



**Инвестиционный проект создания промышленного технопарка
в г. Новочебоксарск Чувашской Республики**



Регион реализации проекта

25,9 %
доля обрабатывающей
промышленности в ВРП

85 % обрабатывающей промышленности –
машиностроение, электротехника, химия,
пищевая промышленность

68,8 %
доля несырьевых неэнергетических
товаров высокого передела в экспорте

- ▶ Доля обрабатывающей промышленности в ВРП республики в 1,5 раза выше среднероссийского уровня:
6 место в ПФО и 19 место в РФ.
- ▶ ВРП на душу населения в 2,2 раза ниже среднероссийского уровня - 72 место в РФ.
- ▶ Чувашия включена в список регионов РФ с индивидуальной программой социально-экономического развития.



1 217 тыс. чел.
население республики

10 ВУЗов
34,4 тыс. студентов

30 учреждений
профобразования,
27,6 тыс. обучающихся

14 место в ПФО
из 14 регионов по размеру
ВРП на душу населения

11 место в ПФО
из 14 регионов по уровню
зарботной платы

12 место в ПФО
из 14 регионов по численности населения
с доходами ниже прожиточного минимума

Предпосылки и цели реализации проекта



- Низкий уровень социально экономического развития региона, необходимость поддержки МСП производственного профиля



- Наличие промышленного потенциала в регионе, высоко развиты отдельные отрасли обрабатывающий промышленности



- Недостаточный объем инвестиций в экономику региона, потребность в новых объектах инвестиционной инфраструктуры



- Отсутствие площадей, соответствующих современным требованиям на рынке индустриальной недвижимости региона



- Развитая химическая промышленность и доступность базового сырья для резидентов на площадке проекта



- Дополнительные притоки в бюджет региона за счет налогов резидентов, создание новых рабочих мест



- Развитие обрабатывающей промышленности региона в отраслях перспективной экономической специализации



- Приток внебюджетных инвестиций в процессе развития производственной деятельности резидентов



- Обеспечение МСП региона качественными индустриальными площадями, услугами лабораторий ЦКП



- Возможность кооперации малого, среднего и крупного бизнеса на площадке технопарка в промзоне ПАО «Химпром» - крупного производителя



Специализация технопарка

Малотоннажная химия

Производство композитных материалов

Металлообработка

Малотоннажная химия

- Специальные полимеры, пластики
- Пигменты, катализаторы
- Сырьё для специальных волокон
- Поверхностно-активные, чистые вещества
- Строительные добавки



Композитные материалы

- На основе стекловолокна
- На основе эпоксидных и полиэфирных смол
- На основе арамидных и базальтовых волокон
- Специальные полимеры, специальные пластики



Потребители

- Машиностроение
- Нефтепереработка, нефтехимия
- Производство композитных материалов
- Производство резины и пластмасс;
- Электроника, фармацевтика, текстильная промышленность

Потребители

- Строительство
- Нефте и газодобыча
- Электротехника, электроника
- Машиностроение, судостроение, космос
- Metallургия

Резиденты технопарка

- ▶ Резидентам будут предоставлены современные индустриальные и офисные площади, обеспеченные необходимой инженерной инфраструктурой.

- ▶ В составе дополнительных услуг для резидентов предусмотрен Центр коллективного пользования с химической лабораторией и лабораторией композитных материалов.



- Предприятия малого и среднего бизнеса



- Объем инвестиций 129 млн. руб.



- Численность персонала 15 чел.



- Выручка 145 млн. руб. в год



- Зарплата 53,4 тыс. руб.



- Рентабельность продукции 12,5%



- Занимаемая индустриальная площадь 956 кв.м.



