

Министерство сельского хозяйства XXXXXXXXX

***Концепция создания и развития
агропромышленного парка
на территории XXXXXX***

Том I.

г. XXXXXXXXXX, 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. Стратегия (концепция) развития агропромышленного парка
 - 1.1. Общая информация
 - 1.2. Целесообразность и предпосылки создания агропромышленного парка
 - 1.3. Описание агропромышленного парка
 - 1.4. Управление агропромышленным парком
2. Бизнес-план агропромышленного парка
 - 2.1. Резюме проекта.
 - 2.1.1. Паспорт учредителя или инициатора проекта
 - 2.1.2. Цель создания агропромышленного парка
 - 2.1.3. История проекта
 - 2.1.4. Описание основных параметров АП
 - 2.2. Бизнес-модель агропромышленного парка
 - 2.2.1. Модель создаваемого агропромышленного парка
 - 2.2.2. Резидентная политика
 - 2.2.3. Маркетинговое обоснование отраслевой специализации агропромышленного парка
 - 2.2.4. Описание парка и предоставляемых услуг
 - 2.2.5. Организационное планирование
 - 2.2.6. Управляющая компания
 - 2.3. Комплексная характеристика земельного участка и инфраструктуры
 - 2.3.1. Место осуществления проекта
 - 2.3.2. Обоснование выбора места реализации проекта
 - 2.3.3. Природно-климатические условия
 - 2.4. Анализ рынка и стратегия маркетинга
 - 2.4.1. Анализ рынка базовых услуг и дополнительных сервисов агропромышленного парка
 - 2.4.2. Разработка продуктов и услуг агропромышленного парка, предложения по тарифной политике
 - 2.4.3. Оценка доходов от продаж
 - 2.4.4. Разработка механизмов привлечения резидентов агропромышленного парка
 - 2.5. Система управления персоналом и анализ трудовых ресурсов
 - 2.5.1. Штатное расписание

2.5.2.	Смета расходов	51
2.5.3.	Анализа доступных трудовых ресурсов в части удовлетворения предполагаемых потребностей резидентов АП	52
2.6.	Схема осуществления проекта, строительная площадка	58
2.6.1.	График реализации проекта	58
2.7.	Финансовый анализ и оценка инвестиций	60
2.7.1.	Общие инвестиционные затраты по проекту	60
2.7.2.	Финансирование проекта	64
2.7.3.	Финансовая модель проекта	64
2.7.4.	Оценка экономического эффекта от реализации проекта	68
2.8.	Оценка рисков	69
2.8.1.	Оценка рисков по ключевым стадиям проекта	69
2.8.2.	SWOT-анализ проекта	70

1. Стратегия (концепция) развития агропромышленного парка

1.1. Общая информация

Одним из условий развития отечественной промышленности, а также привлечения частных инвестиций в реальный сектор экономики является создание и увеличение инвестиционно-привлекательных территорий, на базе которых создаются условия для развития и расширения производства. К таким площадкам относятся индустриальные парки, успешно функционирующие в большинстве промышленно развитых стран. В настоящее время региональные индустриальные парки создают эффективную базу для устойчивого долгосрочного развития промышленного потенциала региона, способствуют созданию новых рабочих мест, развитию импортозамещения, созданию благоприятной деловой среды, повышению интеллектуального потенциала, а также увеличению налоговых поступлений в бюджеты всех уровней. Индустриальные парки являются одним из элементов инвестиционной инфраструктуры, которая может способствовать обеспечению социально-экономического развития региона и страны в целом.

Индустриальный (промышленный) парк – это управляемый единым оператором (специализированной управляющей компанией) комплекс объектов недвижимости, состоящий из земельного участка (участков) с производственными, административными, складскими и иными помещениями и сооружениями, обеспеченный энергоносителями, инженерной и транспортной инфраструктурой и административно-правовыми условиями для размещения производств.

Отрасль индустриальных парков в мире динамично развивается. Происходят изменения в моделях управления парками, инициаторы проектов ищут новые источники финансирования проектов.

Основные типы индустриальных (промышленных) парков:

- 1) гринфилд (greenfield);
- 2) браунфилд (brownfield).

Индустриальный парк типа «гринфилд» (greenfield) - индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на вновь отведенном незастроенном земельном участке, как правило, изначально не обеспеченном инфраструктурой.

Индустриальный парк типа браунфилд (brownfield) - индустриальный (промышленный) парк, создаваемый на основе ранее существующих производственных площадок, как правило, обеспеченных строениями, сооружениями и инфраструктурой, в отношении которых проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт, в соответствии со специализацией индустриального (промышленного) парка и потребностями его резидентов.

Резидентом индустриального парка является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, заключивший со специализированной

управляющей компанией договор аренды или купли-продажи земельного участка и/или здания, строения или их частей, находящихся в границах территории индустриального парка, осуществляющий или имеющий намерение осуществлять на территории парка производственную деятельность.

В свою очередь земельный участок индустриального (промышленного) парка – это земельный участок, непосредственно предназначенный для развития индустриального парка, размещения его резидентов и инфраструктуры без учета развития.

Существует ряд требований к земельному участку индустриального (промышленного) парка:

- 1) земельный участок определен, имеет границы;
- 2) размер земельного участка составляет не менее 8 га;
- 3) на земельном участке отсутствуют перепады высот, препятствующие строительству промышленных объектов;
- 4) на земельном участке отсутствует лесной массив, природоохранные объекты, свалки бытовых и промышленных отходов;
- 5) геологические и геодезические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов и объектов инфраструктуры.

Обязательные требования к транспортной доступности индустриального (промышленного) парка:

- 1) наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка;
- 2) наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам;
- 3) наличие съезда с дороги к земельному участку, позволяющего обеспечить въезд строительной техники и проведения инженерных изысканий.

Кроме того, конкурентными преимуществами в части транспортной доступности индустриального (промышленного) парка являются:

- 1) близость региональных дорог (1 - 2 км);
- 2) близость федеральных магистралей (1 – 5 км);
- 3) близость действующей железнодорожной ветки с действующей станцией погрузки – разгрузки (1 – 2 км до станции);
- 4) наличие отдельной железнодорожной ветки, подходящей к границам индустриального парка и (или) на территорию индустриального парка;
- 5) наличие транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами (регулярный общественный транспорт);
- 6) близость аэропорта (5 – 15 км).

Существует также перечень обязательных требований к инженерной инфраструктуре индустриального (промышленного) парка:

- 1) наличие на территории индустриального (промышленного) парка точки подключения к электрическим сетям, обеспеченной свободной мощностью не менее 2 МВт;

2) наличие существующего подключения к электроснабжению или подтвержденной уполномоченной энергетической организацией технологической возможности подключения или согласованного проекта создания собственных мощностей с удельной мощностью не менее 0,2 МВт на каждый гектар первой очереди индустриального (промышленного) парка;

3) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям газоснабжения и/или наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям теплоснабжения;

4) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к системе водоснабжения и водоотведения.

Преимуществами, повышающими конкурентоспособность индустриального (промышленного) парка в части инженерной инфраструктуры являются:

- 1) наличие существующей(их) точки(ек) подключения к газовым сетям;
- 2) наличие очистных сооружений.

В отдельную категорию выделяют агропромышленные парки.

Агропромышленный парк это многофункциональный специализированный комплекс, направленный на развитие агропромышленной деятельности, обладающий материально технической базой, необходимой инфраструктурой, специальным оборудованием, помещениями и соответствующими юридическими условиями. Резидентами агропромышленного парка являются организации занимающиеся производством, переработкой и реализацией сельскохозяйственной продукции и предоставлением связанных с данной отраслью услуг.

Агропромышленные парки находят все большее распространение в РФ. Основная задача агропарка – это создание благоприятных условий для успешного ведения бизнеса и обеспечение потребителей натуральными, качественными продуктами питания.

Финансирование проектов создания агропромышленных парков преимущественно осуществляется за счет средств региональных бюджетов, средств федеральных институтов развития. В последние несколько лет интерес к отрасли проявляет также банковский сектор.

1.2. Целесообразность и предпосылки создания агропромышленного парка

Стратегическая цель создания агропромышленного парка – это организация территориального комплекса, представляющего оптимальный набор сконцентрированных и тесно взаимодействующих между собой высокотехнологических компаний и предприятий агропромышленного цикла. Основное отличие агропарка от иных форм индустриальных (промышленных) парков – это возможности включать в его границы земли сельскохозяйственного назначения.

Агропромышленные парки позволяют создать дополнительный стабильный спрос на фермерскую продукцию, обеспечить создание цепочек добавленной стоимости в аграрных регионах, сократить издержки и риски производителей сельскохозяйственной продукции на создание производств, а также являются инфраструктурной основой для реализации процессов импортозамещения в области глубокой переработки сельхозпродукции и обеспечение продовольственной безопасности.

Перечисленные цели в полной мере достигаются на территориях региональных образований, имеющих соответствующее значение в территориальной и экономической структуре Российской Федерации. Таким образом, XXXXX имеет все предпосылки для создания и успешного развития подобной системы агропромышленной кооперации.

Стратегически важным импульсом стало выступление на 70-й сессии Генеральной ассамблеи ООН Президента Российской Федерации В.В. Путина, где он предложил мировому сообществу новый ответ на вызовы планетарного масштаба по критическому нарушению хозяйственной деятельностью человека баланса между биосферой и техносферой, призвал к необходимости внедрения принципиально новых природоподобных технологий, которые не наносят урон окружающему миру, а существуют с ним в гармонии. Ответом региона на этот призыв, на общий национальный и глобальный контекст и тенденции развития цивилизации, на вызовы настоящего и будущего, стала инициатива Главы XXXXXX, Председателя Правительства XXXXXX, одобренная Президентом Российской Федерации, о создании ноосферной модели и формирования пилотной территории ноосферного развития в регионе.

Ноосферная модель развития республики включает, в том числе и создание «зеленой» экономики. Распоряжением Правительства XXXXXXXX утверждена Концепция развития «зеленой» экономики в XXXXXX (далее - Концепция). Основу «зеленой» экономики составляют: агропромышленный комплекс, пищевая промышленность, потребкооперация, возобновляемая энергетика.

Одними из новшеств, которые будут реализованы в рамках разработки подпрограммы:

1. создание экспортно-ориентированного агропромышленного парка с производственными площадями и оборудованием («под ключ»). Суть проекта агропромышленного парка подразумевает создание глубокой переработки мяса, розлив безалкогольных напитков, воды, переработку и упаковку меда, ягод, грибов, папоротника, кедрового ореха, лекарственных трав и переработку пантов марала. Также будет решен вопрос организации рынка сбыта сельскохозяйственной продукции путем создания на основе материально-технической базы агропромышленного парка кооперативного оптово-распределительного центра.

2. разработка программы по сельскохозяйственной кооперации позволит решить вопрос трудоустройства сельских жителей республики.

1.3. Описание агропромышленного парка

Агропромышленный парк - это многофункциональный технологический комплекс с уникальным механизмом оптимизации процессов производства, переработки, хранения и реализации товаров, на территории которого размещены специализированные агропромышленные производства, и направленный на развитие малых и средних форм предпринимательской деятельности в области сельского хозяйства.

Агропромышленный парк представляет собой совокупность объектов недвижимости и инфраструктуры, земельных участков, административных, производственных, складских и иных помещений, обеспечивающих деятельность парка, предназначенная для осуществления производства субъектами малого и среднего предпринимательства - сельхозпроизводителей, и предоставления условий для их эффективной работы, управляемая единым оператором (управляющей компанией). Агропромышленные парки - одно из новых инновационных направлений развития агропромышленного сектора в России, имеющее ряд основополагающих преимуществ перед иными формами коопераций участников агропромышленного сектора:

- Агропромышленный парк позволяет координировать действия участников агропромышленного сектора, создавая условия для кооперации, получения бизнес-консультаций и данных о конъюнктуре рынков сбыта.

- Агропромышленные парки имеют возможность предоставлять определённые финансовые льготы – снижение налоговых ставок, освобождение (временное) от определенных видов налогообложения.

- Агропарки предоставляют необходимую инженерную, транспортную, производственную и логистическую инфраструктуру.

- Агропромышленный парк становится местом разработки новых технологий и новых продуктов с улучшенными потребительскими свойствами.

Агропромышленный парк будет способствовать реализации инвестиционного потенциала агропромышленных предприятий Республики Алтай. На площади 8 га будет создана замкнутая инфраструктура, объединяющая несколько звеньев цепочки агропроизводства, формирующей крупный, технологически передовой агропромышленный парк.

Агропромышленный парк может включать следующие функциональные зоны: производственная зона, в которую входят производственные помещения с подведенными инженерными коммуникациями, оборудованными санпропускниками, разделена на модули, которые рассчитаны для размещения арендаторами собственных производственных цехов, для переработки сельскохозяйственной продукции и дальнейшей ее реализации, в том числе, и на территории комплекса; складская зона, включающая в себя холодильные камеры и помещения различных температур, предназначенные для хранения картофеля, моркови,

капусты, свеклы и других продуктов питания, дополнительно организованы склады комнатной температуры; торговая зона открытого типа представляет собой ярмарочную площадь, благоустроенную площадку под навесами большегрузных машиномест, которая в осенне-весенний период становится площадкой для проведения сезонных сельскохозяйственных ярмарок; торговая зона закрытого типа представляет собой торговые залы с оборудованными торговыми местами, которые имеют различную комплектацию оборудования и индивидуальную арендную плату.

Указанная торговая зона может быть организована как открытым способом по принципу open space, так и "павильонного типа"; ветеринарная лаборатория, которая проверяет качество поступающей продукции на территорию агропромпарка, основной задачей которой является ветеринарно-санитарная экспертиза мяса, молока и других продуктов непромышленного производства; погрузочно-разгрузочная зона, состоящая из погрузочно-разгрузочных терминалов, оборудованных докшеллерами, доквеллерами и тепловыми завесами вертикального типа; офисные помещения для резидентов; сопутствующая инфраструктура.

Дополнительно в агропромышленном парке могут быть расположены: гостиничный комплекс, кафе для посетителей и арендаторов, современный надземный и подземный паркинг, цех переработки мясной продукции (в том числе колбасный цех, цех по производству полуфабрикатов), хлебобулочное производство с различным ассортиментом наименований продукции. Агропромышленный парк может предоставлять следующие основные услуги промышленного парка: предоставление в аренду земельных участков, помещений и объектов инфраструктуры; обеспечение инженерной, транспортной, логистической, телекоммуникационной инфраструктурой, в том числе обеспечение энергоресурсами, водообеспечением, водоотведением; оказание услуг по переработке сельскохозяйственной продукции, а также сервисных услуг. Резидентами агропромпарка являются субъекты МСП - сельхозтоваропроизводители, для размещения которым необходимо согласовать технический проект, разместить оборудование и запустить производственную деятельность, а предоставив собственное сырье, на выходе получить заявленный ассортимент готовых изделий.

