдозера, экскаватора, автогрейдера, машинистами дробильных установок на угольном разрезе, дорожно-строительных управлениях, золотодобывающих предприятиях и др.

- на обучение направлены 121 женщин (пользователь программы 1C: бухгалтерия - 17 чел., портной - 8 чел., медицинская сестра - 1 чел., парикмахер - 5 чел., фельдшер скорой и неотложной помощи - 1 чел. и др.);

- на строительные работы трудоустроены 139 безработных граждан;

- всего за 2017 год проведено 37 ярмарок вакансий, где в результате трудоустроено 87 безработных граждан на постоянные работы;

- по результатам конкурсного отбора заявок работодателей трудоустроены 10 многодетных родителей.

На временных работах приняло участие 1485 несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет в свободное от учебы время, 1366 безработных граждан, испытывающих трудности в поиске работы. Видами работ являлись благоустройство населенных пунктов, посадка рассады овощей для пришкольного участка, ремонт школьного инвентаря, помощь участникам ВОВ. Социальным эффектом от реализации данного мероприятия является профилактика беспризорности и безнадзорности подростков, особенно в летний период, обучение к труду и дисциплине, прививание патриотического воспитания.

На оплачиваемых общественных работах приняло участие 2047 безработных граждан (очищение улиц от мусора, уничтожение конопли от влияния психотропных веществ и др.).

Кроме того, в 2017 году безработные граждане направлялись на помощь чабанам, благоустройство и озеленение населенных пунктов, строительные и ремонтные работы, весенне-полевые сельскохозяйственные работы, уборка зданий, санитарная очистка территорий, ремонт животноводческих и складских помещений, уничтожению дикорастущих растений, заготовка дров, благоустройство памятников участникам Великой Отечественной войны, также безработные граждане принимали участие в организации культурных мероприятий.

Для трудоустройства незанятого населения заключен ряд соглашений о трудоустройстве с крупными инвестиционными компаниями и подрядными организациями. Так, на 1 января 2018 года в ООО «Лунсин» трудоустроены 71 чел., ООО «Тардан Голд» - 22 чел., ООО «Межегейуголь» - 17 чел., ООО «Голевская горнорудная компания» - 1 чел.

В целях привлечения вакансий в службы занятости населения проводился ежедневный мониторинг вакантных должностей, размещаемых в средствах массовой информации и социальных сетях. Вакансии ежедневно загружались на портал «Работа в России». Проведена работа по популяризации портала «Работа в России» с размещением ссылки на сайтах органов исполнительной власти Республики Тыва, а также в социальной сети «ВКонтакте».

В республике особое внимание уделяется выпускникам, закончивших образовательные организации с отличием. Так, в рамках подпрограммы «Снижение напряженности на рынке труда» в 2017 году прошли стажировку 36 выпускников.

В районах республики проведены выездные семинары для безработных граждан о порядке получения государственной поддержки для открытия собственного дела. Таким образом, в 2017 году оказана государственная поддержка на открытие собственного дела 33 безработным гражданам, в том числе 2 инвалидам: инвалиду по слуху, г. Кызыл (пошив и ремонт одежды), инвалиду колясочнику, г. Ак-Довурак (такси «Довезу.ру»). Все получатели зарегистрированы в качестве индивидуальных предпринимателей и ведут свою деятельность (услуги по обучению компьютерной грамотности маломобильных групп населения, штрафплошадка в с. Тоора-Хем, заготовка кормов для реализации населения и участникам проектам «Кыштаг для молодой семьи» и «Корова-кормилица», мини-цех по производству декоративного забора и тротуарной плитки, ветеринарные услуги, изготовление хлебобулочных изделий и др. проекты).

Всего государственные услуги по социальной адаптации (с оказанием психологической помощи) в 2017 году получили 1314 человек, услуги по содействию самозанятости - 78 безработных граждан.

**Уровень жизни населения**

Размер среднемесячной заработной платы работников за 2017 год составил 30759,8 руб., с ростом к уровню 2016 г. на 3%. Самая высокая заработная плата наблюдалась в финансовых организациях и предприятиях, осуществляющих добычу металлических руд (превышает среднереспубликанскую в 2,2 раза), самая низкая – в организациях по производству мебели (17% от средней по республике), организациях по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производству изделий из соломки и материалов для плетения (20,7% от средней по республике).

1. Среднемесячная заработная плата работников за 2013-2017 годы, руб.

На фоне роста заработной платы среднедушевые денежные доходы населения снизились на 3,2% (13661,3 рубля), реальные располагаемые денежные доходы - на 7,8%. Отрицательная динамика доходов населения обусловлена снижением общего объема денежных доходов (снижение на 2,3%), при этом население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 28887,9 млн рублей, что на 2,2% больше, чем в 2016 г. По предварительным статданным, доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума за 9 месяцев 2017 года отмечена на уровне 47,1% (9 месяцев 2016 года: 47,6%).

1. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 2013-2017 годы,%

Основным фактором снижения уровня доходов стала ценовая ситуация: на фоне снижения доходов цены на товары и услуги увеличились, уровень инфляции за декабрь 2017 года составил 102,7% за счет роста цен на непродовольственные товары на 3,4%, на платные услуги - на 5,6%.

Дополнительным условием, влияющим на уровень доходов, является высокая закредитованность населения: по данным Национального банка Республики Тыва, по состоянию на 1 декабря 2017 года суммарная просроченная задолженность по кредитам физических лиц достигла 23006,1 млн.рублей, с ростом к уровню предыдущего года на 12,4% или на 2544,6 млн.рублей.

Просроченная задолженность по заработной плате на конец декабря 2017 года составила 7859 тыс.руб., с ростом к уровню 2016 года в 3 раза (2608 тыс.руб.). Более половины задолженности (53,1%) образовалась в предприятиях по обеспечению электрической энергией, газом и паром.

В 2018 году на рост уровня доходов повлияет индексация окладов работников бюджетного сектора, в том числе категорий, подпадающих под Указы Президента от 7 мая 2012 г. № 597, от 1 июня 2012 г. № 761, от 28 декабря 2012 г. №1688. Кроме того, с учетом доведения минимального размера оплаты труда до величины прожиточного минимума (9489 руб.) ожидается рост социальной стабильности, в том числе среди бедного и крайне бедного населения.

В 2017 году субсидиями на оплату жилого помещения и коммунальных услуг   
в Республике Тыва воспользовались 20,5 тысячи семей (24,1 процента семей1), проживающих в республике). Наибольший охват населения этой формой социальной поддержки отмечен в Монгун-Тайгинском (83,4 процента семей) и Дзун-Хемчикском (55,4 процента) муниципальных районах.

Сумма начисленных населению субсидий на оплату жилого помещения   
и коммунальных услуг по республике составила 337,1 миллиона рублей   
и возмещена населению в размере 328,7 миллиона рублей в денежной форме. Среднемесячный размер субсидии на одну семью составил 1368,5 рубля,   
что на 7,5 процента меньше, чем в 2016 году.

Также отдельным категориям граждан предоставляется социальная поддержка по оплате жилья и коммунальных услуг.

С целью соблюдения принципа адресности и критериев нуждаемости при оказании мер социальной поддержки в рамках приоритетного проекта «Шаги к благополучию» проведена работа по актуализации списка получателей пособий на ребенка, в результате которой число получателей сократилось на 9,1 тыс.человек, образовавшаяся экономия финансовых средств направлена на повышение оплаты труда отдельных категорий работников, предусмотренных «майскими» указами Президента Российской Федерации. Одним из основных направлений проекта является легализация неформальной занятости, направленная на официальный учет доходов теневой занятости, что так же отразится на статистических данных по уровню доходов населения.

**Демография**

За анализируемый период в республике традиционно наблюдается естественный прирост населения, рождаемость преобладает над смертностью в 2,5 раза: за 2017 г. коэффициент рождаемости составил 21,8 на 1000 населения против коэффициента смертности 8,7. Коэффициент естественного прироста достиг 13,1 на 1000 населения против 13,4 за 2016 год (по Российской Федерации - естественная убыль -0,9 на 1000 населения).

Положительная динамика по продолжительности жизни населения Республики Тыва наблюдается с 2009 года и к 2016 году достигла 64,2 года. К 2017 году продолжительность жизни оценивается на 64,4 года.

Смертность населения уменьшилась: за анализируемый период умерло 2788 чел. против 3116 чел. за 2016 год. Смертность населения от основных причин, контролируемых в рамках Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 598, снизилась: от болезней системы кровообращения снижение отмечено на 9,6%, от новообразований - на 3,5%, от ДТП - на 23,3%. По младенческой смертности снижение отмечено на 23,6%, смертности от туберкулеза - снижение на 0,4%.

Несмотря на то, что смертность населения от туберкулеза в республике является самой высокой по Российской Федерации, положительная динамика снижения смертности наблюдается с 2012 года (снижение на 21,3%). С целью снижения показателя приняты меры по увеличению охвата стационарным лечением впервые выявленных больных туберкулезом и больных с множественной лекарственной устойчивостью, увеличению охвата флюорографическим обследованием, ужесточению контролируемого лечения противотуберкулёзными препаратами.

Флюорографическим методом на туберкулез с 15 летнего возраста по республике обследовано 95062 человек, что на 2288 больше, чем в прошлом году. Показатель охвата обследованием населения увеличился 43,5% до 47,5%.

1. Смертность населения Республики Тыва за 2012-2017 годы

Среди внешних причин смертность населения также снизилась: от случайных отравлений алкоголем - на 35%, убийств - на 24,7%, всех видов транспортных несчастных случаев - на 12,5%.

По межрегиональной миграции населения за 2017 год отмечена миграционная убыль (на 976 чел.): в республику прибыло 4870 чел. против 5846 выбывших. Основные миграционные потоки отмечены внутри регионов Сибирского федерального округа (77% от межрегиональной миграции).

Анализ текущего уровня развития МСП в регионе

На 10 октября 2018 года в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по республике зарегистрировано 6878 единиц предпринимательства, снижение с 10 января 2018 г. на 218 единиц субъектов МСП (на 1 янв – 7096 ед.).

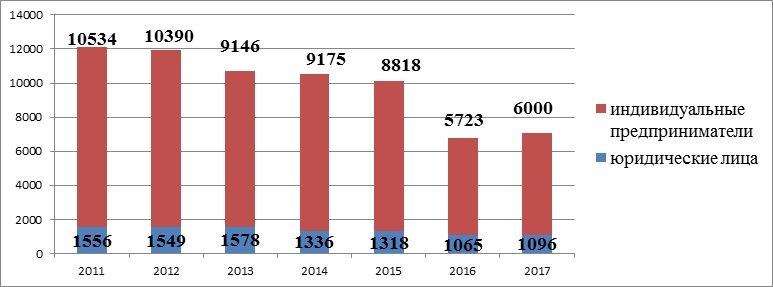
План по исполнению выполнили 5 районов: Эрзинский, Тере-Хольский, Чаа-Хольский, Кызылский, Дзун-Хемчикский.

Снижение количества субъектов малого и среднего по сравнению с началом 2018 года отмечено в 12 районах и городских округа: г.Кызыл (-104), Улуг-Хемский (-57), г..Ак-Довурак (-25), Сут-Хольский (-23), Бай-Тайгинский (-14), Тандынский (-13), Тес-Хемский (-12), Чеди-Хольский (-11), Тоджинский (-6), Монгун-Тайгинский (-3), Барун-Хемчикский (-2), Пий-Хемский (-2).

Преобладающая доля сектора малого предпринимательства (98%) – микробизнес, который обеспечивает реализацию товаров и услуг без создания рабочих мест.

За последние 5 лет зафиксированы резкие колебания количества субъектов малого и среднего предпринимательства.

1. Численность субъектов малого и среднего предпринимательства (далее -СМСП)  за 2011-2017 годы



Структура малого и среднего предпринимательства в Республике Тыва не сбалансирована в территориальном аспекте: 51% субъектов предпринимательства ведет деятельность в г. Кызыле. При этом в отраслевом разрезе 50 % предпринимателей заняты в сфере торговли.

Одним из основных показателей, характеризующих развитие малого бизнеса, является количество субъектов малого и среднего предпринимательства на 1000 чел. населения. В 2016 году в Республике Тыва на 1000 человек населения приходилось 21,4 единицы субъектов малого и среднего предпринимательства, в 2017 году – 22,1 ед., прирост составил 103,3%.

На сегодняшний день в Республике Тыва действует государственная программа Республики Тыва «Создание благоприятных условий для ведения бизнеса в Республике Тыва на 2017-2020 годы», утвержденная постановлением Правительства Республики Тыва от 27 октября 2016 года № 450, которая включает в себя четыре подпрограммы: «Улучшение инвестиционного климата в Республике Тыва»; «Развитие малого и среднего предпринимательства»; «Развитие международного, межрегионального сотрудничества и внешнеэкономической деятельности», «Развитие промышленности в Республике Тыва».

Ежегодно в результате участия в конкурсном отборе, проводимом Минэкономразвития России, привлекаются федеральные субсидии на мероприятия по государственной поддержке малого и среднего предпринимательства. В 2017 году привлечено 23433,3 тыс. рублей, или 106,4% к уровню 2016 года.

**Увеличение собственных доходов**

Министерством экономики Республики Тыва проводится мониторинг налоговых поступлений по субъектам малого и среднего предпринимательства республики по налогам на совокупный доход. Данный показатель закреплен госпрограммой по созданию условий для ведения бизнеса в Республике Тыва.

Так, **на 1 сентября 2018** поступления по налогам на совокупный доход составили 199471 тыс. рублей, в том числе:

по УСН – 143 638 тыс. рублей (114,4% к факту за январь-август 2017 г 125 560 тыс. рублей);

по ЕНВД – 47 325 тыс. рублей (110,5% к факту за январь-август 2017 г. 42 847 тыс. рублей);

по ЕСХН – 2 290 тыс. рублей (103,3%; к факту за январь-август 2017 г. 2 217 тыс. рублей);

по ПСН – 6 218 тыс. рублей. (113,9% к факту за январь-август 2017 г. 5 460 тыс. рублей).

Исполнение плана за январь-август 2018 года составило 105,6% (план – 188 949 тыс. рублей).

В целом по республике принятые меры информационной, консультационной и иной поддержки позволили обеспечить поступление налогов от субъектов малого и среднего предпринимательства в соответствии с плановыми значениями.

В 2017 году налоговые поступления составили – 306 077 тыс. рублей, план на 2018 год – 323 176,4 тыс. рублей. Исполнение годового плана составило 61,7%.

Министерством экономики Республики Тыва будут продолжены меры поддержки, направленные на стимулирование и развитие малого и среднего предпринимательства.

В разрезе муниципальных районов и городских округов республики в 14 кожуунах и 2 городских округах обеспечена положительная динамика поступлений по налогам на совокупный доход. В Бай-Тайгинском, Овюрском, Чеди-Хольскомкожуунах процент выполнения плана составили 88-98%.

Анализ текущего состояния объектов инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

На 2018 г в республике созданы:

- Центр поддержки предпринимательства, в котором реализованы эффективные инструменты информационной, нормативно-правовой поддержки;

- Центр кластерного развития;

- МФЦ для бизнеса на базе ТД «Норзин». Всего в МФЦ действует 10 окон предоставления услуг. На сегодняшний день МФЦ уже предоставило более 8,8 тысяч услуг;

- Гарантийный фонд при Фонде поддержки предпринимательства Республики Тыва. К концу 2017 года гарантийный капитал фонда увеличен до 50,8 млн. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета на 6,93 млн. рублей в 2017;

Центром кластерного развития создано и курируется 2 территориальных кластера: кластер легкой промышленности и этнической моды; кластер этнического туризма.

При поддержке Центра поддержки экспорта заключено 2 экспортных контракта.

МФЦ для бизнеса РТ по принципу «одного окна» получили услуги 1176 уникальных субъектов малого и среднего предпринимательства. Всего по принципу «одного окна» предоставлено 17351 единиц услуг.

МКК ФПП РТ предоставлено выдано 18 микрозаймов для СМСП на сумму 10700 тыс. рублей.

Создан и ведется в электронном виде региональный реестр услуг и мер поддержки организаций инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства.

Организациями инфраструктуры поддержки предпринимательства на 30 сентября 2018 г.:

- проведено 8 бизнес-миссий, 9 круглых столов и открытых площадок, 3 конкурса, 2 форума, 7 выставок-ярмарок, 11 бизнес-завтраков, 3 урока профориентации для учащихся.

- организовано 41 тренингов и обучающих семинаров (в т.ч. 5 по программе Корпорации МСП и 1 выездной семинар в МО и ГО);

В рамках данных мероприятий нефинансовая поддержка оказана 1442 жителям республики, в том числе 1102 субъектам малого и среднего предпринимательства.

Актуальность реализации проекта

Создаваемый индустриальный парк в г. Кызыл, станет первым индустриальным парком в республике Тыва. Его создание станет точкой роста объектов инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства. Увеличится рост ВРП и налоговых отчислений в республиканский и федеральные бюджеты. Субъекты МСП получат готовую инфраструктуру для размещения своего бизнеса.

Текущий статус реализации проекта

На сегодняшний момент сформированы и выделены земельные участки под создание индустриального парка. Получены технические условия на электричество, водоснабжение и водоотведение. Разработана проектно-сметная документация на всю необходимую инженерную инфраструктуру индустриального парка и получена на нее государственная экспертиза. Для финансирования создания инфраструктуры индустриального парка привлечены внебюджетные источники в размере 20 % от всей проектной стоимости. Заключены предварительные договора о размещении на территории индустриального парка с 22 потенциальными резидентами. Создана управляющая компания.

Бизнес-модель индустриального парка

Специализация индустриального парка

Выбор специализации индустриального парка определяется сочетанием трех приоритетов:

- приоритеты развития промышленности, определенные в стратегии социально-экономического развития Республики Тывы до 2020 года (добывающая отрасль, лесоперерабатывающая отрасль, отрасль производства строительных материалов, легкая промышленность, производство продуктов питания);

- близость к рынку сбыта продукции: продукция резидентов парка должна быть ориентирована на удовлетворение локальных потребностей, в первую очередь, жителей Кызыла и остальной части республики Тывы, а также других регионов Сибири и соседней Монголии;

- опора на местную сырьевую базу: производство резидентов парка должно преимущественно использовать на местную сырьевую базу (полезные ископаемые или продукцию других предприятий республики).

