

# Концепция создания и развития индустриального парка в городе Иркутске

## Основные положения



Комитет  
по экономике  
администрации  
г. Иркутска



Moscow - Ekaterinburg - Almaty - Minsk - Frankfurt - Hong-Kong



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Иркутск — Екатеринбург — Санкт-Петербург

2013

Авторский коллектив:

**Руководитель проекта**

Бежин Е.В. – руководитель проектов Аналитического центра «Эксперт-Урал»

**Рабочая группа**

**Толмачев Д.Е.** – к.э.н., директор Аналитического центра «Эксперт-Урал»

**Кузнецов П.Д.** – специалист по аналитической работе Центра региональных экономических исследований Высшей школы экономики и менеджмента Уральского федерального университета

**Чудинова Е.А.** – менеджер Центра прикладных исследований и разработок НИУ ВШЭ – Санкт-Петербург

**Михайлова А.С.** – менеджер Центра прикладных исследований и разработок НИУ ВШЭ – Санкт-Петербург

Авторский коллектив выражает благодарность за оказанную помощь в выполнении работы:

**Альмухамедову А.А.** – заместителю мэра – председателю комитета по экономике администрации г. Иркутска

**Суркову А.А.** – заместителю председателя комитета - начальнику управления по стратегическому развитию и инвестиционной политике комитета по экономике администрации г. Иркутска

**Кельчевскому Ю.А.** – заведующему сектором муниципально-частного партнерства управления по стратегическому развитию и инвестиционной политике комитета по экономике администрации г. Иркутска

## Оглавление

<b>1. Резюме проекта</b>	<b>4</b>
1.1. Суть проекта и целесообразность его реализации	4
1.2. Основные участники проекта	5
1.3. Общая стратегия реализации проекта	5
1.4. Укрупненный график реализации проекта	6
1.5. Основные показатели и характеристики проекта	6
<b>2. Цели и задачи реализации проекта</b>	<b>7</b>
<b>3. Анализ опыта создания и функционирования индустриальных парков в России</b>	<b>8</b>
3.1. Основные тенденции развития рынка индустриальных парков в России	8
3.2. Анализ практики создания агропромышленных парков в России	9
3.3. Опыт создания и развития индустриальных парков на территории Сибирского федерального округа	10
<b>4. Оценка текущего уровня социально-экономического развития и агропромышленного потенциала Иркутской области, города Иркутска</b>	<b>12</b>
4.1. Краткая характеристика социально-экономического положения Иркутской области	12
4.2. Краткая характеристика социально-экономического положения города Иркутска	13
4.3. Оценка агропромышленного потенциала Иркутской области и города Иркутска	15
<b>5. Определение концептуальных характеристик и отраслевой специализации индустриального парка</b>	<b>18</b>
5.1. Краткая характеристика земельного участка, выбранного для размещения индустриального парка	18
5.2. Определение отраслевой специализации индустриального парка и приоритетных видов деятельности резидентов	19
5.3. Оценка потенциала сырьевой базы, необходимой для обеспечения деятельности резидентов индустриального парка	19
5.4. «Портреты» потенциальных резидентов индустриального парка	21
5.5. Оценка прогнозной потребности резидентов в энергоресурсах и определение затрат на создание инфраструктуры парка	23
5.6. Предложения по планировке выбранного земельного участка	23
<b>6. Оценка эффективности проекта, целевые показатели реализации</b>	<b>25</b>
Приложения	26

## 1. Резюме проекта



### 1.1. Суть проекта и целесообразность его реализации

Долгосрочной целевой программой «Стимулирование экономической активности в городе Иркутске на 2013 — 2017 годы», утвержденной постановлением администрации города Иркутска от 11.10.2012 № 031-06-2023/12, определено, что на сегодняшний день в городе Иркутске слабо развита инвестиционная инфраструктура. Создание в городе индустриального парка может способствовать качественным изменениям в инвестиционной сфере.

Подпрограммой «Развитие инвестиционной деятельности в городе Иркутске» установлено, что одной из приоритетных задач экономической политики муниципальных властей должно стать создание условий для реализации на территории города Иркутска перспективных инвестиционных проектов. Развитие инвестиционной инфраструктуры, в частности создание индустриального парка, является инициативой, способствующей увеличению инвестиционной активности на территории в краткосрочной перспективе, в целом благоприятно отражающейся на имидже муниципального образования.

Администрацией города Иркутска принято решение о концептуальной проработке проекта по созданию индустриального парка на земельном участке площадью около 8,5 гектара, расположенном в Правобережном округе города, в непосредственной близости от пересечения двух крупных транспортных артерий региона — Якутского и Александровского трактов.

Учитывая, во-первых, относительно небольшую площадь земельного участка, выбранного для размещения индустриального парка, а во-вторых, тот факт, что в непосредственной близости от рассматриваемого участка сконцентрировано большое число сельхозпроизводителей, инициаторами в качестве предпочтительной специализации проекта предлагается рассматривать агропромышленное направление. Такая отраслевая специализация может быть привлекательна не только с точки зрения привлечения инвестиций, но и с точки зрения решения задач, связанных с обеспечением продовольственной безопасности региона.

## 1.2. Основные участники проекта

Инициатором проекта является администрация города Иркутска, представленная комитетом по экономике администрации города Иркутска.

В концепции рассмотрено несколько возможных вариантов финансирования проекта и соответствующих источников. Проект будет реализован с более высокими показателями эффективности, например, в случае участия инициатора в программе поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, финансируемой со стороны федерального бюджета. Участниками проекта при этом могут стать Министерство экономического развития Иркутской области и Министерство экономического развития РФ.

На инвестиционной фазе проекта, предполагающей осуществление, порядка 500 млн рублей капитальных вложений в инженерную и производственную инфраструктуру, в проект будут вовлечены проектно-изыскательские и строительные организации. Отбор организаций будет осуществляться на конкурсной основе создаваемой управляющей компанией. Последующая эксплуатация объектов инженерной инфраструктуры будет осуществляться также управляющей компанией. Ключевыми участниками проекта станут собственными резиденты индустриального парка.

Учитывая, что одной из конечных целей реализации проекта является расширение доступа к рынку сельскохозяйственных товаропроизводителей, сконцентрированных в непосредственной близости от площадки индустриального парка, а также содействие развитию кооперации в сфере производства и реализации сельскохозяйственной продукции, ключевыми участниками проекта также являются производители сельхозпродукции. Активное их вовлечение в проект позволит обеспечить резидентов стабильной сырьевой базой.

## 1.3. Общая стратегия реализации проекта

Стратегия реализации проекта по созданию индустриального парка в городе Иркутске будет соответствовать сложившейся отраслевой практике. Расчеты показывают, что для инициатора наименьшая эффективность проекта достигается в случае его финансирования только за счет средств местного бюджета, что может также привести к увеличению сроков реализации проекта, снижению ожидаемых положительных эффектов его осуществления.

С этой точки зрения, ключевым стратегическим направлением реализации проекта станет поиск дополнительных источников финансирования капитальных вложений, предполагающий: 1) реализацию комплекса мероприятий по подготовке заявки для участия в отборе, проводимом ежегодно Министерством экономического развития РФ с целью предоставления субсидий на реализацию проектов по созданию промышленных и агроиндустриальных парков; 2) осуществление переговоров с институтами развития (Внешэкономбанк и др.), кредитными организациями (Сбербанк, Россельхозбанк и др.) и оценку перспектив их участия в проекте.

Одновременно с осуществлением мероприятий, направленных на привлечение в проект средств федерального и/или регионального бюджета, внебюджетных источников финансирования, инициатором проекта будет проведена работа по созданию управляющей компании, оформлению земельного участка, разработке детального бизнес-плана проекта. Будет запущена работа по проведению первоочередных проектно-изыскательских работ, необходимых для последующей организации строительства и реконструкции объектов инфраструктуры индустриального парка.