Агропромышленный парк будет представлять собой универсальную площадку, ядром которой станут предприятия по переработке сельхозпродукции, логистический терминал с холодильно-морозильным оборудованием и специализированный гаражно-ремонтный цех для сельскохозяйственной и другой тяжелой техники. Кроме того, на территории парка будут действовать торгово-выставочный комплекс в формате «Show room», центр оптовой и розничной торговли. Будут также автостоянка, пункт общественного питания.

Агропромышленный парк выполняет ряд функций:

- Предоставление складских услуг
- Предоставление логистических услуг

- Дистрибуция
- Лизинговая деятельность
- Сервисные услуги
- Информационные услуги
- Оптово-розничная торговля
- Выставочный комплекс

Преимущества для резидентов:

- Юридически оформленная и доступная земля для сельхозтоваропроизводителей.
- Массовый сегмент рынка сбыта.
- Подготовленная инженерная и транспортная инфраструктура.
- Переработка сельскохозяйственной продукции и развитие смежных секторов экономики.
- Налоговые льготы и финансовые инструменты поддержки.
- Коммуникационная площадка для производителей и переработчиков, а также других участников рынка.
- Бизнес-консультирование консультирование, предоставление маркетинговых исследований, консультации по конъюнктуре аграрных рынков.
- Большие площади хранения.
- Логистическая доступность территории.
- Доступный лизинг сельхозтехники.

1.4. Управление агропромышленным парком

Управляющая компания индустриального (промышленного) парка – это юридическое лицо, являющееся собственником индустриального (промышленного) парка или уполномоченное осуществлять управление созданием, развитием и функционированием индустриального парка.

Обязательные требования к управляющей компании индустриального (промышленного) парка:

1) основной уставной деятельностью управляющей компании является управление индустриальным (промышленным) парком и оказание услуг его резидентам;

2) наличие правовых оснований, позволяющих управляющей компании распоряжаться имуществом индустриального парка и всей внутрипарковой инфраструктурой (дороги, инженерные сети, принимающие и распределительные устройства, очистные сооружения и т.д.);

Необязательные признаки (конкурентные преимущества) управляющей компании индустриального парка:

Управляющая компания индустриального (промышленного) парка осуществляет следующие основные функции:

1) непосредственно управляет созданием и обеспечивает функционирование промышленного парка;

2) осуществляет права и несет обязанности заказчика и инвестора по разработке документации по планировке территории промышленного парка, проектированию и строительству объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование промышленного парка, за счет собственных и привлеченных средств;

3) обеспечивает привлечение финансирования для выполнения всех работ, связанных с созданием и функционированием промышленного парка;

4) осуществляет права и несет обязанности организации коммунального комплекса, организует и осуществляет эксплуатацию систем, используемых для переработки сырья и материалов, производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения энерго-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, а также может осуществлять эксплуатацию объектов, используемых для утилизации и переработки (захоронения) бытовых и промышленных отходов;

5) приобретает имущество, имущественные и неимущественные права, привлекает необходимые инвестиционные ресурсы, иные финансовые и материальные средства, включая привлечение инвестиций для создания и обеспечения функционирования инфраструктуры промышленного парка;

6) обеспечивает создание, организует или (и) осуществляет эксплуатацию объектов инфраструктуры, обеспечивающей функционирование промышленного парка;

7) содействует резидентам промышленного парка при размещении принадлежащих им (создаваемых ими) предприятий (подразделений) на территории промышленного парка, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда, производстве строительно-монтажных и пусконаладочных работ, обеспечении необходимыми трудовыми, энергетическими, природными и иными ресурсами.

Основными услугами управляющей компании индустриального (промышленного) парка являются:

1) предоставление в аренду и (или) продажа в собственность земельных участков, помещений и объектов инфраструктуры;

2) обеспечение резидентов индустриального (промышленного) парка энергетическими ресурсами (электроэнергия, теплоэнергия, газ);

3) водообеспечение и водоотведение на территории индустриального (промышленного) парка;

4) обслуживание инженерных сетей и имущественного комплекса индустриального (промышленного) парка и его резидентов;

5) предоставление инженерных, логистических, консультационных, телекоммуникационных и иных видов услуг.

Управляющей компанией, осуществляющей управление агропромышленным парком, имеющим статус агропромышленного парка

(далее - управляющая компания), является юридическое лицо, на которое возложены следующие функции:

- создание необходимой инфраструктуры агропромышленного парка;
- управление агропромышленным парком (привлечение резидентов агропромышленного парка, предоставление им в аренду и (или) в пользование площадей агропромышленного парка, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры);
- обеспечение деятельности резидентов агропромышленного парка, в том числе предоставление им различных сервисных услуг, эксплуатация объектов инфраструктуры и иных объектов, находящихся на его территории.

Инициатор проекта вправе самостоятельно осуществлять функции управляющей компании или передать функции управляющей компании уполномоченной им организации. Инициатор самостоятельно определяет управляющую компанию.

Управляющая компания со дня ввода в эксплуатацию всех объектов агропромышленного парка представляет в министерство ежеквартально не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, отчет о результатах деятельности агропромышленного парка и об осуществлении функций управляющей компании, а также ежегодно (до 1 апреля года, следующего за отчетным) сводный отчет о результатах деятельности агропромышленного парка за истекший год.

2. Бизнес-план агропромышленного парка

2.1. Резюме проекта.

2.1.1. Паспорт учредителя или инициатора проекта

Инициатором проекта выступает Правительство XXXXXX, администрация XXXXXX муниципального района и Министерство сельского хозяйства XXXXXX.

Министерство является исполнительным органом государственной власти XXXX, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативному правовому регулированию агропромышленного комплекса XXXXXX в сфере животноводства, растениеводства, плодородия почв, мелиорации, регулирования рынка сельскохозяйственного сырья и продовольствия, пищевой и перерабатывающей промышленности, рыболовства и развития аквакультуры (рыбоводства), а также осуществляющим функции по региональному государственному надзору в области технического состояния самоходных машин и других видов техники (инспекции). Министерство осуществляет свою деятельность во взаимодействии с другими исполнительными органами государственной власти, федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями. Министерство осуществляет координацию и контроль за деятельностью находящихся в его ведении организаций.

Полное наименование: Министерство сельского хозяйства XXXXXXXX.

Сокращенное наименование: Минсельхоз XXXXXXXXX.

Место нахождения Министерства: XXXXXXXXXXXXX

2.1.2. Цель создания агропромышленного парка

Учитывая, что выбранный инициатором проекта для размещения агропромышленного парка земельный участок имеет относительно небольшую площадь, а также тот факт, что в непосредственной близости от рассматриваемого участка сконцентрировано большое число сельхозпроизводителей, администрацией данный проект рассматривается и как возможность повысить уровень продовольственной безопасности региона, создать условия для эффективной кооперации сельхозпроизводителей и переработчиков.

Основные цели реализации проекта по созданию агропромышленного индустриального парка в XXXXX:

- создание условий для устойчивого долговременного социально-экономического развития республики через формирование современной площадки в формате индустриального парка, привлекательной для инвесторов, нацеленных на создание конкурентоспособных производств;

- создание элемента инвестиционной инфраструктуры региона, обеспечивающей доступ сельхозпроизводителей к рынку и развитие кооперационных связей между производителями и торговыми сетями;
- обеспечение продовольственной безопасности.

Достижение запланированных целей проекта будет обеспечено за счет выполнения следующего круга задач:

- разработка бизнес-плана реализации проекта по созданию агропромышленного индустриального парка;
- создание и обеспечение эффективной работы управляющей компании индустриального парка, предполагающей предоставление максимального набора сервисных услуг его резидентам;
- проектирование и строительство объектов инфраструктуры парка;
- организация работы по привлечению резидентов на территорию парка.

2.1.3. История проекта

Распоряжением XXXXXXX Концепция развития «зеленой» экономики в Республике Алтай (далее - Концепция). Основу «зеленой» экономики составляют: агропромышленный комплекс, пищевая промышленность, потребкооперация, возобновляемая энергетика.

В рамках реализации концепции Правительством XXXXXX принято решение о создании экспортно-ориентированного агропромышленного парка с производственными площадями и оборудованием («под ключ»). Концепция агропромышленного парка подразумевает создание глубокой переработки мяса, розлив безалкогольных напитков, воды, переработку и упаковку меда, ягод, грибов, папоротника, кедрового ореха, лекарственных трав и пантов марала.

Строительство агропромышленного парка предусмотрено в XXXXXXX. Общая площадь участков составляет 8 га, кроме того ведется работа по резервированию земельных участков под дополнительное расширение территории агропарка.

2.1.4. Описание основных параметров агропромышленного парка

Основными видами деятельности агропромышленный парка на территории XXXXX станут:

- мясопереработка и производство готовой продукции (колбасы, деликатесы, полуфабрикаты, мясные консервы);
- производство природной питьевой воды, фруктовых напитков, напитков с экстрактом чая на ее основе;
- переработка меда и производство кондитерских добавок на основе меда;

- производство по переработке дикоросов;
- производство по переработке овощей и плодов;
- производство биологически активных добавок и косметических средств на основе экстракта рогов и крови марала.

Агропромышленный парк будет иметь в первую очередь экспортную ориентацию.

В качестве «якорных» инвесторов-резидентов выступают компании ООО «XXXX» и ООО «XXXXXX».

Финансирования проекта осуществляются поэтапно:

1 этап (подготовительный). Финансирование осуществляется на согласование и разработку проектно-сметной документации, ТУ подключений к поставщикам ресурсов в размерах 2X XXX XXX рублей.

2 этап (строительство). Финансирование осуществляется на капитальные затраты, связанные со строительством, управление строительством, строительным контролем в суммах 8XX XXX XXX,52 рублей

3 этап (ввод в эксплуатацию). Финансирование осуществляется на закупку оборудования, монтаж, ввод в эксплуатацию 3XX XXX XXX рублей.

В таблице 1 представлены целевые показатели реализации проекта. Соотношение объемов финансирования: республиканский бюджет — 5% затрат, федеральный бюджет — 95%.

В целом проект характеризуется относительно высокими показателями эффективности на рассмотренном горизонте планирования (2018 — 2038 годы, 20 лет). Резиденты-предприятия по переработке сельхозпродукции способны обеспечить высокую среднюю производительность труда.

Таблица 1. Целевые показатели реализации проекта по созданию агропромышленного индустриального парка в XXXXXX

№	Наименование целевого показателя	Ед. изм	Значение показателя
1	Наименование целевого показателя	Ед. изм	Значение показателя
2	Количество резидентов индустриального парка		XXXXX
3	Инвестиции в инфраструктуру (бюджетные инвестиции)	руб.	XXXXX
4	Количество планируемых к созданию рабочих мест	Чел.	XXXXX
5	Среднемесячная заработная плата персонала	Руб.	XXXXX
6	Чистая дисконтированная стоимость проекта (20 лет)	Руб.	XXXXX
7	Индекс прибыльности для государства	Коэфф.	XXXXX
8	Внутренняя норма доходности (IRR)	%	XXXXX
9	Чистый денежный поток государства, в т.ч.	Руб.	XXXXX

Опираясь на расчеты эффективности, проект можно назвать прибыльным, рентабельным, но имеющим долгосрочный характер. Принципы краткосрочной выгоды должны уступить соображениям получения стратегических преимуществ.

Реализация данного проекта, должна способствовать достижению высокого социально-экономического эффекта, получаемого как инвестором, так и населением.

2.2. Бизнес-модель агропромышленного парка

2.2.1. Модель создаваемого агропромышленного парка

На территории XXXXXX на земельных участках с кадастровыми номерами XXXX и XXXX планируется создание агропромышленного парка со стопроцентным участием государственного капитала.

Управляющая компания агропромышленного парка находится в ведении XXXXXX.

Общая модель создаваемого агропромышленного парка находится на стыке типа «greenfield» и «brownfield».

Общая концепция:

1. Создание площадки для размещения резидентов и функционирования производственных мощностей с последующей сдачей в аренду соответствующих участков и включающей в себя:

- подготовленные земельные участки с инфраструктурой
- здания и цеха для размещения производственных мощностей
- оборудования для ведения производственной деятельности с последующим выкупом
- вспомогательные здания и сооружения общего пользования

2. Участники проекта и клиенты:

- администрация XXXXXX
- администрация XXXXXXXX района
- управляющая компания
- компании-поставщики ресурсов
- компании-резиденты

3. Источники финансирования проекта:

- федеральный бюджет
- бюджет XXXXXX
- частные инвестиции

4. Инвестиционные расходы и доходы проекта

Таблица 2. Инвестиционные расходы и доходы проекта

Затраты	Доходы	
	От девелопмента	От эксплуатации
Проведение землеустроительных работ	Прибыль по договору доверительного управления	Доходы от строительства
Разработка концепции агропромышленного парка	Налоговые поступления	Поставка энерго-ресурсов
Разработка и государственная экспертиза проектно-сметной документации	Долгосрочная аренда	Очистка стоков и водоотведения
Проведение инженерных		Переработка отходов

изысканий		
Подготовка участка		Дополнительные услуги управляющей компании
Строительство сетей		Налоговые поступления от компании-резидентов
Строительство зданий и сооружений		
Расходы управляющей компании		
Приобретение оборудования		

Исходя из нормативной документации, срок окупаемости проекта индустриального парка должен находиться в пределах от 7 до 15 лет. Срок реализации проекта 10,3 года, что в целом соответствует также и мировому опыту создания и функционирования агропромышленных парков.

2.2.2. Резидентная политика

Структура потенциальных резидентов агропромышленного парка определяется на основе отраслевой специализации, а также требований Минэкономразвития России, согласно которым не менее 20% общей площади должно быть предоставлено для размещения производств субъектов малого и среднего предпринимательства.

Размещение резидентов на территории агропарка производится на основе заключения соглашений о ведении деятельности на территории Агропарка.

Отраслевая специализация будущих резидентов агропромышленного парка определяется политикой и стратегией XXXXXXXX и включает в себя следующие направления:

- мясопереработка и производство готовой продукции (колбасы, деликатесы, полуфабрикаты, мясные консервы);
- производство природной питьевой воды, фруктовых напитков, напитков с экстрактом чая на ее основе;
- переработка меда и производство кондитерских добавок на основе меда;
- производство по переработке дикоросов;
- производство по переработке овощей и плодов;
- производство биологически активных добавок и косметических средств на основе экстракта рогов и крови марала.

В качестве «якорных» инвесторов-резидентов выступают компании ООО «XXXXX» и ООО «XXXXX».

Компания «Алтын СУУ» предлагает родниковую воду высшей категории. Качество этой природной ключевой воды заключается в оптимальном соотношении микро и макроэлементов, необходимых для организма человека.