Данный подход позволит в полной мере использовать выгоды географического расположения и транспортной доступности площадки, а также осуществить поэтапное развитие индустриального парка.

С учетом выделенных факторов и тенденций территории реализации проекта, отмеченных локальных особенностей площадки, при развитии Проекта предлагается сфокусироваться на следующих стратегических направлениях:

- Производство строительных материалов и товаров для дома (бетон, строительные смеси, блоки, (водоэмульсионная) краска, генераторы ВЭИ, декоративные изделия и пр.);

- Деревообрабатывающие производства (карандашная дощечка, пиломатериалы, топливные гранулы и брикеты, мебель и мебельные заготовки, детские игрушки и пр.);

- Транспортно-логистические услуги (перевозка и перераспределение грузов, ответственное складское хранение, пассажироперевозки, ремонтное обслуживание транспортных средств);

- Пищевые и непищевые перерабатывающие производства (мясные полуфабрикаты, продукция переработки молока, хлебобулочные и кондитерские изделия, переработка дикоросов и древесных ресурсов, изделия из шерсти и кожи).

Организационно – экономическая модель

Модель создаваемого в рамках Проекта индустриального парка предполагает образование типа «гринфилд», то есть Парка, создаваемого на вновь отведенном незастроенном земельном участке, изначально не обеспеченном инфраструктурой. Для управления имущественным комплексом будет привлечена независимая управляющая компания.

1. **Сравнение усредненных показателей индустриальных парков типа «гринфилд» с показателями ИП в г. Кызыл**

| **Наименование параметра** | **Усредненные показатели** | **Показатели ИП г. Кызыл** |
| --- | --- | --- |
| Географическая близость рынков сбыта и трудовых ресурсов | + | + |
| Транспортная доступность, интеграция нескольких видов транспорта (автомобильный, железнодорожный, авиа, водный) | + | + |
| Обеспеченность индустриального парка инженерными коммуникациями энергетическими и прочими ресурсами | + | + |
| Наличие льгот и преференций для резидентов индустриального парка | + | + |
| Близость жилья и социальной инфраструктуры | + | + |
| Возможность расширения территории индустриального парка | + | - |
| Упрощенный порядок прохождения резидентами административных и разрешительных процедур | + | + |
| Минимальная площадь индустриального парка, га | 8 | 30,09 |
| Средняя площадь земельных участков для предоставления резидентам, га | 0,5 – 5,0 | 1,1 |
| Площадь участков для предоставления резидентам/общая площадь индустриального парка, % | 60,0% | 75% |
| Плотность застройки территории индустриального парка (площадь помещений/площадь земельного участка), % | 41,4% | - |
| Количество рабочих мест в расчете на 1 га занимаемого резидентом участка, рабочих мест /га | 20 - 75 | 37 |
| Привлеченные инвестиции в расчете на предоставленную инвесторам площадь индустриального парка, млн рублей/га | 124,6 | 125,07 |
| Отношение осуществленных (планируемых) инвестиции резидента к годовой выручке резидента | 0,8 - 1,2 | - |
| Удельные инвестиции в создание инженерной и/или транспортной инфраструктуры индустриального парка, млн рублей/га | 15,0 | 9,5 |
| Налоговые поступления на 1 га площади, предоставленной инвесторам в год, млн рублей/год | 5,6 | 8,9 |

Таким образом, индустриальный парк в г. Кызыл полностью соответствует имеющимся рыночным требованиям.

Предполагается, что УК будет осуществлять функции, направленные на развитие и обеспечение Индустриального парка объектами инженерно-технической инфраструктуры, а также на устойчивое его функционирование на протяжении всего жизненного цикла.

Предполагается, что независимая УК будет являться не только операционным управляющим, но и потенциальным инвестором строительства производственных объектов на территории индустриального парка (формат built-to-suit, built-to-suit lease), а также будет участвовать в процессе привлечения новых резидентов.

Перечень и описание предполагаемых услуг

Услуги резидентам, которые будет оказывать Управляющая компания индустриального парка г. Кызыл можно разбить на:

- Основные услуги:

* аренда земельных участков;
* аренда производственных помещений;

- Услуги по сопровождению реализации инвестиционных проектов:

* агентские услуги по подготовке территории под застройку (содействие в подключении/присоединении к коммуникациям и оформлении разрешительной документации);
* выполнение функций заказчика (генподрядчика) и осуществление услуг по организации строительных работ.

- Услуги, связанные с эксплуатацией земельных участков, помещений и инфраструктуры:

* услуги по уборке и содержанию территории парка
* охрана территории парка.
* вывоз и захоронение ТБО

Основные услуги, оказываемые УК резидентам индустриального парка

#### Аренда земельных участков

Управляющая компания будет уполномочена сдавать в аренду земельные участки для размещения компаний-резидентов индустриального парка.

#### Аренда производственных помещений

Управляющая компания будет осуществлять сдачу в аренду производственных помещений в специально созданных производственных комплексах для размещения компаний-резидентов индустриального парка.

Услуги по сопровождению реализации инвестиционных проектов

#### Агентские услуги по подготовке территории под застройку

Для удобства резидентов управляющая компания возьмет на себя решение земельных вопросов, обеспечение подключения участков к инженерным коммуникациям и услугам связи, сопровождение согласований документации, необходимой для запуска проектов.

- Организация проведения кадастровых работ:

* выбор земельного участка, необходимого для конкретных видов деятельности (перерабатывающее производство, логистика, тепличное хозяйство, организация выставочной деятельности и др.) с учетом планируемой площади и назначения объекта;
* предоставление и актуализация топографической съёмки масштаба 1:500;
* подготовка пакета документов на земельный участок, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет, в том числе разработка градостроительного плана земельного участка.

- Подготовка заявки и сопровождение получения технических условий на подключение к инженерным коммуникациям и услугам связи.

- Предоставление услуг по сопровождению процесса согласований проектной и исходно-разрешительной документации (получение разрешения на строительство, государственной экспертизы).

#### Осуществление услуг по организации строительных работ

Управляющая компания предложит резидентам услуги по управлению процессом строительства их производственных и иных объектов. Это даст резидентам возможность сконцентрироваться на основной деятельности и обеспечить своевременный запуск инвестиционных проектов.

Услуги, связанные с эксплуатацией земельных участков, помещений и инфраструктуры

#### Услуги по уборке и содержанию территории парка

Уборка территории будет включать в себя расчистку дорог к индустриальному парку и внутренних проездов, вывоз снега с территории парка.

Для поддержания внутренних проездов парка в надлежащем состоянии управляющая компания будет проводить мониторинг состояния дорог и организовывать текущий ремонт дорожного покрытия.

Непосредственно уборкой территории парка будет заниматься специализированная компания на аутсорсинге, а управляющая компания парка обеспечит администрирование данной услуги.

#### Охрана территории парка

Охрана объектов резидентов будет осуществляться с использованием средств тревожной сигнализации (кнопка тревожной сигнализации – КТС) специализированным охранным предприятием г. Кызыл на аутсорсинге.

Для каждого отдельного предприятия будет предоставлена возможность установки тревожной сигнализации. Охрана будет осуществляться путем наблюдения за состоянием средств охранно-пожарной сигнализации (ОПС), средств тревожной сигнализации (ТС), подключенных к пульту централизованного наблюдения (ПЦН). При поступлении на ПЦН сигнала «Тревога» с использованием телефонной линии о срабатывании ОПС и ТС на охраняемом объекте «Охрана» обязана незамедлительно прибыть к охраняемому объекту.

#### Вывоз и захоронение ТБО

Услуга будет предоставляться на аутсорсинге специализированной компанией, занимающейся вывозом отходов в г. Кызыл. Администрирование данной услуги управляющей компанией индустриального парка обеспечит удобство резидентам.

Характеристики предполагаемых резидентов

В рамках создания и развития индустриального парка г. Кызыл планируется реализовать 22 бизнес-проекта потенциальных резидентов, подтвердивших свою готовность разместить предприятия на территории парка.

Дополнительно остаются земельные участки вакантные для размещения новых резидентов.

1. Общие параметры проектов резидентов

| **Наименование проекта** | **Наименование организации** | **Площадь участка на резидента, га** | **Объем производства** | **Год начала строительства/реконструкции** | **Инвестиции, тыс. руб.** | **Численность раб. чел.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Транспорт и логистика** | | | | | | |
| Транспортно-логистический комплекс | ООО Транспортная компания «ТываТрансСервис» | 3,1 | Прием паллеты на склад - 9 540 паллетомест, отгрузка паллеты на склад - 9 540 паллетомест, хранение паллеты в сутки - 9 540 паллетомест, экспедиционные услуги 700 усл. ед, аренда открытой площадки - 12 000 кв. м. | 2019 | 651 212 | 50 |
| Транспортно-ремонтная компания | ИП Салчак Шолбан Германович | 0,5 | Пассажироперевозки - 7 282 тыс. поездок. | 2019 | 104 936 | 17 |
| **Промышленность строительных материалов и товаров для дома** | | | | | | |
| Производство строительных материалов (бетон, цемент, тротуарная плитка, шпатлевка, пластиковые окна). | ООО «Калтанский ЗМК» | 0,8 | Товарный бетон - 10 000 куб.м., газобетонный блок - 5 000 куб.м.,  тротуарная плитка- 10 000 кв.м., пластиковые окна - 3 000 кв.м. | 2019 | 57 700 | 26 |
| Производство строительных смесей | ООО "СТРОЙ ИНДУСТРИЯ" | 0,4 | Сухие строительные смеси - 5 000 тонн | 2019 | 15 461 | 18 |
| Производство шлакоблоков, пенобетона (ИЖС) | ООО "Атриум" | 0,2 | Шлакоблоки/пенобетон - 156 тыс. шт., строительный кирпич Лего - 400 тыс. шт. | 2019 | 26 648 | 18 |
| Производство костраблоков и строительных утеплителей, конопляного масла (ИЖС) | ИП Кончакова Зоя Валентиновна | 0,3 | Костраблоки- 20 000 куб. м, конопляное масло 85 000 л | 2019 | 46 610 | 28 |
| Производство стройматериалов (фундаментные блоки) (ИЖС) | ООО "Двин" | 0,3 | Фундаментные блоки12 250 шт. | 2019 | 75 451 | 30 |
| Производство посуды (керамика, чугун) | ИП Монгуш Айдын Кириллович | - | Керамическая посуда 11 200 шт. | 2019 | 5 291 | 8 |
| Производство солнечных батарей и коллекторов | ИП Домбуу О.Х. | - | Солнечные батареи - 60 шт. | 2019 | 1 058 | 4 |
| Производствостроительных изделий, декоративных стилизованных изделий стеклофибробетона | ООО"ЯППИ" | - | Пустотные плиты перекрытия - 1 560 шт., строительные изделия из СФБ - 7 488 кв., архитектурные изделия из СФБ - 578 шт., декоративные изделия из СФБ (кмин, карнизы) - 1560 кв.м., сувенирная продукция- 9 360 шт. | 2019 | 6 349 | 12 |
| Производство сувенирной продукции | ИП Нуруклан Байырмаа Кинаевна | - | Сувенирная продукция (магниты) - 4 800 шт., сувенирная продукция (упаковка, пакеты, кружка) 3600 шт., сувенирная продукция (сумки, подушки майки с фотопечатью) - 4800 шт. | 2019 | 125 | 2 |
| Производство микроГЭС | ИП Лодун Альберт Викторович | 0,0 | МикроГЭС - 40 шт. | 2019 | 8 835 | 5 |
| Производство воздуховодов | ИП Шадрин Андрей Николевич | 0,2 | Воздуховоды- 18 000 кв. м, кислородные баллоны -24 000 шт. | 2019 | 35 374 | 12 |
| **Деревообрабатывающее производство** | | | | | | |
| Производство кедровой дощечки для карандашей, пиломатериалов ипеллет | ООО Карандашная фабрика "Красина" | 5,0 | Карандашная дощечка - 60 000 куб.м., пиломатериалы - 50 000 куб.м., пеллеты - 23 333 тонн | 2020 | 412 555,2 | 250 |
| Производство деревянных стройматериалов ( деревянный брус из древесины, арбалитные блоки) | ООО "Туваинвест" | 0,3 | Брус из древесины - 18 000 куб.м., арбалитные блоки - 396 000 шт. | 2019 | 64 073,1 | 27 |
| Производство бытовой мебели | ИП Шогжал Мерген Максимович | 0,3 | Комплекты бытовой мебели -240 шт. | 2019 | 53 076,6 | 25 |
| Деревообрабатывающее производство (офисная мебель) | ООО"Селера-Т" | 0,0 | Комплекты офисной мебели -110 шт. | 2019 | 13 044,8 | 10 |
| **Перерабатывающая промышленность: пищевая и непищевая** | | | | | | |
| Производство хлебобулочных изделий | Ип Ооржак Шолбана Экер-ооловна | - | Хлебобулочные изделия - 30 тонн | 2019 | 2 116,4 | 6 |
| Производство мясных полуфабрикатов (пельмени, манты ручной лепки) | ИП Шыдыраа Зинаида Снегилдээровна | - | Мясные полуфабрикаты - 50 тонн | 2019 | 2 116,4 | 5 |
| Производство кондитерских изделий | ООО "5+" | - | Карамельные изделия - 8 тонн, шоколадные конфеты - 2 тонны | 2019 | 1 587,3 | 5 |
| Производство мороженого | ООО «ЦПОПНП» (Тывамороженое) | - | Мороженое - 1 170 тыс.шт. | 2019 | 3 661,4 | 26 |
| Производство натуральной жвачки | ООО "ОЛЧЕЙ" | - | Натуральная жвачка- 1 120 тыс. шт. | 2019 | 3 878,3 | 6 |
| Потенциальные резиденты |  |  |  |  |  | 520 |
| Итого |  |  |  |  |  | 1105 |

Резидентная политика

Индустриальный парк будет ориентироваться на размещение предприятий, относящихся к машиностроительным, деревообрабатывающим, пищевым отраслям, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства.

На основании данных подпрограммы «Индустриальные парки» в составе госпрограммы РФ «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 328), были рассчитаны усредненные потребности резидентов в требуемых площадях земельного участка, а также коммунальных услугах.

1. Потребность резидентов индустриального парка в части ИП в ресурсах

| **Наименование** | **Значение** | **Ед. измерения** | **Источник информации** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Земельный участок** | 1,1 | га | На основе средних значений реально действующих резидентов парков-аналогов |
| **Электроснабжение** | 0, 3 | МВт/резидент | На основе средних значений реально действующих резидентов парков-аналогов |
| **Водоснабжение** | 4,7 | м3/сутки/резидент | На основе средних значений реально действующих резидентов парков-аналогов |
| **Водоотведение** | 4,7 | м3/час резидент | На основе средних значений реально действующих резидентов парков-аналогов |
| **Теплоснабжение** | 0,25 | МВт/резидент | На основе средних значений реально действующих резидентов парков-аналогов |

Итоговые усредненные показатели использовались в расчете предельного количества резидентов индустриального парка, исходя из имеющихся свободных ресурсов.

1. Доступные ресурсы индустриального парка

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Значение** |
| **Площади** |  |
| Площадь земельного участка ИП, га | 30 |
| -полезная площадь (доступно для размещения резидентов), га | 22,5 |
| -прочая площадь, га | 7,5 |
|  |  |
| Площадь помещений, кв. м |  |
| -административные и офисные здания, кв. м | 2500,0 |
| -помещения резидентов, кв. м | 47000,0 |
|  |  |
| **Электроэнергия** |  |
| Постоянное электроснабжение , МВт | 10 |
|  |  |
| **Вода** |  |
| Водоснабжение, м3 /сут | 500 |
|  |  |
| **Водоотведение** |  |
| Водоотведение, м3 /сут | 50 |
|  |  |
| **Теплоснабжение** |  |
| -усредненное газоснабжение, Гкал/час | 7,74 |

1. Расчет предельного количества резидентов индустриального парка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Усредненные потребности резидентов** | **Доступные ресурсы** | **Максимальное количество резидентов** |
| электроснабжение, МВт | 0,3 | 10,0 | 33 |
| водоснабжение, куб. м/сутки | 4,7 | 500 | 106 |
| теплоснабжение, МВт | 0,25 | 9,28 | 37 |
| площадь участка, га | 0,8 | 22,5 | 29 |
|  | Предельное количество резидентов | | **29** |

Таким образом, предельное количество резидентов индустриального парка, составит 29 резидентов.

Зонирование территории Проекта с учетом норм санитарно-защитных зон и нужд инфраструктуры, а также ориентации индустриального парка на малые и средние предприятия и позволило разработать следующую оптимальную схему размещения резидентов.

С учетом этого на его территории целесообразно размещение предприятий, относящихся к металлообработке, деревообрабатывающей промышленности, пищевой промышленности, а также выпуску инновационной продукции других отраслей с соответствующей категорией опасности.