Работа по поиску и привлечению резидентов индустриального парка уже ведется комитетом по экономике администрации города Иркутска и будет в дальнейшем осуществляться параллельно с перечисленными выше мероприятиями. При этом приоритетными отраслевыми направлениями деятельности резидентов станут производства, связанные с: переработкой молока; фасовкой, мойкой и упаковкой картофеля (овощей); переработкой и изготовлением полуфабрикатов из картофеля; выращиванием и обработкой грибов; производством соков и переработкой дикоросов.

Также концепцией предусмотрено строительство на территории парка временного логистического комплекса площадью 7500 кв. м, а также организация рынка (площадью 3000 кв. м) по торговле сельхозпродукцией и продукцией, производимой резидентами индустриального парка.

## 1.4. Укрупненный график реализации проекта

Основные мероприятия проекта и сроки их реализации представлены на графике (рис. 1).

Мероприятия проекта	2013	2014				2015				2016			
	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Разработка концепции индустриального парка	■	■											
Разработка бизнес-плана и финансовой модели парка			■	■									
Создание управляющей компании (УК)				■									
Передача УК прав на земельный участок					■								
Разработка проекта планировки территории индустриального парка и проектирование объектов инфраструктуры					■	■	■						
Внесение изменений в областную программу поддержки МСП: включение мероприятия по созданию агропромышленного индустриального парка в г. Иркутске					■	■							
Подготовка заявки и участие в конкурсе МЭР РФ (МСП) на получение субсидии из федерального бюджета						■	■						
Разработка и принятие нормативно-правых актов, необходимых для регулирования процесса создания и развития агропромышленного индустриального парка				■	■	■	■	■	■				
Продвижение проекта, привлечение резидентов, заключение соглашений о намерениях с резидентами агропарка		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Строительство и ввод в эксплуатацию объектов инфраструктуры									■	■	■	■	■
Строительство и ввод в эксплуатацию производств резидентами парка											■	■	■

## 1.5. Основные показатели и характеристики проекта

Таблица 1.

№	Наименование показателя (характеристики)	Значение
1	Инициатор проекта	Комитет по экономике администрации г. Иркутска
2	Тип проекта (greenfield/brownfield)	brownfield
3	Площадь земельного участка под создание парка, га	8,5
4	Площадь застройки	6,07
5	Планируемое количество резидентов, шт.	11
6	Количество планируемых к созданию рабочих мест	357
7	Инвестиции резидентов, тыс. руб.	724,33
8	Инвестиции в инфраструктуру (бюджетные инвестиции), тыс. руб.	539,14
9	Чистая дисконтированная стоимость проекта (20 лет), тыс. руб.	8 231,21
10	Внутренняя норма доходности, %	43
11	Индекс бюджетной эффективности, ед.	0,86
<b>Транспортная доступность</b>		
12	Наличие введенной в эксплуатацию дороги с твердым покрытием до границы земельного участка	да
13	Наличие существующего присоединения дороги к региональным и федеральным трассам	да
14	Наличие съезда с дороги к земельному участку, позволяющего обеспечить въезд строительной техники и проведения инженерных изысканий	да
15	Близость региональных дорог (1 – 2 км)	да
16	Близость федеральных магистралей (1 – 5 км)	да
17	Близость действующей железнодорожной ветки с действующей станцией погрузки-разгрузки (1 – 2 км до станции)	нет
18	Наличие отдельной железнодорожной ветки, подходящей к границам индустриального парка и (или) на территорию индустриального парка	нет
19	Наличие транспортного сообщения с ближайшими населенными пунктами (регулярный общественный транспорт)	да
20	Близость аэропорта (5 – 15 км)	да
<b>Инженерная инфраструктура</b>		
21	Наличие на территории индустриального (промышленного) парка точки подключения к электрическим сетям, обеспеченной свободной мощностью не менее 2 МВт	нет (запланировано увеличение мощности)
22	Наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям газоснабжения и/или наличие существующего подключения или технических условий на подключение к сетям теплоснабжения	нет (запланировано создание локальной системы теплоснабжения)
23	Наличие существующего подключения или технических условий на подключение к системе водоснабжения и водоотведения	да (запланировано увеличение мощности)

## 2. Цели и задачи реализации проекта



Долгосрочной целевой программой «Стимулирование экономической активности в городе Иркутске на 2013 — 2017 годы», утвержденной постановлением администрации города Иркутска от 11.10.2012 № 031-06-2023/12, определено, что на сегодняшний день в городе Иркутске слабо развита инвестиционная инфраструктура. Создание в городе индустриального парка может способствовать качественным изменениям в инвестиционной сфере.

Учитывая, что выбранный инициатором проекта для размещения индустриального парка земельный участок имеет относительно небольшую площадь, а также тот факт, что в непосредственной близости от рассматриваемого участка сконцентрировано большое число сельхозпроизводителей, администрацией города Иркутска 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 городе Иркутске:

- создание условий для устойчивого долговременного социально-экономического развития города Иркутска 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.

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.

### 3. Анализ опыта создания и функционирования индустриальных парков в России



#### 3.1. Основные тенденции развития рынка индустриальных парков в России

Индустриальный парк — крупный земельный массив, юридически и технически организованный как специализированный объект доходной недвижимости, с инженерно подготовленными земельными участками, предназначенными для размещения новых производств. Индустриальные парки характеризуются относительно небольшим количеством офисных зданий и складских помещений.

Отрасль индустриальных парков в мире динамично развивается. Происходят изменения в моделях управления парками, инициаторы проектов ищут новые источники финансирования проектов. Некоторые мировые тенденции развития парков представлены в таблице 2.

Таблица 2. Основные мировые тенденции развития промышленных парков

Тренд	Описание
Рост числа частных управляющих компаний	За последние годы увеличилась доля частных УК (более 70% создаваемых парков находится под управлением частных УК)
Рост числа и диверсификация услуг	Растущая конкуренция между парками в разных странах и глобализация вынуждают все время увеличивать число оказываемых в парках услуг, их качество и разрабатывать новые виды услуг, которые могут быть интересны инвесторам, замещая традиционную концепцию упора на налоговые и таможенные преференции
Использование парков для тестирования реформ	Все больше стран следуют успешному примеру Китая и используют парки для тестирования новых моделей управления и регулирования, распространяя затем режим парков на всю территорию
Четкое позиционирование парков	Четкое позиционирование с точки зрения возможных клиентов, рынков сбыта, конкурентных преимуществ региона, привлекательности для участников — общемировой тренд новых парков

Источник: аналитика Strategy Partners

Индустриальные парки делятся на многоотраслевые и моноспециализированные.

В многоотраслевых индустриальных парках России чаще всего размещаются предприятия таких отраслей, как:

- машиностроение,
- производство строительных материалов,
- строительство,
- пищевая промышленность.

Моноспециализированные индустриальные парки России нередко возникают благодаря «якорным» арендаторам. Для таких парков характерна следующая специализация:

- автомобильная промышленность и производство комплектующих,
- агропром,
- химическая отрасль.



Агропромышленные парки находят все большее распространение в РФ. По количеству созданных площадок агропромышленная специализация уступает только автомобильной промышленности.

Также одной из тенденций развития отрасли является привлечение на проекты профессиональных управляющих компаний. В 2012 году этот процесс уже стал носить ярко выраженный характер.

Финансирование проектов создания индустриальных парков преимущественно осуществляется за счет средств региональных бюджетов, средств федеральных институтов развития (Внешэкономбанк). В последние несколько лет интерес к отрасли проявляет также банковский сектор. Ряд региональных проектов уже финансируются в рамках специальной программы Сбербанка России. В сочетании с предоставляемыми регионами государственными гарантиями по кредитам это повысит доступность финансирования для управляющих компаний и резидентов индустриальных парков, а также придаст импульс развитию отрасли в целом.

### 3.2. Анализ практики создания агропромышленных парков в России

Агропромышленный парк — новая производственно-экономическая система для развития любых форм бизнеса в агропромышленном комплексе. В агропромпарке (далее — АПП) могут быть сосредоточены перерабатывающие, сервисные и иные производства, работающие в общих интересах производителей сельскохозяйственной продукции региона или муниципалитета, в единой технологической цепочке. АПП может стать центром формирования агропромышленного кластера, содействовать модернизации АПК региона, а также способствовать социальному развитию сельских территорий.