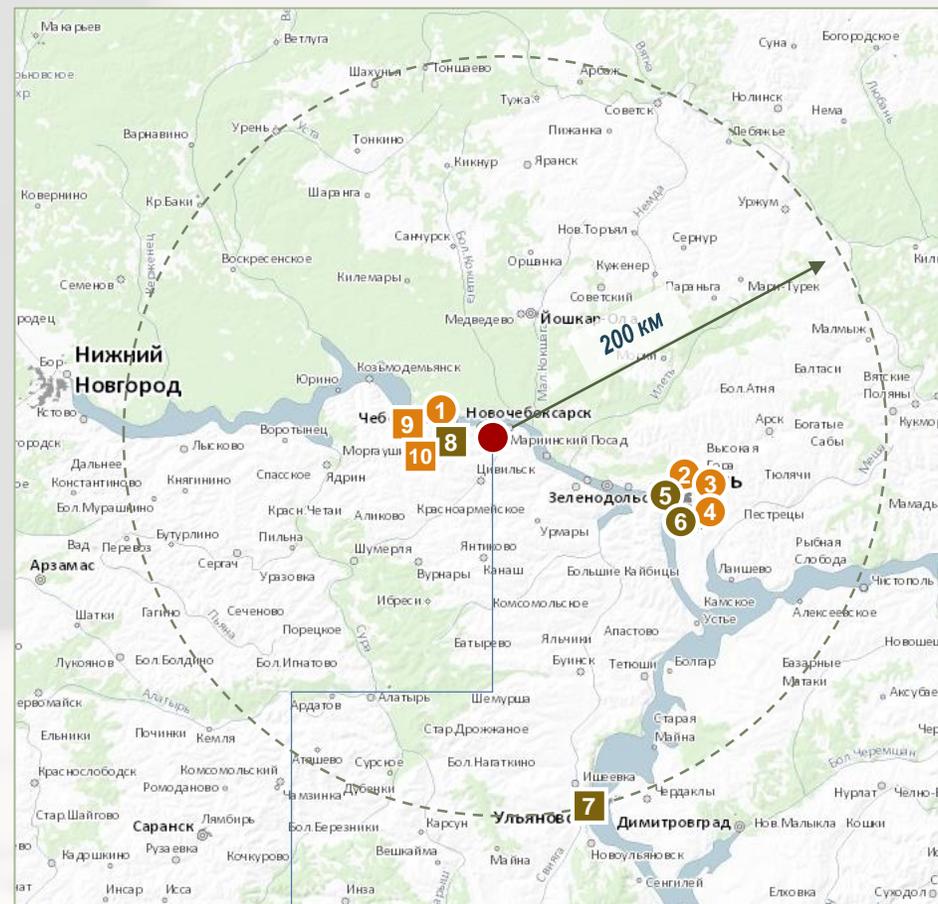
- Занимаемая офисная площадь 197 кв.м.

* - приведены усредненные показатели на 1 потенциального резидента технопарка

Технопарки в окружении площадки проекта

№	Объект
1	Технопарк «Абат», г. Чебоксары. Действующий. Специализация – машиностроение.
2	Технопарк «Авиатор», г. Казань. Действующий. Специализация – универсальная
3	Технопарк «ИПТ Идея», г. Казань. Действующий. Специализация – универсальная.
4	Технопарк «КНИАТ, г. Казань. Действующий. Специализация – универсальная.
5	Индустриальный браунфилд парк «Химград», г. Казань. Действующий. Специализация – химпром.

- ▶ Ближайший действующий браунфилд-парк химического профиля с достаточно большим количеством свободных площадей расположен в г. Казань.



- Технопарки
- Браунфилд индустриальные парки
- Площадка проекта
- Создаваемые
- Действующие

- ▶ В окружении площадки проекта с учетом специализации проектируемого технопарка есть основания считать уровень конкуренции несущественным.

- ▶ На рассматриваемой территории технопарки сконцентрированы в г. Казань.
- ▶ В г. Чебоксары расположен 1 действующий и 2 создаваемых технопарка.