Характеристика Территории индустриального парка

Обоснование выбора места строительства индустриального парка

1. SWOT внутренних и внешних факторов развития Республики Тыва

| **Сильные стороны** |  | **Слабые стороны** |
| --- | --- | --- |
| Республика Тыва расположена в центре Азии, имеет выгодное географическое положение - граничит с Монголией, республиками Алтай, Хакасия и Бурятия, Красноярским краем и Иркутской областью |  | В республике сложные климатические и рельефные условия для ведения всех видов деятельности. Отсутствие железной дороги обуславливает высокие цены на завозимую продукцию, топливо и горюче-смазочные материалы |
| В республике все последние годы регистрируется положительная демографическая динамика (естественный прирост превышает миграционный отток) |  | В республике происходит постоянный отток населения из сельских районов в города, а часть населения выезжает за пределы республики |
| Коэффициент Джинни за последние 5 лет вырос с 0,37 до 0,38, что ниже среднероссийского показателя дифференциации денежных доходов (0,42) |  | Отставание среднедушевых денежных доходов населения республики от среднего показателя по СФО и по РФ ограничивает потребительский спрос на рынке республики. |
|  | Под влиянием кризиса прекратилось снижение уровня безработицы, что существенно ограничивает возможности трудоустройства. Уровень безработицы в республике в 3,5 раза выше, чем в среднем по России |
|  | Обеспеченность населения республики жильем существенно отстает от показателя в среднем по России |
| Средний темп ежегодного прироста промышленного производства в 2011 - 2017 годах составил 5,6% в год.  Средний темп ежегодного прироста сельского хозяйства в 2011 - 2017 годах составил 8% в год. |  | Уровень промышленного освоения республики и сельскохозяйственного развития территорий неравномерный |
|  | В экономике преобладают отрасли услуг (57% ВРП), доля промышленности – 10,1% ВРП, а сельского хозяйства ‑ 6% ВРП. |
| Степень износа основных фондов снижается в последние годы она составила 40,1%, по сравнению со 47,9% износа в среднем по России за этот же год |  | Ряд производств по-прежнему использует устаревшее оборудование, что отрицательно сказывается на конкурентоспособности |
| Число месторождений и их запасы на территории региона очень большие, спектр полезных ископаемых, находящихся в недрах республики, очень широкий |  | Степень вовлечения в добычу и переработку полезных ископаемых низкая |
| Расчетная лесосека составляет 2293,5 тыс. м3, в том числе по хвойному хозяйству 85% и по мягко лиственному 15%. Из преобладающих древесных хвойных пород лиственница, кедр, сосна |  | Использование расчетной лесосеки составляет около 7%. С 90-х годов лесозаготовительные предприятия не строят лесовозных дорог с твердым покрытием, вследствие чего отсутствуют лесовозные дороги к перспективным лесосырьевым базам |
| Республика располагает большими запасами высококачественных углей |  | Республика испытывает дефицит электроэнергии и тепла: собственные генерирующие мощности покрывают менее 10% потребности республики. Мощностей линий электропередач уже недостаточно для обеспечения существующих потребностей и ввода новых производств и социальных объектов на территории Тывы |
| Цветная металлургия представлена золотодобывающими компаниями "Ойна" и "Тардан Голд", которые не первый год успешно работают в республике и общий объем добычи в республике превышает одну тонну. Минимальный ресурсный потенциал Республики Тыва по золоту оценивается в 500 тонн, из которых 200 тонн сосредоточены в россыпных месторождениях |  | Предприятия-недропользователи испытывают серьезнейшую нехватку квалифицированных специалистов. Большинство месторождений находится в труднодоступных местах |
| Степень загрузки мощностей предприятий легкой и пищевой промышленности позволяет на первом этапе реализации стратегии обеспечить переработку растущих объемов производимой продукции организациями сельского хозяйства как республиканских, так и соседней Монголии |  | Слабой стороной пищевой и легкой промышленностей является устаревшее оборудование на ряде производств и недостаточное качество сырья, поставляемого предприятиями сельского хозяйства. |
| Потенциал кормовых ресурсов республики может обеспечить производство более 35 тыс. т различных видов мяса в год. Значительная часть пастбищных угодий Тывы может использоваться круглогодично для выпаса мелкого и крупного рогатого скота общей численностью от 1,5 до 2,0 млн. голов. В последние годы поголовье скота в хозяйствах всех типов увеличивается. |  | Сдерживающими факторами развития сельского хозяйства являются проблемы заготовки, транспортировки, переработки и сбыта продукции. Ухудшился породный состав, следствием чего стало снижение производительности и качества продукции животноводства. Разрушена инфраструктура большинства коллективных хозяйств. |
| Наличие широкого спектра собственных сырьевых запасов, используемых в строительстве |  | Для строительного комплекса сдерживающим фактором является отсутствие резервов энергетических мощностей в Республике Тыва |
| Через территорию Тывы проходят: международный авиатранспортный коридор МВТ-А-91, автодорога, связывающая Россию - Монголию - Китай (Кызыл - Чадан - Хандагайты - Улангом - Ховд - Булган - Такишкен - Фукан - Мичуань - Урумчи). В республике находятся истоки великой сибирской реки Енисей |  | В отсутствии железной дороги существующая автотранспортная инфраструктура сдерживает темпы развития региональной экономики. Тарифы на перевозку грузов авто транспортом снижают конкурентоспособность республиканских товаров на рынках других регионов. |
| Республика обладает развитой сетью социальных объектов, оснащенность по ряду из них превышает среднероссийские показатели |  | Изношенность коммунальной инфраструктуры и дефицит энергетических мощностей, невысокий уровень доходов населения сдерживают темпы жилищного строительства. |
|  | Большая зависимость расходной части бюджета от политики межбюджетных отношений (объема дотаций и трансфертов из федерального центра) на каждый финансовый год |
| Благоприятные для республики долгосрочные прогнозы мирового потребления энергоресурсов, в частности угля |  | Открытие в соседних Монголии и Китае аналогичных республиканским месторождениям угля и других полезных ископаемых |
| Развитие транспортной инфраструктуры республики - удешевление транспортировки грузов - создание новых промышленных производств, ранее нерентабельных и не окупающихся из-за изолированности республики |  | Сохранение ограниченности провозной способности дорожной сети республики и продолжающийся рост тарифов на перевозку грузов |
| Строительство собственного генерирующего источника электроэнергии, работающего на местных углях, также Тува имеет солнечные, водные и лесные ресурсы, благоприятные для развития малой энергетики |  | Ограничение развития экономики вследствие дефицита электроэнергии |
| Возможность увеличения объемов производства мясомолочной продукции за счет наличия собственной кормовой базы. Увеличение объемов и качества переработки продукции сельского хозяйства, возможность их поставок в соседние регионы и на экспорт. |  | Риск эпидемиологических заболеваний животных. Нестабильность цены на сельскохозяйственную продукцию и продукцию пищевой промышленности в условиях рынка. |
| Развитие строительного комплекса в целях выполнения федеральных целевых программ |  |  |
| Вхождение Тывы в систему международных транспортных коридоров, создание логистического центра в гг. Кызыле |  |  |
| Развитие концессий в недропользовании |  |  |
| Использование дешевой рабочей силы может обусловить на первом этапе развития республики ценовое преимущество выпускаемых на ее территории товаров |  | Сохранение высокой доли бедного населения в республике сдерживает рост внутреннего спроса |
| Возможность развития арендного жилья, в том числе для иностранной рабочей силы ("доходных домов") |  |  |
| Модернизация системы образования в соответствии с потребностями растущей и диверсифицирующейся экономики |  |  |
| Политика регионального развития может опираться на кластерный подход |  | Негативная роль транспортного фактора является оборотной стороной выгодного экономико-географического положения |

На основе проведенного анализа социально-экономического положения и анализа инвестиционной политики Республики предпосылки создания индустриального парка представляются следующими:

1. Экономические предпосылки:

- Стабильное увеличение объемов жилищного строительства создает спрос на широкий спектр строительных материалов и товаров для дома.

- Доступность ресурсной базы для производства наиболее распространенных строительных материалов, а также возможности использования расчетной лесосеки создают благоприятные экономические условия для экономии на затратах перерабатывающих производств.

- Существенная часть продовольственных товаров и продукции легкой промышленности поставляется из других регионов России, что отражается на формировании рыночной цены на продукцию в виду высоких транспортных и логистических издержек. Емкость республиканского рынка и неудовлетворенный спрос на качественную продукцию создают предпосылки создания перерабатывающих производств на территории индустриального парка.

- Проводимая региональная политика поддержки малого и среднего бизнеса облегчает запуск инвестиционных проектов МСП, позволяет инвесторам получать льготы и преференции.

1. Социальные предпосылки:

- Наличие свободных трудовых ресурсов и квалифицированных кадров. Возможность привлечения специалистов из высших учебных заведений г. Кызыл.

- Создание индустриального парка повысит миграционную привлекательность города и республики в целом.

1. Инфраструктурные предпосылки:

- Реконструкция осуществленной Федеральной сетевой компанией подстанции 220 кВ «Кызылская» и электрических сетей снимет ограничение в доступе к электрической мощности.

- Перспективные планы по реконструкции городской системы водоотведения и инфраструктуры очистных сооружений обеспечат доступ к этой инфраструктуре для резидентов парка.

Таким образом, наличие благоприятных экономических, социальных и инфраструктурных предпосылок позволяет считать целесообразным создание индустриального парка в г Кызыл. Развитие этой инвестиционной площадки сможет способствовать активизации предпринимательской инициативы малого и среднего бизнеса, который нуждается в доступных по цене и оборудованных инфраструктурой помещениях и площадях.

Инвестиционная привлекательность региона при реализации проекта

За последние восемь лет правительство Республики приложило максимум усилий для создания благоприятного инвестиционного климата. Как результат, в Тыву зашли ведущие отечественные компании «Северсталь», «Евразгруп», «En+» и ряд зарубежных инвесторов, которые имеют лицензии на разработку месторождений. В настоящее время в Тыве реализуется семь крупных инвестиционных проектов с суммарным объемом инвестиций 350 млрд. рублей.

В Тыве реализуется один из крупнейших российских инвестиционных проектов «Строительство железнодорожной линии «Кызыл-Курагино» в увязке с освоением Элегестского угольного месторождения». Проект станет первым железнодорожным проектом на условиях государственно-частного партнерства, реализуемый с «Тувинской Энергетической Промышленной Корпорацией».

В интересах российского государства и российского бизнеса дальнейшее продвижение этой дороги через Монголию и Китай. Транзитный вариант по международному маршруту «Строительство железнодорожной ветки и пограничного перехода «Кызыл (Россия) – Хандагайты (Россия) – Улангом (Монголия) – Урумчи (Китай)», обеспечит дополнительный выход российской продукции на рынок Азиатско-Тихоокеанского региона, а Тыва станет важным звеном в трансграничном коридоре.

Базой для привлечения крупных инвестиций в Тыву и развития внешнеэкономических и межрегиональных связей станут проекты, связанные с освоением месторождений угля, цветных и редких металлов, других полезных ископаемых. Хорошие перспективы и у проектов по лесопереработке, переработке сельскохозяйственной продукции, производству строительных материалов.

В 5 пилотных муниципальных образованиях: г. Кызыле, Кызылском, Каа-Хемском, Улуг-Хемском, Тандинском кожуунах внедрены стандарты улучшения инвестиционного климата Они станут «отправной точкой» в создании зоны территориального развития в Республике. Внедрение стандартов на муниципальном уровне позволит улучшить в Республике бизнес-климат, повысить инвестиционную привлекательность территории и снизить административные барьеры на местах.

К благоприятным условиям инвестиционной деятельности в Республике следует отнести наличие свободных производственных площадей и трудовых ресурсов. В целях создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в экономику Республики Тывы приняты:

Закон РТ от 29 декабря 2004 г. № 1771 ВХ-I «Об инвестиционной деятельности в Республике Тыве»;

Закон РТ от 2 ноября 2009 год N 1552 ВХ-2 «Об участии РТ в государственно-частных партнерствах»;

Закон РТ от 31 декабря 2010 г. № 279 ВХ-1 «О порядке предоставления государственных гарантий Республики Тывы»;

утверждена региональная «Программа по улучшению инвестиционного климата в Республике Тыве» от 24 июня 2011 г. № 403;

создан Экономический совет при Правительстве Республики Тывы от 26 октября 2012 г. № 597.

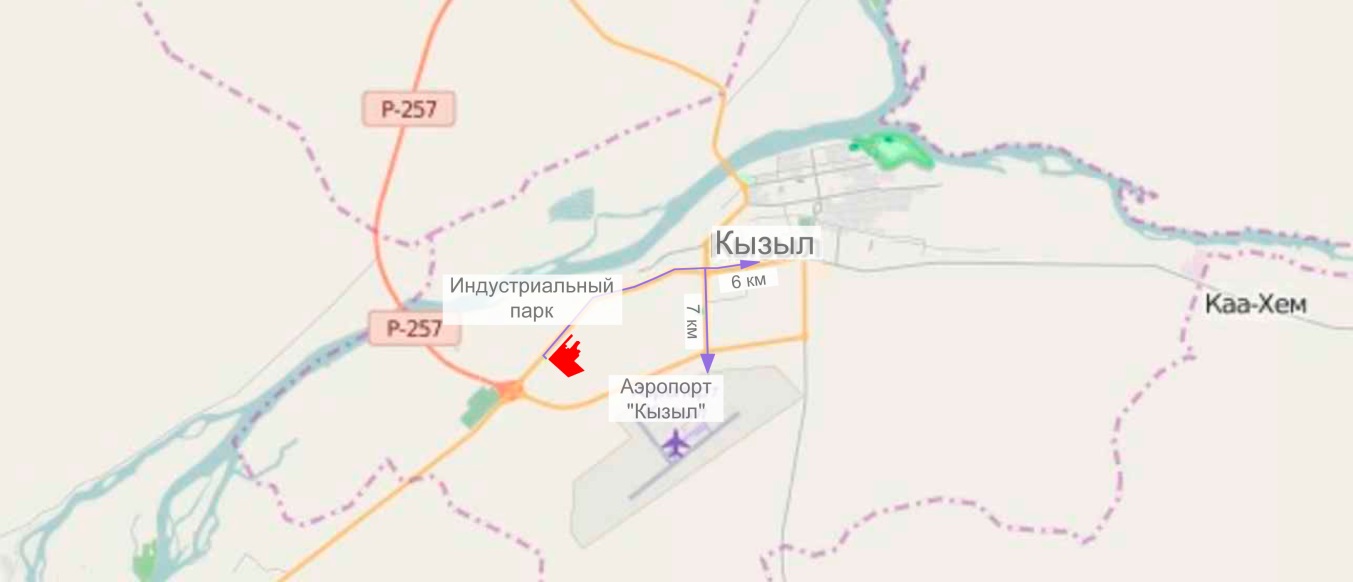
утвержден регламент взаимодействия участников инвестиционной деятельности и Правительства Республики Тывы от 18 ноября 2011 года № 688.

Детальное описание участка индустриального парка, с указанием основных проектных решений

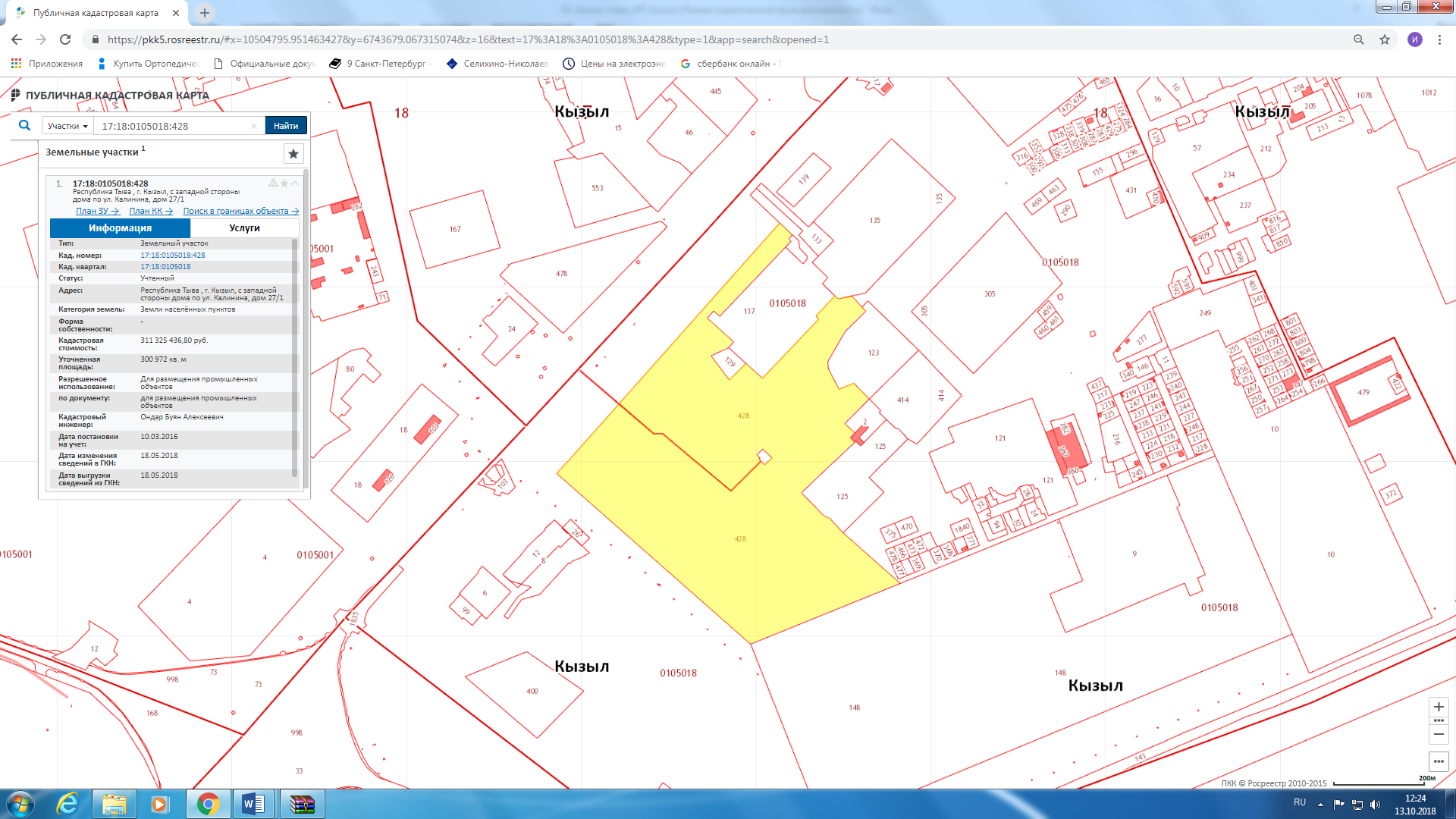
Описание земельного участка

Площадка планируемого к созданию индустриального парка расположена на территории городского округа «Город Кызыл Республики Тыва», в западной промышленной зоне. С северо-запада проходит автомобильная дорога IV категории местного значения, с востока расположены ГП «Кызылский домостроительный комбинат» и цех по производству конструкций и деталей ЖБИ.