Родник ХХХХХ находится в ХХХХХХ районе, 500 м севернее с. ХХХХХ, в правом борту одноименной реки, в 70 м от русла. Источник каптирует трещиноватые известняки венд-нижнекембрийского возраста. Вода чистая, прозрачная, приятная на вкус. Дебит вод в родниковом стоке составляет 10 л/сек. Этот родник отнесен к ряду чистейших родниковых и артезианских подземных источников.

По общей минерализации вода родника относится к пресным (0,39г/л); по гидрохимическому составу - гидрокарбонатные кальциевые, средне жесткие (4,1 мг-экв/л), нейтральные (рН-7,5). В водах родника присутствуют такие биогенные микроэлементы как железо и цинк. Кроме того, в составе родника обнаружены кремниевая кислота, серебро и селен в количествах 27,91; 0,006; 0,00024 мг/л соответственно.

Качество воды соответствует требованиям действующего СанПин 2.1.4.1116-02 "Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды, расфасованной в ёмкости. Контроль качества". Вода в роднике соответствует требованиям «Норм радиационной безопасности» (НРБ-99): радионуклиды (цезий, стронций) не превышают допустимый уровень вмешательства.

По «Классификации минеральных вод и лечебных грязей для целей их сертификации» (Минздрав России. Методические указания №2000/340) воды родника могут быть отнесены к минеральным природным столовым водам и использованы как пресные нативные воды.

По нормативам качества (СанПин 2.1.4.1116-02), воды родника - высшей категории.

Воды родника имеют по нормативам физиологической полноценности оптимальный гидрохимический состав, а наличие физиологически значимых и жизненно необходимых микроэлементов (серебро, селен, кремневая кислота, железо, цинк), позволяет этим водам обеспечивать иммунитет, способствовать активному протеканию окислительно-восстановительных процессов, помогать при воспалении в организме человека.

Оценка качества воды проводилась в:

- ОАО Геологическое предприятие «ХХХХХ»;
- ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по ХХХ»;
- ФМБА ХХХХХ курортологии и физиотерапии;
- ФГБУ НИИ водных и экологических проблем ХХХХХ.

В большинстве случаев российские индустриальные парки предлагают услуги по аренде помещений, к которым проведена инженерная инфраструктура. Однако такие площадки характеризуются низкой эффективностью.

ООО «ХХХХ» зарегистрирована ХХХХХ, располагающееся по адресу ХХХХХ. Основным видом деятельности является: "Разведение оленей". Юридическое лицо также зарегистрировано в таких категориях ОКВЭД как: «Производство готовых и консервированных продуктов из мяса, мяса птицы, мясных субпродуктов и крови животных», «Производство мяса и пищевых субпродуктов крупного рогатого скота, свиней, овец, коз, животных

семейства лошадиных». Основная отрасль компании: «Другие направления животноводства». Компания «XXXXXX» представляет собой одно из крупнейших производственных предприятий, занимающихся переработкой мяса и производством готовой мясной продукции.

2.2.3. Маркетинговое обоснование отраслевой специализации агропромышленного парка

Сельское хозяйство XXXXXXXX играет важную роль в формировании экономики и уклада жизни населения. На его долю приходится более 17% валового регионального продукта против 6–7% ВВП России. Сельское хозяйство и агропромышленный комплекс одна из важнейших отраслей экономики региона. В сельской местности проживает около 70% населения, 10 из 11 муниципальных образований являются сельскими и для большинства жителей сельское хозяйство является основным источником дохода. Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхоз товаропроизводителями за январь-сентябрь 2017 года составил 7,6 млрд. рублей, или 99,6% в сопоставимой оценке к соответствующему периоду прошлого года. Для сравнения в 2015 году в среднем по России производство сельскохозяйственной продукции на душу населения составляло 34,4 тыс. руб. Стоимость произведенной продукции животноводства в регионе по итогам 2015 года составила 8671,5 млн. руб., и продукции растениеводства 1949,8 млн. руб. Коэффициент локализации сельского хозяйства XXXX больше единицы, однако, стала наблюдаться тенденция снижения этого коэффициента, обусловленная увеличением доли таких видов экономической деятельности как государственное управление, строительство в валовом региональном продукте.

Таблица 3 - Коэффициент локализации сельского хозяйства

	2006г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Сельское хозяйство	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Отрасль животноводства	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Отрасль растениеводства	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Специализация XXXXX, во многом определяется развитием подотрасли животноводства. Ввиду природно-климатических условий и ряда других факторов объемы продукции животноводства превышают объемы продукции растениеводства, в результате чего коэффициенты локализации по отрасли животноводства больше единицы и это носит устойчивый долгосрочный характер. Годовые колебания коэффициентов локализации



можно объяснить колебаниями погодных условий в регионе и стране в целом, что, безусловно, отражается на объемах продукции растениеводства.

В таблице 4 приведены сводные данные по основным социально-экономическим показателям ХХХХХ с января по октябрь 2017 года в сравнении с предыдущим периодом.

Таблица 4 - Основные социально-экономические показатели ХХХХХ январь-октябрь 2017

Показатель	октябрь 2017 г.	в % к		январь- октябрь 2017 г.	январь- октябрь 2017 г. в % к январю-октябрю 2016 г.
		октябрю 2016 г.	сентябрю2017 г.		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	X	X	X	X	X
Индекс промышленного производства	X	X	X	X	X
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей ⁴⁾	X	X	X	X	X
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	X	X	X	X	X
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади	X	X	X	X	X
Продукция сельского хозяйства, млн рублей ²⁾	X	X	X	X	X
Грузооборот предприятий всех видов экономической деятельности ³⁾ , млн т-км	X	X	X	X	X
Оборот розничной торговли, млн рублей	X	X	X	X	X
Объем платных услуг населению, млн	X	X	X	X	X

рублей					
Денежные доходы (в среднем на душу населения), рублей ⁴⁾	X	X	X	X	X
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾	X	X	X	X	X
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁴⁾	X	X	X	X	X
номинальная, рублей	X	X	X	X	X
реальная	X	X	X	X	X
Общая численность безработных, тыс. человек ⁵⁾	X	X	X	X	X
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца, человек	X	X	X	X	X
Индекс потребительских цен	X	X	X	X	X
Индекс цен производителей промышленной продукции	X	X	X	X	X

¹⁾ Приведены данные за III квартал 2017 г. в % к III кварталу 2016 года.

²⁾ Суммарный объем производства продукции по видам деятельности "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

³⁾ Данные по крупным и средним предприятиям, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

⁴⁾ Данные за сентябрь и за январь-сентябрь 2017г.

⁵⁾ Данные приводятся в среднем за три последних месяца (данные предварительные).



Сравнительная оценка объемов произведенной продукции в физических величинах (таблица 5), позволяет судить о тенденциях в изменениях производственных возможностей отрасли. Однозначным является сокращение валового сбора зерновых и зернобобовых (-44% за 10 лет), при неоднозначных годовых колебаниях (соседние по годам колебания составляют более 100%), вероятнее всего это обусловлено годовыми изменениями погодных условий. Достаточно стабильная ситуация в картофелеводстве (+4,7% за 10 лет), хотя и здесь также наблюдаются значительные годовые колебания (+/- 50%). Помимо агроклиматических условий значительные годовые колебания в объемах производства можно объяснить отсутствием предприятий, специализирующихся на отдельных направлениях растениеводства. Хороший рост дал валовой сбор овощей (+40% за 10 лет). Положительная тенденция наблюдается в производстве продукции животноводства: скот и птица на убой (+76% за 10 лет), молоко (+34% за 10 лет), шерсть (+42%).

Таблица 5 – Объем производства сельскохозяйственной продукции хозяйствами всех категорий, тыс. тонн

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 январь- октябрь
Валовой сбор зерновых и зернобобовых	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Валовой сбор картофеля	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Валовой сбор овощей	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Валовой сбор кормовых культур, включая естественные сенокосы	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Производство скота и птицы на убой в убойном весе	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Производство молока	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Производство шерсти	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Производство меда	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Оценка обеспечения продукцией регионального сельского хозяйства внутреннего спроса (таблица 6) показывает, что если по продукции растениеводства XXXXX обеспечивает себя только на половину, то по мясу

и молоку уровень обеспечения потребления собственным производством достаточно велик и превышает 100%.

Таблица 6 – Объемы производства и валового потребления основных продуктов сельского хозяйства населением ХХХХХ, тыс. тонн

Показатели	2006	2007	2010	2011	2014	2015
Зерно						
Объем потребления	...	...	...	...	X	X
Объем производства (валовой сбор)	...	...	...	...	X	X
Производство/потребление					X	X
Картофель						
Объем потребления	X	X	X	X	X	X
Объем производства (валовой сбор)	X	X	X	X	X	X
Производство/потребление	X	X	X	X	X	X
Овощи						
Объем потребления	X	X	X	X	X	X
Объем производства (валовой сбор)	X	X	X	X	X	X
Производство/потребление	X	X	X	X	X	X
Молоко и молочные продукты						
Объем потребления	X	X	X	X	X	X
Объем производства	X	X	X	X	X	X
Производство/потребление	X	X	X	X	X	X
Мясо (включая субпродукты) и мясопродукты (в убойной массе)						
Объем потребления	X	X	X	X	X	X
Объем производства	X	X	X	X	X	X
Производство/потребление	X	X	X	X	X	X

Сельскохозяйственная продукция используется для нужд личного потребления, производственных нужд, переработки и вывоза. Структура потребления позволяет увидеть экономический механизм использования произведенной продукции. Так, зерновые в основном потребляются на корма, хотя есть и незначительная часть переработки. Функциональное значение этой подотрасли сельского хозяйства - кормообеспечение.

Результаты производства картофеля и овощей в основном используются в личном потреблении, оставшаяся часть в целях кормообеспечения в животноводстве. Перерабатывающих мощностей по картофелю и овощей в регионе нет. Незначительная часть реализуется через колхозные рынки и личные продажи. Балансовый метод позволяет рассчитать, что годовое потребление картофеля составило 162 кг по итогам 2015 года, а овощей 91,1 кг на одного жителя региона. Для сравнения в потребительскую корзину россиян картофеля включено 102,2 кг, овощей 115 кг в год.

Имеющиеся ресурсы молока в основном используются для производственных нужд - кормление животных и переработка. Причем переработка, рассчитанная косвенно по данным объемов реализации, составляет –5-5,5% от объемов производства. Личное потребление составляет 84% от объемов производства, что в натуральном выражении составляет 287

литров (по итогам 2015 года) на 1 человека. Для сравнения в потребительскую корзину россиян включено 292 литра в год. Ресурсы по мясу используются на личное потребление, что составляет, например, в 2015 году 95,8 кг мяса на человека в год. Для сравнения потребительская корзина россиянина включает мяса 58,4 кг. Часть мяса вывозится за пределы региона.

Таблица 7 - Структура потребления сельскохозяйственной продукции

Показатели	2006 г.	2007 г.	2010 г.	2011 г.	2014 г.	2015г.
Зерно						
Личное потребление, %	...	...	...	...	7,65	7,87
Производственное потребление, %	...	...	...	...	87,43	88,76
в т.ч. переработка	...	...	...	...	4,92	3,37
Картофель						
Личное потребление, %	41	43	43	42	53	55
Производственное потребление, %	59	57	57	58	47	45
в т.ч. переработка	0	0	0	0	0	0
Овощи						
Личное потребление, %	43	42	51	48	66	67
Производственное потребление, %	57	58	49	52	34	33
в т.ч. переработка	0	0	0	0	0	0
Молоко и молочные продукты (в пересчете на молоко установленной жирности)						
Личное потребление, %	79	79	74	74	73	84
Производственное потребление, %	21	21	26	26	27	16
Мясо (включая субпродукты) и мясопродукты (в убойной массе)						
Личное потребление, %	100	100	100	100	100	100
Производственное потребление, %	0	0	0	0	0	0

Можно сделать вывод о перепотреблении мясной продукции в сочетании с недостаточным уровнем переработки мяса. Уровень потребления молока также достаточно высок, также в сочетании с низким уровнем переработки. Обоснование экспортно-ориентированной специфики агропромышленного парка подтверждается следующими нижеизложенными данными.

Внешнеторговый оборот за январь-сентябрь 2017 года составил 24,8 млн. долларов США и по сравнению с январем-сентябрем 2016 года снизился на 13%. В структуре товарооборота экспорт составил 59,7%, импорт – 40,3%, за аналогичный период предыдущего года соотношение экспорта и импорта равнялось 66% и 34% соответственно.

В соответствии со стратегией социально-экономического развития XXXXX на период до 2035 года, комплексного инвестиционного плана Республики Алтай до 2028 года, утвержденного приказом Министерства экономического развития и инвестиций XXXXX концепцией развития

«зеленой» экономики в ХХХХХ, утвержденной распоряжением Правительства ХХХХХ основными направлениями государственной политики ХХХХХ в сфере повышения конкурентоспособности сельского хозяйства и пищевой промышленности должны стать:

- разработка кластерной политики по отношению к агропромышленному сектору, предусматривающей переход на органическое производство;
- уточнение территориальной специализации республики, ее места в вертикально и горизонтально интегрированных структурах производства;
- содействие инфраструктурному развитию (дороги, энергоснабжение), подготовка специализированных агропарков и площадок для размещения новых технологических комплексов;
- территориальный маркетинг (привлечение инвесторов), стимулирование капиталовложений;
- продуманная кадровая политика;
- развитие социальной сферы населенных пунктов;
- разработка мер по правовой защите и укреплению бренда сельскохозяйственной продукции;
- определение предельно допустимых объемов производства продукции органического сельского хозяйства и формирование эффективных стратегий ее продвижения на продовольственные рынки;
- продвижение продукции сельского хозяйства на крупные продовольственные рынки страны;
- совместное планирование центров управления, дистрибуции и переработки потоков сельскохозяйственной продукции;
- стимулирование технологизации сельхозпроизводства, включая стандартизацию сельскохозяйственного производства, рыночное форматирование сельхозпродукции (калибровка, мойка, упаковка и пр.);
- проведение переговоров с представителями транспортного, туристского, рекреационного и прочего бизнеса, потенциально входящего в кластерную организацию агропромышленного комплекса, разработка рамочных соглашений и договоров о совместной деятельности.