По результатам анализа деятельности агропромышленных парков выделены наиболее успешно функционирующие. Приведем краткую характеристику основных показателей и принципов работы некоторых из них:

#### 1. Агропромышленный парк «Казань» (Республика Татарстан)

Расположен на площади 8,5 гектара, площадь основного здания составляет 54 тыс. квадратных метров. Торговые площади составляют 13,8 тыс. квадратных метров. Реализуют продукцию 257 резидентов. Объем инвестиций в строительство составил 1,7 млрд рублей, 1,2 миллиарда из которых выделено из федерального бюджета в рамках господдержки малого и среднего предпринимательства. Эксплуатация комплекса ежемесячно будет обходиться в 10 млн рублей. Срок окупаемости проекта составляет 7 — 8 лет, но зарабатывать на этой площадке никто не планирует.

Агропромышленный парк в Казани был создан, чтобы дать возможность фермерам реализовывать свою продукцию без посредников.

#### 2. Агропромышленный парк «Ставрополье» (Ставропольский край)

Агропромышленный парк размещен на площади около 190 гектаров, где предусмотрено строительство двух функциональных зон. В логистическо-торговой зоне сейчас строится комплекс средне- и мелкооптовых рынков, а также несколько современных овощехранилищ общей мощностью 120 — 160 тыс. тонн продукции, холодильный склад на 40 тыс. тонн, комплекс сухих складов.

Агропромышленный парк «Ставрополье» имеет целью создание замкнутой производственно-сбытовой инфраструктуры, объединяющей несколько звеньев в цепочке агропромышленного производства.

Рынки сбыта агропромпарка: курортно-туристический кластер Кавказских Минеральных Вод, Центральный и Северо-Западный федеральные округа Российской Федерации.

Преимущества создания: образование производств по переработке местного сырья, установление преференций производителям, снижение импорта из других регионов, интеграция малых форм хозяйствования в общую производственно-сбытовую цепочку, снижение уровня цен на продукты питания во внесезонный период.

Объем инвестиций — 39,6 млрд рублей, в том числе обязательства Ставропольского края и ОАО «Российские Железные Дороги» (инженерия и подъездные пути) ориентировочно составят 3,7 млрд рублей. Кредитные и инвестиционные проекты агропарка предоставляет ОАО «Россельхозбанк».

### 3.3. Опыт создания и развития индустриальных парков на территории Сибирского федерального округа

За последние 2 — 3 года в Сибирском федеральном округе было инициировано более 10 новых проектов по созданию индустриальных парков. Однако этот рост пока носит скорее количественный, чем качественный характер: многие из заявленных проектов находятся на начальной стадии реализации. В то же время, по мнению экспертов, в случае успешной реализации данные проекты могут стать базой для создания «новой сибирской промышленности».

В таблице 3 представлено 18 проектов по созданию индустриальных парков на территории СФО, включенных в подготовленный Ernst & Young обзор «Индустриальные парки России».

Таблица 3. Индустриальные парки и особые экономические зоны Сибири

№	Регион	Название	Размер, га	Специализация
1.	Алтайский край	Нет данных	112	Строительство и строительные материалы
2.	Алтайский край	Новоалтайск Южный	480	Разные отрасли
3.	Забайкальский край	Агроиндустриальный парк (Агинский Бурятский округ)	н/д	Агропромышленность
4.	Забайкальский край	Агроиндустриальный парк (Приаргунский район)	н/д	Агропромышленность
5.	Забайкальский край	Могойтуй	450	Машиностроение, электроника
6.	Иркутская область	Ангарский технопарк	203	Машиностроение, химическая промышленность, легкая промышленность, судостроение
7.	Иркутская область	Усольхимпром	613	Химическая промышленности
8.	Кемеровская область	Северная промзона	100	Разные отрасли
9.	Кемеровская область	Юрга	88	Разные отрасли
10.	Красноярский край	Промышленный парк ЗАТО «Железногорск»	25	Энергетика, космическая отрасль
11.	Новосибирская область	Технопарк в наукограде Кольцово	114	Фармацевтика, биотехнологии
12.	Новосибирская область	Промышленно-логистический парк	2000	Производство упаковки, пищевая промышленность, строительные материалы
13.	Новосибирская область	Толмачево	214	Разные отрасли
14.	Республика Бурятия	Республиканский промышленный парк (Улан-Удэ)	32	Разные отрасли
15.	Республика Хакасия	Черногорский	200	Не определена
16.	Томская область	Северный-1	20	Разные отрасли
17.	Томская область	Северный-2	90	Разные отрасли
18.	Томская область	ОЭЗ ТВТ «Томск»	207	Информационные технологии, биотехнологии, новые материалы

Источник: Ernst & Yung

#### 1. Индустриальный парк «Могойтуй» (Забайкальский край)

В Сибирском федеральном округе реализуется ряд проектов со специализацией на агропром и пищевую промышленность. Однако все проекты пока находятся на концептуальной или начальной стадии реализации.

Одними из первых в СФО начали реализацию проектов по созданию новосибирского промышленно-логистического парка (ПЛП) и забайкальского «Могойтуй». Оба проекта планировались по типу Greenfield, то есть на незастроенной территории без какой-либо изначальной инфраструктуры.

Изначально инициаторами проекта (Министерство экономического развития промышленной политики Забайкальского края) на площади 450 га планировалось разместить не менее 30 предприятий с годовым объемом производства свыше 10 млрд рублей и создать при этом до 5 тыс. рабочих мест. Основными направлениями деятельности предприятий должны были стать сборка строительной и сельскохозяйственной техники, электроники и т.д. Однако уже в 2012 году промпарк изменил свою политику работы с инвесторами, сделав акцент на размещение субъектов малого предпринимательства. Сегодня органы власти Забайкальского края планируют, что промышленный парк в Могойтуйе будет развиваться посредством открытия малых и средних предприятий, специализирующихся на выпуске мебели и других потребительских товаров, стройматериалов, продуктов переработки шерсти, овчины и прочей сельхозпродукции. В 2012 году на территории парка были размещены предприятия по производству сувенирной продукции, общественного питания и предприятие, занимающееся рекламной деятельностью.

#### 2. Новосибирский Промышленно-логистический парк (ПЛП)

Промышленно-логистический парк расположился на земельном участке площадью 2000 га, в 12 км от города Новосибирска (на запад), вдоль федеральной трассы М-51 и Транссибирской железнодорожной магистрали, в 6 км от международного аэропорта Толмачево. ПЛП предназначен для размещения транспортно-логистических комплексов и промышленных предприятий.

Планируется, что за период 2011 — 2015 годов на развитие промпарка из бюджета Новосибирской области будет направлено 3,9 млрд рублей. Прогнозируемая эффективность вложения средств составляет 14 рублей частных инвестиций на 1 бюджетный рубль.

В новосибирском ПЛП на данный момент работают 24 инвестора, из них только четыре компании — новосибирские. Остальные — федеральные и зарубежные. Основными резидентами являются:

- ООО «Марс»
- ЗАО «Роса»
- ООО «Сладомир логистик групп»
- ФГУП «Почта России»
- ООО «РусБитХолод»
- ЗАО «Завод тарных изделий»
- Компания «Арнег» (ARNEG)
- Компания «REXAM»

### 3. Приаргунский агроиндустриальный парк (Забайкальский край)

Площадь агроиндустриального парка составляет 140 тыс. га земельной площади в границах Приаргунского района.

В структуру агроиндустриального парка входят:

- производство растениеводческой продукции (зерновых, масличных и кормовых культур);
- выпуск современных полнорационных высокобелковых комбикормов и премиксов;
- производство растительного масла и жмыхов на основе переработки выращиваемого в АИП рапса и др. масличных культур;
- современный полноциклический мясоперерабатывающий комплекс;
- глубокая переработка зерна;
- строительство комбикормового завода.