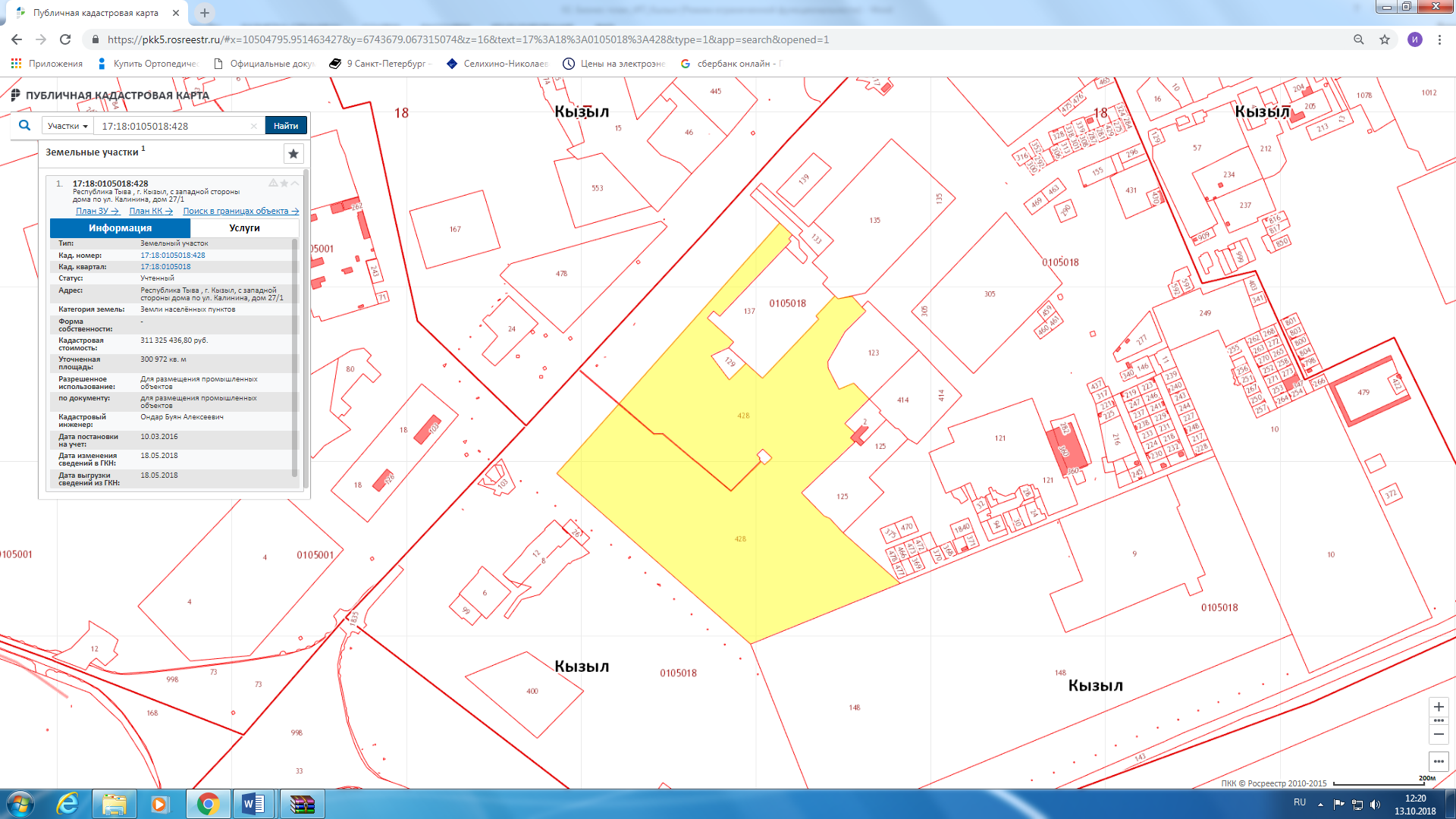
1. Планируемое расположение индустриального парка



Территория индустриального парка расположена на земельном участке с кадастровым номером 17:18:0105018:428. Общая площадь участка составляет 300972 кв.м (30 га). Категория земель указанного земельного участка - земли населенных пунктов. Разрешенное использование земель – для размещения промышленных объектов.



1. Земельный участок на публичной кадастровой карте



Рассматриваемая территория имеет выгодное логистическое расположение: расстояние от центра города Кызыл составляет 6 км; от регионального аэропорта Кызыл - 7 км. Расположение парка вблизи от федеральной автомобильной дороги Р257 «Енисе́й» (М54) Красноярск — Абакан — Кызыл — государственная граница с Монголией позволяет оперативно без лишних затрат осуществлять логистику движения продуктов и сырья.

Вблизи выбранной площадки отсутствуют объекты туристического показа, особо охраняемые природные зоны и т.п. Таким образом, создание промышленных производств не окажет негативного влияния на природный и туристический потенциал региона.

На расстоянии 1,2 км с севера от проектируемой территории в меридиональном направлении протекает река Верхний Енисей.

Характеристика объектов инфраструктуры

В целях обеспечения функционирования индустриального парка необходимо создание следующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

**Электроснабжение**

* + - * ВЛ 10 кВ, протяженность 1,45 км. и КТП 10/04 кВ

**Водоснабжение**

* + - * Водозаборные сооружения, производительность 500 м3/сут.
      * Водопровод d100, протяженность 1,08 км.

**Водоотведение**

* + - * КНС, производительность 50 м3/ч.
      * Самотечные и напорные коллекторы d160, протяженность 2,16 км.

**Ливневая канализация**

* + - * Самотечные коллекторы d160, протяженность 1,3 км.

**Теплоснабжение**

* + - * Котельная, мощность 9 МВт
      * Сети теплоснабжения d100, протяженность 1,2 км.

**Дороги**

* + - * Строительство внутренних дорог IV категории, протяженность 1,2 км.

Требования и издержки к подготовке и освоению участка индустриального парка

Финансирование создания объектов инженерной и транспортной инфраструктуры индустриального парка составит 286 836**,**85 тыс. руб. в том числе:

- 227 174,79 тыс. руб. из средств федерального бюджета;

- 2 294,69 тыс. руб. из регионального бюджета;

- 57 367,37 тыс. руб. из внебюджетных источников.

1. Инвестиции в создание инфраструктуры индустриального парка с разбивкой по годам, тыс. руб., с НДС в ценах соответствующих лет





1. Сводный бюджет создания инженерной инфраструктуры промпарка "Кызыл"

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Наименование инфраструктуры | Всего, ед измерений | **Итого** |
|  | 30 Га |  |
| Внеплощадочные автомобильные дороги | тыс. руб. | **7 661,85** |
| Внеплощадочные сети | тыс. руб. | **1 267,56** |
| Внутриплощадочные инженерные сети | тыс. руб. | **76 068,35** |
| Внутриплощадочные дороги | тыс. руб. | **41 720,38** |
| Внутриплощадочные инженерные объекты | тыс. руб. | **109 283,49** |
| Непредвиденные затраты | тыс. руб. | **7 080,05** |
| Итого без НДС | тыс. руб. | **243 081,69** |
| ИТОГО с НДС | тыс. руб. | **286 836,40** |

Характеристика объектов недвижимости

Для обеспечения привлекательности индустриального парка для потенциальных резидентов предусматривается строительство за счет собственных и заемных средств Управляющей компании производственных и иных помещений.

Производственные комплексы будут ориентированы на предоставление в аренду готовых к эксплуатации производственных помещений без мебели и оборудования. Основными потребителями станут небольшие производственные компании.

Часть компаний изъявила желание строить производственные здания самостоятельно.

Анализ рынка и маркетинговая стратегия

Анализ рынка базовых услуг и дополнительных сервисов индустриального парка

Создаваемый промышленный парк в г. Кызыл в значительной (больше половины полезной площади парка) части ориентирован на субъекты малого и среднего предпринимательства.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» к субъектам малого и среднего предпринимательства относятся внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц потребительские кооперативы и коммерческие организации, соответствующие следующим условиям:

1) для юридических лиц - суммарная доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) указанных юридических лиц не должна превышать двадцати пяти процентов (за исключением активов акционерных инвестиционных фондов и закрытых паевых инвестиционных фондов), доля участия, принадлежащая одному или нескольким юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, не должна превышать двадцати пяти процентов;

2) средняя численность работников за предшествующий календарный год не должна превышать следующие предельные значения средней численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства;

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек включительно для средних предприятий;

б) до ста человек включительно для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

3) выручка от реализации товаров (работ, услуг) без учета налога на добавленную стоимость или балансовая стоимость активов (остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов) за предшествующий календарный год не должна превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Постановлением Правительства РФ от 13 июля 2015 г. № 702 «О предельных значениях выручки от реализации товаров (работ, услуг) для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» установлены предельные значения выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год без учета налога на добавленную стоимость для следующих категорий субъектов малого и среднего предпринимательства:

- микропредприятия - 120 млн рублей;

- малые предприятия - 800 млн рублей;

- средние предприятия - 2 млрд рублей.

Ключевые потребности субъектов МСП, включая существующих потенциальных резидентов промышленного парка в г. Кызыл, заключаются в получении доступа к ограниченным ресурсам по минимальным ценам.

Под ограниченными ресурсами понимаются земельные участки и находящиеся на них производственные, складские и офисные помещения, отличающиеся удобным местоположением, наличием всей необходимой инфраструктурой (включая свободные мощности по инженерным сетям), хорошей транспортной доступностью и близостью к рынку сбыта.

При этом у субъекта МСП должна быть возможность купить или взять в аренду вышеуказанные ресурсы на выгодных для себя условиях, делающими такое приобретение экономически целесообразным.

Другими потребностями субъектов МСП являются получение доступа к льготному финансированию, господдержке, наличию информативной и консультационной помощи.

В целом можно выделить основные проблемы промышленных (индустриальных) парков, такие как:

* дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой;
* высокая стоимость земельных участков;
* трудности, связанные с переводом земель в другую категорию (6-12 месяцев);
* проектирование и строительство инженерных сетей (около 12 месяцев);
* необходимость развития транспортной сети;
* отсутствие стратегии развития индустриального парка;
* «пробелы» в действующем законодательстве;
* административные барьеры;
* географическая удаленность от рынков сырья, сбыта и трудовых ресурсов определенной квалификации.

Качественный проект промышленного парка в свою очередь позволит инвесторам значительно сэкономить время и минимизировать риски, связанные со всеми этапами реализации их планов. И предлагаемые условия размещения в хороших промышленных парках должны быть ориентированы именно на эти потребности клиентов. Кроме полного объема инженерных коммуникаций, дорог, резидент должен получать полный спектр обслуживания, начиная с эксплуатационных и коммунальных работ и заканчивая индивидуальным подходом к возникающим потребностям.

Анализ рынка офисной и производственно-складской недвижимости республики Тыва

Общая информация

Индустриально-складская недвижимость Республики Тывы представлена земельными участками и помещениями, пригодными для размещения производственных и складских объектов. С географической точки зрения объекты концентрируются в республиканской столице, Кызыле, как в месте сосредоточения 36% населения региона и центре экономической и административной активности. Размер рынка определяется совокупностью участков, расположенных на землях промышленности в рамках двух категорий земель: земель населенных пунктов и земель промышленности и иного специального назначения.

К настоящему времени рынок индустриально-складской недвижимости Кызыла развит слабо и находится на стадии формирования. Сделки с коммерческой недвижимостью на рынках небольших городов носят, как правило, закрытый характер. Предложения о продаже земельных участков собственниками или агентствами недвижимостями представлено в небольших количествах.

Степень информационной прозрачности и структурированности рынка находится на достаточно низком уровне. Перечни объявлений об участках или помещениях, выставленных на продажу или сдающихся в аренду, которые предоставляют кызыльские агентства недвижимости, имеют мало совпадений. Объявления с предложениями о продаже или аренде объектов не поступают в базы агентств недвижимости, работающие в других регионах. Сами тексты объявлений, содержащиеся на сайтах риэлтерских агентств или бумажных изданиях, отличает неполнота и недостаточная структурированность информации. Отсутствуют регулярные исследования рынка индустриально-складской или в целом коммерческой недвижимости, широко доступные на более развитых рынках.

Определение диапазона цен продажи и аренды за помещения производственно-складского назначения и за земельные участки промышленного назначения

Рынок земельных участков для промышленного использования

Рынок земельных участков Кызыла составляет третий по величине, после рынков жилья и коммерческой недвижимости, сегмент рынка недвижимости. Ключевым продавцом на рынке являются органы государственной и муниципальной власти, выставляющие н открытые торги земельные участки.

На время проведения исследования на официальных сайтах как Департамента имущественных и земельных отношений Мэрии города Кызыла, так и Министерства земельных и имущественных отношений Республики Тыва не было предложений о продажах или об аренде земельных участков, имеющих разрешение под промышленное использование. Единственные 2 предложения продажи муниципальных участков в Кызыле, предполагающих нежилое использование, были земельный участок под административное использование (площадь 2363 м2 по цене 492 тыс. руб.) и участок под объект торговли (площадь 2850 м2 по цене 1187 тыс. руб.).

Для анализа рыночной ситуации на вторичном рынке земельных участков, пригодных для складского и производственного использования, был собран срез предложений по состоянию на 10.10.2017 г[[1]](#footnote-1). Без учета объявлений с неполной информацией, на продажу было выставлено 7 объектов общей площадью в 61 тыс. кв. м. Предложений аренд участков земли выявлено не было.

По информации данных 7 предложений можно дать следующую оценку среднего уровня цен:

- 1,54 тыс. руб./м2 для участков «greenfield»,

- 2,24 тыс. руб./ м2 для участков «brownfield».

При этом кадастровая оценка стоимости близлежащих к площадке индустриального парка земельных участков сходного назначения составляет от 7,2 млн. руб./га до 11,12 млн. руб./га [[2]](#footnote-2) (для размещения производственных территорий и баз).

Рынок индустриально-складских помещений

Для анализа текущей рыночной ситуации на рынке коммерческих помещений, пригодных для складского и производственного использования, был собран срез предложений по состоянию на 10.10.2017 г.[[3]](#footnote-3) Без учета объявлений с неполной информацией, базу исследования составили 37 наблюдение: 17 предложения аренды и 20 предложение продажи объектов на общую площадь в 11,8 тыс. кв. м. Все предложения: как аренды, так и продажи объектов и помещений, – отличает ряд общих особенностей.

Во-первых, преобладает предложение небольших по площади объектов:27 объектов были площадью до 300 м2, 7 объектов площадью от 300 м2 до 1000 м2 и только 3 объекта, превышающие 1000 м2.

Во-вторых, все объекты и помещения позиционируются как многофункциональные. Нет помещений узкоспециализированных или точно соответствующих требованиям в соответствии с международной классификацией. Собственники указывают широкий набор разрешенных видов использования объектов, не выделяя что-то конкретное. Это свидетельствует о несформированности и незрелости рынка, когда собственники вынуждены подстраиваться под меняющиеся требования относительно небольшого числа разнообразных арендаторов или покупателей.

В-третьих, на рынке промышленно-складской недвижимости Кызыла преобладают здания старой постройки, и нет помещений, строго соответствующих требованиям определенных классов. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном состоянии. Согласно мониторингу рынка, качественные объекты отсутствуют: предложений продажи классов «А» и «В» на открытом рынке не было выявлено.

Диапазон ставок аренды на рынке индустриально-складских площадей по итогам мониторинга рынка составил: 150-1000 руб./ м2 в зависимости от месторасположения и состояния объекта аренды. Это значение соответствует результатам мониторинга рынка, проведенного ТПП Республики Тывы, содействующего предпринимателям в поиске помещений. По данным ТПП минимальные ставки на аренду производственно-складских помещений составляют 100 -250 руб./ м2.

Диапазон ставок продажи показал существенный разброс и составил: 14 – 148 тыс. руб./кв. м. Это вызвано большой разнородностью объектов в выборке, в частности, дорогих построек в центре города. По данным ТПП минимальные цены продажи производственно-складских помещений составляют 120 -150 тыс. руб./ м2.

1. Средневзвешенные ставки на рынке индустриально-складских площадей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Диапазон по площади объекта** | **Средняя цена продажи** | **Средняя ставка аренды** |
| до 300 м2 | 81 тыс. руб / м2 | 500 руб / м2 |
| от 301 м2 до1000 м2 | 32 тыс. руб / м2 | 200 руб / м2 |
| выше 1000 м2 | 16.7 тыс. руб / м2 | 190 руб / м2 |

Спрос на существующие индустриально-складские объекты в области находится на невысоком уровне. Большинство промышленных комплексов расположены на востребованных территориях, однако их техническое состояние и оснащение практически не изменилось с советских времен и требует реконструкции и больших капитальных вложений.

Сегмент складской недвижимости малоразвит в виду малочисленности магазинов торговых сетей. Например, доля продаж через сетевые форматы в общем обороте розничной торговли в 2017 г. составила 5,4%. Существующих в республике складские объекты не удовлетворяет современным требованиям складирования (не соответствуют санитарным нормам, температурным режимам, не имеют оборудованной погрузочно-разгрузочной зоны, отсутствует терминальная система). У девелоперов также отсутствует видение реального спроса, и они отдают предпочтение более доходным проектам, чем производственно-складская недвижимость: за последние годы были построены 5 крупных торговых центров, но ни одного складского.