№	Объект
6	Индустриальный браунфилд парк «Казанский силикон», г. Казань. Действующий. Специализация – химпром.
7	Индустриальный браунфилд парк «УАЗ», г. Ульяновск. Создаваемый. Специализация – универсальная.
8	Индустриальный браунфилд парк «Машзавод», г. Чебоксары. Создаваемый. Специализация – машиностроение.
9	Технопарк «Чувашторгтехника, г. Чебоксары. Создаваемый. Специализация – пищевое машиностроение.
10	Технопарк «ЧАЭЗ, г. Чебоксары. Создаваемый. Специализация – электротехника.

План-график реализации проекта



2022

- Оформление прав на участок и здание
- Разработка ПСД
- Госэкспертиза
- Участие в отборе Минэкономразвития РФ



2023

- Реконструкция I очереди площадей технопарка
- Строительство инфраструктуры



2024

- Ввод I очереди технопарка
- Размещение резидентов
- Реконструкция II очереди технопарка



2025

- Ввод II очереди технопарка
- Размещение резидентов



2028

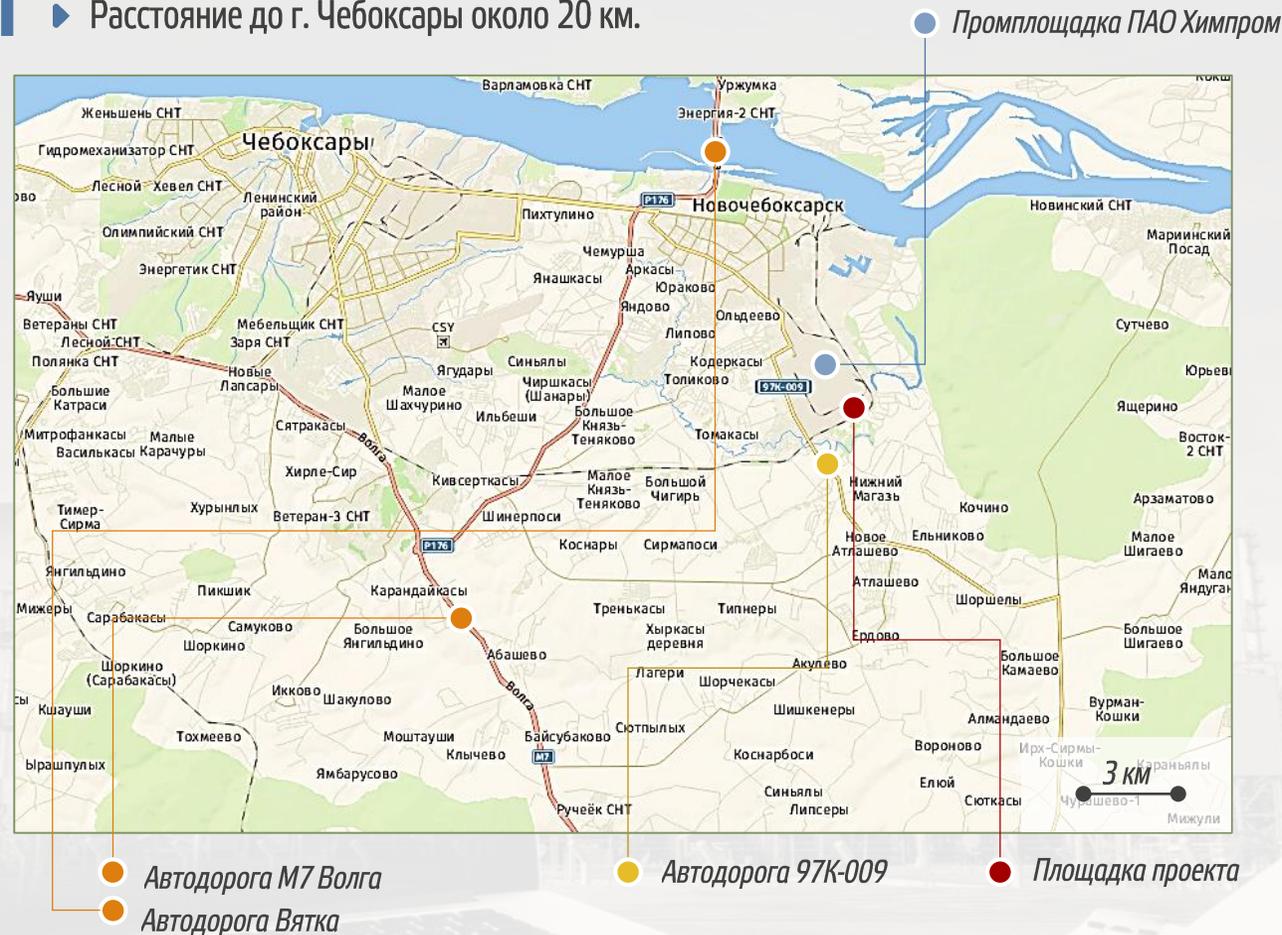
- Выход на проектную мощность – заполнение площадей технопарка резидентами