Планируемый общий объем инвестиций для реализации проекта составляет 9,09 млрд рублей, в том числе:

1) финансирование из федерального и регионального бюджетов — 4,19 млрд рублей, из них:

- федеральный бюджет — 4,0 млрд рублей,
- краевой бюджет — 190,0 млн рублей;

2) финансирование бизнес-структурами — участниками АИП — 5168 млн рублей.

Общий объем дополнительно произведенной продукции в АИП составляют 7831 млн рублей в год.

Бюджетная эффективность: ежегодные налоговые платежи в бюджеты всех уровней участников АИП составляют 292 млн рублей.

### 4. Агропромышленный парк «Алтайский» (Республика Хакасия)

Приоритетный проект, реализуемый на территории Абакано-Черногорской агломерации Республики Хакасия. Агропромышленный парк находится в границах территории Белоярского сельсовета Алтайского района, между населенными пунктами с. Белый Яр и д. Кайбалы вдоль автомобильной дороги Абакан — Саяногорск.

Общая площадь земель для размещения резидентов парка составит 101 га.

Цель создания агропромпарка: удовлетворение спроса инвесторов в инвестиционных площадках, подготовленных к размещению агропромышленных объектов, логистики и сопутствующего сервиса.

В агропромышленном парке «Алтайский» на стадии регистрации находятся четыре резидента:

ООО «Аршановское» — организация молокоперерабатывающего предприятия на базе Модульного молочного цеха;

ООО «Кирос» — строительство сельскохозяйственного рынка;

ООО «Белоярский мясной двор» — создание цеха по забою скота;

ООО «Орандж — Пак» — Тепличный комплекс «Алтай».

Суммарный объем заявленных ими инвестиций составляет — 129,6 млн рублей.

## 4. Оценка текущего уровня социально-экономического развития и агропромышленного потенциала Иркутской области, города Иркутска



### 4.1. Краткая характеристика социально-экономического положения Иркутской области

Экономика Иркутской области восстанавливалась после кризисных 2008 — 2009 годов с некоторым замедлением темпов роста в 2011 году. Динамика изменения индекса физического объема ВРП представлена на рис. 2, динамика изменения ВРП (основных ценах) — на рис. 3. Совокупная доля промышленного производства в структуре ВРП в 2011 году составила 35%.

Рис. 2. Динамика изменения физического объема ВРП, %

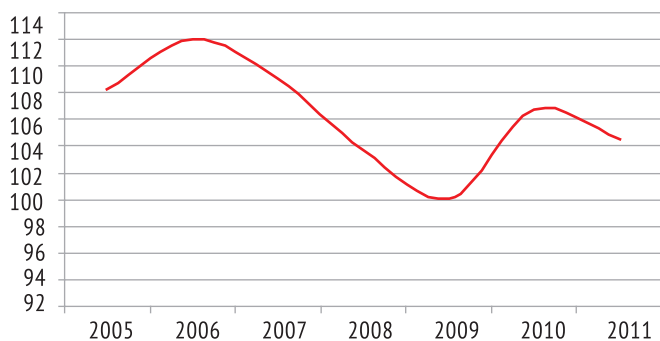
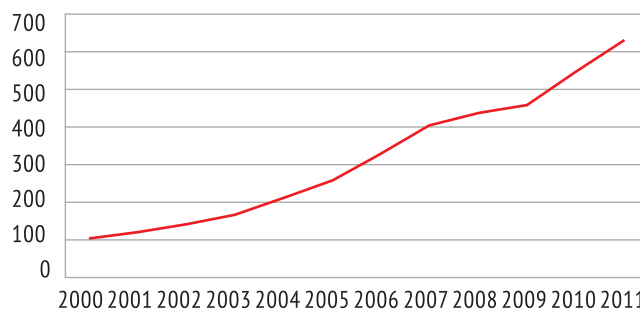


Рис. 3. Динамика изменения производства ВРП в основных ценах, млрд руб.



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

Индекс промышленного производства в Иркутской области в отраслях «добыча полезных ископаемых», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в последние три года находился на стабильно высоком уровне (более 120%, рис. 4). Стабильное развитие демонстрирует также сфера оптовой торговли региона. За период с 2007 по 2012 год оборота оптовой торговли предприятиями Иркутской области увеличился более чем в два раза и составил 466 млрд. рублей (рис. 5). По объемам оптовой торговли Иркутская область в сравнении с другими субъектами СФО в абсолютном выражении уступает только аналогичным показателям Новосибирской области.

Рис. 4. Индекс промышленного производства по некоторым отраслям в 2006 – 2013 гг., %

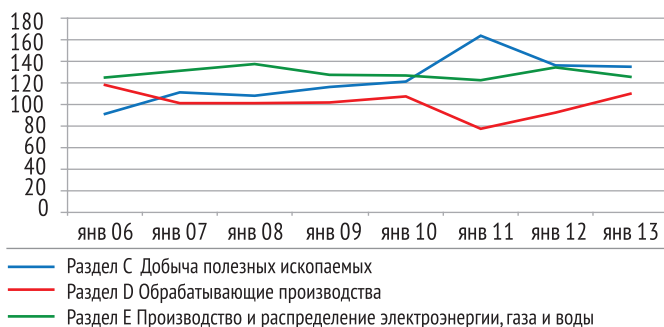
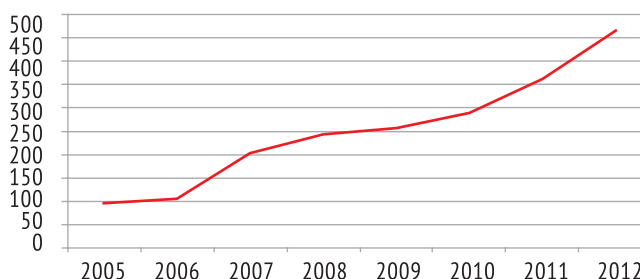


Рис. 5. Динамика изменения оборота оптовой торговли Иркутской области, млрд рублей



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

Население региона на 01.01.2013 составляет 2,422 млн человек. В пределах области оно распределено крайне неравномерно. Основная его часть (75%) проживает в юго-западных районах, расположенных вдоль Транссибирской магистрали и западного участка Байкало-Амурской магистрали.

За последнее десятилетие численность населения упала, это объясняется в основном миграцией населения в другие регионы. На рис. 7 представлены данные по динамике изменения численности занятых в Иркутской области за период с 2007 по 2012 гг.

Рис.6. Динамика изменения численности населения Иркутской области, тыс. человек

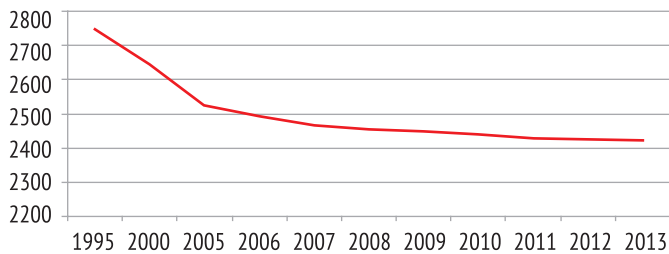
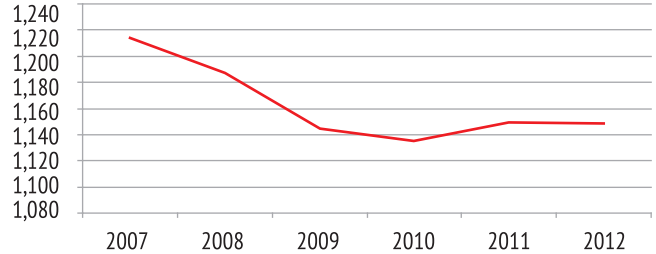


Рис. 7. Динамика изменения числа занятых в Иркутской области, тыс. человек



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

Среднемесячная заработная плата росла с 2009 по 2012 год ежегодно в среднем на 13,4% (рис. 8).

По оценкам Территориального управления статистики Иркутской области реальные денежные доходы населения Иркутской области в марте 2013 года по сравнению с мартом 2012 года выросли на 10,6%.

Номинальные среднедушевые денежные доходы населения Иркутской области по данным на март 2013 года составили 20 065 рублей и увеличились за год на 19,0 % соответственно.