#### Выводы:

Рынок индустриально-складской недвижимости в республики Тыва еще слабо развит и находится в стадии формирования. Это проявляется в недостаточной информационной прозрачности и структурированности рынка; в значительных колебаниях суммарных объемов сделок от года к году; в относительно небольших масштабах средних сделок; многофункциональности объектов и отсутствии помещений со стандартизированными характеристиками или соответствующим международным классам качества; отсутствие рыночного предложения высококачественных логистических центров или объектов класса «А» и «В».

Средние цены продажи и ставки аренды индустриально-складской недвижимости по результатам мониторинга рынка индустриально-складской недвижимости существенно отличаются в зависимости от площади помещений. Нижний ценовой диапазон соответствует наиболее крупным объектам, площадью более 1000 м2., где средняя ставка аренды составляет 190 руб./м2, а цена продажи ‑ 16.7 тыс. руб. / м2.

В предложении земельных участков преобладает тип «brownfield», т.е. участки уже занятые различными постройками. Средние цены на продажу земельных участков составляют 1,54 тыс. руб./м2 для участков «greenfield» и 2,24 тыс. руб./ м2 для участков «brownfield».

В целом это позволяет прогнозировать вытеснение старых индустриально-складских помещений за счет появления новых современных и более качественных объектов, которые появятся на свободных участках под промышленную застройку. Цены на аренду земли, а в последующем и аренду производственных зданий являются конкурентоспособными.

Тарифная политика по услугам индустриального парка

Примерный прайс-лист на услуги для резидентов индустриального парка

Стоимость оказания услуг управляющей компании индустриального парка г. Кызыл представлены в таблице ниже.

1. Перечень услуг управляющей компании индустриального парка с указанием их стоимости (в ценах 2018 г.), без НДС

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование услуги** | **Единица измерения** | **Стоимость, тыс. руб./ед.** |
| Аренда производственного комплекса | кв. м за год | 1,80 |
| Аренда земли | кв. м за год | 0,08 |
| Выполнение функций управления строительством | 3% от стоимости СМР | 3% |
| Агентские услуги по подготовке территории под застройку | ед. | 180,0 |
| Уборка территории | кв. м за год | 0,56 |
| Вывоз ТБО | куб.м. | 0,49 |
| Услуги централизованной охраны | час | 0,02 |
| Уборка помещений | кв. м за год | 0,68 |

Анализ конкурентной среды

**Сравнительный анализ деятельности конкурентных площадок и ценовой анализ их предложений резидентам.**

Согласно ежегодному обзору Ассоциации индустриальных парков за 2017 г. в России насчитывается более 170 индустриальных парков, более 100 из которых действующие. Парки расположены в 42 субъектах федерации. Несмотря на то, что наибольшая концентрация этого типа организованных инвестиционных площадок наблюдается в центральной части России, география их распространения по стране расширяется от года к году.

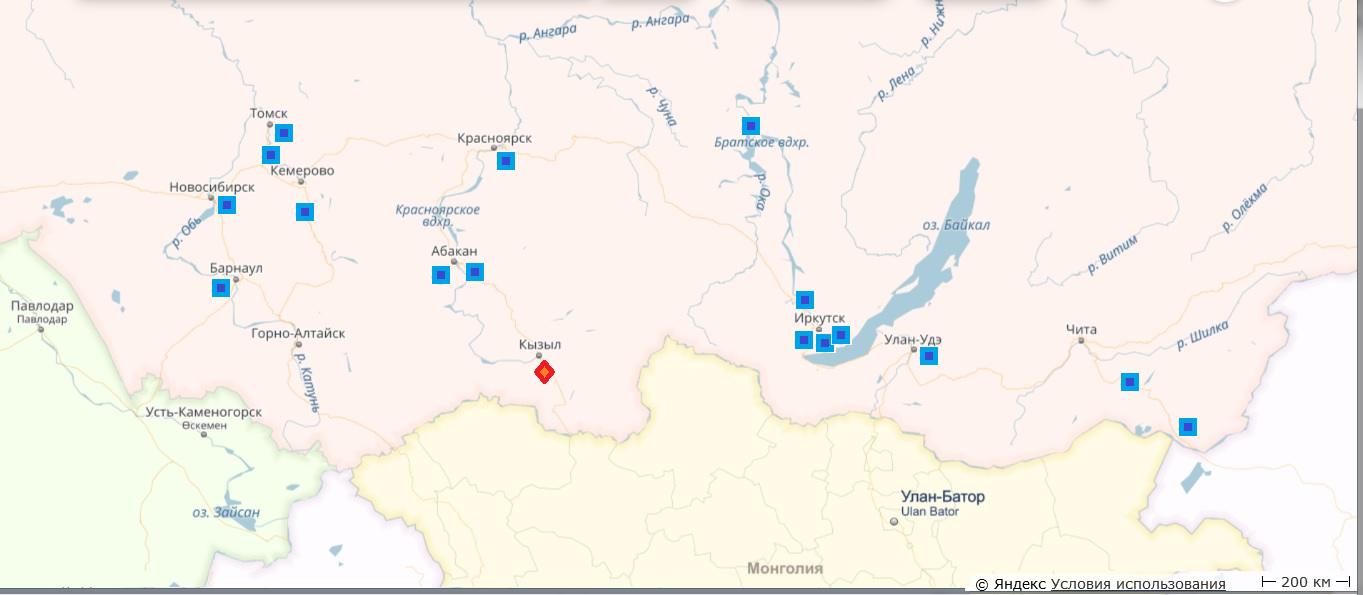
Конкурентная среда индустриального парка города Кызыла представлена прямыми и косвенными конкурентами проекта. Прямые конкуренты – действующие или строящиеся организованные площадки со сходными направлениями индустриальной специализацией и набором условий для резидентов. Для прямой конкуренции важную роль играет географическая близость площадок, обуславливающая пересечение рынков ресурсов и рынков сбыта готовой продукции резидентов парков.

В частности, ключевым прямым конкурентом Кызыльского индустриального парка является строящийся в республике Хакасии промышленный парк «Черногорский». Потенциальным прямым конкурентом является проект создания Аскизского индустриального парка, который пока еще не начали реализовывать в Республике Хакасии. Расстояние до этих парков порядка 400 км.

Косвенными конкурентами являются заявленные проекты организованных индустриальных площадок, реализация которых еще не начата, или уже действующие площадки, но расположенные на отдалении. В числе косвенных конкурентов 14 индустриальных парков, которые действуют или строятся в соседних регионах Сибирского федерального округа. Ближайший из них ‑ «Красный Яр» ‑ расположен в черте г. Красноярска более чем в 500 км.

Косвенные конкуренты не оказывают значимого рыночного давления в силу удаленности, и являются в большей степени примером для изучения практики развития индустриального парка, опыта работы с резидентами. Особый интерес среди них представляют действующие новосибирский Промышленно-логистический парк (ПЛП), красноярский «Красный Яр» и иркутский индустриальный парк «МАКСиМАКС».

1. Схема расположения прямых и косвенных конкурентных индустриальных парков



**Прямые конкуренты**

В **Республике Хакасии**, ближайшем соседе республики Тывы, промышленный парк «Черногорский» был создан с целью диверсификации экономики моногорода. Вместе с тем расположение парка в пределах Абакано-черногорской агломерации обусловило приоритетную ориентацию на удовлетворение потребностей локального спроса. К настоящему времени в промышленном парке «Черногорский» наряду со строительством инженерной инфраструктуры площадки уже начато строительство первого производственного объекта одного из резидентов.

1. Промышленный парк «Черногорский», Республика Хакасия

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | западная часть г. Черногорска |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | универсальный |
| **Площадь** | Общая площадь парка - 40 га, с возможностью расширения до 200 га |
| **Инфраструктура** | Промышленный парк полностью обеспечен инженерной и транспортной инфраструктурой, созданной по единому генеральному плану. Все инженерные и транспортные коммуникации подведены к границам каждого земельного участка:  Электроснабжение (3 МВт)  Водоснабжение (Диаметр 280мм, Мощность 223 м3/час)  Водоотведение (Диаметр 300 мм)  Асфальтированная двухполосная автодорога |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом  налоговые каникулы со ставкой в 0% по налогам на прибыль, имущество, землю, НДС и транспорт; возмещение затрат на присоединение к электросетям, финансовая поддержка СМП |
| **Стадия проекта** | действующий (7 резидентов парка,) |
| **Прочее** | УК ‑ МП "Черногорский Партнер-Авто" |

1. Аскизский индустриальный парк, Республика Хакасия

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Аскизский район, зона «Промышленная» расположена в юго-западной части п. Аскиз в 112 км от трассы М54, зона «Развитие» - на северо-западе от д. Луговая, вдоль автомобильной трассы Абакан-Ак-Довурак |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | ГЧП |
| **Позиционирование** | Зона «Промышленная»: промышленное производство (фабрика по обогащению угля, асфальтовый завод, ремонтные боксы).  Зона «Развитие»: производство сельскохозяйственной продукции в сфере овощеводства и животноводства, переработка и сбыт продукции, создание промышленного бизнес-инкубатора в виде производственных, складских, офисных площадей |
| **Площадь** | зона «Промышленная» - 20 га, зона «Развитие» - 39 га. |
| **Инфраструктура** | близость источников электроснабжения, функционирование на территории зоны «Промышленная» ПС «Аскиз» 220/35/10 кВ, в перспективе строительство ПС 220 кВ «Степная» (расстояние до ПС «Аскиз 220» - 2,5 км).  к территории зоны «Развитие» подведена ЛЭП – 10 кВ и установлены 2 КТП – 10/0,4 кВ – 250 кВА, в перспективе строительство ЛЭП – 0,4 кВ и 2 КТП мощностью 630 кВа.  планируемая мощность: зона: «Промышленная» - 2000 кВт, зона: «Развитие» - 1500 кВт. |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом |
| **Стадия проекта** | проектируемый |
| **Прочее** |  |

**Косвенные конкуренты**

В **Новосибирской области** расположен крупнейший в Сибири индустриальный парк, специализирующийся на хранении, обработке и транспортировке грузов.

1. Индустриальный парк «Промышленно-логистический парк», Новосибирская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | 12 км от Новосибирска, 6 км от аэропорта "Толмачёво"; территория парка разделена на три части автомобильной трассой М-51"Байкал" и Транссибом |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | частная |
| **Позиционирование** | Зона А (450 га )- Промышленно-логистическое назначение  Зона Б (700 га ) – Промышленно-логистическое назначение и общая для всего парка общественно-деловая зона  Зона В (850 га ) – Промышленная зона высокотехнологичного производства |
| **Площадь** | 2000 га |
| **Инфраструктура** | Полный комплекс инженерной, дорожно-транспортной и общественно-деловой инфраструктуры  Складские площади 242,1 тыс. м2  Офисные помещения 23,4 тыс. м2  Производственные помещения 65,7 тыс. м2  Площадь ж/д. рампы 13 тыс. м2  Доступ к подъездным железнодорожным путям осуществляется к каждому зданию комплекса. |
| **Условия** | Услуги: аренда участков земли и/или помещений, административные, логистические, правовые, организационные  Коммерческие предложения на аренду участков и помещений подготавливаются индивидуально для каждого потенциального резидента, универсальный публичный прейскурант отсутствует |
| **Стадия проекта** | действующий |
| **Прочее** | АО "Управляющая компания "Промышленно-логистический парк" Порядка 20 резидентов |

На территории **Кемеровской области** нет действующих индустриальных парков, но существуют организованные и обеспеченные необходимой инфраструктурой инвестиционные площадки – зоны экономического благоприятствования (ЗЭБ). Согласно закону Кемеровской области №87- ОЗ «О зонах экономического благоприятствования» выделяется вид промышленно-производственных ЗЭБ, где могут размещаться обрабатывающие производства. Управляющая компания ЗЭБ должна оказывать организационную поддержку резидентам в реализации их проектов, привлекать новых резидентов и может оказывать другие услуги на платной основе. Резидентам и управляющей компании зоны предоставляются льготы и преференции в рамках действующих в области нормативных актов, стимулирующих инвестиционную деятельность.

К настоящему времени в Кемеровской области действует 2-е ЗЭБ промышленно-производственного типа, созданные по схожему принципу. В каждой участвует одна крупная компания-якорный резидент, определяющая специализацию зоны, и работают компании МСП, занимающиеся гораздо более широким спектром деятельности.

1. ЗЭБ «Северная промзона», Кемеровская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | г. Ленинск-Кузнецкий |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | ГЧП |
| **Позиционирование** | универсальная  специализация якорного резидента - производство конвеерных систем для горнорудной промышленности, сопутствующие производства |
| **Площадь** | 6,6 га. |
| **Инфраструктура** | Электрическая мощность 20МВт  Тепловая мощность 10 Гкал/ч  Мощность водообеспечения 700 м3/ч  подключение к канализации |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом, |
| **Стадия проекта** | действующий |
| **Прочее** | Управляющая компания - Муниципальный фонд поддержки малого предпринимательства г.Ленинска-Кузнецкого |

1. ЗЭБ «Югра», Кемеровская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Г. Югра |
| **Тип** | brownfield |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | универсальная  специализация якорного резидента - производство строительных материалов |
| **Площадь** | 88 га. |
| **Инфраструктура** | н/д |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом |
| **Стадия проекта** | действующий |
| **Прочее** | УК – МБУ «Управляющая компания «Синергия» |

В **Томской области** промышленный парк состоит из двух независимых площадок, каждая из которых имеет свою отраслевую специализацию. Площадка «Северная»" граничит с Северной площадкой ОЭЗ ТВТ г. Томск, что создает дополнительные условия для кооперации производств в существующих инновационных кластерах: нефтехимическом, атомном, фармацевтическом, информационных технологий.

На площадке «Березовая» строительство запанированной инженерной и транспортной инфраструктуры завершено, и здесь приступили к работе первые два резидента.

1. Индустриальный парк, Томская область

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Местоположение** | Промышленный парк г. Томска расположен на территории Томской агломерации | | |
| **Тип** | greenfield | | |
| **Форма собственности** | государственная | | |
| **Позиционирование** | универсальное  Северная» площадка: предприятия металлообрабатывающей, машиностроительной, химической промышленности и производства строительных материалов.  «Березовая» площадка: пищевое производство | | |
| **Площадь** | «Северная» площадка 115 Га и «Березовая» площадка 22 га | | |
| **Инфраструктура** | Электрическая мощность  Мощность по газу Мощность водообеспечения подключение к канализации | «Северная»  8МВт  12 694кбм/ч  19,3 кбм/ч  есть | «Березовая»  13МВт  3 824 кбм/чт  21,4 кбм/ч  есть |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом; льготы по налогу на прибыль (ставка 0,155%) и налогу на имущество  бесплатное подключение к инженерной и транспортной инфраструктуре, низкий уровень арендной платы (15-16 руб/м2), сервисные и инжиниринговые услуги в рамках территории парка;  ограничение на использование территории по классу опасности предприятий (1 и 2 класс на «Северной» и 4 и 5 – на «Березовой») | | |
| **Стадия проекта** | Действующий | | |
| **Прочее** | ООО «УК «Томскинпарк» | | |

В **Алтайском крае**, как и в республике Хакасии, парк расположен в пределах столичной агломерации и был создан в целях диверсификации экономики г. Новоалтайска. Благодаря федеральной программе развития моногородовк 2019 году край намерен сформировать индустриальный парк "Новоалтайск Южный", рассчитанный на привлечение более 16 млрд. рублей инвестиций в диверсификацию экономики г. Новоалтайска.

1. Индустриальный парк «Новоалтайск Южный», Алтайский край

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | г. Новоалтайск, промзона |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | ГЧП |
| **Позиционирование** | Универсальный (логистические центры, пищевая промышленность, энергетическое машиностроение, фармацевтическая и медицинская промышленность) |
| **Площадь** | 94 га |
| **Инфраструктура** | Площадка подключена к сетям электро-, тепло-, водо- и газоснабжения и водоотведения |
| **Условия** | ориентация на работу с малыми и средними предприятиями  субсидирование лизинговых платежей, возмещение части затрат на оборудование, гарантии по кредитам ПСП, гранты МСП |
| **Стадия проекта** | Действующий (с 2012г., на территории парка работают 6 резидентов) |
| **Прочее** | АО «Управляющая компания «Индустриальный парк» |

Индустриальный парк «Красный Яр» расположен на территории бывшего завода ЗАО «Сибэлектросталь» в столице **Красноярского края**. Это первый парк в регионе, его создание началось в 2012 г., а в 2014 г. управляющая компания парка получила сертификат Ассоциации индустриальных парков. Тем не менее, на территории парка продолжается строительство новых производственных площадей для новых резидентов. В настоящее время управляющая компания ЗАО «Красный яр» проводит политику привлечения инновационного предпринимательства. На территории «Красного Яра» предполагается приступить к строительству центра коллективного пользования площадью 8 тыс. кв. м, и оснащенного оборудованием, позволяющим оказывать высокотехнологичные услуги резидентам, стартап-компаниям. В дополнение к этому ЗАО «Красный яр» подписало соглашение о сотрудничестве с краевым государственным автономным учреждением «Красноярским региональным иннновационно-технологическим бизнес-инкубатором» (КГАУ «КРИТБИ») соглашение о совместной работе по привлечению и поддержке новых резидентов.