Расположение площадки проекта

Перспективы развития Новочебоксарска:

- ▶ Создание индустриального парка «Таса сывлэш», специализация - переработка отходов
- ▶ Создание ОЭЗ общей площадью 544 га, состоящей из 91 земельного участка.

- ▶ Численность населения Новочебоксарска 127,5 тыс. человек.
- ▶ Трудоспособное население – 71,6 тыс. человек (56,1%)
- ▶ Расстояние до г. Чебоксары около 20 км.



- ▶ Участок Технопарка расположен на территории промышленной зоны градообразующего предприятия ПАО «Химпром».
- ▶ Участок находится в юго-восточной части г. Новочебоксарск.
- ▶ В окружении участка находятся промышленные объекты, жилая застройка отсутствует.
- ▶ На территории города высокая концентрация предприятий химической отрасли.

- ▶ На участке расположено индустриальное здание, которое планируется реконструировать для размещения Технопарка.
- ▶ Участок и здание принадлежат Управляющей компании на праве собственности.
- ▶ В радиусе до 1,0-1,5 км расположено несколько остановок общественного транспорта (автобусы и маршрутные такси).

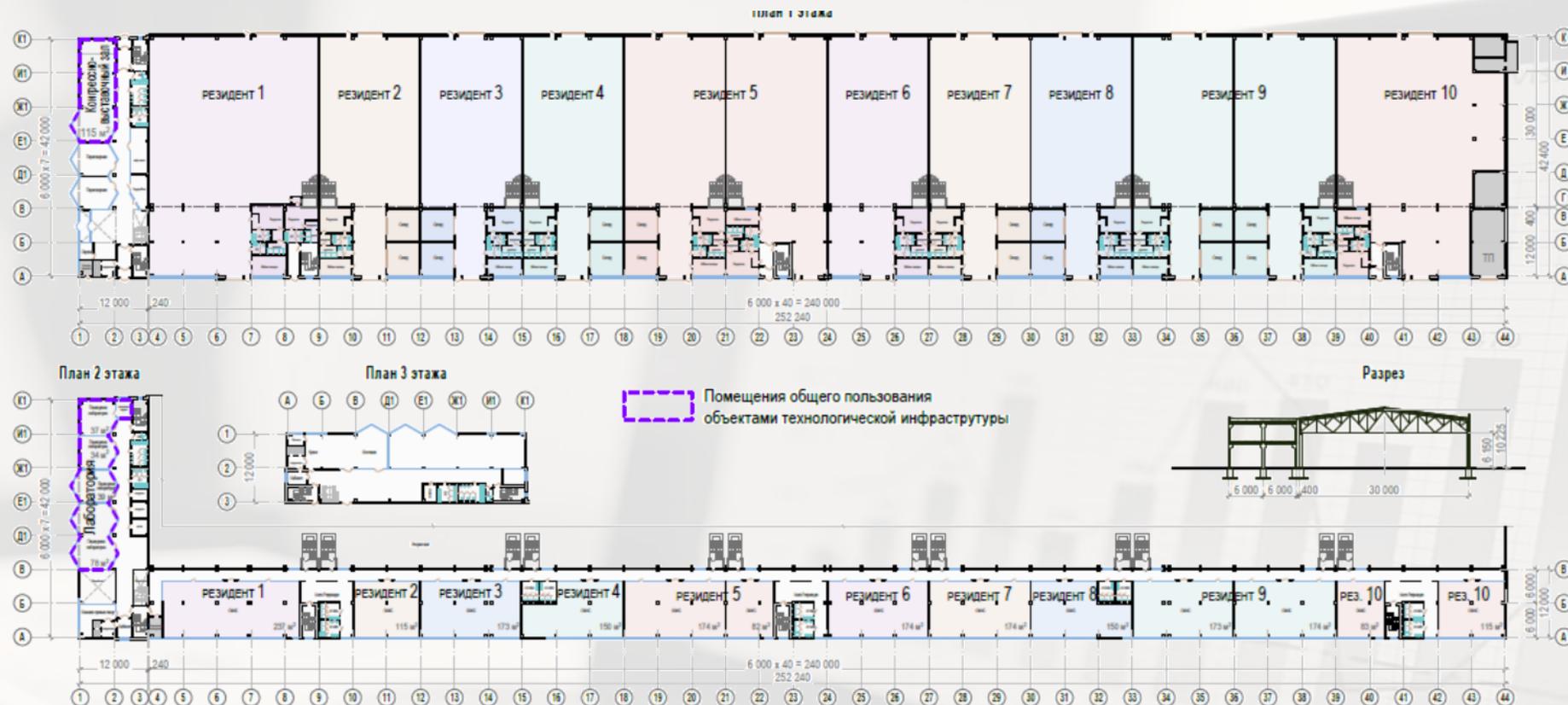
Характеристики технопарка

Общая площадь
14 090 кв.м.

Производственная
площадь
8 208 кв.м.