По данным за 2012 год, уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, в Иркутской области превысил на 2,3% уровень данного показателя в Красноярском крае и был выше аналогичных показателей, сложившихся в Томской области и Республике Бурятия, на 0,6% и 0,1%, соответственно (рис. 9).

Рис. 8. Динамика изменения среднемесячной зарплаты, тыс. рублей

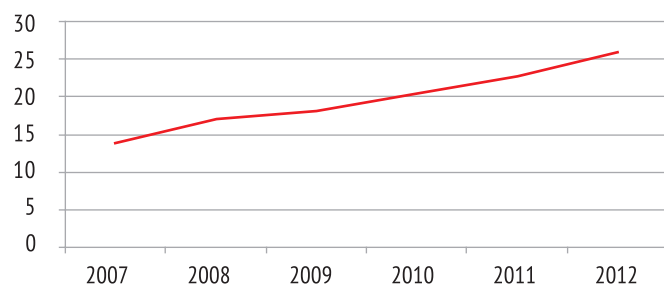
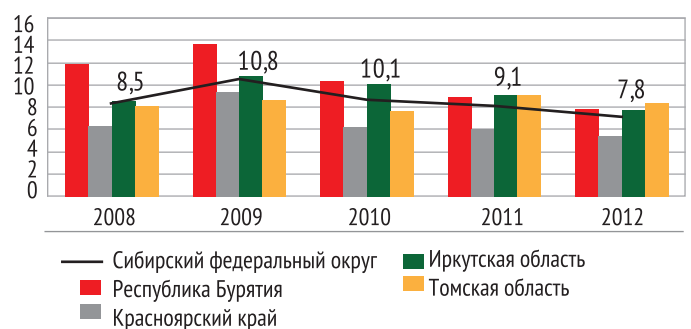


Рис. 9. Динамика изменения уровня безработицы по методологии МОТ, %



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

## 4.2. Краткая характеристика социально-экономического положения города Иркутска

Иркутск — административный центр Иркутской области. Это крупный промышленный, торговый, культурный и научный центр Восточной Сибири, в котором проживает более 600 тыс. жителей. Национальный состав населения города разнообразен и составляет свыше 120 национальностей. Является пятым по величине городом Сибири.

Промышленный профиль города разнообразный: производство транспортных средств, машин и оборудования, неметаллических минеральных продуктов, пищевых продуктов, химическое, текстильное и швейное производство, производство и распределение электроэнергии, газа и воды и др.

Оборот крупных и средних организаций города Иркутска за период с 2009 по 2012 год увеличился более чем на 40%.

Однако отметим, что в посткризисный период наблюдается разнонаправленная динамика в изменении показателей деятельности промышленных предприятий, осуществляющих деятельность на территории города Иркутска (таблица 4, рис. 11). По итогам 2012 года наблюдается существенное снижение объемов отгрузки товаров собственного производства в добывающих и обрабатывающих отраслях.

Рис. 10. Динамика изменения оборота крупных и средних организаций, млрд руб.

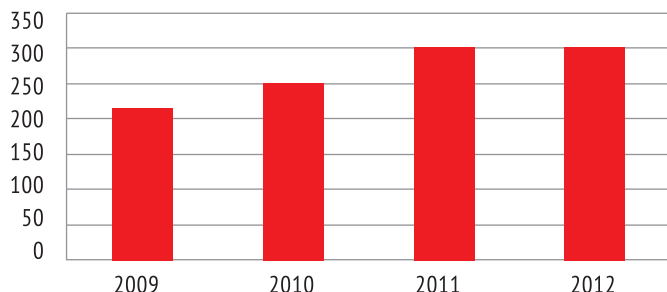
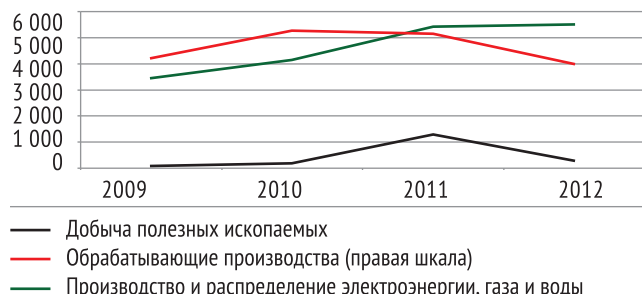


Рис. 11. Динамика изменения объема отгруженной продукции по видам экономической деятельности, млн руб.



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутстат)

Таблица 4. Данные по объемам отгрузки собственного производства предприятиями города Иркутска (2009 – 2012 годы)

Виды деятельности	2009	2010	2011	2012
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг в фактических ценах – всего, млн руб.	52 681,7	65 784,6	66 707,7	52 429,7
<b>в том числе:</b>				
Обрабатывающие производства, млн руб.	49 134,4	61 464,2	59 994,8	46 630,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды, млн руб.	3 454,4	4 140,5	5 424,4	5 511,5
Добыча полезных ископаемых, млн руб.	92,9	179,9	1 288,5	287,9

Также отметим, что в 2011 – 2012 годах индекс промышленного производства по городу Иркутску показал наиболее низкие значения в сравнении с другими крупными административными центрами Сибирского федерального округа (Красноярск, Томск и др., рис. 12).

Снижение инвестиционной активности предприятий города Иркутска в 2012 году не отражает аналогичную тенденцию в других крупных региональных центрах СФО: в Улан-Удэ, Новосибирске, Кемерово (рис. 13).

Рис. 12. Динамика изменения индекса промышленного производства, %

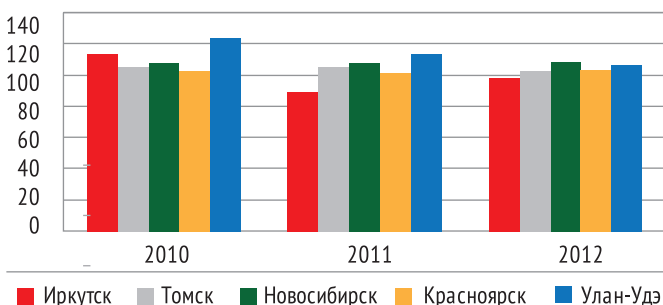
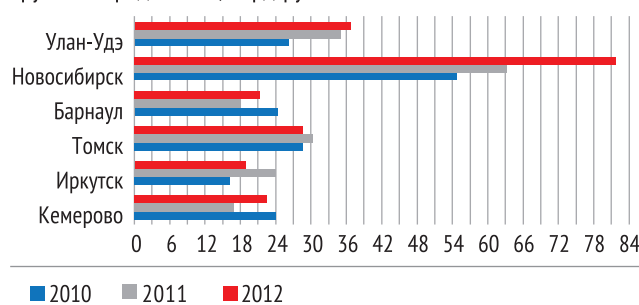


Рис. 13. Динамика изменения инвестиций в основной капитал в крупных городах СФО, млрд. руб.



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутстат)

За последние пять лет население города Иркутска увеличилось более чем на 5% и к концу 2013 года достигло отметки 606 137 человек.

Согласно проекту объединения трех крупных городов Иркутской агломерации – Иркутска, Ангарска, Шелехова и их близлежащих населенных пунктов в единое административное образование, инициированному администрацией региона, общая численность населения «Большого Иркутска» по данным за 2013 год составляет 1 068 533 человек. Такой центр экономической активности при должном уровне развития инфраструктуры будет оставаться источником формирования существенного потребительского и промышленного спроса.

На рис. 15 представлена динамика изменения уровня безработицы в Иркутской области и городе Иркутске, рассчитанная по методологии МОТ (данные по регионам) и по методологии Росстата, предполагающая подсчет количества безработных, обратившихся в центр занятости (данные для областных центров).

Отметим, что безработица снижалась на рассматриваемом периоде во всех представленных регионах СФО. В городе Иркутске уровень безработицы по итогам 2012 года составил 0,46% (Иркутская область — 7,8% (по методологии МОТ)).