1. Индустриальный парк «Красный Яр», Красноярский край

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | г. Красноярск, ул. Кутузова, д. 1. |
| **Тип** | brownfield |
| **Форма собственности** | частная |
| **Позиционирование** | универсальный парк |
| **Площадь** | 14 га |
| **Инфраструктура** | Производственные, офисные и складские помещения 87 тыс кв. м.  Офисная недвижимость – 7 143,8 кв. м;  Электрическая мощность 20,3 МВт  Мощность тепловой энергии: 11,38 Гкал/ч;  Железнодорожное присоединение;  Мощность водообеспечения: 8 куб. м/ч (водоснабжение осуществляется от городских сетей «Остров Верхний Атамановский» и водозаборного сооружения);  Сеть хозяйственно-фекальной канализации и сетью ливневых стоков;  Телефонная линия и скоростной доступ в сеть Интернет;  Отсутствуют газопровод и очистные сооружения. |
| **Условия** | * аренда земли и/ или готовых производственных площадей; * строительство под ключ с дальнейшей сдачей в аренду (BUILT-TO-SUIT); * предоставление специализированного оборудования. * льготы по налогам (земельный, транспортный, на имущество, на прибыль), специальный налоговый режим по статье 18 НК РФ   есть экологические ограничения на вредные виды производства  арендные ставки:  офисные помещения – 450 руб./ м2  производственные помещения холодные, складские помещения – 150 руб./ м2  производственные помещения теплые – 190 руб./ м2 |
| **Стадия проекта** | действующий |
| **Прочее** | УК ЗАО «Красный Яр АО», получен сертификат индустриального парка в Ассоциации индустриальных парков  В парке 34 компании, в которых работает в общей сложности около 650 сотрудников |

В **Иркутской области** активно развивается уже действующий Ангарский технопарк, которыйпредполагает довольно широкий спектр деятельности для резидентов. Территория технопарка разделена на площадки, которые позволяют группировать резидентов в узкоспециализированные кластеры. К настоящему времени в Сибирском федеральном округе этот парк лидирует по численности компаний-резидентов.

1. Основные характеристики Ангарского технопарка

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Расстояние до Москвы 4165 км, до Владивостока 4000 км, до аэропорта Иркутск 49 км, до Иркутского речного порта 43 км, до Владивостокского морского торгового порта 4000 км. Железнодорожный тупик на территории технопарка от станции «Суховская» ОАО «РЖД», Ближайшее шоссе Московский тракт 0,1 км |
| **Тип** | brownfield / greenfield |
| **Форма собственности** | частная |
| **Позиционирование (специализация)** | Кластеры Ангарского технопарка дают возможность разместить промышленное, сельскохозяйственное, сырьевое производство. Приоритетные отрасли:   * машиностроение; * деревообработка; * химическая промышленность; * металлургия; * легкая промышленность; * судостроение; * строительство. |
| **Площадь** | Земельные участки: • Brownfield 8,3 га , • Greenfield 60 га |
| **Инфраструктура** | Электрическая мощность 49,64 МВт (Источники: Промышленная подстанция 32,14 МВт, • Главная понизительная станция 17,5 МВт)  Мощность тепловой энергии 10 Гкал/ч (Источник: ТЭЦ-9)  Мощность водообеспечения 150 кбм/ч, (• Источники: МУП «Ангарский водоканал», собственные артезианские скважины)  Мощность очистных сооружений 100 кбм/ч, (• Городские централизованные очистные сооружения, станция нейтрализации промышленных стоков)  Протяженность автомобильных путей на территории технопарка 5,4 км |
| **Условия** | * Аренда, продажа земельных участков, помещений и объектов инфраструктуры * Поддержка и сопровождение инвестиционного проекта в органах власти * Обслуживание инфраструктуры * Логистические, сервисные/инженерные услуги * Юридические услуги, маркетинговые услуги, ИТ-услуги * Консалтинговые услуги, бухгалтерское, HR-обслуживание * Охрана, паркинг, клининг, питание.   Для развертывания производства предоставляются арендные каникулы  Стоимость подключения ко всем инженерным сетям 0 руб.  Стоимость электроэнергии 1,48 – 1,75 руб./кВт\*ч без НДС; Стоимость тепловой энергии 527,06 руб./Гкал без НДС  Работает инкубатор для стартап-проектов. Действует Фонд микрокредитования для резидентов |
| **Стадия проекта** | действующий |
| **Прочее** | УК ООО "МАКСиМАКС"  порядка 50 резидентов : ООО ПКФ «УЛЬТРА», ООО «Проект Град Строй», ООО «Ангарская швейная фирма «Сонет»», Фонд поддержки субъектов малого и среднего бизнеса, ООО «Сетьэнергопром», ООО «НОВАСИБ», ООО Завод «Металлоконструкции Сибири», ЗАО ПК «Дитэко», ООО "Торговый дом "Ангарский электромеханический завод", ООО «Ангарскстрой», ООО "СолидЭлектрикГрупп", ООО "ТД "СибПолимер", ОАО «Первая Грузовая Компания»  **Достижения Ангарского технопарка:**  2012 г. - победитель конкурса Лучший Ангарский предприниматель в номинации «Бренд года».  2013 г. - национальная премия "За весомый вклад в развитии отрасли индустриальных парков", учрежденной Сбербанком России совместно с АИП |

В рамках технопарка действуют кластер – индустриальный парк «МАКС и МАКС» и выделен участок для развития транспортно-логистического кластера Green Channel.

1. Основные характеристики парка-кластера «МАКС и МАКС»

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | На территории Ангарского технопарка |
| **Тип** | brownfield |
| **Форма собственности** | частная |
| **Позиционирование** | Машиностроение, Электротехника, Химическое производство, Металлургия, Легкая промышленность, Строительство |
| **Площадь** | Производственная недвижимость  •Производственные и складские помещения 138 тыс. м2  •Максимальная высота помещений 15,8 м  •Мостовые краны грузоподъемностью 5-10 т,  •Кран-балки грузоподъемностью 1,5-3 т |
| **Инфраструктура** | Доступ ко всей инфраструктуре Ангарского технопарка |
| **Условия** | Условия Ангарского технопарка |
| **Стадия проекта** | действующий |

1. Промышленная зона «Усольехимпром»

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | территория ООО «Усольехимпром» на севере г.Усолье-Сибирское Иркутской области. |
| **Тип** | brownfield |
| **Форма собственности** | частная |
| **Позиционирование** | химическое, металлургическое производства, машиностроение; якорный проект «хлорная химия» (производство каустической соды и гипохлорита кальция)  Читайте далее: http://www.irk.ru/news/20150710/park/ |
| **Площадь** | 613 га |
| **Инфраструктура** | коммуникации, производственные корпуса и транспортно-логистическая инфраструктура, унаследованные от предприятия «Усольехимпром». |
| **Стадия проекта** | проектируемый |
| **Прочее** | УК ООО «Усольехимпром»  ведутся переговоры с потенциальными резидентами: АФК «Система»; ОАО «НК «Роснефть»; |

1. «Чистые ключи», Иркутская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Территория бывшего военного городка Чистые Ключи Шелеховского района |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | универсальный |
| **Площадь** | 173,3 Га |
| **Инфраструктура** | Планируемая инфраструктура: инженерная и коммунальная  электроснабжение связь теплоснабжение водоснабжение |
| **Стадия проекта** | Проектируемый " |
| **Прочее** | ОАО "Корпорация развития Иркутской области |

1. Индустриальный парк "Байкальский", Иркутская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | 2 земельных участка: один в поселке Култук Слюдянского района в 500 м от берега оз. Байкал, в 100 км от Иркутска, в 50 км от г. Байкальска  второй участок расположен на части территории промышленной площадки ОАО "Байкальский ЦБК" |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности |
| **Площадь** | участок в поселке Култук (155 га ), участок, примыкающий к БЦБК (69 га ) |
| **Планируемая Инфраструктура** | Подключение к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения; строительство подъездных путей, прокладка необходимых коммуникаций на территории парка. |
| **Условия** | предоставление льгот по налогам на имущество, прибыль; инвестиционный налоговый кредит; финансовая поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства; компенсация части затрат по уплате лизинговых платежей; субсидии на реализацию проектов по выпуску строительных материалов.  Экологические ограничения на виды деятельности в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории |
| **Стадия проекта** | строящийся на участке в п. Култук, планируемый |

1. Индустриальный парк Правобережный, Иркутская область

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Правобережный округ г. Братска, 2,5 км до БАМа,26 км до международного аэропорта Братск, 32 км до Братского речного порта |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | Производство строительных материалов (деревообрабатывающие производства, производство неметаллических минеральных продуктов, производство готовых металлических изделий) |
| **Площадь** | 49,1 га |
| **Планируемая Инфраструктура** | Подключение к сети электроснабжения, (Источники: ОАО Иркутская электросетевая компания)  Подключение к сети газоснабжения, (Источник: ООО «Газпром газораспределение Томск»)  Подключение к сети водоснабжения и водоотведения  Строительство подъездных путей (вместо грунтовой дороги 1,6 км) |
| **Условия** | работа по Стандарту индустриального парка;  льготы по налогам на прибыль, имущество; инвестиционный налоговый кредит; субсидии и преференции в рамках действующего законодательства. |
| **Стадия проекта** | планируемый |

В **Республике Бурятии** продолжается строительство 1-ой очереди индустриального парка, на 80% территории которого уже заключены соглашения о намериниях с будущими резидентами.

1. Индустриальный парк Улан Удэ, Республика Бурятия

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | Западная часть Улан-Удэ, в 10 км от центра города (производственные площади бывшего Авиаремонтного завода), в 0,35 км от федеральной трассы Р258 «Байкал» (М55), в 8 км от ближайшей ж/д станции, в 4 км от ближайшего аэропорта |
| **Тип** | Brownfield (на основе бывшей авиаремонтной фабрики) |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | универсальный парк |
| **Площадь** | 32 га |
| **Инфраструктура** | производственная недвижимость 20548 кв. м, Офисная недвижимость 1704,6 га ;  электрическая мощность 3,5 МВт;  мощность тепловой энергии 3,25 Гкал/ч;  канализационные очистные сооружения, телефонная связь  недвижимость производственного (20,5 тыс. м2) и офисного (1,7 тыс. м2) назначения |
| **Условия** | ориентация на субъекты малого и среднего бизнеса; льготы и налоговые преференции по налогам на имущество, землю, прибыль; льготы по плате за аренду земельного участка; есть экологические ограничения на вредные виды производства |
| **Стадия проекта** | Строящийся, на 80% территории заключены соглашения о намерениях с инвесторами |
| **Прочее** | ООО «УК Региональный Индустриальный Парк» |

В **Забайкальском крае** действующий парк «Моготуй» не смог пока выйти на проектную мощность из-за проблем с привлечением инвесторов. Сейчас в регионе возлагают большие надежды на строительство нового парка – «Краснокаменск», который позволит привлечь крупных инвесторов в производственные проекты и использовать преимущества приграничного расположения для развития транспортно-логистических услуг.

1. Промышленный парк «Краснокаменск», Забайкальский край

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | В черте г. Краснокаменск, в 80 км от пункта пропуска «Забайкальск» на границе с Китаем, в 7 км от аэропорта, в 9 км от ближайшей железнодорожной станции |
| **Тип** | greenfield, а также готовые помещения складского и промышленного назначения (brownfield) |
| **Форма собственности** | государственная |
| **Позиционирование** | универсальный |
| **Площадь** | 80 га |
| **Инфраструктура** | Доступная инфраструктура:  Энергоснабжение – ТЭЦ мощностью — 410 МВт,  Годовая мощность теплоэнергии — более 2 млн. Гкал  Выработка электроэнергии — около 2 000 млн. кВтч  Мощность отпуска технической воды — 9 000 тыс. м³  Мощность отпуска хозяйственной питьевой воды — 19 000 тыс. м³  Планируется строительство коммуникаций для подключения к коммунальной инфраструктуре, а также внутренние дороги, административно-офисное здание на 3000м2 и складские площади. |
| **Условия** | субсидирование части инвестиционных затрат, процента по кредиту, лизинговых платежей, уставного капитала; льготы и налоговые преференции по налогам на имущество, землю, прибыль; льготы по плате за аренду земельного участка; содействие в обучении персонала  Тарифы: электроэнергия 1,34 руб/кВтч, теплоэнергия 612,4 руб/Гкал, артезианская вода 9,63 руб/м3, горячая вода 38,9 руб/м3, техническая вода 9,34 руб/м3, стоки 7,59 урб/м3. |
| **Стадия проекта** | проектируемый |
| **Прочее** | УК «Энергия»  Якорным резидентом станет Приаргунское производственное горно-химическое объединение (ППГХО, входит горнорудный дивизион «Росатома»), подписаны соглашения о совместной деятельности с российскими компаниями — будущими резидентами парка: ОАО «РТ-Химкомпозит», группой компаний «Энергия», ЗАО «Согласие», По ряду проектов технологическими партнерами готовы выступить компании из КНР — Sinopec, CNBM, ANSENElectronicsCo «ТриАркМайнинг» (группа «ИСТ»)” |

1. Промышленный парк Могойтуй, Забайкальский край

|  |  |
| --- | --- |
| **Местоположение** | пгт. Могойтуй, ул. Малиновая, 59 |
| **Тип** | greenfield |
| **Форма собственности** | ГЧП |
| **Позиционирование** | Изначальная специализация: Производства по сборке строительной и автотракторной техники, электроники и электрооборудования, сельскохозяйственной техники и другой промышленной продукции из комплектующих и материалов, поставляемых из-за рубежа и других российских регионов; производства строительных материалов и переработки сельхозпродукции на основе местного сырья.  Расширение позиционирования 2012 г.: выпуск мебели и других потребительских товаров, стройматериалов |
| **Площадь** | 450 га (В перспективе возможно расширение территории промышленного парка до 20 км²) |
| **Инфраструктура** | здание администрации 1500 м²;  гостиница на 60 мест с рестораном на 50 мест;  два блока общежития на 200 мест со столовой на 50 мест;  две производственные площадки с цехами на 1000 м² и 3000 м² каждый;  водонапорная башня;  трансформаторная подстанция с линиями электропередач, кабели связи;  котельная мощностью 40 Гкал/час с теплосетями;  система канализации с локальными очистными сооружениями;  ст. Могойтуй Забайкальской железной дороги. |
| **Условия** | ориентация на работу с малым и средним бизнесом, льготы аналогичные промышленному парку в Краснокаменске |
| **Стадия проекта** | строящийся, первая очередь парка была запущена в 2012 г., однако по-прежнему уровень заполнения резидентами составляет примерно 20% |
| **Прочее** | УК ООО “Промышленная зона поселка Могойтуй” |

**Выводы**

Географическая удаленность сибирских индустриальных парков друг от друга снижает взаимное конкурентное давление проектов. Основной конкурент площадки в борьбе за привлечение инвесторов расположен в республике Хакасии. Промышленный парк «Черногорский» имеет схожие направления в специализации и также ориентирован на работу с предприятиями МСП. Это существующая площадка, фактически полностью заполненная резидентами.

Для производственных компаний возможность расширения своего бизнеса на площадке индустриального парка или запуска новых проект требует обеспечения контроля качества производственного процесса, особенно на начальном этапе его налаживания. Для компаний масштаба МСП, имеющих относительно небольшую численность персонала, решения этой задачи означает необходимость присутствия или собственника, или ключевого технического персонала на новой площадке при одновременном сохранении контроля качества на уже существующем производстве.

Соответственно транспортная доступность нового производства, которая измеряется в количестве упущенного рабочего времени, определяет экономически оправданное расстояние, в пределах которого компании МПС ищут новые инвестиционные площадки. Для передвижений на автомобильном транспорте, главного способа передвижения между Тывой и Хакасией, такой показатель составляет порядка 200-250 км или времени в пути не более 4 часов. Поскольку парк «Черногорский» расположен относительно Кызыла примерно в 400 км, т.е. более чем в 6 часах пути, географическая удаленность площадок друг от друга создает экономический барьер, разделяющий группы потенциальных резидентов каждого парка.

Среди косвенных конкурирующих парков действующими являются только 4 из 14, причем ближайший из них расположен на расстоянии более 500км.

Рыночное позиционирование конкурирующих площадок в достаточной степени универсально. Это повышает конкуренцию за привлечение инвестиционных проектов крупных производств, имеющих межрегиональные рынки сбыта.

Практический опыт работы действующих индустриальных парков «МАКС и МАКС», ПЛП и «Красный яр» свидетельствует о том, что инвесторами востребованы:

- комплексность обслуживания резидентов, включая консалтинговое сопровождение реализуемых на площадке инвестиционных проектов,

- содействие УК в получении финансирования,

- совмещение на площадке индустриального парка и производственной и логистической инфраструктуры.

Несмотря на то, что конкурентные индустриальные парки имеют схожий перечень услуг для резидентов, конкретные предложения, т.е. отдельные наборы услуг, которые предоставляются отдельным резидентам, имеют существенные отличия. Так, например, ценовая политика частных парков «МАКС и МАКС» и ПЛП предполагает подготовку индивидуальных коммерческих предложений, а не расчет по публичному прейскуранту.

Все действующие индустриальные парки предоставляют резидентам различные льготные условия Томский промышленный парк и «МАКС и МАКС» предлагают условия, облегчающие запуск производства (нулевая плата за подключение к коммунальной инфраструктуре и арендные каникулы или ставка аренды ниже рыночной). «Красный яр» предлагает резидентам более длительные по времени льготы по налогам и специальный налоговый режим. ПЛП не имеет специального перечня льгот, однако оказывая поддержку резидентам и сопровождая их проекты, содействует в получении льгот. Так, была получена государственная поддержка для резидента ПЛП завода «Арматон» в форме льгот по налогу на имущество на 2015-2017 гг. суммарно на 33,2 млн. руб.

Таким образом, опыт действующих индустриальных парков показывает, что для успешного привлечения новых резидентов первостепенное значение имеет комплексность и гибкость в обслуживании резидентов управляющей компанией парка. Ориентация на малый и средний бизнес в политике работы с резидентами позволяет снизить конкурентное давление других площадок за счет того, что небольшие предприятия в большей степени работают на локальных рынках ресурсов или рынках локального спроса, расширяя свой бизнес не более, чем в 200-250 км-ой зоне от основного производства.

Комплекс мер по привлечению резидентов и продвижению индустриального парка

Механизмы привлечения резидентов можно разделить следующим образом:

**Стратегия прямого маркетинга**

В данной отрасли решающее значение имеет применение стратегии прямого маркетинга: непосредственные предложения сотрудничества с крупными корпоративными клиентами.

**Реклама**

В виду особенности целевой группы – будущих резидентов – реклама должна размещаться на специализированных платформах:

* реклама в интернете (профильные сайты отрасли, региональные порталы, интересные бизнесу);
* реклама в печатных СМИ (профильные издания, в т. ч. работающие в интернете, интересные потенциальным резидентам);
* наружная реклама (брендированная система указателей проезда на территорию индустриального парка и т.п.).