Основные тенденции развития агропромышленного комплекса ХХХХХ, как основы кластера сельского хозяйства и пищевой промышленности, должны учитывать общероссийские тенденции в долгосрочной перспективе, которые будут следующими:

1) производство сельхозпродукции в Российской Федерации будет расти в долгосрочной перспективе. Это связано с внутриотраслевыми трансформациями и достижениями, ростом внутреннего платежеспособного спроса, а также с повышением потребности в сельхозпродукции на внешних рынках. Рынок мяса обладает значительным потенциалом роста, будет расширяться доля отечественных производителей. На рынке молочных продуктов будет несколько расти потребление различных кисломолочных продуктом. Повысится потребление масла, особо быстро будет возрастать

спрос на сыр. Хотя, в связи с большими проблемами качества молока и сыра, значительную часть растущего спроса на сыр нивелирует импорт из развитых стран;

2) поэтапный переход к технологиям производства органических продуктов питания и рост производительности труда в сельском хозяйстве;

3) кооперация и интеграция сельхозпроизводителей как один из ключевых факторов устойчивого развития сельских территорий;

4) интенсивное техническое, технологическое и научное перевооружение села для перехода на «зеленые» технологии, сегодня этому уделяется довольно много внимания, как на уровне федеральной власти, так и на уровне регионов;

5) формирование оптимальных размеров сельхозпредприятий, обеспечивающих рост консолидации производства, обусловленной увеличением фондоемкости технологических комплексов, необходимостью формирования крупных страховых резервов на случай резких колебаний цен и непредвиденных потерь урожая, а также преодоления высоких «входных барьеров» на глобальном рынке сельхозпродукции;

6) оживление оборота сельскохозяйственных земель. Увеличение объемов продукции в сельском хозяйстве приведет к вовлечению земель в оборот новыми, более активными собственниками.

2.2.4. Описание парка и предоставляемых услуг

Общая площадь территории, отводимой под строительство агропромышленного парка – 8,0 Га, находится по адресу: XXXXX Назначение: для строительства объектов сельскохозяйственного назначения.

Рассматриваемый под устройство агропромышленного парка участок расположен вдоль трассы федерального назначения ХХХ, что особенно благоприятно для размещения производства. Санитарно-защитные зоны автодорог (санитарные разрывы) не требуют проектирования, и определяются для каждого конкретного случая на основании расчетов уровней загрязнения, шума, вибрации.

Кроме того, на территории парка будут действовать торговый выставочный комплекс, центр оптовой и розничной торговли. Будут также автостоянка, гостиница, пункт общественного питания.

Агропромышленный парк выполняет ряд функций:

- Предоставление складских услуг
- Предоставление логистических услуг
- Дистрибуция
- Лизинговая деятельность
- Сервисные услуги
- Информационные услуги
- Оптово-розничная торговля
- Внешнеэкономическое взаимодействие.



Рисунок 1. Размещение объектов на территории агропромышленного парка

Экспликация зданий, сооружений и площадок

1. Площадки асфальтированные

- 1.1 Пункт мойки и дезинфекции машин (санпропускник на 1-2 машины+сан.помещения,)
- 1.2 Разворотная площадка
- 1.3 Погрузо-разгрузочная площадка (автомобильная платформа)
- 1.4 Площадка для сбора мусора
- 1.5 Стоянки для работников предприятия
- 1.6 - зоны отдыха со спортивными площадками для рабочих
- 1.7 - Весовая, КПП
2. Мясоперерабатывающее производство:Главный производственный корпус в составе:
 - 2.1 - Склад специй, соли, расходных материалов для производства
 - 2.2 - Холодильник с машинным отделением и трансформаторной подстанцией;
 - 2.3 - мясоперерабатывающий цех
 - 2.4 - Конденсаторное отделение
 - 2.5 - Неотапливаемый склад (навес). материальный, хранение тары
3. Административно-бытовая зона
 - 3.1 - Административно-бытовой корпус
 - 3.2 - Столовая
 - 3.3 - Обслуживающее предприятие (магазин, медпункт, и пр.)
5. Предприятие по производству питьевой воды и напитков.
 - 5.1 - насосная станция для добычи природной воды (не менее 12 куб/м час)
 - 5.2 - Главный производственный корпус в составе: сырьевой цех, цех безалкогольных напитков, производственный цех по очистке и розливу воды и напитков (моечно-розливочный цех), цех посуды, цех готовой продукции (экспедиция), лаборатория - 98 кв м, углекислотная станция
6. Комплекс по переработке овощей и плодов (сушка, заморозка, консервирование, фасовка)
 - 6.1 - Холодильник
 - 6.2 - Сушильный цех с печью
 - 6.3 - Фасовочный цех
 - 6.4. Цех консервации
 - 6.5 - подсобно-вспомогательные помещения 732 кв м
 - 6.6 - материальный склад 324 кв м
7. Цех производства БАД
 - 7.1 - Производственный корпус
- 8 - Комплекс подсобных цехов:
 - 8.1 - навес-стоянка для автотранспорта
 - 8.2 - ремонтно-механические, столярно-тарные мастерские
 - 8.3 - Склад аммиака и масел
 - 8.4 - Склад реагента
 - 8.5 - Установка мазутоснабжения

- 8.6 - Канализационная и насосная станции
- 8.7 - Песко- и жироловка
- 8.8 - Блок очистных сооружений поверхностных стоков
- 8.9 - Складское помещение (материальный склад)
- 8.10 - Зарядная
- 8.11 - станция нейтрализации стоков
- 9 - Газовая котельная с тепловым пунктом
- 10 - Водонапорная станция и насосная станции
- 11 - Пожарные резервуары для воды

2.2.5. Организационное планирование

Организационное планирование в значительной степени зависит от типа и модели агропромышленного парка, предполагаемой резидентной политики и ассортимента предоставляемых услуг.

Основные участники и связи между ними представлены на следующем рисунке.

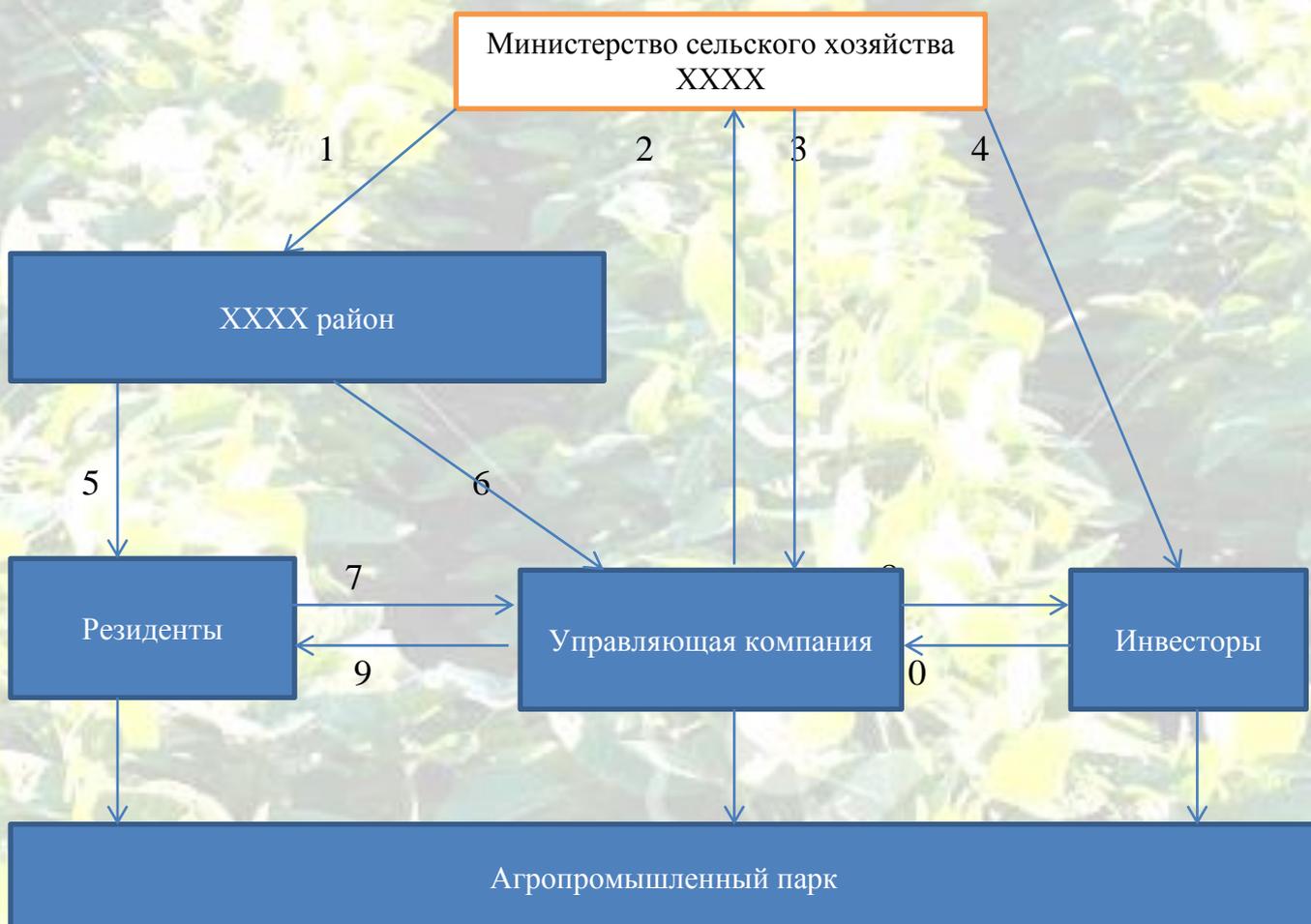


Рисунок 2. Схема организационного планирования

Экспликация связей между акторами:

- 1 - Согласование выбора места размещения агропромышленного парка
- 2 - Общая координация создания и развития агропромышленного парка; соглашение об инвестиционном сотрудничестве
- 3 - Распределение и контроль использования средств республиканского бюджета для поддержки АП
- 4- Разработка инвестиционной политики
- 5- Субсидии, льготы
- 6 - Передача участка для строительства АП
- 7- Содействие размещению, сервисные услуги
- 8- Привлечение инвестиций
- 9- Соглашение о ведении деятельности
- 10- Комплексное сопровождение проектов

2.2.6. Управляющая компания

Постановлением Правительства РФ от 04.08.2015 № 794 «Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков» установлено требование к организационно-правовой форме управляющей компании индустриального (промышленного) парка.

В соответствии с подп. «а» п. 4 требований к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности, управляющая компания индустриального (промышленного) парка создается в организационно-правовой форме хозяйственного товарищества, или общества, или некоммерческого партнерства, или саморегулируемой организации.

В качестве управляющей компании индустриального (промышленного) парка может являться как коммерческой, так и некоммерческой организацией, созданной в одной из следующих организационно-правовых форм:

- Полное товарищество;
- Товарищество на вере;
- Общество с ограниченной ответственностью;
- Акционерное общество;
- Некоммерческое партнерство;
- Саморегулируемая организация.

При этом, требованиями не установлено каких-либо ограничений в отношении доли участия субъекта РФ или муниципального образования в уставном (складочном) капитале управляющей компании индустриального (промышленного) парка. Вместе с тем, возможность создания управляющей компании индустриального (промышленного) парка в форме предприятия (государственного или муниципального) либо передачи

функций управляющей компании парка государственному или муниципальному предприятию, требованиями не предусмотрена.

В качестве управляющей компании будет выступать акционерное общество с государственным или муниципальным участием.

2.3. Комплексная характеристика земельного участка и инфраструктуры

2.3.1. Место осуществления проекта

Место осуществления проекта ХХХХ район ХХХХ. Количество предприятий и организаций по «чистым видам» экономической деятельности в сфере промышленности, действующих по состоянию на 01.01.2017 г., составило 69 единиц, что к 2006 году составило рост на 24 единицы (на 01.01.2007 г. – 45 ед.).

По итогам 2016 года индекс физического объема производства к 2015 году составил 102,7%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий по итогам 2016 года составил 2766,1 млн. руб., темп роста к 2012 году составил 106 % (01.01.2013 г. – 2609,8 млн. руб.). В связи с особенностями статистического учета, до 2012 года при формировании показателя не учитывались объем выполненных строительных работ и сфера услуг. Увеличение обусловлено расширением направлений их деятельности предприятий и организаций.

В аграрном секторе зарегистрировано 51 сельскохозяйственное предприятие, из них фактически осуществляют свою деятельность 16, из которых 11 сельхозорганизаций и 5 предприятий переработки сельхозпродукции. Также зарегистрировано 94 крестьянских фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, из которых фактически осуществляют деятельность 33. Кроме того осуществляют деятельность 3 СПОКа и 11980 личное подсобное хозяйство.

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий за 2016 г. в фактически действовавших ценах составил ХХХ млн. руб. (за 2006 г. – ХХХ млн. руб.), в том числе продукция животноводства – ХХХ млн. рублей (за 2006 г. – ХХХ млн. руб.), продукция растениеводства – ХХХ млн. руб. (за 2006 г. – ХХХ млн. руб.). По итогам 2016 года индекс физического объема производства сельхозпродукции к 2015 году составил 85,6 %, что обусловлено ценовым фактором. На 01.01.2017 г. на территории МО «ХХХХ» осуществляют свою деятельность: ХХХ торговых точек, ХХХ предприятия общественного питания, ХХХ аптек и аптечных пунктов, ХХХ предприятий хлебопечения, ХХХ АЗС, ХХХ ярмарки, имеющие временный характер.

Объем розничного товарооборота на 01.01.2017 г. составил ХХХ млн. руб. или 443,4 % к уровню 2006 года в фактических ценах (на душу населения – ХХХ тыс. руб.). Рост произошел за счет увеличения численности постоянного населения ХХХХ района (2006 г. – ХХХ тыс. чел., 2016 г. – ХХХ

тыс. чел.), увеличения покупательской способности населения, увеличение потока туристов, строительство торговых центров.

По состоянию на 01.01.2017 г. на территории МО «XXXXXXXXXX» зарегистрировано всего XXX субъектов малого и среднего предпринимательства, в т. ч. XXX – организаций и XXX индивидуальных предпринимателей, что выше уровня 2006 года на 134,8 % (на 01.01.2007 г. всего – XXX субъектов). В основном преобладают предприятия оптовой и розничной торговли.

Среднесписочная численность работников малых предприятий (без внешних совместителей) на 01.01.2017 года составила XXX человек, по сравнению с 01.01.2007 г. наблюдается увеличение на 11,9% (1608 чел.). Увеличение числа работников малых предприятий обусловлено увеличением количества малых, средних и микро-предприятий.

Оборот малых и средних предприятий на 01.01.2017 г. составил XXX млн. руб., что выше уровня 2006 года на 93,2 % (на 01.01.2007 г. – XXX млн. руб.). На увеличение оборотов организаций по малым предприятиям повлияло увеличением количества малых, средних и микро-предприятий. Объем инвестиций малых предприятий в основной капитал на 01.01.2017 г. составил XXX млн. руб., что ниже уровня 2006 года на 52% (на 01.01.2007 г. – XXX млн. руб.). Причинами уменьшения являются: кризисные явления, переход предприятий вследствие расширения и увеличения объема выручки в другую категорию.

