



«Создание Старооскольского индустриального (промышленного) парка в Белгородской области»



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

➤ Проект предусматривает создание новой индустриальной площадки на ранее не освоенной территории, не использовавшейся в промышленных целях. Площадка будет обеспечена полным комплексом инженерной и транспортной инфраструктуры. Реализация проекта направлена на привлечение инвестиционных проектов в регион, строительство новых промышленных предприятий, а также на поддержку малого и среднего бизнеса, создавая условия для их устойчивого экономического роста.



СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

Структура инвестиций, с НДС, тыс. руб.



ПОТРЕБНОСТЬ В ИНВЕСТИЦИЯХ

- 2 484 050 тыс. руб. – потребность в инвестициях
- Собственные средства -100%



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Выручка проекта	21 627,6 тыс. руб.
EBITDA	4677,2 тыс. руб.
Рентабельность EBITDA, %	64,8%
NPV	47 456 тыс. руб.
IRR	22,8%
PI	1,12
Ставка дисконтирования	20,5%
Срок окупаемости (DPBP)	11 лет
Период планирования проекта	13 лет
Срок инвестиционного периода	13 лет

❖ Белгородская область город Старый Оскол

Местонахождение

❖ Промышленное производство

Отрасль

❖ Новое производство

Тип проекта

- **Тип парка** – индустриальный (промышленный) парк.
- **Индустриальный (промышленный) парк** будет обеспечен полным комплексом инженерной и транспортной инфраструктуры.
- **Специализация парка (отрасль)** – Мультиотраслевая. Основные виды деятельности резидентов индустриального парка будут направлены на выпуск строительных материалов, изготовление металлических изделий, лакокрасочных материалов, комплектующих и оборудования для горнодобывающего производства, а также агрохимические препараты на основе ауксин-фуллереновых комплексов.
- **Инвестиционная привлекательность региона при реализации проекта** – Постановлением Правительства Белгородской области от «26» июля 2021 г. № 285-пп утвержден комплексный план мероприятий, направленных на увеличение объема валового регионального продукта Белгородской области в 2 раза на период до 2030 года. Разделом 2 плана предусмотрены мероприятия по обеспечению роста инвестиций в основной капитал предприятий области:

- ✓ создание промышленных парков с объемом инвестиций 7,85 млрд руб. и организацией 2,8 тыс. рабочих мест;
- ✓ развитие ТОР «Губкин» с объемом инвестиций 12,3 млрд руб. и организацией 2,4 тыс. рабочих мест;
- ✓ вовлечение в оборот площадок предприятий-банкротов с объемом инвестиций 7 млрд. руб.;
- ✓ подписание соглашений с предприятиями по реализации инвестиционных проектов с указанием планируемых мер поддержки.

Реализация предусмотренных планом мероприятий позволят создать условия для резкого увеличения инвестиций и повысить инвестиционную привлекательность региона.

Расположение парка в городе Старый Оскол, поблизости от ключевых предприятий металлургической отрасли в России, таких как Стойленский горно-обогатительный комбинат, Оскольский электрометаллургический комбинат, позволяет потенциальным резидентам получить выгоды от кооперации с ними, что делает локацию парка инвестиционно-привлекательной.

- Планируемый срок ввода в эксплуатацию – 2028 – 2038 гг.
- Создание 378 рабочих мест со средней заработной платой – 103,3 тыс. руб./месяц.

2027-2028

2027-2028

2027-2028

2027-2028

2027-2028

2027-2028

2027-2028

Подготовка территории парка (ограждение, планировка, КПП, АБК)