**PublicRelations (связи с общественностью – система технологий по созданию имиджа и репутации компании)**

Возможные информационные поводы:

* продвижение Проекта на стадии создания;
* продвижение при появлении новых крупных резидентов;
* продвижение при выходе на полную мощность – завершение строительства всех запланированных объектов;
* продвижение при проведении мероприятий на территории индустриального парка.

Для создания положительного имиджа индустриального парка на подобные значимые мероприятия необходимо приглашение первых лиц, как самого индустриального парка, так и отдельных компаний резидентов индустриального парка.

Будучи проактивным (инициатором событий), индустриальный парк также должен оставлять возможность для инициирования сотрудничества со СМИ.

**Event-маркетинг (комплекс мероприятий по продвижению с помощью организации событий – выставок, форумов и т.п., а также участие в них).**

Существующие мероприятия, в которых может участвовать индустриальный парк, можно сегментировать следующим образом:

1. По масштабу:

* внутренние (для резидентов),
* муниципальные,
* региональные,
* федеральные.

1. По организационному типу:

* круглые столы (обсуждение каких-либо вопросов при равенстве участников в процессе обсуждения);
* семинары (наиболее часто проводимые с целью обучения участников каким-либо аспектам);
* выставки и ярмарки (профессиональные, отраслевые и т.д.) – рыночные мероприятия, участники которых представляют на основе выставочных образцов производимые ими товары и услуги.

1. По тематике:

* отраслевые.

Наиболее важными критериями для посещения мероприятия являются:

* количественно-качественный состав посетителей выставки;
* состав экспонентов, выступающих, организаторов и т.п.;
* преимущества конкретного мероприятия в сравнении с подобными;
* стоимость участия в сравнении с возможными выгодами.

**Продвижение в Интернете**

Одним из самых важных каналов позиционирования и площадки для продвижения является собственный сайт. Он должен соответствовать современным тенденциям веб-дизайна, но оставаться максимально функциональным и полностью подходящим по тематике.

Кроме того, посетитель должен получить максимум информации, а именно:

* о расположении, инфраструктуре с возможностью более подробного ознакомления;
* о концепции индустриального парка, его специализация;
* о резидентах индустриального парка.

В рамках Проекта планируется остановиться на следующих мероприятиях, связанных с продвижением индустриального парка в 2015-2020 гг.:

* разработка бренд-бука Проекта и ИП (название, логотип и проч.);
* создание, наполнение и поддержание работы интернет сайта Проекта (на нескольких языках);
* изготовление рекламной и презентационной продукции (брошюры, буклеты, листовки, ролики, сувениры и проч.);
* участие в бизнес-миссиях, проводимых НП «Ассоциация индустриальных парков» для иностранных инвесторов за рубежом (минимум 2 раза в год) и для российских инвесторов на территории РФ (минимум 5-6 раза в год);
* прохождение сертификации Парка по стандарту НП «Ассоциация индустриальных парков» и в дальнейшем по разрабатываемому национальному стандарту индустриального парка;
* представление Проекта на специализированных мероприятиях (выставках, форумах, круглых столах и проч.);
* размещение рекламы и информационных сообщений

**Преимущества размещения в промышленном парке для компаний-резидентов**

Парк является научно-производственным комплексом, направленным на внедрение инновационных идей в области электроники и создание профильных инновационных компаний. Для достижения этих целей предполагается создание ряда преимуществ для развития бизнеса на начальных стадиях.

Среди всех преимуществ размещения в промышленном парке, наиболее значимыми являются следующие:

* льготная арендная плата;
* комплекс консалтинговых услуг (бухгалтерский учет, юридическое сопровождение, финансовые консультации и др.);
* офисные помещения, оснащенные современным оборудованием;
* привлечение молодых специалистов, выпускников ВУЗов, как потенциальных сотрудников компаний-резидентов;
* организация инновационно-деловой среды для развития инициатив и внедрения новых технологий;
* проведение научно-исследовательских работ любой сложности в оснащенных лабораториях Парка;
* возможность размещения производства с наименьшими затратами и его быстрый запуск;
* наличие стоянки для легковых автомобилей;
* возможность размещения специальных зон для хранения.
* возможность организации инновационного бизнеса от склада до производства.

Всё это делает промышленный парк идеальным местом для организации инновационного бизнеса с наименьшими затратами и наилучшими условиями.

Организационный план

Основные участники проекта

Основными участниками проекта являются:

- Управляющая компания индустриального парка;

- Федеральные и региональные органы власти, в лице соответствующих министерств и/или ведомств;

- Резиденты индустриального парка.

- Иные внебюджетные источники, финансирующие строительство инфраструктуры индустриального парка.

Управляющая компания — юридическое лицо, уполномоченное осуществлять управление созданием, развитием и функционированием индустриального парка.

Федеральные и региональные органы власти, в лице соответствующих министерств и/или ведомств участвуют в финансировании инфраструктурных объектов, а также в организации функционирования и координации деятельности индустриального парка.

Резиденты индустриального парка – субъекты малого и среднего предпринимательства, планирующие ведение промышленной деятельности в парке и заключившие с управляющей компанией соответствующие соглашения.

Иные внебюджетные источники – юридические лица, осуществляющие финансирование создания инфраструктуры парка с целью извлечения дохода.

**Об управляющей компании индустриального парка, ее опыте реализации проектов девелопмента и управления аналогичными объектами**

Реализация проекта предполагает наличие Управляющей компании – юридического лица, уполномоченного осуществлять управление созданием, развитием и функционированием индустриального парка.

Функции управляющей компании индустриального парка г. Кызыл будет осуществлять общество с ограниченной ответственностью учрежденное публичным акционерным обществом «Агентство по привлечению и защите инвестиций Республики Тыва» (далее ПАО «АПЗИРТ»), созданное на основании Постановления Правительства Республики Тыва №128 от 20.03.2015 г.

Полномочия учредителя исполняет Министерство экономического развития Республики Тыва.

ПАО «АПЗИРТ» осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и Уставом.

Первоочередная задача ПАО «АПЗИРТ» - привлечение новых стратегических партнеров, взаимовыгодное сотрудничество с которыми позволит полностью раскрыть потенциал Республики Тыва.

Основными задачами ПАО «АПЗИРТ» являются:

- создание благоприятных условий для реализации инвестиционных проектов на территории области;

- индивидуальное сопровождение и консультационная поддержка каждого инвестиционного проекта на всех этапах его реализации;

- привлечение инвестиций в экономику Республики Тыва, продвижение инвестиционного потенциала региона на мировом и российском рынках

- развитие социальных инфраструктурных проектов на основе механизмов государственно-частного партнерства.

В соответствии с поставленными задачами Агентство выполняет следующие функции:

- оказание информационно-консультационного, организационного, экспертно-аналитического сопровождения инвестиционной деятельности в рамках «одного окна»

- предоставление информации инвесторам о ресурсах, необходимых для реализации инвестиционных проектов (земельных, трудовых, энергетических и прочих ресурсов);

- сопровождение стратегических инвестиционных проектов, реализуемых на территории Республики Тыва

- организация взаимодействия инвесторов с представителями финансового сектора;

- подготовка информационных материалов об инвестиционных возможностях Республики Тыва

**Об инвесторах проекта**

Финансирование проекта создания и развития индустриального парка предполагается осуществить на основе механизма государственно-частного партнерства.

Бюджетные средства федерального и регионального уровней будут направлены на обеспечение площадки парка необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктуры. За счет внебюджетных источников будут осуществлены инвестиции в проекты резидентов.

Таким образом, инвесторами проекта являются:

- Федеральные и региональные органы власти, в лице соответствующих министерств и/или ведомств;

- Резиденты индустриального парка.

- Управляющая компания.

Объем инвестиций в первую очередь создания и развития индустриального парка г. Кызыл представлен в следующей таблице.

1. Инвестиции в первую очередь создания индустриального парка, млн. руб., с НДС в ценах соответствующих лет

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Объем инвестиций, млн. руб. с НДС** | **Источник финансирования** |
| Инвестиционные проекты резидентов | 1 582,2 | Внебюджетные средства / потенциальные резиденты |
| Инфраструктурные проекты: строительство производственных комплексов | 57,4 | Внебюджетные средства / управляющая компания |
| Инфраструктурные проекты: строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры | 229,5 | Бюджетные средства / федеральные и региональные органы власти |
| **Итого** | **1 869,1** |  |

1. **Инвестиции резидентов индустриального парка с разбивкой по годам, млн. руб., с НДС в ценах соответствующих лет**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** |
| **Транспорт и логистика** | | | | | | | |  |  |  |
| ООО Транспортная компания «ТываТрансСервис» | 0 | 206 | 424 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Салчак Ш.Г. | 0 | 34 | 71 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Промышленность строительных материалов и товаров для дома** | | | | | | | |  |  |  |
| ООО «Калтанский ЗМК» | 0 | 24 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО "СТРОЙ ИНДУСТРИЯ" | 0 | 3 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО "Атриум" | 0 | 13 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Кончакова Зоя Валентиновна | 0 | 17 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО "Двин" | 0 | 28 | 48 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Монгуш | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Домбуу О.Х. | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО"ЯППИ" | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Нуруклан Байырмаа Кинаевна | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Лодун Альберт Викторович | 0 | 2 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Шадрин Андрей Николаевич | 0 | 7 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Деревообрабатывающее производство** | | | | | | | |  |  |  |
| ООО Карандашная фабрика "Красина" | 0 | 0 | 0 | 14 | 78 | 55 | 68 | 29 | 94 | 74 |
| ООО"Туваинвест" | 0 | 28 | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП Шогжал Мерген Максимович | 0 | 21 | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО"Селера-Т" | 0 | 6 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Перерабатывающая промышленность: пищевая и непищевая** | | | | | | | |  |  |  |
| ИП Ооржак Шолбана Экер-ооловна | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ИП "Шыдыраа Зинаида Снегилдээровна" | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО "5+" | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО «ЦПОПНП» (Тывамороженое) | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ООО "Олчей" | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого** | **0** | **465** | **733** | **15** | **73** | **51** | **64** | **27** | **87** | **68** |

Инвестиции Управляющей компании в создание и развитие индустриального парка составят 57,4,1 млн. руб. и пойдут на строительство внутриплощадочных и внеплощадочных автомобильных дорог.

Организационно-штатная структура управляющей компании индустриального парка

**Деятельность функциональных комплексов промышленного парка**

Управляющая компания индустриального Парка в г. Кызыл включает в себя следующие основные функциональные комплексы:

* Сервисный сектор.
* Научный сектор.
* Сектор обслуживающих компаний.

**Сервисный сектор**

Сервисный сектор объединяет в себе службы, предназначенные для поддержания инфраструктуры в рабочем состоянии и оказание обслуживающих услуг резидентам и посетителям Парка.

**Сектор обслуживающих компаний**

В данном секторе будут находиться компании, целью которых будет оказание разнообразных консалтинговых услуг клиентам промышленного Парка.

**Научный сектор**

Научный сектор планируется будет осуществлять деятельность по проведению исследований для инновационно-активных компаний.

Научный сектор представляет собой комплекс лабораторий по профильным направлениям, которые формируются исходя из потребностей резидентов.

Также в секторе проводится экспертиза инновационных идей и проектов на предмет возможности осуществления их разработки на существующем оборудовании Парка. Данную экспертизу проводят заведующие лабораториями.

План-график реализации проекта

1. **График реализации мероприятий по созданию и развитию индустриального парка**

|  | Мероприятия | 2017 | | | | 2018 | | | | 2019 | | | | 2020 | | | | 2021-2027 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |  |
|  | Разработка, согласование и утверждение концепции, бизнес-плана, финансовой модели и плана территории индустриального парка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Разработка, согласование и утверждение проекта планировки территории, правил землепользования и застройки территории индустриального парка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Формирование и постановка на кадастровый учет земельных участков в границах индустриального парка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Получение технических условий и разработка проектной документации на создание инженерной и транспортной инфраструктуры |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на объекты инженерной и транспортной инфраструктуры |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Оформление договоров аренды/продажи земли с потенциальными резидентами. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Решение земельных вопросов (при необходимости выделения более мелких земельных участков), сопровождение согласования документации. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Подготовка, согласование, экспертиза и утверждение проектной документации на объекты резидентов. Получение разрешений и согласований на производство земляных и строительных работ. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Размещение предприятий резидентов 1 очереди |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Размещение предприятий резидентов 2 очереди |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Маркетинговые мероприятия по развитию парка и привлечению резидентов: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Организация и проведение комплексной PR и рекламной кампании в целях привлечения резидентов для работы в индустриальном парке |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Участие в профильных мероприятиях (форумах, конференциях, выставках, круглых столах) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Адресная работа с компаниями, контакт с которыми установлен во время работы на выставках, реклама и рассылки компаниям |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Организация деловых визитов представителей бизнес сообщества в целях формирования положительного имиджа проекта |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Декларация о намерениях

Определение рыночных сегментов компаний (товарных групп), предпочтительных для размещения на территории индустриального парка, проведено с учетом основных факторов экономической целесообразности локализации производств:

- Наличие неудовлетворенного локального рыночного спроса и возможности замещения товаров, ввозимых из соседних регионов.

- Наличие местной ресурсной базы, позволяющей потенциальным резидентам получить конкурентное преимущество по цене или по уникальности продукции.

- Рентабельность запуска относительно небольших по масштабу производств.

Потенциал кластерообразования на основе взаимодействия потенциальных резидентов парка.

В результате проведенного анализа были определены 4 приоритетных вида экономической деятельности, рекомендуемые к локализации на территории индустриального парка г. Кызыл. Выбор широкого спектра обусловлен, с одной стороны, разнообразием потребностей жителей республики, а с другой, возможностями экономических связей резидентов парка между собой и другими компаниями республики, как основы создания потенциального кластера перерабатывающих производств.

Приоритетные виды деятельности потенциальных резидентов:

- Производства строительных материалов и товаров для дома, ориентированные на спрос строительных компаний, а также населения, въезжающего в новое жилье или осуществляющего индивидуальную жилищную застройку. Предпочтение отдается компаниям, планирующим свое производство на основе локальной ресурсной базы.

- Деревообрабатывающие производства широкого спектра, ориентированные на рынок строительных материалов и товаров для дома, предусматривающие комплексную переработку отходов древесного сырья (изготовление топливных гранул или брикетов), а также использующие в производстве уникальные свойства породного состава расчетной лесосеки республики.

- Транспортно-логистические услуги (перевозка и перераспределение грузов, ответственное складское хранение, пассажироперевозки, ремонтное обслуживание транспортных средств).

- Пищевые и непищевые обрабатывающие производства: широкий спектр пищевых производств продуктов питания

Учитывая преимущественно локальный характер рынка сбыта продукции потенциальных резидентов, а также ограничения по транспортной доступности, инвестиции в индустриальный парк могут быть привлечены в первую очередь со стороны российских и иностранных компаний, действующих в Сибирском федеральном округе. Также возможно участие в реализации инвестиционных проектов российских и зарубежных компаний, имеющих опыт работы в схожих климатических условиях и/или с существенными и применимыми накопленными компетенциями и технологическими решениями в производственном процессе.

Особенность привлечения инвестиций в индустриальный парк г.Кызыл определяется локальным характером подавляющего большинства производителей республики. В связи с этим, при привлечении инвесторов в индустриальный парк значительное внимание нужно уделить малым и средним компаниям, работе с ассоциациями и отраслевыми объединениями предприятий.

Целесообразно выделить профили потенциальных инвесторов, в структуре выявленных отраслей специализации (приоритетных видов деятельности) индустриального парка для проработки первоначальной адресной базы перспективных инвесторов.

1. Профили потенциальных инвесторов

| Специализация | Группы инвесторов | Годовой оборот инвестора (млн. руб.) | Численность сотрудников инвестора (человек) | География потенциального инвестора |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Производства строительных материалов и товаров для дома | Частные компании, малый и средний бизнес | 80-500 | 5-50 | Республика Тыва, СФО |
| Деревообрабатывающие производства | Частные компании, средний бизнес | 40-950 | 15-250 | Республика Тыва, СФО |
| Транспортно-логистические услуги | Частные компании, средний бизнес | 30-1500 | 15-60 | Республика Тыва, СФО |
| Пищевые и непищевые обрабатывающие производства | Частные компании, малый бизнес | 5-30 | 5-50 | Республика Тыва, СФО |

Потенциальных резидентов индустриального парка можно условно разделить на группы приоритетности:

* **1 группа приоритетности** – потенциальные резиденты, привлечение которых наиболее вероятно и наименее затратное. К ним, в основном, относятся представители малого и среднего бизнеса Республики Тывы, а также компании, работающие по направлениям специализации индустриального парка на территории Республики Хакасии и Красноярского края. Количество потенциальных резидентов данной группы сравнительно невелико, с ними рекомендуется проводить адресную работу по привлечению на территорию парка.
* **2 группа приоритетности** – потенциальные резиденты, привлечение которых вероятно, но более затратно, в сравнении с первой группой. К ним относятся представители малого и среднего бизнеса СФО (за исключением Республики Тывы). Количество потенциальных резидентов данной группы существенно больше, чем потенциальных резидентов первой группы. Адресную работу целесообразно проводить с компаниями, соответствующими по профилю деятельности отраслям специализации парка. Для привлечения инвесторов данной группы эффективным является участие в профильных выставках на территории федерального округа.
* **3 группа приоритетности** – прочие потенциальные резиденты, их привлечение требует наибольших издержек и при этом наименее вероятно, однако их количество существенно превышает количество потенциальных инвесторов первой и второй группы. Привлечение данных резидентов возможно путем презентации проекта индустриального парка на профильных выставках, размещения информации и рекламы в сети Интернет, широкой рассылки презентации проекта парка.

Финансовый анализ и оценка инвестиций

Основные исходные данные, допущения и предпосылки, использованные для построения финансовых прогнозов

Финансовое планирование проекта по созданию и развитию индустриального парка на территории г. Кызыл и оценка его финансовой и экономической эффективности осуществлены путём моделирования деятельности резидентов и управляющей компании парка.