Рис. 14. Динамика изменения численности населения города Иркутска, тыс. человек

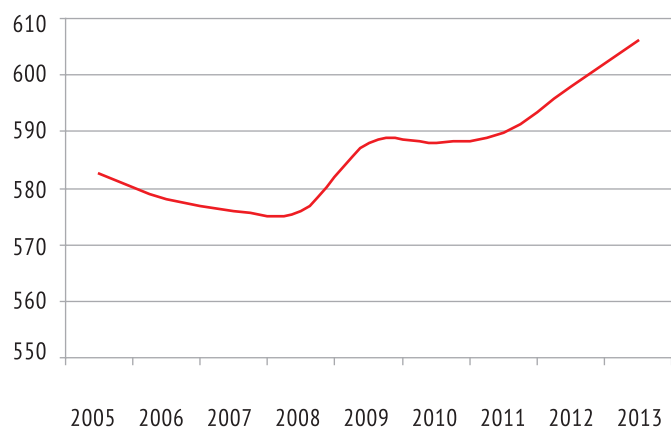
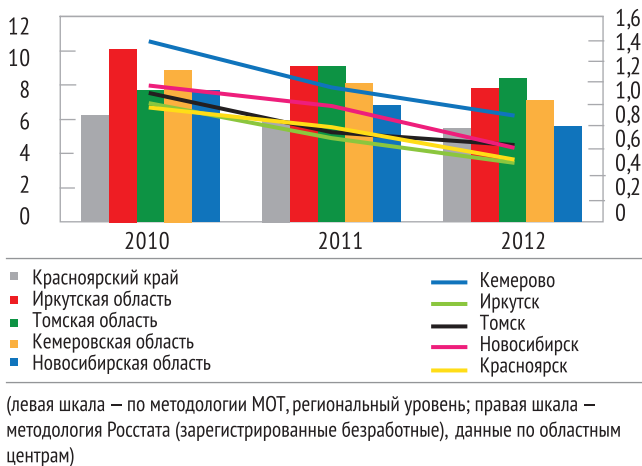


Рис. 15. Динамика изменения уровня безработицы, %



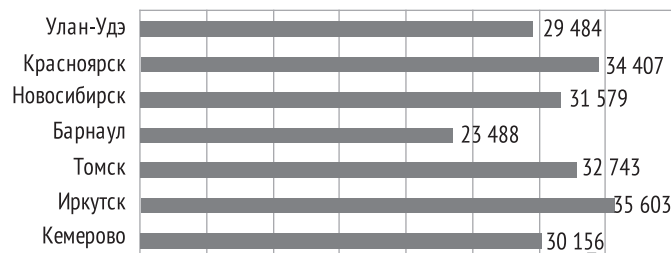
(левая шкала — по методологии МОТ, региональный уровень; правая шкала — методология Росстата (зарегистрированные безработные), данные по областным центрам)

Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

Среднемесячная заработная плата жителя Иркутска росла на протяжении последних пяти лет средним темпом 112,02% ежегодно, а относительно 2009 года прирост заработной платы в 2012 году составил 40,47%

На конец третьего квартала 2013 года средний уровень оплаты труда в городе Иркутске сложился в размере 35 603 рублей, что является самым высоким показателем для административных центров СФО (рис. 16).

Рис. 16. Уровень среднемесячной зарплаты в крупных городах СФО на конец третьего квартала 2013 года, рублей



Источник: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (Иркутскстат)

### 4.3. Оценка агропромышленного потенциала Иркутской области и города Иркутска

Иркутская область относится к числу крупнейших индустриальных регионов России, аграрная промышленность при этом не является доминирующей в структуре выпуска. На долю сельского хозяйства приходится только 7,7% ВРП, в то время как промышленное производство составляет порядка 36% ВРП региона. Доля Иркутской области в общем объеме сельскохозяйственного производства Сибирского федерального округа составляет 9,5% (в то время как доля численности населения — 12,5%). Вклад региона в объемы производства сельскохозяйственной продукции РФ — 1,4%.

Иркутская область относится к поясу рискованного земледелия. Территория сельскохозяйственных угодий составляет 2,69 млн га, пашни — 1,88 млн га.

В 2010 — 2012 годах отмечена устойчивая динамика увеличения посевных площадей для различных аграрных культур в регионе. Наибольший темп прироста посевных площадей (0,5%) показали зерновые и зернобобовые культуры, которые, на данный момент, занимают также наибольшую посевную площадь в регионе 391,5 тыс. га (по хозяйствам всех категорий). Такая отраслевая особенность

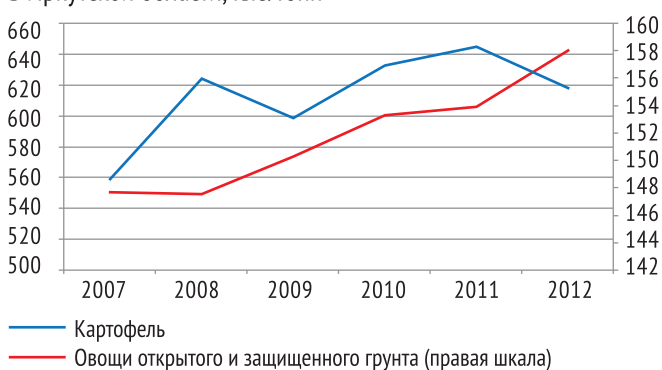
обусловлена как климатическими особенностями региона, так и специализацией крупнейших игроков на рынке. Второе место по размеру посевных площадей занимает картофель — 41,2 тыс. га.

Динамика изменения объемов производства основных сельскохозяйственных товаров в Иркутской области за период 2010 — 2013 годов представлена на рис. 17.

Среди всех регионов Сибирского федерального округа (СФО) Иркутская область находится на втором месте по среднегодовому уровню заработной платы работников, занятых в сельском хозяйстве. По данным за 2012 год ее уровень составил 19 569,6 руб. Более высокая заработная плата сложилась только в г. Томске, где она составила 20 455,6 руб. В Кемерово, Красноярске, Омске средний размер заработной платы не превышает 15,5 тыс. руб.

Важным показателем возможного потенциала развития аграрного бизнеса в Иркутской области является уровень обеспеченности потребительского спроса на продукцию сельского хозяйства собственным производством (табл. 5).

Рис. 17. Валовой сбор основных сельскохозяйственных культур в Иркутской области, тыс. тонн



Источник: Федеральная служба государственной статистики

Рис. 18. Структура сельскохозяйственной отрасли Иркутской области по типам субъектов, %

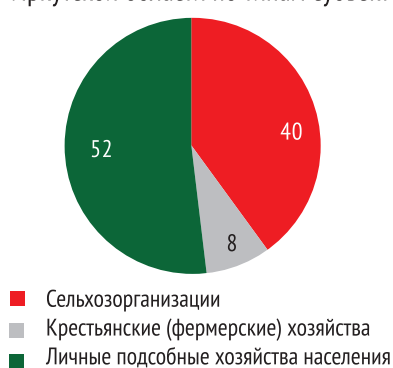


Таблица 5. Процент обеспечения потребительского спроса продукцией сельского хозяйства в Иркутской области в 2012 году

Наименование товара	% обеспечения потребительского спроса
Овощи и фрукты	75,8
Молоко	86,1
Мясо	58,6
Картофель	100
Яйцо	100

Источник: Федеральная служба государственной статистики

Таблица 6. Статистическая стоимость импорта овощей по некоторым регионам СФО в 2012 году, млн долларов США

Регион СФО	Статистическая стоимость импорта
Забайкальский край	240,192
Республика Бурятия	34,961
Новосибирская область	7,247
Иркутская область	5,003
Кемеровская область	3,512
Красноярский край	3,312
Омская область	1,902
Томская область	0,116
Общий итог	296,245

Значительная часть потребительского спроса на овощи и продукты животноводства обеспечивается за счет импорта, что может создавать стимулы к развитию сельского хозяйства внутри региона.

Для поддержки местных производителей региональными властями осуществляется комплекс мер по стимулированию развития аграрной промышленности и сельского хозяйства. В частности, на территории региона реализованы и реализуются следующие программы поддержки развития сельскохозяйственной отрасли:

— Долгосрочная целевая программа Иркутской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Иркутской области на 2013 — 2020 годы»;

— Долгосрочная целевая программа Иркутской области «Социальное развитие села в Иркутской области на 2011 — 2014 годы».