Инвестиции в основной капитал и строительство За период 2006-2016 гг. построено, реконструировано: 9 детских садов, 13 школ, 1 больница (в 2017 планируется строительство 2 корпуса ЦРБ), 1 ФАП, 11 мостов.

Инвестиции в основной капитал по полному кругу предприятий и организаций на 01.01.2017 года составили XXX млн. руб. с ростом к 2006 году в сопоставимых ценах в 7 раз (на 01.01.2007 года - XXX тыс. руб.). Причинами увеличения являются: улучшение инфраструктуры района, газификация района XXXX, реконструкция и открытие Аэропорта г. XXXXXXXX после 20-летнего перерыва (2011 г.), строительство терапевтического корпуса ЦРБ в с. XXXXX (1 корпус - 2014 г.).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец года по данным Центра занятости населения за 2016 г. уменьшился по сравнению с 2006 годом на 2,66 процентных пунктов и составил 1,44% (2006 г. – 4,1%). В 2016 году в Центр занятости населения обратилось в целях поиска работы 869 человек, из них 444 человека трудоустроено.

В целях сдерживания роста безработицы проводится комплекс мероприятий: - организация ярмарок вакансий, - улучшение обеспечения рынка труда информацией о существующих вакансиях, - организация летних работ, - стимулирование малого предпринимательства в целях организации дополнительных рабочих мест, - развитие системы профессионального образования, работа по выявлению неформально занятых работников.

Среднемесячная заработная плата работников на 01.01.2017 г. составила XXX рублей, что выше уровня 2006 года в 3 раза (2006 г. - XXX рублей). Наиболее высокая заработная плата у работников предприятий и организаций в сфере: гостиницы и рестораны – XXX руб., государственной управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование – XXX руб.; наиболее низкая - обрабатывающие производства – XXX руб.

Таблица 7. Анкета площадки для создания агропромышленного парка

1. Физические требования к участку	
а) Размер участка, га	8,0
б) отсутствие перепада высот, препятствующего строительству	(+)
в) отсутствие на территории земельного участка лесного массива, значительного количества ветхих строений, свалок и захоронений промышленных отходов;	(+)
г) геологические и геодезические параметры не препятствуют размещению промышленных объектов и инфраструктуры.	информация отсутствует
2. Требования к правовому оформлению земельного участка и объектам недвижимости	
а) права на земельные участки оформлены, права разграничены;	не разграничены, гос. собственность
б) категория земли и вид разрешенного использования, назначение зданий и сооружений соответствуют заявленным целям –	под промышленное использование; земли промышленности, под пр.использ
в) отсутствуют обременения (залог, арест, правовой спор) и зоны отчуждения, препятствующие размещению промышленных объектов (магистральные газопроводы, нефте и топливотрубопроводы, высоковольтные магистральные ЛЭП и пр.).	(+)
3. Транспортная доступность	
а) наличие введенной в эксплуатацию автодороги с твердым покрытием до границы участка или максимум в 2-3 км. от границ участка;	(+)
б) автодорога к парку соединена с региональной или федеральной автодорогой;	(+) федеральная автодорога
в) имеется съезд (возможность создания съезда) с автодороги к участку, обеспечивающая въезд строительной техники и проведения инженерных изысканий	(+)
4. Инженерная и энергетическая инфраструктура	
а) Электроэнергия: - существующее подключение, или подтвержденная уполномоченной энергоорганизацией технологическая возможность подключения или согласованный проект создания собственных генерирующих мощностей - с удельной мощность не менее 0,3-0.5 МВт на каждый гектар первой очереди парка.	(не подтвержденная техническая возможность имеется) рядом ВЛ-10,35,110 кв)
б) Газ: - существующее подключение или подтвержденная уполномоченной организацией технологическая возможность подключения или условия на подключение	не подтвержденная техническая возможность имеется) (рядом проложен газопровод)
в). Вода:- существующее подключение или подтвержденная техническая возможность подключения или добычи воды.	(-) скважины
5. Трудовые ресурсы	
На расстоянии не более чем в 10-20 км от земельного участка	(+)

находится населенный пункт с численностью населения не менее 30-35 тыс. человек.	по трассе ХХХ
--	---------------

2.3.2. Обоснование выбора места реализации проекта

Согласно национальному стандарту ГОСТ Р «Индустриальные парки. Требования» утвержденному Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 декабря 2015 г. № 1982-ст, существует ряд требований к земельному участку индустриального (промышленного) парка:

- 1) территория индустриального парка должна быть определена, иметь границы;
- 2) земельные участки, составляющие территорию индустриального парка должны быть смежными (т. е. иметь хотя бы одну общую границу с другим земельным участком, составляющим территорию индустриального парка), либо располагаться на расстоянии не далее 2-х км от ближайшего к ним земельного участка, составляющего территорию индустриального парка;
- 3) площадь территории должна быть не менее 8 га;
- 4) в состав территории должны входить земельные участки, относящиеся к категории земель промышленности, и/или земель поселений, на которых допускается размещение промышленных объектов;
- 5) геологические и геодезические параметры не препятствуют строительству и размещению промышленных объектов и объектов инфраструктуры;
- 6) на территории отсутствуют обременения, препятствующие использованию территории в качестве индустриального парка;
- 7) не менее 50 % полезной площади индустриального парка должны быть предназначены для передачи в собственность или предоставления в пользование резидентам индустриального парка.

Упомянутый стандарт также утверждает обязательные требования к транспортной доступности индустриального (промышленного) парка.

Транспортная доступность территории индустриального парка должна обеспечиваться наличием транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами (регулярный общественный транспорт либо собственный транспорт индустриального парка), наличием проложенной до границы индустриального парка и введенной в эксплуатацию автомобильной дороги обычного типа не ниже IV категории, примыкающей к дороге федерального, регионального или местного значения. Должен быть оборудован съезд с дороги на территорию индустриального парка.

Кроме того, конкурентными преимуществами в части транспортной доступности индустриального (промышленного) парка являются:

- 1) близость региональных дорог (1 - 2 км);
- 2) близость федеральных магистралей (1 – 5 км);

3) близость действующей железнодорожной ветки с действующей станцией погрузки – разгрузки (1 – 2 км до станции);

4) наличие отдельной железнодорожной ветки, подходящей к границам индустриального парка и (или) на территорию индустриального парка;

5) наличие транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами (регулярный общественный транспорт);

6) близость аэропорта (5 – 15 км).

Существует также перечень обязательных требований к инженерной инфраструктуре индустриального (промышленного) парка:

1) наличие на территории индустриального (промышленного) парка точки подключения к электрическим сетям, обеспеченной свободной мощностью не менее 2 МВт;

2) наличие существующего подключения к электроснабжению или подтвержденной уполномоченной энергетической организацией технологической возможности подключения или согласованного проекта создания собственных мощностей с удельной мощностью не менее 0,2 МВт на каждый гектар первой очереди индустриального (промышленного) парка;

3) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям газоснабжения и/или наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям теплоснабжения;

4) наличие существующего подключения или технических условий на подключение к системе водоснабжения и водоотведения.

Выбранный участок соответствует требованиям установленным национальным стандартом ГОСТ Р "Индустриальные парки. Требования" утвержденным Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 декабря 2015 г. № 1982-ст.

- Площадка расположена в 12 км от границы XXXX по автодороге XXX

- Участок расположен в XXX районе XXX

- Участок представляет из себя условный треугольник общей площадью 8 Га

- Территория участка практически свободна для застройки

- Водоснабжение и водоотведение автономное

- Рельеф носит спокойный характер

- Предварительные ТУ на площадку отсутствуют.

- Геологические изыскания не проводились.

2.3.3. Природно-климатические условия

XXX – регион с уникальным природным, рекреационным, гидроэнергетическим потенциалом, расположенный в центре Азиатского континента, на юге XXX между XXX и XXX северной широты, XXX и XXX восточной долготы. Входит в состав XXX федерального округа Российской

Федерации. Общая площадь – XXX тысячи квадратных километров (0,5% территории Российской Федерации). Протяженность территории с севера на юг – XXX километров, с запада на восток – XXX километров. В составе региона XXX административных районов, XXX городской округ (административный центр XXX) – город XXX. Расстояние от Москвы до XXX – XXX км, до ближайшей железнодорожной станции (г. XXX XXX края) – XXX км. На юго-западе XXX имеет внешнюю границу с Республикой XXX (XXX км), на юге – с XXX (XXX км), на юго-востоке – с XXX (XXX км), а также внутренние границы с соседними регионами – республиками XXX и XXX, XXX краем и XXX областью.

Территория XXX расположена преимущественно в высокогорных и горных районах (90% территории XXX). Население XXX составляет XXX человека (в среднем за 2016 год, на 1 января 2017 года – XXX человек) различного этнического и религиозного происхождения. Из-за удаленности и труднодоступности горная часть XXX мало заселена (плотность населения – около XXX человек на 1 кв. км в среднем по XXX, в среднем по России – 8,6 человека на 1 кв. км; в горных районах проживает около XXX % населения XXX). Природно-ресурсный и инфраструктурный потенциалы определяют возможности развития региона в целом. Природный потенциал территории определяется наличием природных ресурсов, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной деятельности для удовлетворения потребностей населения.

2.4. Анализ рынка и стратегия маркетинга

2.4.1. Анализ рынка базовых услуг и дополнительных сервисов агропромышленного парка

Согласно Национального стандарта ГОСТ Р "Индустриальные парки. Требования" утвержденного и введенного в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12 декабря 2015 г. № 1982-ст основными услугами управляющей компании индустриального (промышленного) парка, в том числе и агропромышленного парка являются:

1) предоставление в аренду и (или) продажа в собственность земельных участков, являющихся территорией или частью территории индустриального парка и предназначенных для размещения резидентов, зданий, строений, сооружений и их частей, помещений и объектов инфраструктуры индустриального парка;

2) организация обеспечения резидентов индустриального парка энергетическими ресурсами (электроэнергия, тепловая энергия);

3) организация обеспечения водоснабжения и водоотведения на территории индустриального парка;

4) организация обеспечения функционирования инфраструктуры общего пользования (административные здания, инженерные сети, подъездные пути и др.) индустриального парка.

Управляющая компания агропромышленный парка на территории ХХХ берет на себя обязанности по исполнению описанных выше функций.

Специализированная управляющая компания индустриального и агропромышленного парка может осуществлять следующие дополнительные функции:

1) представлять интересы резидентов индустриального парка при взаимодействии с органами государственной власти и местного самоуправления, оказывать содействие при оформлении земельных участков в собственность резидентов;

2) функции инвестора и застройщика индустриального парка;

3) обеспечивать привлечение финансирования для выполнения работ, связанных с созданием и функционированием индустриального парка;

4) содействовать резидентам индустриального парка при размещении принадлежащих им (создаваемых ими) предприятий (подразделений) на территории индустриального парка, в том числе при разработке, экспертизе и согласовании необходимой для этих целей документации, выборе подрядчиков и заключении договоров строительного подряда, производстве строительно-монтажных и пусконаладочных работ, обеспечении необходимыми трудовыми, энергетическими, природными и иными ресурсами;

5) заключать с резидентами соглашения о ведении хозяйственной деятельности на территории индустриального парка, обеспечивать выполнение условий соглашения в рамках своих обязательств, участвовать в осуществлении контроля за выполнением резидентами условий соглашения;

6) и другие функции.

В таблице 8 приведены примеры успешно функционирующих индустриальных парков и предоставляемых ими сервисных услуг.

Таблица 8 - Сравнительный анализ конкурентных площадок

п/п	Наименование	Специализация и площадь	Описание дополнительных услуг
1	Агропромышленный парк «Казань»	Агропромышленный	Складские площади, холодильная камера, производственные площади, аренда офиса, конференц-зал, холодильная витрина, гостиница, кафе
2	Агропромышленный парк «Алтайский»	Оптово-розничный продовольственный комплекс	Аренда складов, торговля с фур, услуги грузчиков, аренда электрокаров, аренда тележек, аренда весов, гостиница
3	Промышленно-логистический парк Новосибирской области	Универсальный, 490 га	Инженерные услуги, юридические услуги, консалтинговые услуги, строительство объектов по заказу
4	Красный Яр, Красноярский край	Универсальный, 15 га	Логистические услуги, инженерные услуги, охранные услуги, уборка территории, вывоз мусора
	Росва, Калужская	Универсальный, 785 га	Инженерные услуги, охранные услуги,

5	область		юридические услуги, консалтинговые услуги, уборка территории, вывоз мусора, build-to-suit
6	Камский индустриальный парк «Мастер» Республика Татарстан	Универсальный, 193 га	Логистические услуги, инженерные услуги, охранные услуги, консалтинговые услуги, ИТ-услуги, уборка территории, вывоз мусора, услуги по транспортировке персонала резидентов, услуги таможенного брокера, банковские услуги, рекламные услуги, парковка, предоставление конференц-зала
7	Авангард Хабаровский край	Универсальный, 46,9 га	Логистические услуги, инженерные услуги, охранные услуги, ИТ-услуги, уборка территории, вывоз мусора, услуги по транспортировке персонала, резидентов
8	ПромЦентр, Республика Башкортостан	Универсальный, 11 га	логистические услуги, инженерные услуги, охранные услуги, уборка территории, вывоз мусора

2.4.2. Разработка продуктов и услуг агропромышленного парка, предложения по тарифной политике

Способ реализации производственных активов, выбранный инициатором проекта – это аренда помещений и оборудования для резидентов агропромышленного парка. На основании проведенного исследования деятельности агропромышленных парков РФ можно выделить предпочтительные для наиболее эффективного функционирования агропарка сервисные услуги, предоставляемые управляющей компанией:

- Строительство или реконструкция объекта аренды по техническому заданию резидента (арендатора) с учетом уникальных (специфических) требований.

Помощь и консультационные услуги:

- по сбору исходно-разрешительной документации, проектированию, экспертизе, строительству и эксплуатации зданий и сооружений

- по оказанию содействия в привлечении финансирования инвестиционного проекта резидента

- поддержка при получении сертификатов, свидетельств СРО, лицензий, разрешений, заключений

- содействие в открытии новых компаний, ведении бухгалтерского учета

- помощь при оформлении разрешений на работу и визовая поддержка
- помощь при работе с таможенным постом, рекомендации по оформлению документов, организация трансфера

Офисные услуги:

- Ресепшн, услуги приемной и организация звонков, приема посетителей, корреспонденции

- услуги конференц-залов и переговорных

А также:

- услуги погрузочно-разгрузочных работ

- услуги подвижного состава и жд платформы

- подбор персонала и организация его перевозки до территории парка
- услуги по техническому обслуживанию и ремонту
- охрана и видеонаблюдение на территориях резидента
- организация контролируемого доступа транспорта и людей
- оптоволоконное подключение к Интернету и телефонной сети
- вывоз и уборка мусора

Общее энергопотребление предприятий площадки (на технологические нужды):

- вода - 156 куб.м в смену
- электроэнергия - 3 522 кВт ч в смену
- пар - 9,2 т в смену
- газ (на производство пара из расчета 90 куб.м на 1 т пара) - 830 куб.м в смену.