В финансовой модели индустриального парка принят ряд условий (допущений).

Основные параметры финансового плана

Дата начала расчёта проекта: с 1 января 2018 года.

Срок прогнозирования: 10 лет.

Шаг прогноза: 1 календарный год.

При построении финансового плана используется номинальный денежный поток (с учетом индексов-дефляторов).

Макроэкономические допущения

Для расчёта стоимости компонентов инвестиционного проекта в ценах соответствующих лет был использован метод индексирования затрат по отдельным периодам (годы реализации) на значение индексов, приведённых в долгосрочном прогнозе социально-экономического развития РФ до 2030 г., а также на основе Сценарных условий, основных параметров прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов, подготовленных Министерством экономического развития Российской Федерации. Более детально информация отображена в финансовой модели

Эффективность проектов резидентов представлена в следующей таблице.

1. Общие параметры проектов резидентов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование проекта** | **NPV, тыс. руб.** | **IRR** | **Дисконтированный срок окупаемости** | **Простой срок окупаемости** | |
| Транспортно-логистический комплекс | 414 283,1 | 29,0% | 7,2 | 4,9 |
| Транспортно-ремонтная компания | 264 979,5 | 119,8% | 2,6 | 2,5 |
| Производство строительных материалов (бетон, цемент, тротуарная плитка, шпатлевка, пластиковые окна). | 96 985,6 | 48,7% | 4,1 | 3,5 |
| Производство строительных смесей | 50 488,5 | 101,8% | 2,9 | 2,7 |
| Производство шлакоблоков, пенобетона (ИЖС) | 5 163,0 | 25,5% | 6,9 | 4,8 |
| Производство костраблоков и строительных утеплителей, конопляного масла (ИЖС) | 17 341,1 | 33,5% | 5,6 | 4,3 |
| Производство стройматериалов (фундаментные блоки) (ИЖС) | 59 028,0 | 46,4% | 4,5 | 3,8 |
| Производство посуды (керамика, чугун) | 3 319,6 | 36,4% | 4,9 | 3,8 |
| Производство солнечных батарей и коллекторов | 4 084,1 | 51,4% | 4,6 | 3,9 |
| Производство строительных изделий, декоративных стилизованных изделий стеклофибробетона | 100 831,2 | 272,8% | 1,6 | 1,5 |
| Производство сувенирной продукции | 1 807,9 | 71,1% | 3,2 | 2,9 |
| Производство микроГЭС | 3 771,9 | 34,3% | 6,8 | 5,1 |
| Производство воздуховодов | 7 599,3 | 28,2% | 7,0 | 5,0 |
| Производство кедровой дощечки для карандашей, пиломатериалов и пеллет | 698 046,7 | 98,6% | 3,7 | 3,3 |
| Производство деревянных стройматериалов ( деревянный брус из древесины, арбалитные блоки) | 30 999,8 | 35,6% | 5,3 | 4,2 |
| Производство бытовой мебели | 10 754,9 | 25,3% | 6,9 | 4,9 |
| Деревообрабатывающее производство (офисная мебель) | 14 104,5 | 42,5% | 4,5 | 3,7 |
| Производство хлебобулочных изделий | 1 372,1 | 30,4% | 5,4 | 4,2 |
| Производство мясных полуфабрикатов (пельмени, манты ручной лепки) | 7 839,5 | 55,3% | 3,6 | 3,2 |
| Производство кондитерских изделий | 3 142,8 | 30,2% | 5,5 | 4,4 |
| Производство мороженого | 40 524,2 | 238,2% | 1,7 | 1,6 |
| Производство натуральной жвачки | 19 276,5 | 81,5% | 3,6 | 3,3 |

Эффективность проектов резидентов представлена в следующей таблице.

1. Общие параметры проектов резидентов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование проекта** | **NPV, тыс. руб.** | **IRR** | **Дисконтированный срок окупаемости** | **Простой срок окупаемости** | |
| Транспортно-логистический комплекс | 414 283,1 | 29,0% | 7,2 | 4,9 |
| Транспортно-ремонтная компания | 264 979,5 | 119,8% | 2,6 | 2,5 |
| Производство строительных материалов (бетон, цемент, тротуарная плитка, шпатлевка, пластиковые окна). | 96 985,6 | 48,7% | 4,1 | 3,5 |
| Производство строительных смесей | 50 488,5 | 101,8% | 2,9 | 2,7 |
| Производство шлакоблоков, пенобетона (ИЖС) | 5 163,0 | 25,5% | 6,9 | 4,8 |
| Производство костраблоков и строительных утеплителей, конопляного масла (ИЖС) | 17 341,1 | 33,5% | 5,6 | 4,3 |
| Производство стройматериалов (фундаментные блоки) (ИЖС) | 59 028,0 | 46,4% | 4,5 | 3,8 |
| Производство посуды (керамика, чугун) | 3 319,6 | 36,4% | 4,9 | 3,8 |
| Производство солнечных батарей и коллекторов | 4 084,1 | 51,4% | 4,6 | 3,9 |
| Производство строительных изделий, декоративных стилизованных изделий стеклофибробетона | 100 831,2 | 272,8% | 1,6 | 1,5 |
| Производство сувенирной продукции | 1 807,9 | 71,1% | 3,2 | 2,9 |
| Производство микроГЭС | 3 771,9 | 34,3% | 6,8 | 5,1 |
| Производство воздуховодов | 7 599,3 | 28,2% | 7,0 | 5,0 |
| Производство кедровой дощечки для карандашей, пиломатериалов и пеллет | 698 046,7 | 98,6% | 3,7 | 3,3 |
| Производство деревянных стройматериалов ( деревянный брус из древесины, арбалитные блоки) | 30 999,8 | 35,6% | 5,3 | 4,2 |
| Производство бытовой мебели | 10 754,9 | 25,3% | 6,9 | 4,9 |
| Деревообрабатывающее производство (офисная мебель) | 14 104,5 | 42,5% | 4,5 | 3,7 |
| Производство хлебобулочных изделий | 1 372,1 | 30,4% | 5,4 | 4,2 |
| Производство мясных полуфабрикатов (пельмени, манты ручной лепки) | 7 839,5 | 55,3% | 3,6 | 3,2 |
| Производство кондитерских изделий | 3 142,8 | 30,2% | 5,5 | 4,4 |
| Производство мороженого | 40 524,2 | 238,2% | 1,7 | 1,6 |
| Производство натуральной жвачки | 19 276,5 | 81,5% | 3,6 | 3,3 |

1. Общие параметры проекта УК парка

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование проекта** | **NPV, тыс. руб.** | **IRR** | **Дисконтированный срок окупаемости** | **Простой срок окупаемости** | **Рентабельность инвестиций** |
| Проект УК парка без государственных субсидий | -216 564 | -25,2% | - | - | -363 |
| Проект УК парка без государственных субсидий | 4 576 | 5,6% | 9,79 | 8,37 | 8% |

Выводы: Исходя из представленных выше данных можно констатировать:

- Без государственных инвестиций в инженерную инфраструктуру парка, деятельность УК парка является убыточной;

- Деятельность Резидентов парка является успешной, но с учетом того, что большая часть резидентов является субъектами МСП, она возможна лишь в том случае, если инфраструктура парка будет профинансирована за счет субсидий.

Соответственно в случае выделения денежных средств из федерального и регионального бюджета на условиях со финансирования в размере 229 469,48 тыс. рублей для создания инфраструктуры парка, бюджетный эффект от реализации проекта составит

1. Общие параметры проекта УК парка

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Консолидированный бюджет** |  |  | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **2027** | **2028** |
| Затраты консолидированного бюджета | тыс. руб. | 229 469 | 0 | 229 469 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Доходы консолидированного бюджета | тыс. руб. | 2 675 625 | 1 290 | 4 564 | 53 644 | 133 353 | 198 530 | 300 467 | 375 593 | 446 267 | 546 803 | 615 113 |
| Денежный поток КБ | тыс. руб. |  | 1 290 | -224 905 | 53 644 | 133 353 | 198 530 | 300 467 | 375 593 | 446 267 | 546 803 | 615 113 |
| Накопленный денежный поток КБ | тыс. руб. |  | 1 290 | -223 615 | -169 971 | -36 618 | 161 912 | 462 379 | 837 973 | 1 284 240 | 1 831 043 | 2 446 156 |
| Дисконтированный поток КБ | тыс. руб. |  | 1 187 | -190 344 | 41 767 | 95 518 | 130 821 | 182 146 | 209 465 | 228 959 | 258 086 | 267 091 |
| Накопленный дисконтированный денежный поток КБ | тыс. руб. |  | 1 187 | -189 157 | -147 390 | -51 873 | 78 948 | 261 095 | 470 559 | 699 519 | 957 605 | 1 224 696 |
| Терминальная стоимость в поспрогнозный период | тыс. руб. |  | 9 364 407 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Приведенная терминальная стоимость | тыс. руб. |  | 4 066 164 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Срок окупаемости для КБ | лет | 0,35 | - | - | - | - | 4,18 | - | - | - | - | - |
| Дисконтированный срок окупаемости | лет | 0,37 | - | - | - | - | 4,40 | - | - | - | - | - |
| NPV КБ | тыс. руб. | 1 224 696 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| NPV+TV | тыс. руб. | 5 290 860 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| IRR КБ | % | 69,67% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| IRR с учетом TV | % | 81,02% |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Федеральный бюджет** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Результата реализации проекта

Наглядным отображением экономического эффекта планируемого проекта может служить совокупный макроэкономический эффект от реализации проекта.

Совокупная добавленная стоимость (сумма прямого и косвенного макроэкономических эффектов), генерируемая в 2018–2027 годах индустриальным парком г. Кызыл, составит 15 984 млн. рублей, в том числе:

- Прямой макроэкономический эффект – **8 209** млн. руб.;

- Косвенный макроэкономический эффект – **7 776** млн. руб.

1. Вклад проекта в ВРП Республики Тыва, млрд. руб.

К 2027 году доля совокупной добавленной стоимости проекта в валовой региональный продукт Республики Тыва составит 3,7%.

163

Структура поступлений в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды по уровням бюджетов за 2019–2027 гг. следующая:

1. Структура поступлений в бюджеты всех уровней и внебюджетные фонды

- федеральный бюджет — 1350,0 млн. руб.;

- консолидированный бюджет Республики Тыва (региональный и местный бюджет) 1363,0 млн. руб.

- внебюджетные фонды 371,9 млн. руб.

В результате реализации проекта создания индустриального парка возникает значимый социальный эффект. Всего к 2027 году будет создано 1105 рабочих мест.

Анализ проектных рисков

Реализация проекта по созданию индустриального парка связана с определенными рисками, минимизация которых напрямую влияет на успешность и прибыльность проекта.

К основным проектным рискам относятся:

- риск недостаточного спроса со стороны резидентов;

- риск низкого спроса на продукцию резидентов;

- риск недофинансирования проектов резидентов;

- риск, связанный с поставками сырья для изготовления продукции;

- риск, вызванные сбоями оборудования;

- строительные риски.

Риск недостаточного спроса со стороны резидентов

Самый значимый риск при создании и развитии индустриального парка. К настоящему времени сформирован перечень потенциальных резидентов индустриального парка в г. Кызыл, но изменение состава резидентов в сторону уменьшения якорных, бюджетообразующих компаний может отрицательно сказаться на реализации проекта.

Снижение возможно за счет создания на территории парка уникальных условий, в том числе налоговых преференций для резидентов, оперативного подведения коммуникаций к участкам, упрощения процедур оформления необходимых документов.

Риск низкого спроса на продукцию резидентов

Снижение спроса возможно, например, в результате повышения операционных издержек или снижения покупательской способности населения. В результате недостаточности спроса на продукцию резидентов возможно уменьшение объемов производства, недополучение планируемой прибыли. Также в связи с тем, что на территории индустриального парка планируется локализовать проекты по конкурентным видам деятельности, то возможно, что выпускаемая продукциями будет конкурировать между собой. Вследствие этого может возникнуть риск недостаточного спроса на продукцию некоторых резидентов.

Снижение возможно за счет заключения долгосрочных договоров на поставку с четко прописанными принципами ценообразования, поиска новых рынков сбыта, занятия резидентами разных рыночных ниш.

Риск недофинансирования проектов резидентов

При ориентации парка на привлечение малых и средних предприятий, возможен недостаток собственных и заемных средств у резидентов для реализации проектов.

Для минимизации необходимы сокращение затрат на начальном этапе деятельности резидентов за счет привлечения управляющей компании в качестве генподрядчика по строительству капитальных зданий и сооружений на территории индустриального парка, мониторинг и использование льгот для поддержки малого и среднего предпринимательства, как резидентами, так и управляющей компанией.

Риск, связанный с поставками сырья для изготовления продукции

Риск снижения качества сырья, роста цен на сырье и срыва сроков поставки.

Способы снижения риска:

- наладка логистических схем;

- поиск альтернативных поставщиков сырья;

- диверсификация поставщиков сырья.

Риск, вызванный сбоями оборудования

Эффективность производства зависит от непрерывной работы оборудования.

На этапе проектирования необходим выбор проектных и технологических решений с повышенными характеристиками надежности и безотказности, тщательный подбор оборудования и поставщиков. Также для снижения риска необходим регулярный мониторинг состояния технических систем и оборудования общего пользования.

Строительные риски

Риск незавершенного строительства – возникновение сбоев при строительных работах, нештатных, аварийных ситуаций вследствие неправильного выбора подрядных организаций и недостаточного уровня строительного контроля, срывы сроков, недооценка затрат или неправильно спрогнозированный рост цен.

Проведение открытых тендеров по отбору подрядчиков на выполнение работ, привлечение сторонних организаций для контроля строительных работ и тщательное планирование и контроль инвестиционных затрат позволит снизить вероятность возникновения риска и минимизировать последствия.

Результаты оценки воздействия изменений ключевых факторов риска на финансовые прогнозы

Для оценки рисков реализации проекта для Управляющей компании был проведен анализ чувствительности показателя чистой приведенной стоимости (NPV) к изменению основных параметров проекта:

- площади земельных участков, сдаваемых Управляющей компанией в аренду резидентам;

- площади производственных комплексов, сдаваемых Управляющей компанией в аренду резидентам

- объема инвестиций.

При условии осуществления проекта с привлечением средств субсидии из федерального бюджета РФ наиболее сильное влияние на NPV оказывает объем инвестиций Управляющей компании в строительство производственных комплексов. При увеличении/уменьшении данного показателя на 10% NPV управляющей компании уменьшается/увеличивается на 30,9%.

Еще одним значимым фактором является изменение площади производственных комплексов, сдаваемой резидентам в аренду. При увеличении/уменьшении данного показателя на 10% NPV управляющей компании увеличивается/уменьшается на 29,6%.

Наименьшее влияние на финансовый результат Управляющей компании оказывает изменение площади земли, арендуемой резидентами. При увеличении/уменьшении площади земли, арендуемой резидентами на 10% чистая приведенная стоимость проекта увеличивается/уменьшается на 15,3%.

1. Чувствительность NPV проекта с точки зрения управляющей компании (при условии привлечения средств субсидии) к изменению основных параметров, %

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Расчет размера арендной платы за земельный участок

Расчет арендной ставки за земельный участок под индустриальный парк г. Кызыл (кадастровый номер: №17:18:0105018:428) на год осуществляется на основании Постановления Правительства Республики Тыва № 162 от 23 апреля 2010 г. «Об утверждении положения о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Тыва» (в ред. Постановления Правительства РТ от 24.02.2015 N 82). Согласно данному Постановлению размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по формуле:

Ап=КС\*Кр\*Ка\*Ки, где:

Ап - размер годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством, руб.;

Кр - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

Ка - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

Ки - сводный индекс потребительских цен, фактически сложившийся за предыдущий год.

Значения коэффициентов Ка и Кр определены на основании Решения Хурала представителей города Кызыл от 23 декабря 2010 г. № 269 «Об утверждении коэффициентов (Кр, Ка), применяемых для определения годового размера арендной платы за использование земельных участков на территории городского округа "Город Кызыл Республики Тыва", государственная собственность на которые не разграничена» (в ред. Решения Хурала представителей г. Кызыла от 03.12.2014 № 98)

Кадастровая стоимость земельного участка №17:18:0105018:428 определена на основании данных кадастрового паспорта № 17/16-1-14677 от 10 марта 2016 г. на. кадастровая стоимость равна 311 325 436,8 руб.

Значение коэффициента Кр по виду разрешенного использования земельных участков Кр =0,04 согласно типу земельного участка – П. 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»

Значение Ка по категории арендатора принято равным 1 согласно п.3 «Для всех остальных категорий»

Значение Ки принимается на основании макроэкономических прогнозов индексов, приведённых в долгосрочном прогнозе социально-экономического развития РФ до 2030 г., а также на основе Сценарных условий, основных параметров прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов, подготовленных Министерством экономического развития Российской Федерации.

Таким образом, размер арендной платы за 1 кв.м. земельного участка на год на территории индустриального парка г. Кызыл для Управляющей компании составит 41 руб./кв.м. в год.

1. Данные для мониторинга рынка были собраны на сайтах: http://www.domofond.ru/, http://tuvaplus.ru/realty, http://www.rosrealt.ru/Kyzyl, https://www.avito.ru, http://kyzyl.dorus.ru/realestate, http://www.kizil.miltor.ru. [↑](#footnote-ref-1)
2. Например, участки с кадастровыми номерами 17:18:0105018:125; 17:18:0105018:279; 17:18:0105018:3; 17:18:0105019:233; 17:18:0105002:172; 17:18:0105001:4. [↑](#footnote-ref-2)
3. Данные для мониторинга рынка были собраны на сайтах: http://www.domofond.ru/, http://tuvaplus.ru/realty, http://www.rosrealt.ru/Kyzyl, http://kyzyl.dorus.ru/realestate, [↑](#footnote-ref-3)