Значительная доля продуктов сельскохозяйственного производства импортируется из других регионов и стран.

Общая стоимость импортированных в Иркутскую область в 2012 году пищевых товаров растительного и животного происхождения составила 5 003 159,81 доллара США (табл. 6), что составляет 1,4% от всего импорта в регион.

За январь — июнь 2013 года импорт овощей и корнеплодов в Иркутскую область составил 330,5 тыс. тонн, что на 12,7% больше, чем за аналогичный период



прошлого года. В стоимостном выражении импорт овощей и корнеплодов в январе — июне 2013 года в Иркутскую область составил 340,4 тыс. долларов США, что на 33,8% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Основным импортером овощей и корнеплодов в Иркутскую область в 2013 году является Китай

Основными контрагентами в области пищевого и сельскохозяйственного импорта Иркутской области являются Китайская Народная Республика, Португальская Республика и Федеративная Республика Германия. Абсолютным лидером по денежному объему импорта и количеству заключенных контрактов поставки является Китайская Народная Республика.

Ниже представлены товарные категории пищевых товаров (в совокупности), обеспечивших наибольший объем импорта в натуральном выражении в Иркутскую область в 2012 году (табл. 7).

Таблица 7. Пищевые товары, обеспечившие наибольший объем импорта в натуральном выражении в 2012 году, долларов США

Товарная категория	Суммарный вес брутто, кг импорта в 2012 году	Суммарный объем импорта в 2012 году, долларов США
Лук репчатый	3082574	957786,51
Прочий маргарин, за исключением жидкого маргарина	3028132	17267270,02
Масло соевое, кроме сырого, в первичных упаковках нетто-объемом 10 л или менее	2251450	44599772,58
Соус майонез	1086515	11514689,03
Кетчуп томатный и прочие томатные соусы	586616	426686,96
Вафли и вафельные облатки, прочие, несоленые	523745,8	12378746,52
Мандарины и вилкинги свежие или сушеные	481166,8	1231673,15
Перец стручковый сладкий	361337	519083,74
Огурцы и корнишоны, приготовленные или консервированные с добавлением уксуса или уксусной кислоты	338285	165433,87
Томаты свежие или охлажденные, с 1 июня по 30 сентября	309320	117469,96
Чеснок свежий или охлажденный	245391	198916,6

Источник: Федеральная таможенная служба РФ

Если рассматривать структуру импорта пищевых товаров в Иркутскую область в рамках категории 07 по ТН ВЭД «Овощи и некоторые съедобные корнеплоды и клубнеплоды», то есть той товарной категории, которая непосредственно связана со специализацией планируемого аграрного парка, то можно наблюдать следующее распределение объемов в натуральном и денежном выражении (табл. 8).

Таким образом, крупнейшими статьями импорта, причем преимущественно поставляемых из Китайской Народной Республики, как в натуральном, так и в денежном выражении, являются лук, томаты, картофель и огурцы. Производства по переработке данной продукции могут рассматриваться в качестве перспективных для размещения на территории создаваемого индустриального парка.

В заключение настоящего раздела отметим, что Иркутская область импортирует значительный объем пищевой и сельскохозяйственной продукции из стран ближнего и дальнего зарубежья. Основным поставщиком-импортером пищевой и сельскохозяйственной продукции в Иркутскую область является Китайская Народная Республика.

Таблица 8. Объем импорта по категории (07) «Овощи и некоторые съедобные корнеплоды и клубнеплоды» в 2012 году

№	Наименование	Объем импорта в натуральном выражении, 2012 год, кг	Объем импорта в денежном выражении, 2012 год, доллары США
1.	Лук репчатый	3082574	957786,51
2.	Томаты	1315080	3044473,58
3.	Перец стручковый сладкий	361337	519083,74
4.	Картофель	354094	177892,42
5.	Чеснок свежий или охлажденный	245391	198916,6
6.	Огурцы	70764	81208,87
7.	Овощные смеси, сырые или вареные в воде или на пару, замороженные	37139,3	426707,28
8.	Прочие аналогичные съедобные овощи из рода brassica, свежие или охлажденные	11452	71980,46
9.	Прочие овощи, сырые или вареные в воде или на пару, мороженые	9450	868236
10.	Фасоль (vignaspp, phaseolus spp), в стручках или очищенная, сырая и вареная на пару, мороженая	9259,25	689891,63
11.	Баклажаны (egg-plants), свежие или охлажденные	6255	18696,18
12.	Прочие мороженые грибы рода agaricus, сырые или сваренные в воде или на пару, мороженые	3043,25	5203,93
13.	Прочие плоды, свежие или охлажденные	2028	2149,72

Источник: Федеральная таможенная служба РФ

Общая стоимость импортированных в Иркутскую область в 2012 году пищевых товаров растительного и животного происхождения составила 5 003 159,81 доллара США, что составляет, 1,4% от импорта всех товарных категорий.

## 5. Определение концептуальных характеристик и отраслевой специализации индустриального парка

### 5.1. Краткая характеристика земельного участка, выбранного для размещения индустриального парка

Земельный участок, запланированный под размещение индустриального парка в городе Иркутске, расположен в Правобережном округе города Иркутска и находится на пересечении двух крупных транспортных артерий: Якутского и Александровского тракта (фактически в 100 м от трассы федерального значения, рис. 19).

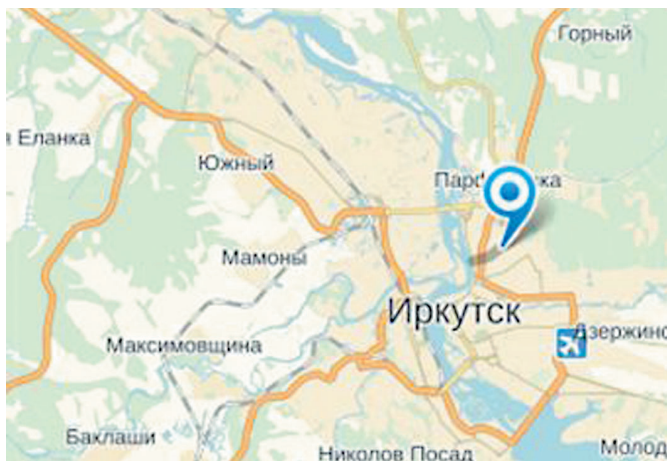


Рис. 19. Местоположение земельного участка, выбранного для размещения индустриального парка (подготовлено с использованием Яндекс.Карты)

Общая площадь земельного участка составляет порядка 8,5 гектара (с перспективой расширения до 28 га). Категория земли — сельскохозяйственное назначение. На территории рассматриваемого земельного участка расположены две трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ, по площадке проходит ЛЭП мощностью 1,044 МВт.

На земельном участке ранее располагалась плодово-овощная база, ныне не эксплуатируемая (снимок со спутника на земельный участок представлен на рис. 22). Общая площадь помещений, расположенных на земельном участке, составляет порядка 18 тыс. кв. м, часть из которых характеризуется существенным износом (табл. 9).