Данный расчет является ориентировочным и требует уточнения по техническим характеристикам выбранного оборудования. В расчете не учтены затраты на отопление, вентиляцию, санитарно-бытовые нужды, освещение зданий и территории и прочие сопутствующие производству процессы.

Тарифы на водоснабжение по ХХХ району ХХХ: с НДС - на холодное водоснабжение на 1 полугодие 34,75 копеек, на 2 полугодие 38,21 копеек; без НДС - на холодное водоснабжение на 1 полугодие 29,45 копеек, на 2 полугодие 32,38 копеек.

Тариф на газ: 41,60 руб/кг с учетом НДС.

Тарифы на электроэнергию, поставляемую компанией ООО «ХХХ» для предприятий и организаций ХХХ составляет от 23,45 руб./ кВтч до 35,97 руб./ кВтч.

Тариф на электрическую энергию (мощность), поставляемую МУП «ХХХ», МУП «ХХХ», АО «ХХХ» ООО «ХХХ» находятся в пределах от 3,30 руб./ кВтч до 6,02 руб./ кВтч в зависимости от зон суток.

Арендная плата для резидентов Агропромышленного парка производственных площадей составляет 830 руб. за кв.м. без учета НДС.

2.4.3. Оценка доходов от продаж

Объем доходов от продаж агропромышленного парка охватывает временной интервал с 2020 года, после окончания непосредственного строительства, возведения зданий и монтажа оборудования до 2030 года.

Таблица 9 - Оценка доходов от продаж

Виды деятельности	2020		2021				2022				2023	
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Аренда помещений	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Аренда оборудования с последующим выкупом	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Расчетно-кассовые услуги	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Охрана территории агропарка	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Вывоз мусора	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Консалтинговые услуги и юридическое сопровождение	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Офисные услуги	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Логистические услуги	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Рекрутинг	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Услуги по техобслуживанию и ремонту	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Клининг	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Итого	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Виды деятельности	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Аренда помещений	XXX							
Аренда оборудования с последующим выкупом	XXX							
Расчетно-кассовые услуги	XXX							
Охрана территории агропарка	XXX							
Вывоз мусора	XXX							
Консалтинговые услуги и юридическое сопровождение	XXX							
Офисные услуги	XXX							
Логистические услуги	XXX							
Рекрутинг	XXX							
Услуги по техобслуживанию и ремонту	XXX							
Клининг	XXX							
Итого	XXX							

2.4.4. Разработка механизмов привлечения резидентов агропромышленного парка

Учитывая характер современных экономических проблем, необходимо чтобы меры по привлечению резидентов и улучшению инвестиционного климата должны предприниматься на трёх уровнях: государственный, региональный и локальный (в рамках парка).

Таблица 10 - Рекомендации по привлечению резидентов в Агропромышленный парк ХХХ

Государственные меры	Региональные меры	Локальные меры
Совершенствование механизма предоставления банковских льгот по кредитованию резидентов	определение в региональных нормативно-правовых актах статуса и мер поддержки в отношении агропромышленного парка прочих объектов инвестиционной инфраструктуры для резидентов	обеспечение всей инженерной и транспортно-логистической инфраструктурой
Предоставление государственной поддержки управляющим компаниям индустриальных парков и их базовым организациям	выполнение работ по капитальному ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования регионального и федерального значения	достижение оптимального соотношения цена/качество аренды и предоставляемых услуг
Развитие новых отраслей промышленности, востребованных на мировом рынке	обследование автомобильных дорог региона с целью обнаружения участков, на которых отсутствует покрытие мобильной связью	1) реклама в СМИ, наружная реклама, конгрессо-выставочная деятельность 2) проведение конференций, специализированных конкурсов и программ для стартапов не резидентов; 3) разработка сайта агропромышленного парка, оперативная обратная связь, актуальность информации, указание ключевых преимуществ и отчетности

Исходя из всего выше перечисленного следует, что для привлечения потенциальных резидентов необходимо: развитая нормативно-правовая база, регламентирующая деятельность индустриального парка в регионе, отлаженная инженерная и транспортно-логистическая инфраструктура, информационное обеспечение и сопровождение, соответствие качества

заявленной цене на аренду помещений и высокотехнологичного оборудования, благоприятный деловой и налоговый климат в регионе.

Хозяйствующий субъект, заключивший с управляющей компанией соглашение о ведении хозяйственной деятельности на территории агропромышленного парка, имеющего статус агропромышленного парка Республики Алтай, либо договор аренды в отношении части площади или в отношении любого помещения агропромышленного парка, имеющего статус агропромышленного парка XXX, признается резидентом агропромышленного парка XXX.

Управляющая компания обеспечивает ведение реестра резидентов агропромышленного парка XXX.

Меры государственной поддержки компаний резидентов в создаваемом индустриальном парке

На территории парковой зоны предоставляются субсидии на:

- уплату процентных ставок по привлекаемым частными инвесторами кредитным ресурсам, на уплату лизинговых платежей, в том числе первоначального взноса по заключенным договорам лизинга

- выплату купонного дохода частным инвесторам, впервые привлекающим инвестиции путем выпуска облигаций

- подготовку (переподготовку) кадров

- проведение проектных работ по созданию транспортной и (или) инженерной инфраструктуры

- оплату услуг, предоставляемых тепло-, водо-, электроснабжающими организациями

Другие формы поддержки для резидентов парка

- Гранты

- Залоговое обеспечение

- Льготные условия пользования имуществом области

- Льготные условия пользования земельными участками

- Создание объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

2.5. Система управления персоналом и анализ трудовых ресурсов

2.5.1. Штатное расписание

Управление агропромышленным парком включает в себя консалтинг, маркетинг, брокеридж, оценку, финансовый анализ и прогноз, работу с персоналом, анализ рынка, планирование офисного пространства, управление строительством, управление арендой, работу с резидентами, техническое обслуживание объекта, клининг, управление кризисными ситуациями, а также прочие услуги, необходимые для функционирования агропарка. Цель управления агропарком заключается в получении максимальной прибыли от эксплуатации зданий при всестороннем соблюдении интересов резидентов и государства.

Задачи Управляющей компании:

1. Увеличение доходов от управления агропарком.

Разработка маркетинговой политики и планов долгосрочной стратегии развития. Предоставление дополнительных услуг резидентам.

2. Сокращение расходов от управления агропарка.

Контроль за техническим состоянием объектов и снижение темпов износа объектов; Проведение тендеров и привлечение подрядных организаций на конкурсной основе; Сокращение затрат на потребление коммунальных услуг.

Для решения перечисленных задач Управляющая компания выполняет следующие функции:

1. Управление технической эксплуатацией.

Эксплуатация, техническое обслуживание и текущий ремонт всех систем жизнеобеспечения объектов. Техническое обслуживание слаботочных систем. Обслуживание охранно-пожарной сигнализации. Установка и техническая поддержка информационных технологий и коммуникаций. Обслуживание парковки и прилегающей территории. Проведение тендеров и заключение договоров на подрядные услуги (охрана и контроль доступа, клининг и т.д.).

2. Подбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования площадей объектов недвижимости.

Реализация торговых и офисных площадей и их сегментация. Повышение привлекательности объектов для резидентов.

3. Управление финансовыми потоками.

Ведение всех финансовых потоков объекта: постановка эффективного управленческого учета, организация процесса текущего бухгалтерского учета, бюджетирование. Также осуществление контроля соблюдения финансовых обязательств по договорам (сбор всех видов коммунальных и арендных платежей) и формирование отчетных документов.

4. Управление маркетингом.

Включение в себя разработку и реализацию стратегии продвижения объектов; организацию внутреннего пространства здания (рекламно-



визуальное оформление; тематическое декорирование); Непрерывный маркетинг и аудит деятельности административного центра.

5. Управление отношениями с резидентами.

Разработка договорной базы, ведение переговоров, обновление пула резидентов, сохранение баланса арендных ставок, содействие в организации логистических процессов, общее администрирование.



Рисунок 6. Организационная структура управления агропарком

Сведем данные о квалификационном составе должностей административного и производственного персонала в Таблицу и проведем расчет потребности в трудовых ресурсах и годовом фонде оплаты труда за период жизненного цикла проекта. Агропромышленный парк будет запущен в 2020г.

Таблица 11 - расчет потребности в трудовых ресурсах

Категория персонала	Численность работающих	Среднемесячная заработная плата
Управленческий персонал, в том числе:	XXX	XXX
Менеджмент управляющей компании	XXX	XXX
Руководители дивизионов и их заместители	XXX	XXX
Административный персонал	XXX	XXX
Вспомогательный и обслуживающий персонал, в том числе:	XXX	XXX
Обслуживающий персонал	XXX	XXX
Гаражно-ремонтный цех	XXX	XXX
Итого:	XXX	XXX

Исходя из результатов расчета, представленных в таблице, общая потребность в трудовых ресурсах составляет 84 человека.

2.5.2. Смета расходов

Расчет страховых взносов персонала агропромышленного парка производился на основании ставки страховых взносов составляющих:

- Для страхователей (сотрудников агропромышленного парка) с годовой базой для начисления страховых взносов менее 568 тыс. руб. в размере 30%, в том числе в Пенсионный фонд РФ – 22%, Фонд социального страхования РФ – 2,9% и в Федеральный фонд обязательного медицинского страхования – 5,1%.

- Для страхователей (сотрудников агропромышленного парка) с годовой базой для начисления страховых взносов свыше 568 тыс. руб. в размере 10%, в том числе в Пенсионный фонд РФ – 10%.

Сведем данные о квалификационном составе должностей административного и производственного персонала в Таблицу и проведем расчет потребности в трудовых ресурсах и годовом фонде

оплаты труда за период жизненного цикла проекта. Агропромышленный парк будет запущен в 2020 г. Исходя из результатов расчета, представленных в таблице 12, общий годовой фонд оплаты труда в ценах 2017 года составит 23640000 руб.

Таблица 12 - Расчет годового фонда оплаты труда годовых страховых взносов административного и производственного персонала агропромышленного парка

Категория персонала	Годовой фонд оплаты труда	Пенсионный фонд РФ – 22%	Фонд социального страхования РФ – 2,9%	Федеральный фонд обязательного медицинского страхования – 5,1%
Управленческий персонал, в том числе:				
Менеджмент управляющей компании	XXX	XXX	XXX	XXX
Руководители дивизионов и их заместители	XXX	XXX	XXX	XXX
Административный персонал	XXX	XXX	XXX	XXX
Вспомогательный и обслуживающий персонал, в том числе:				
Обслуживающий персонал	XXX	XXX	XXX	XXX
Гаражно-ремонтный цех	XXX	XXX	XXX	XXX
Итого	XXX	XXX	XXX	XXX

2.5.3. Анализа доступных трудовых ресурсов в части удовлетворения предполагаемых потребностей резидентов агропромышленного парка

Численность населения XXX составляет XXX человек, из них городского население - XXX, сельского населения – XXX (2016). Плотность населения - XXX чел./км². Численность рабочей силы (экономически активного населения) в ноябре 2016 года составила XXX человек или 43,6 % от численности постоянного населения республики на 01.01.2016 года. В их числе XXX человек или 90,0 % рабочей силы (экономически активного населения) были заняты в экономике и XXX человек (10,0 %) не имели занятия, но активно его искали. В государственных учреждениях службы

занятости населения на конец ноября зарегистрировано в качестве безработных ХХХ человека.

Качество трудовых ресурсов является одним из самых главных препятствий экономического развития республики. В последние годы отмечается рост потребности в высококвалифицированных рабочих промышленного сектора, строительного-монтажных и строительного-ремонтных работ, а также рабочих среднего уровня квалификации.

В последующие годы рынок труда региона будет развиваться под воздействием роста численности трудовых ресурсов. Однако при отсутствии развития производства и создания новых рабочих мест потенциал трудовых ресурсов будет востребован не в полном объеме, что может привести к избытку трудовых ресурсов и, следовательно, к увеличению безработных граждан.

За отчетный период в ЦЗН поступило ХХХ вакансий.

Всего заявлено с начала года - ХХХ вакансий (с учетом вакансий на начало отчетного года).

На конец отчетного периода потребность предприятий в работниках составляет ХХХ человек.

Коэффициент напряженности (количество ищущих работу граждан на одно вакантное место) на конец отчетного периода составил 1.6 чел.

На начало года на учете в ЦЗН в качестве безработных состояло ХХХ чел. В течение отчетного периода были признаны безработными ХХХ чел., или 49.5% от числа ищущих работу граждан.

Снято с учета ХХХ безработных граждан, из них:

трудоустроено - ХХХ чел., или 39.6% от числа снятых с учета безработных граждан, из них по направлению органов службы занятости – ХХХ чел., или 15.8%.

В результате, численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода, составила ХХХ чел., что на ХХХ чел., или на 20.1% меньше, чем на начало текущего года.

В составе безработных граждан, состоящих на учете на конец отчетного периода:

женщины - ХХХ чел., или 50.0%;

жители сельской местности – ХХХ чел., или 77.2%;

жители монопрофильных территорий – ХХХ чел., или 0.0%;

уволившиеся по собственному желанию – ХХХ чел., или 47.4%;

высвобожденные работники – ХХХ чел., или 13.1%;

выпускники – ХХХ чел., или 2.2%;

На основе данных по принятым целевым программам, инвестиционным проектам и действующим предприятиям, в частности: ГЛК «ХХХ», ОАО «ХХХ», «ХХХ» и др., рассчитанный на основании данных, предоставленных министерствами и ведомствами ХХХ, предприятиями проведен расчет потребности в кадрах на период 2015-2021 гг. Представленные данные также основываются на экспертном мнении руководителей ведущих предприятий

XXX, полученном посредством анкетирования. Сводные результаты представлены в таблице 13.

Таблица 13 - Потребность в кадрах в XXX в 2015-2021 гг.

Вид экономической деятельности	Потребность в специалистах высшей квалиф., чел.	Доля в потребности в специалистах высшей квалиф. %	Потребность в специалистах средней квалиф. чел.	Доля в потребности в специалистах средней квалиф., %	Общая потребность, чел.	Доля в общей потребности, %
Всего	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
в том числе:	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
туризм	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
строительство	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
сельское хозяйство	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
биофармацевтика	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
энергетика	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
транспорт	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Дополнительная потребность в кадрах в XXX в связи с реализацией целевых программ и инвестиционных проектов к 2021 году составит 2954 специалиста. В целом, потребность в специалистах средней квалификации практически в два раза превышает потребность в специалистах высшей квалификации.