Строительство электрических сетей

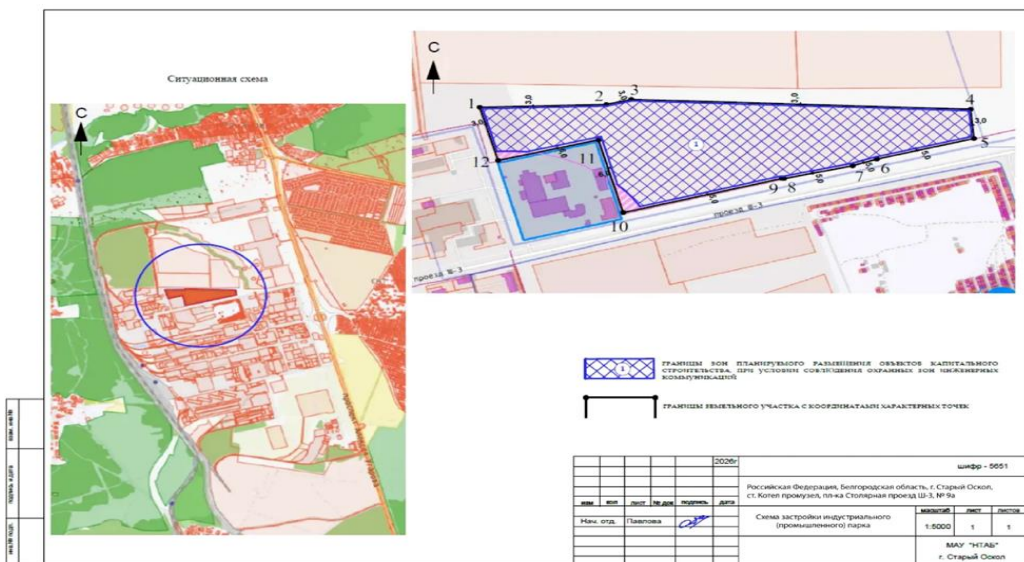
Строительство сетей водоотведения

Строительство сетей водоснабжения

Строительство сетей газоснабжения

Строительство автомобильных дорог и проездов

Строительство корпусов УК



❖ Перспективная территория парка



❖ **Адрес производственной площадки:**

Кадастровый номер земельного участка: 31:06:0401002:248.
Белгородская область, г. Старый Оскол, ст. Котел, промузел, пл-ка
Столярная, проезд Ш-3, № 9а. Площадь земельного участка 15,7 га.
Вид разрешенного использования: «Промышленные предприятия и
коммунально-складские организации III класса санитарной
классификации».

Вид собственности – муниципальная.

Вид права, на котором предоставляется участок – аренда.

Категория земель — земли населенных пунктов. Размещение индустриального (промышленного) парка не противоречит документам территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования.

➤ Свободные мощности:

Электрические сети – 4,95 МВт

Водоотведение – 162,1 м3/сут

Водоснабжение – 162,1 м3/сут

Газоснабжение – 1500 м3/час.

➤ Внутриквартальные дороги и проезды – 3,8 км.

➤ Планируемые здания:

✓ АБК

- ✓ Нежилое здание для размещения резидентов площадью 1200,0 кв. м.

- ✓ Здания КПП.

- ❖ Возможность расширения территории парка на соседние земельные участки с увеличением площади до 88 га.



➤ Транспортная доступность

Участок проектирования находится в зоне с развитой транспортной инфраструктурой. Подъездной дорогой к Промпарку служит проезд Ш-3, связывающий территорию промышленной зоны «Котел» с территорией Старооскольского городского округа через проспект А. Угарова.

Размещение парковочных мест будет осуществляться в границах земельных участков резидентов либо вдоль проезда Ш-3. Остановка общественного транспорта расположена на проспекте А. Угарова.

Выезд на дорогу федерального значения — трасса Р-189 «Короча — Губкин — Старый Оскол — Горшечное», расстояние 40 км.

На расстоянии 800 метров параллельно проспекту А. Угарова проходит трамвайная ветка, соединяющая северо-восточную часть города с промышленной площадкой ст. Котел, с. Обуховка, с. Незнамово и Оскольским металлургическим комбинатом.

Выезд на дорогу регионального значения — проспект Алексея Угарова, 800 метров.

Расстояние до ближайшей железнодорожной станции «Котел» на линии участка Старый Оскол — Валуйки Юго-Восточной железной дороги — 1,2 км.