Электроснабжение
6,4 МВт

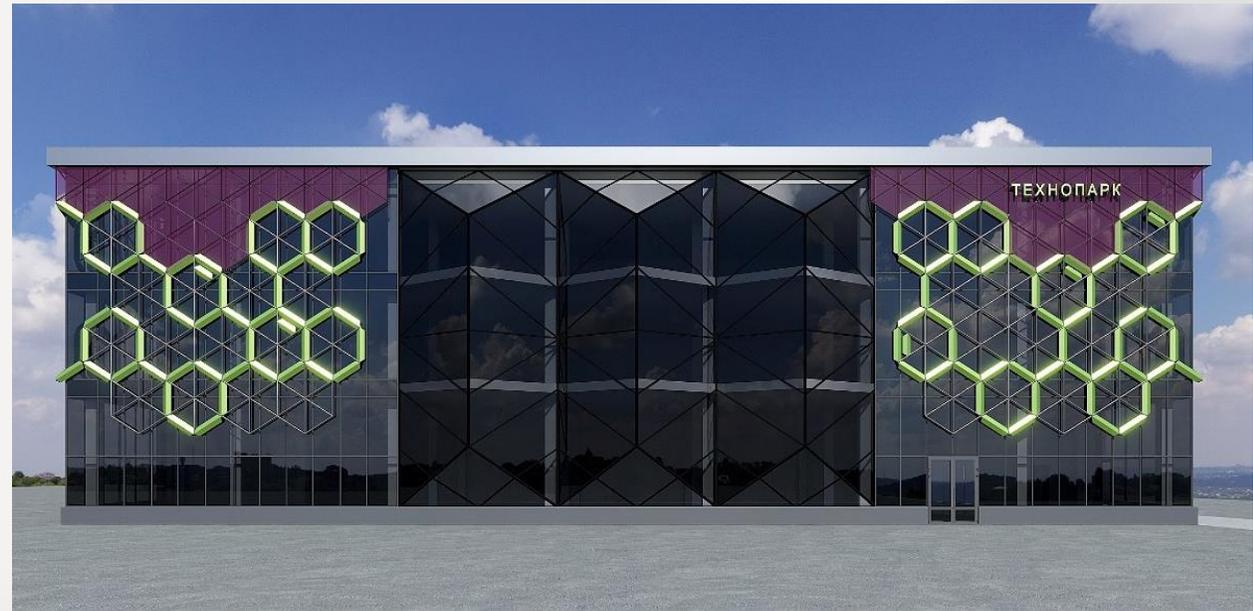
Газоснабжение
753,2 тыс. куб.м./год



Помещения резидентов	1 эт	2 эт	3 эт
Индустриальные площади, в том числе:	9 568	-	-
Производственные помещения	8 208	-	-
Складские помещения	544	-	-
Бытовые помещения	816	-	-
Административные (офисные)	-	1 974	-
Итого помещения резидентов	11 542		

Помещения общего пользования	1 эт	2 эт	3 эт
Технологическая инфраструктура, в т.ч.			
Конгрессно-выставочный зал	115	-	-
Лаборатория	-	197	-
Прочие помещения	376	949	454
Технические помещения	152	137	76
Лестничные клетки	70	16	6
Итого помещения общего пользования		2 548	

Архитектурно-
планировочное решение
технопарка



Резиденты

1,15 тыс. кв.м.

средняя площадь на 1 резидента

129 млн. руб.

средний размер инвестиций
1 резидента

145 млн. руб.

среднегодовая выручка
1 резидента

- ▶ В настоящее время достигнуты соглашения о размещении в технопарке 6 потенциальных резидентов, общая потребность которых составляет 70% индустриальных площадей технопарка.

№	Наименование	Регион	Вид деятельности	Индустриальные площади, кв.м.	Офис, кв.м.
1	ООО «Магматек»	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Гибкие связи для строительства из композитных материалов	1434	256
2	ООО «Фирма «Биохимфарм»	Владимирская область, г. Радужный	Производство Окситоцина и Ивермектина для ветеринарного применения	731	115
3	ООО «НПП «Биохимфарм»	Владимирская область, г. Радужный	Организация производства микроудобрений и удобрений для АПК	1209	237
4	ООО «Элкон»	Чувашская Республика, г. Новочебоксарск	Производство кремнеорганической смолы и эмульсии	1067	198
5	ООО «СК «Альфа»	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Производство оборудования и металлоконструкций для малотоннажной химии	731	173
6	ООО «Каскад-Агро»	Чувашская Республика, г. Чебоксары	Производство синтетических моющих средств (СМС) на основе сырья, выпускаемого ПАО «Химпром	1463	347
	Итого			6635	1326