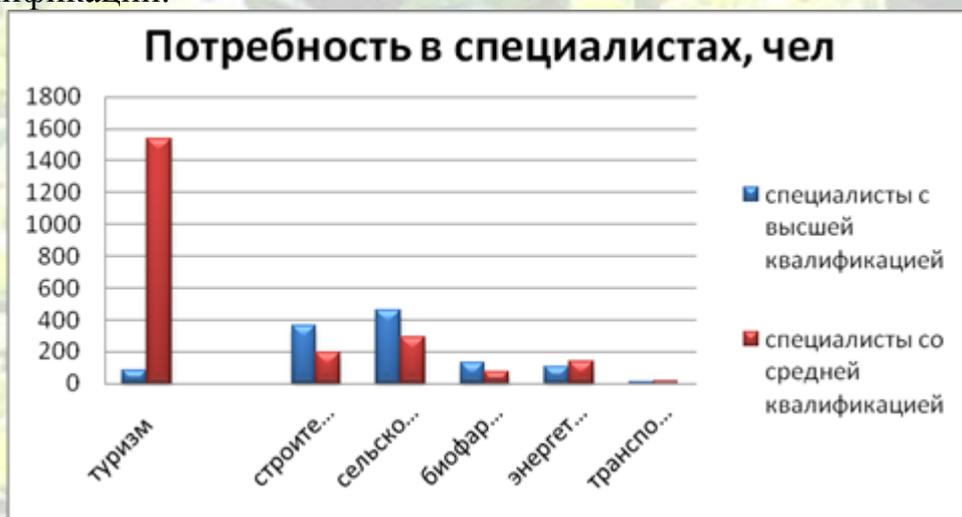


Рисунок 7. Потребность в специалистах средней и высшей квалификации по отраслям, чел

Такие отрасли как сельское хозяйство и строительство в первую очередь потребуют привлечения сотрудников с высшим образованием (38,7 % и 32,1 % соответственно). Вместе с тем, транспортная отрасль демонстрирует наименьшую потребность в указанных специалистах (0,8 %).

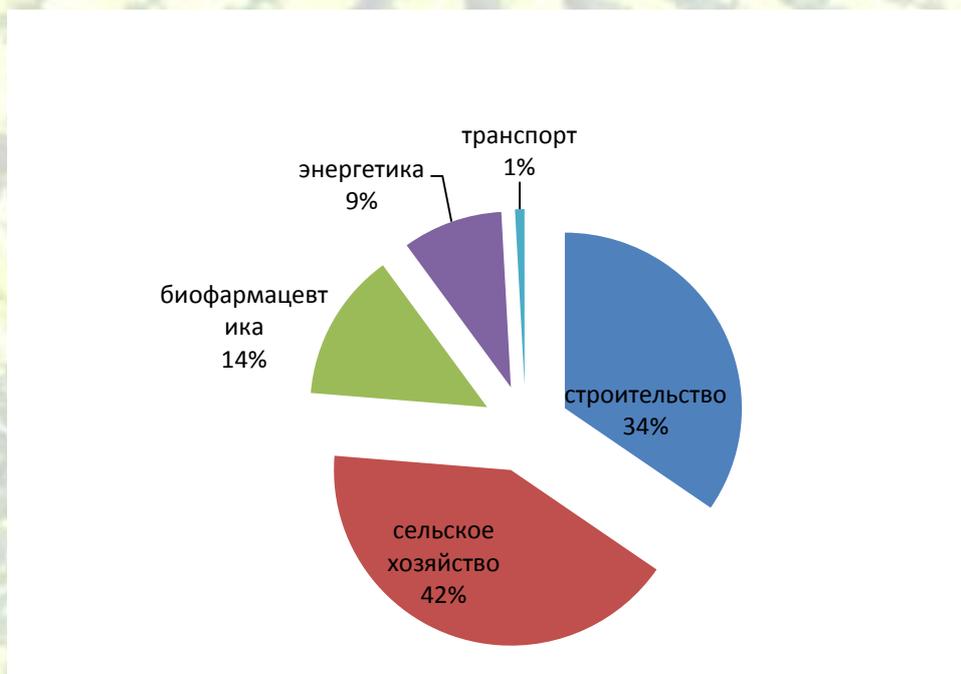


Рисунок 8. Доли отраслей в потребности в специалистах высшей квалификации

Сфера туризма к 2021 году потребует существенного привлечения специалистов средней квалификации, доля которых в общей структуре проанализированных отраслей составит 69,4 %. Вторую позицию, с более низкой потребностью представляет отрасль сельского хозяйства (11,9 %). Таким образом, подготовка кадров как высшей так и средней квалификации наиболее актуальной останется именно для сельскохозяйственной сферы деятельности.



Рисунок 9. Доли отраслей в потребности в специалистах средней квалификации

Таблица 14 - Дополнительная потребность в кадрах по уровням профессионального образования и специальностям (направлениям подготовки) (чел.), по принятым целевым программам и инвестиционным проектам

Сельское хозяйство (агропромышленный комплекс)

Наименование специальности (направления подготовки)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Всего 2015-2021
Общая потребность, всего	XXX								
в том числе									
Высшее профессиональное образование									
Агрохимия и агропочвоведение	XXX								
Агрономия	XXX								
Садоводство	XXX								
Агроинженерия	XXX								
Технология производства и переработки сельскохозяйственной продукции	XXX								
Зоотехния	XXX								
Ветеринарно-санитарная экспертиза	XXX								
Промышленное рыболовство	XXX								
Ветеринария	XXX								
Всего:	XXX								
Среднее специальное образование									
Агрономия	XXX								
Агроинженерия	XXX								
Механизация сельского хозяйства	XXX								
Технология производства и переработки сельскохозяйственной продукции	XXX								
Зоотехния	XXX								
Пчеловодство	XXX								
Промышленное рыболовство	XXX								
Охотоведение и звероводство	XXX								

Ветеринария	XXX								
Электрификация и автоматизация сельского хозяйства	XXX								
Всего:	XXX								

Отрасль сельского хозяйства потребует при реализации инвестиционных проектов привлечения специалистов как высшей, так и средней квалификации (61 % и 39 % соответственно). Такое соотношение и отличает данную отрасль от прочих анализируемых. «Ветеринария» (89 специалистов), «Агрономия» (88 специалистов) и «Зоотехния» (76 специалистов) – направления, требующие наибольшего привлечения специалистов с высшим образованием. Эти же направления в качестве приоритетных позволяет выделить анализ направлений для привлечения специалистов со средним уровнем квалификации.

Для анализируемой отрасли, согласно мнению респондентов, будут характерны следующие риски: отсутствие собственного сырья для поддержки и развития отрасли, завоз сырья из соседних регионов, недостаточный спрос, наличие большой конкуренции со стороны перерабатывающих предприятий из других регионов, низкая активность инвесторов.

2.6. Схема осуществления проекта, строительная площадка

2.6.1. График реализации проекта

Основные мероприятия проекта и сроки их реализации представлены на графике с временным интервалом с 3 квартала 2017 года по 2020 год включительно (рис. 10).

Мероприятия проекта	2017		2018				2019				2020			
	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Сбор информации о потенциальных резидентах из числа СМП, их потребностях в инфраструктуре на площадках парка и их проектах														
Инвентаризация площадок для потенциального размещения агропромышленного парка (на соответствие требованиям Минэкономразвития РФ)														
Сопоставление потребностей потенциальных резидентов с параметрами площадок														
Согласование площадки агропарка														
Формирование земельного участка														
Разработка концепции агропарка, мастер плана, бизнес-плана и финансовой модели проекта														
Переговоры с сетевыми компаниями на предмет возможности включения в их инвестиционные программы затрат по подведению соответствующей инфраструктуры к границам агропарка														
Создание УК агропарка, передача прав УК на земельный участок														
Получение ТУ по подключению к объектам инженерной инфраструктуры														
Разработка проектно-сметной документации														

2.7. Финансовый анализ и оценка инвестиций

2.7.1. Общие инвестиционные затраты по проекту

Общие инвестиционные затраты по проекту складываются из двух составляющих: 1. Капитальные затраты на строительство объектов и ввод их в эксплуатацию (таблица 15) 2. Затраты на приобретение необходимого оборудования (таблица 16)

Таблица 15 - Капитальные затраты на строительство

№ по генплану	Наименование объекта	обоснование	ед.изм.	кол-во	стоимость ед базовая	стоимость всего базовая	к-т пересчета	стоимость всего
1.1	Пункт мойки и дезинфекции машин S=440м ² ,	тип.пр.412-9-7.87	шт	2	XXX	XXX	XXX	XXX
2.1	Склад специй, соли, расходных материалов	УПБС-2001 табл.17.8	м ³	4800	XXX	XXX	XXX	XXX
2.2	Холодильник	УПБС-2001 табл.17.3	м ³	12000	XXX	XXX	XXX	XXX
2.3	Мясоперерабатывающий цех	УПБС-2001 табл.17.8	м ³	15600	XXX	XXX	XXX	XXX
2.4	Конденсаторное отделение	УПБС-2001 табл.17.3	м ³	480	XXX	XXX	XXX	XXX
2.5	Неотапливаемый склад (навес)	УПБС-2001 табл.17.8	м ³	2350	XXX	XXX	XXX	XXX
3.1	Административно-бытовой корпус	УПБС-2001 табл.14.14	м ³	9900	XXX	XXX	XXX	XXX
3.2	Столовая	УПБС-2001 табл.14.3	м ³	3650	XXX	XXX	XXX	XXX
3.3	Обслуживающее предприятие (магазин, медпункт)	УПБС-2001 табл.15.2	м ³	890	XXX	XXX	XXX	XXX

5.1	Насосная станция для добычи воды	НЦС 81-02-19-2017 табл.19-03-001	м3/час	120	XXX	XXX	XXX	XXX
5.2	Главный производственный корпус	УПБС-2001 табл.17.8	м3	15900	XXX	XXX	XXX	XXX
6.1	Холодильник	УПБС-2001 табл.17.3	м3	7980	XXX	XXX	XXX	XXX
6.2-6.6	Комплекс по переработке овощей и плодов	УПБС-2001 табл.17.8	м3	9900	XXX	XXX	XXX	XXX
7.1	Производственный корпус БАД	УПБС-2001 табл.17.8	м3	6000	XXX	XXX	XXX	XXX
8.1	Навес-стоянка для автотранспорта	УПБС-2001 табл.17.8	м3	10500	XXX	XXX	XXX	XXX
8.2	Ремонтно-механические, столярно-тарные мастерские	УПБС-2001 табл.17.8	м3	5400	XXX	XXX	XXX	XXX
8.3	Склад аммиака и масел	УПБС-2001 табл.17.8	м3	1800	XXX	XXX	XXX	XXX
8.5	Установка мазутоснабжения	УПБС-2001 табл.17.1	м3	360	XXX	XXX	XXX	XXX
8.6	КНС	НЦС 81-02-19-2017 п.19-04-001-01	м3/сут	3000	XXX	XXX	XXX	XXX
8.7	Песко-жироловка	НЦС 81-02-19-2017 п.19-04-006-05	м3/сут	3000	XXX	XXX	XXX	XXX
8.8	Блок очистных сооружений 2 шт	НЦС 81-02-19-2017 п.19-04-007-01	м3/час	10	XXX	XXX	XXX	XXX
8.9	Складские помещения	УПБС-2001 табл.17.8	м3	2250	XXX	XXX	XXX	XXX
8.10	Зарядная	УПБС-2001 табл.17.8	м3	480	XXX	XXX	XXX	XXX
8.11	здание нейтрализации стоков	УПБС-2001 табл.17.8	м3	600	XXX	XXX	XXX	XXX

9	Газовая котельная с тепловым пунктом 0,62 МВт	УПБС-2001 т.17.6	шт	1	XXX	XXX	XXX	XXX
10	Водонапорная насосная станция	НЦС 81-02-19-2017 п.19-03-002-01	м3/час	20	XXX	XXX	XXX	XXX
11	Пожарные резервуары для воды	НЦС 81-02-19-2017 п.19-03-006-03	м3	300	XXX	XXX	XXX	XXX
12	Ограждение железобетонное	НЦС81-02-16-2017 п.16-05-002-03	100м	14,1	XXX	XXX	XXX	XXX
13	Площадки и дороги с асфальтобетонным покрытием	НЦС81-02-16-2017 п.16-06-002-01	100м2	169,7	XXX	XXX	XXX	XXX
14	Спортивные площадки с покрытием из резиновой крошки	НЦС81-02-16-2017 п.16-06-003-05	100м2	48,9	XXX	XXX	XXX	XXX
15	Наружное освещение	НЦС81-02-16-2017 п.16-07-001-02	100м2	80	XXX	XXX	XXX	XXX
16	Внутриплощадочные сети электроснабжения	НЦС 81-02-12-2017 п.12-01-004-3	км	0,7905	XXX	XXX	XXX	XXX
17	Внутриплощадочные сети газоснабжения	НЦС 81-02-15-2017 п.15-01-001-03	км	0,6926	XXX	XXX	XXX	XXX
18	Внутриплощадочные сети хозяйственной канализации	НЦС 81-02-14-2017 п.14-02-001-03	км	0,4813	XXX	XXX	XXX	XXX
19	Внутриплощадочные сети питьевого водоснабжения	НЦС 81-02-14-2017 п.14-01-001-07	км	0,6535	XXX	XXX	XXX	XXX
20	Внутриплощадочные сети производственного водопровода	НЦС 81-02-14-2017 п.14-01-001-06	км	0,7807	XXX	XXX	XXX	XXX
21	Внутриплощадочные сети ливневой канализации	НЦС 81-02-14-2017 п.14-02-001-03	км	0,4711	XXX	XXX	XXX	XXX
22	Внутриплощадочные сети теплоснабжения	НЦС 81-02-13-2017 п.13-01-001-02	км	0,6535	XXX	XXX	XXX	XXX
	ИТОГО							6XX XXX XXX,XX
	НДС 18%							1XX XXX XXX,X
	ВСЕГО с НДС							8XX XXX XXX,XX



В качестве ориентира цен и поставщика оборудования была выбрана «XXX». Компания работает на Российском рынке упаковочного и технологического оборудования с 2009 года. За период работы ее был накоплен достаточный опыт и знания в области пищевой и перерабатывающей промышленности. Компания активно сотрудничает с лучшими Европейскими и Российскими производителями качественной техники, создавая современные, технологичные решения.

С 2015 года компания начала сотрудничать с компанией GEA - мировым лидером в поставке оборудования, технологических процессов и инновационных решений для пищевой промышленности. Компания GEA стала лауреатом конкурса «Московский предприниматель» в группе номинаций «Лидер промышленности» в номинации «Лучшее предприятие в сфере импортозамещения».