Расстояние до станции «г. Белгород» на линии Москва — Харьков — Севастополь — 120 км.

Расстояние до аэропорта «Белгород» — 120 км.

Расстояние до границы с Украиной — 170 км.

Белгородская область граничит с тремя субъектами Российской Федерации: Курской и Воронежской областями и Луганской народной республикой.



Налог на имущество организаций: 0% в течение 5 лет с момента заключения договора (Закон Белгородской области № 104 от 27 ноября 2003г. ст. 2.1.)



Льготная ставка по арендной плате за земельный участок в размере 0,01% от кадастровой стоимости (Решение совета депутатов Старооскольского городского округа № 382 от 21 декабря 2015 г.)

❖ Плюсы реализации проекта в индустриальном (промышленном) парке:

- Сокращение капитальных затрат на инфраструктуру – строительство за свой счет сетей газо-, водо-, электроснабжения, водоотведения, дорог. Затраты могут составить от 10 до 50% от стоимости всего проекта.
- Ускорение вывода проекта на рынок, строительство инфраструктуры. Сроки запуска производства сокращаются на 1 – 3 года по сравнению со «стандартной» реализацией.
- Минимизация земельных и бюрократических рисков. Управляющая компания берет на себя решение вопросов с категорией земель, проверку участков на обременение (наличие газопроводов, ЛЭП и т.д.), которые не учтены при покупке, но могут возникнуть при проектировании.
- Доступ к налоговым преференциям. Резиденты индустриального (промышленного) парка получают льготы по налогам. При стандартной реализации льгот нет.
- Упрощен доступ к кадровым ресурсам. Индустриальный (промышленный) парк создается с учетом транспортной доступности, расположены вблизи жилых массивов или транспортных узлов.
- Административная поддержка. УК помогает с согласованием разрешительной документации, взаимодействием с контролирующими органами, подключением к существующим сервисам (охрана, уборка и т.д.).

ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН, млн руб.

Наименование	год										Всего
	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2029-2038
Выручка, тыс. руб.	56 759	298 068	645 313	1 310 923	1 983 122	2 683 468	3 054 468	3 371 519	3 880 819	4 343 146	2 162 7605
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	5 136	40 779	92 027	183 838	279 308	371 443	416 731	460 083	528 638	587 896	2 965 878
Чистая прибыль/Выручка, %	9%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	13%
Амортизация, тыс. руб.	2 222	12 265	25 445	50 071	73 447	95 762	104 068	109 705	119 730	129 990	722 704
EBITDA, тыс. руб.	9 070	66 636	148 147	295 188	445 858	591 020	659 709	723 149	824 580	913 851	4 677 208
EBITDA / Выручка, %	16%	22%	23%	23%	22%	22%	22%	21%	21%	21%	21%

Поступление налогов в бюджет	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Всего
Общая бюджетная эффективность											
Импортная пошлина на оборудование	2 169	3 790	0	7 327	6 468	6 805	1 143	1 189	3 218	3 381	35 489
Налог на доходы физических лиц	2 929	8 681	17 104	36 402	54 716	77 526	91 401	101 047	117 484	133 631	640 921
Налог на добавленную стоимость	0	0	0	42 054	116 918	219 683	321 970	353 104	390 325	455 009	1 899 063
Налог на прибыль	782	9 332	25 755	53 480	84 672	117 208	136 032	148 740	170 517	191 256	937 774
Налог на имущество	0	0	0	0	0	0	1 908	5 064	6 039	6 888	19 899
Социальные взносы	5 867	18 790	40 961	83 148	127 428	181 694	218 231	241 283	279 328	317 827	1 514 558
Суммарные налоговые и социальные выплаты	11 747	40 593	83 820	222 411	390 202	602 916	770 685	850 427	966 911	1 107 992	5 047 704



Контактные данные

АО «Корпорация «Развитие»

Тел.: (4722) 400511

e-mail: info@belgorodinvest.com;