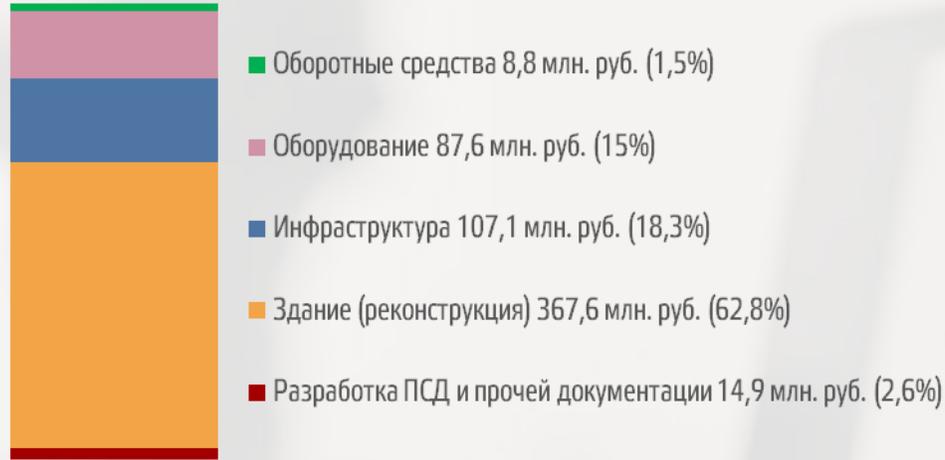
Инвестиции и финансирование проекта

585,7 млн. руб.
размер инвестиций на все цели

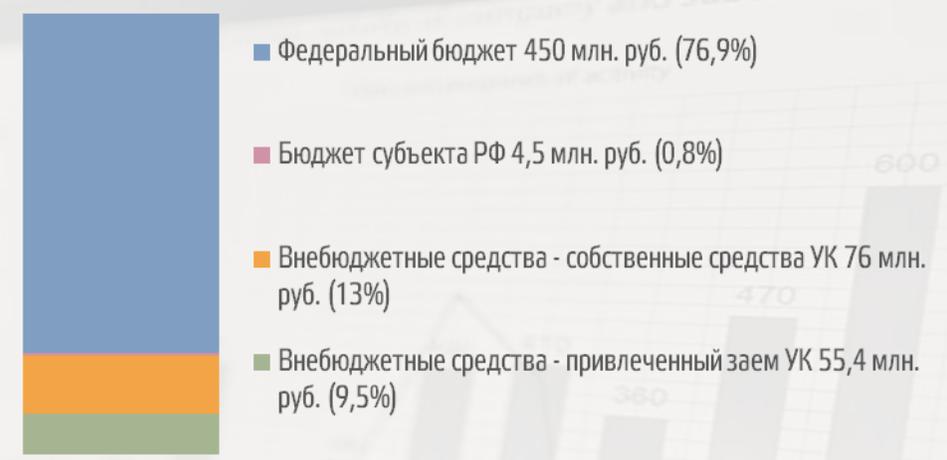
22,4 %
доля внебюджетного финансирования

450 млн. руб.
размер федеральной субсидии

Инвестиции в создание технопарка



Финансирование создания технопарка



Результаты реализации проекта

1,45 млрд. руб.

среднегодовой объем отгруженной
продукции

1,79 млрд. руб.

годовой объем отгруженной
продукции к 2031 году

10,8 млрд. руб.

объем отгруженной продукции
за 2024-2031 гг

473 млн. руб.

среднегодовой вклад резидентов в ВРП

580 млн. руб.

вклад резидентов в ВРП к 2031 году

3,51 млрд. руб.

вклад резидентов в ВРП за 2024-2031 гг

10 единиц

малых и средних предприятий
резидентов размещено в технопарке

150 единиц

созданных резидентами рабочих мест

1,29 млрд. руб.

суммарный размер инвестиций
резидентов

64 млн. руб.

годовой вклад резидентов в налоговые
доходы бюджета субъекта РФ к 2031 году

366 млн. руб.

вклад резидентов в налоговые доходы
бюджета субъекта РФ за 2024-2031 гг

**Бюджетная
эффективность
проекта**

68,6 млн. руб.

среднегодовой доход федерального бюджета

49,9 млн. руб.