Основными направлениями компании являются:

- Упаковочное и фасовочное оборудование;
- Оборудование для молочной и масложировой промышленности;
- Оборудование для мясопереработки;
- Хлебопекарное и кондитерское оборудование;
- Оборудование для розлива жидкостей;
- Маркировочное и этикетировочное оборудование;
- Конвейерные системы.

Также компания подготовку и обучение специалистов, работающих с оборудованием в течение всего срока эксплуатации оборудования.

Среди клиентов компании: XXX.

Таблица 16 – Капитальные затраты на оборудование

Категория производства	Стоимость, руб.
мясоперерабатывающее производство	XXX
производство БАД	XXX
технологическая обработка меда и упаковки	XXX
линии горячего розлива газированной и негазированной воды в стеклянные и ПЭТ бутылки	XXX
линии горячего розлива морсов, соков, компотов, чая в ПЭТ бутылки	XXX
переработка ягод, плодов и овощей, фасовки готовой продукции	XXX
Итого:	XXX

2.7.2. Финансирование проекта

Финансирования проекта осуществляются поэтапно:

1 этап (подготовительный). Финансирование осуществляется на согласование и разработку проектно-сметной документации, ТУ подключений к поставщикам ресурсов в размерах 2X XXX XXX рублей.

2 этап (строительство). Финансирование осуществляется на капитальные затраты, связанные со строительством, управление строительством, строительным контролем в суммах 8XX XXX XXX,XX рублей

3 этап (ввод в эксплуатацию). Финансирование осуществляется на закупку оборудования, монтаж, ввод в эксплуатацию 3XX XXX XXX рублей.

Таблица 17 – Финансирование проекта

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ	2018	2019	2020
Бюджет Российской Федерации (95%)	XXX	XXX	XXX
Бюджет Республики Алтай (5%)	XXX	XXX	XXX
Всего: (100%)	XXX	XXX	XXX

2.7.3. Финансовая модель проекта

Ежегодные эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственных зданий определяются исходя из установленного норматива в процентах от балансовой стоимости производственных зданий (одноэтажных со стенами из каменных материалов, крупных блоков и панелей, с железобетонными, металлическими и кирпичными колоннами и столбами, с железобетонными, металлическими и другими долговечными покрытиями), который составляет 1,93% от балансовой стоимости здания, из которых 1,4% расходуется на капитальный ремонт и 0,53% – на текущий ремонт.

Ежегодные эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственного оборудования и техники также определялись исходя из нормативов, которые составляют:

- для мясной и молочной промышленности – 6,81% от балансовой стоимости оборудования, из которых 4,34% расходуется на капитальный ремонт и 2,47% – на текущий ремонт;

- для торгово-выставочной деятельности – 4,09% от балансовой стоимости оборудования, из которых 2,62% расходуется на капитальный ремонт и 1,47% – на текущий ремонт;

- для транспортных автомобилей, прицепов и полуприцепов – от 0,18% до 0,68% от балансовой стоимости;

- для производственного транспорта – 6,84% от балансовой стоимости оборудования, из которых 5% расходуется на капитальный ремонт и 1,84% – на текущий ремонт;

- для подъемно-транспортных и погрузочно-разгрузочных машин и оборудования (в том числе электропогрузчики) – 8,55% от балансовой стоимости оборудования, из которых 5,75% расходуется на капитальный ремонт и 2,8% – на текущий ремонт;

- для вычислительной техники – 0,84% от балансовой стоимости оборудования;

- для инвентаря гостиниц и хозяйственных организаций – 0,37% от балансовой стоимости оборудования.

Ежегодные затраты по операционной (текущей) деятельности представлены в таблице 17.

К ежегодным накладным расходам кроме расходов на оплату труда административно-хозяйственного персонала, в соответствии со среднеотраслевой структурой накладных расходов по статьям затрат относятся:

- Почтово-телеграфные и телефонные расходы аппарата управления (0,6%);

- Расходы на содержание и эксплуатацию вычислительной техники (2,21%);

- Расходы на типографские работы, на содержание и эксплуатацию оргтехники (0,32%);

- Расходы на приобретение канцелярских принадлежностей (0,36%);

- Расходы, связанные со служебными разъездами работников АХП (0,2%);

- Расходы на содержание и эксплуатацию служебного легкового автотранспорта (0,6%);

- Оплата консультационных, информационных и аудиторских услуг (0,4%);

- Другие АХР (оплата банковских услуг по выдаче заработной платы работникам строительной организации через учреждения банков и др.) (0,24%).

Данный вид затрат рассчитывается укрупненно через коэффициент, равный отношению удельного веса всех перечисленных расходов к расходам на оплату труда административно-хозяйственного персонала умноженный на общий годовой фонд оплаты труда административно-хозяйственного персонала агропромышленного парка. В итоге получим, что ежегодное значение накладных расходов составит 1399837,074 рублей.

Ставка земельного налога рассчитывается от кадастровой стоимости участка в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования населенных пунктов и используемых для сельскохозяйственного производства составляет 0,3%.

Налоговая ставка организациям-социальным инвесторам, определенным в соответствии с Законом ХХХ «Об инвестиционной деятельности в ХХХ» 0%, в частности организациям, осуществляющим производство, переработку и хранение сельскохозяйственной продукции при условии, что выручка от указанных видов деятельности составляет не менее 70 процентов от реализации продукции (работ, услуг).

Таблица 18 - Ежегодные затраты по операционной (текущей) деятельности

Категория затрат	Сумма, руб.
Годовой фонд оплаты труда	ХХХ
Годовые страховые взносы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Федеральный фонд обязательного медицинского страхования РФ	ХХХ
Эксплуатационные затраты на содержание и ремонт производственных, административных и инженерных объектов	ХХХ
Накладные расходы	ХХХ
Налоги и платежи	ХХХ
Итого:	ХХХ

Денежный поток (кэш-фло) проекта оценивался в разрезе показателей:

- Текущая прибыль.
- Срок окупаемости.
- Чистая текущая стоимость (дисконтированный поток).
- Дисконтированный срок окупаемости.

Примем к расчету значение коэффициента дисконтирования в размере 7% (поскольку в модельных расчетах уже учтены инфляционные ожидания).

Таблица 19 - Денежный поток (кэш-фло) проекта

период	годы	Совокупная выручка, млн руб.	Все виды затрат, млн руб.	Срок окупаемости	текущая прибыль, руб.	Дисконтированный поток, руб.	Дисконтированный срок окупаемости
1	2018	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
2	2019	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
3	2020	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
4	2021	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
5	2022	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
6	2023	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
7	2024	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
8	2025	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9	2026	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
10	2027	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
11	2028	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
12	2029	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
13	2030	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
14	2031	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
15	2032	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
16	2033	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Важно отметить, что деятельность управляющей компании позволяет ей выйти на самоокупаемость уже по итогам первого отчетного периода.

2.7.4. Оценка экономического эффекта от реализации проекта

В таблице 20 представлены целевые показатели реализации проекта Соотношение объемов финансирования: бюджет ХХХ — 5% затрат, федеральный бюджет — 95%.

В целом проект характеризуется относительно высокими показателями эффективности на рассмотренном горизонте планирования (2018 — 2038 годы, 20 лет). Резиденты-предприятия по переработке сельхозпродукции способны обеспечить высокую среднюю производительность труда.

Таблица 20. Целевые показатели реализации проекта по созданию агропромышленного индустриального парка в ХХХ

№	Наименование целевого показателя	Ед. изм	Значение показателя
1	Количество резидентов индустриального парка		ХХХ
2	Инвестиции в инфраструктуру (бюджетные инвестиции)	руб.	ХХХ
3	Количество планируемых к созданию рабочих мест	Чел.	ХХХ
4	Среднемесячная заработная плата персонала	Руб.	ХХХ
5	Чистая дисконтированная стоимость проекта (20 лет)	Руб.	ХХХ
6	Индекс прибыльности для государства	Коэфф.	ХХХ
7	Внутренняя норма доходности (IRR)	%	ХХХ
8	Чистый денежный поток государства, в т.ч.	Руб.	ХХХ
9	Срок окупаемости	лет	10,8

Опираясь на расчеты эффективности, проект можно назвать прибыльным, рентабельным, но имеющим долгосрочный характер. Принципы краткосрочной выгоды должны уступить соображениям получения стратегических преимуществ.

Реализация данного проекта, должна способствовать достижению высокого социально-экономического эффекта, получаемого как инвестором, так и населением.

Бюджетный эффект обеспечивается за счет:

- Исходящий НДС по поступлениям от реализации продукции и услуг агропромышленного парка;
- Страховых взносов с фонда оплаты труда сотрудников;
- Налога на прибыль;
- Подоходного налога с сотрудников;
- Транспортного налога юридических лиц;
- Налога на имущество юридических лиц.

Реализация проекта будет способствовать следующим социально-экономическим эффектам:

1. Создание более 500 рабочих мест, формирование стабильного источника дохода у широкой части населения за счёт конкурентоспособной заработной платы.

2. Мультипликативный эффект для смежных отраслей агропромышленного комплекса

3. Увеличение степени продовольственной безопасности населения за счёт увеличения собственного производства пищевой продукции на местном сельхозсырье.

4. Рост уровня жизни населения ХХХ

5. Повышение форматов бизнеса, становление новых эффективных собственников за счет реализации функций инкубатора бизнеса.

6. Предоставление сервисных услуг высокого качества (лизинг сельхозтехники, юридические, аудиторские, бухгалтерские и другие услуги) сельскохозяйственным производителям ХХХ.

2.8. Оценка рисков.

2.8.1. Оценка рисков по ключевым стадиям проекта

При реализации проекта создания и развития агропромышленного парка на территории ХХХ, повлиять на успешность реализации данного проекта могут следующие факторы:

- закрепление земельных участков за управляющей компанией
- государственные меры поддержки
- обеспечение инфраструктурой

Создание агропромышленного парка связано с 3 стадиями реализации проекта: прединвестиционная, инвестиционная и эксплуатационная. На этих стадиях могут быть риски реализации, в первую очередь, риски невыполнения мероприятий. Их можно классифицировать следующим образом:

Прединвестиционная стадия:

1. Внешние страновые риски

- регулятивные;
- валютные

2. Трудности с выбором земельного участка;

3. Экономические риски:

- устойчивость экономического положения ХХХ к изменениям макроэкономического положения в стране;

- риск возможности ухудшения налогового климата в регионе;

Инвестиционная стадия:

1. Экономические риски:

- риск недофинансирования проекта;
- запоздалое реагирование на принятие конкурирующими регионами мер по улучшению инвестиционного климата;
- риск отсутствия необходимых трудовых ресурсов;

2. Проектные риски:
- организационные;
 - риск непривлечения инвесторов;
 - затягивание сроков оформления документации для новых резидентов;
 - риск неисполнения обязательств инвесторами и исполнителями проектов.

3. Экологические риски:
- загрязнение окружающей среды;
 - риски возникновения чрезвычайной ситуации.

Эксплуатационная стадия:

1. Экономические риски:

- риск недостаточного спроса на продукцию резидентов;
- риск снижения конкурентоспособности продукции.

2. Экологические риски:

- загрязнение окружающей среды;
- риски возникновения чрезвычайной ситуации.

3. Технологические риски:

- сложность использования технологий в климатических условиях

XXX.

2.8.2. SWOT-анализ проекта

SWOT-анализ – это метод оценки внутренних и внешних факторов, которые влияют на реализацию проекта. Он позволяет оценить и структурировать сильные и слабые стороны проекта, найти новые возможности и определить потенциальные угрозы.

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> - Значительная государственная поддержка предприятий сектора; - Большой потенциальный рынок сбыта продукции: как внутрирегиональный, так и среди соседних субъектов РФ; - Богатая сырьевая база, способная обеспечить развитие отрасли производства строительных материалов; - Благоприятные условия для развития отраслей АПП: пушного звероводства, оленеводства, пчеловодства, сбор дикоросов. 	<ul style="list-style-type: none"> - Высокие затраты инвесторов на обеспечение подключения к объектам транспортной и энергетической инфраструктуры; - Недостаток мощности и доступности, износ объектов инженерно-технической и социальной инфраструктуры; - Снижение человеческого капитала и напряженность на рынке труда; - Высокая степень износа основных фондов предприятий отрасли; - Недостаточный объем средств республиканского бюджета на финансирование мероприятий по стимулированию инвестиционной активности.
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> - Географическая близость к регионам 	<ul style="list-style-type: none"> - Конкуренция со стороны предприятий

<p>нового освоения и активного инвестиционного роста;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Модернизация транспортной системы России, что обеспечивает повышение транспортной доступности региона; - Развитие высокотехнологичного растениеводства преимущественно в закрытом грунте и в тепличных хозяйствах; - Высокий потенциал развития животноводства и последующей переработки его продуктов; - Выход на рынки соседних регионов страны, в т.ч. за счёт развития субширотных транспортных связей; - Увеличение производства пищевых продуктов за счёт привозного сырья из других субъектов; - Опережающее развитие отдельных отраслей АПП, прежде всего, пушного звероводства, пчеловодства, сбора дикоросов; - Проведение маркетинговой политики с целью повышения привлекательности производимых в автономном округе товаров – создание регионального бренда. 	<p>АПП из других субъектов РФ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Активная государственная поддержка АПП, в т.ч. фермерского хозяйства, в соседних регионах с более благоприятными агроклиматическими условиями; - Высокие затраты инвесторов на топливно-энергетические ресурсы в связи с неблагоприятными природно-климатическими условиями; - Высокие транспортные издержки инвесторов в связи с удаленностью от Европы, центральной России и стран Азиатско-Тихоокеанского региона; - Отток квалифицированных кадров из аграрного сектора в более престижные и высокооплачиваемые отрасли нефте- и газодобычи, а также эмиграция в другие регионы России; - Сокращение бюджетного финансирования АПП и программ государственной поддержки отрасли; - Негативные последствия вступления во Всемирную торговую организацию для предприятий, работающих на внутренний рынок; - Мировой финансовый кризис.
---	---

В итоговом SWOT-анализе сильные и слабые стороны, возможности и угрозы развитию ХХХ рассмотрены, прежде всего, с точки зрения места республики в реализации целей Правительства Российской Федерации, включая такие позиции, как геостратегическое и транспортное положение, экономический и человеческий потенциал, природные ресурсы, система управления, факторы, определяющие конкурентоспособность республики, социальная стабильность. В качестве возможностей для выделены факторы, определяющие перспективы его развития и потенциал увеличения его вклада в реализацию целей Правительства Российской Федерации. В качестве угроз для республики рассмотрены внешние и внутренние факторы, которые могут препятствовать реализации потенциала развития. SWOT-анализ завершен постановкой целей и задач развития отраслей и ХХХ в целом.