среднегодовой доход бюджета субъекта РФ

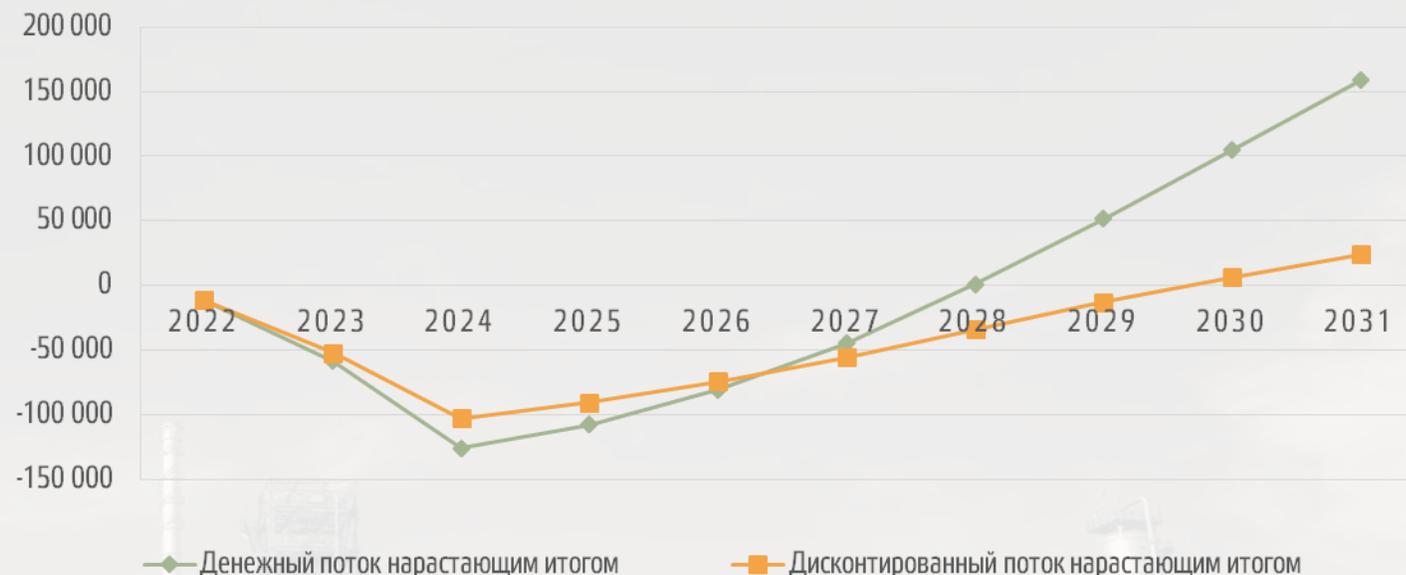
2,8 млн. руб.

среднегодовой доход муниципального бюджета

Показатели бюджетной системы	Федеральный бюджет	Бюджет субъекта РФ	Муниципальный бюджет
Доход от деятельности парка за 10 лет (2024-2033), тыс. руб.	686 534	499 230	28 245
Чистая приведенная стоимость, NPV, тыс. руб.	82 475	205 196	11 566
Внутренняя норма доходности, IRR %	16,9%	547,7%	-
Простой срок окупаемости, лет	6,9	1,6	-
Дисконтированный срок окупаемости, лет	9,3	1,6	-
Коэффициент бюджетной эффективности	2,53	111,94	-
Ставка дисконтирования, %	12,7%	12,7%	12,7%
Размер финансирования, тыс. руб.	450 000	4 500	-

Заключение

- ▶ Показатели эффективности проекта для Управляющей компании с учетом субсидий соответствуют уровню показателей аналогичных проектов в сфере девелопмента промышленной недвижимости.
- ▶ В случае если Управляющая компания осуществляет инвестиции в полном объеме за счет собственных средств (без учета субсидий), расчеты свидетельствуют о экономической нецелесообразности проекта, его инвестиционная эффективность отрицательна.



Показатели Управляющей компании	С учетом субсидии	Без учета субсидии
Чистая приведенная стоимость, NPV, тыс. руб.	24 081	-338 836
Внутренняя норма рентабельности, IRR%	17,7%	-
Простой срок окупаемости (PBP), лет	7,0	-
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP), лет	8,6	-
Норма доходности дисконтированных затрат (PI)	1,23	0,26

Контакты

Управляющая компания ООО «ВОЛГАХИМ»

Адрес: 429965, Чувашская Республика, г. Новочебоксарск,
ул. Промышленная, дом № 101, корпус 351.