Рис. 20. Земельный участок, предназначенный для реализации проекта (снимок со спутника, подготовлен с использованием «Яндекс.Карты»)



Таблица 9. Перечень зданий и сооружений, расположенных на рассматриваемом земельном участке

№	Наименование объекта	Краткое описание	Общая площадь, кв. м	Высота здания, м	Износ, %
1	Склад № 9	Нежилое 1-этажное кирпичное здание с полуподвалом	3 317,70	3,92	30%
2	Склад № 8	Нежилое 1-этажное кирпичное здание с полуподвалом	3 317,70	3,60	30%
3	Склад № 7	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	3 081,40	3,92	38%
4	Склад № 6	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	1 632,80	3,10	38%
5	Склад № 10	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	1 079,30	5,92	20%
6	Склад № 4	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	884,10	4,00	60%
7	Склад № 2	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	882,40	3,92	60%
8	Склад № 3	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	881,00	3,92	60%
9	Нежилое помещение	Нежилое 1-этажное здание	813,30	3,98	34%
10	Нежилое помещение	Нежилое 1-этажное здание	751,50	4,77	34%
11	Административное	Нежилое 2-этажное кирпичное здание	735,90	6,69	40%
12	Мастерская	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	144,90	5,32	Нет данных
13	Котельная	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	137,40	4,32	42%
14	Котельная	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	90,80	2,82	60%
15	Склад	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	58,40	3,12	Нет данных
16	Склад	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	56,10	3,12	57%
17	Мастерская	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	33,40	2,82	50%
18	Водонапорная башня	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	26,50	7,82	50%
19	Весовая	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	11,70	2,72	Нет данных
20	Проходная	Нежилое 1-этажное кирпичное здание	10,90	2,62	50%

## 5.2. Определение отраслевой специализации индустриального парка и приоритетных видов деятельности резидентов

Учитывая текущие потребности города Иркутска в обеспечении населения качественными продуктами питания, а также площадь земельного участка, выделенного под размещение индустриального парка, наиболее целесообразным на данном этапе представляется агропромышленная специализация создаваемого промышленного парка.

Концепцией социально-экономического развития Иркутской области на период до 2020 года предусмотрено, что инновационное развитие региона будет направлено в том числе на решение задачи по «обеспечению продовольственной безопасности региона, в основном за счет собственного производства сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, развития местной пищевой промышленности с одновременным развитием сельских территорий как единого производственного, социально-экономического, территориального и природного комплекса».

Соответствующие цели по обеспечению конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции, повышению уровня продовольственной безопасности на основе модернизации сельского хозяйства также сформулированы в долгосрочной целевой программе Иркутской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Иркутской области на 2013 — 2020 годы» (далее — Программа).

При этом в Программе отмечается, что одной из основных проблем развития агропромышленного комплекса Иркутской области является «ограниченный доступ сельскохозяйственных товаропроизводителей к рынку в условиях несовершенства его инфраструктуры, возрастающей монополизации торговых сетей, слабого развития кооперации в сфере производства и реализации сельскохозяйственной продукции».

Создаваемый индустриальный парк на территории города Иркутска может как раз стать одним из элементов данной инфраструктуры, способствовать доступу сельхозпроизводителей к рынку и развитию кооперационных связей между производителями и торговыми сетями. Таким образом, предлагается реализовать рассматриваемый проект по созданию индустриального парка, ориентируя его именно на агропромышленное направление.

Основываясь на результатах проведенного анализа агропромышленного потенциала Иркутской области, города Иркутска и близлежащих муниципальных образований, а также на результатах проведенных деловых встреч с потенциальными резидентами индустриального парка (Группа компаний «Слата», Иркутское областное региональное отделение «Деловой России», частные инвесторы), руководителями Министерства сельского хозяйства Иркутской области выделены следующие приоритетные виды деятельности резидентов индустриального парка:

- переработка молока (пастеризация, стерилизация, упаковка);
- фасовка, мойка и упаковка картофеля / овощей;
- переработка и изготовление полуфабрикатов из картофеля / овощей;
- выращивание и переработка грибов;
- изготовление соков (овощных, ягодных, фруктовых);
- переработка и производство продукции из дикоросов.

## 5.3. Оценка потенциала сырьевой базы, необходимой для обеспечения деятельности резидентов индустриального парка

В целях оценки уровня обеспеченности будущих резидентов сырьем представляется целесообразным более подробно рассмотреть структуру сельхозпроизводителей, расположенных в Иркутском районе региона, территория которого является основной с точки зрения обеспечения будущего аграрного парка сельхозпродукцией.

На территории Иркутского района находится 21 муниципальное образование. Сельскохозяйственным производством занимаются 18 сельхозорганизаций, 37 крестьянских (фермерских) хозяйств, 16,7 тыс. личных подсобных хозяйств. Ниже приведен перечень некоторых муниципальных образований, на территории которых расположены крупные сельхозпроизводители.

**1. Большереченское МО** — отдаленность от города 55 км. ЗАО «Большереченское» — специализируется на разведении и выращивании пушных зверей.

**2. Гороховское МО** — 71 км. ОАО «Родники» — специализируется на откорме молодняка КРС.

**3. Марковское МО** — 17 км. ООО «Агросмоленское» — специализируется на производстве овощей открытого грунта, картофеля. СХПК «Пригородный» — специализируется на производстве овощей открытого и закрытого грунта, картофеле.

**4. Никольское МО** — 50 км. ОАО «Никольское» — специализируется на производстве молока, мяса, зерновых культур.

**5. Ревякинское МО** — 50 км. ОАО «Сибирская Нива» — племрепродуктор по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы, специализируется на производстве молока, зерновых культур, картофеля.

**6. Хомутовское МО** — 18 км. ООО «Луговое» — племрепродуктор по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы, специализируется на производстве молока, зерновых культур, картофеля. ОАО «Барки» — племрепродуктор по разведению крупного рогатого скота черно-пестрой породы, специализируется на производстве молока, зерновых культур, картофеля.

**7. Ширяевское МО** — 52 км. ЗАО «Иркутские семена» — специализируется на производстве элитных семян зерновых, многолетних трав, картофеля, а также на откорме КРС и свиней.

Объемы производства сельхозпродукции организациями, КФХ и хозяйствами населения Иркутского района приведены в Приложении № 1.

Кроме этого, была оценена прогнозная потребность резидентов создаваемого индустриального парка в овощах и картофеле. Сопоставление этой потребности с фактическим объемом сельхозпродукции, производимой на территории Иркутского района, представлено на рис. 21. Если по картофелю потребность резидентов будет обеспечена в полном объеме, то по овощам аналогичная потребность должна быть удовлетворена за счет производителей, расположенных в других муниципальных образованиях региона.

Территориальное распределение возможных поставщиков продукции для последующей переработки резидентами индустриального парка представлено на рис. 22.

Рис. 21. Уровень обеспечения агропарка сырьем, тонн

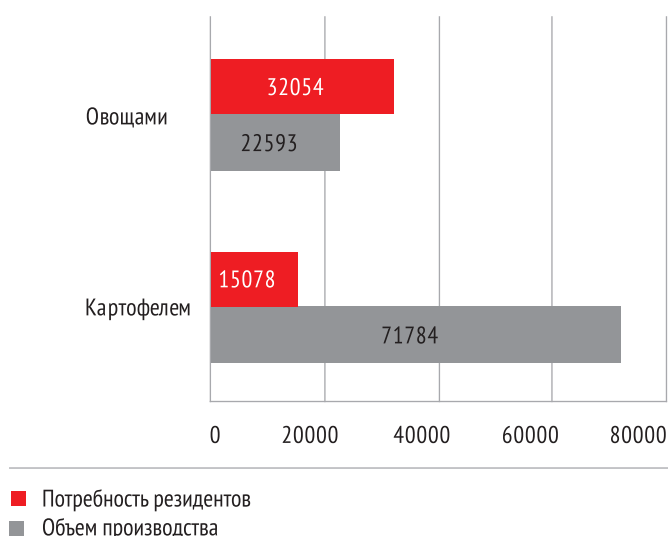


Рис. 22. Потенциальные поставщики продукции для аграрного парка



Составлено АЦ «Эксперт-Урал» с использованием «Яндекс.Карты»

#### 5.4. «Портреты» потенциальных резидентов индустриального парка

Ранее были выделены следующие приоритетные виды деятельности резидентов индустриального парка (агропарка):

- переработка молока (пастеризация, стерилизация, упаковка);
- фасовка, мойка и упаковка картофеля / овощей;
- переработка и изготовление полуфабрикатов из картофеля / овощей;
- выращивание и переработка грибов;
- изготовление соков (овощных, ягодных, фруктовых);
- переработка и производство продукции из дикоросов.

В данном разделе представлены «портреты» потенциальных резидентов по каждому из выделенных видов деятельности. Конкретные параметры соответствующих производств были получены на основании проведенных интервью с потенциальными инвесторами, а также имеющейся в открытом доступе информации о характеристиках аналогичных инвестиционных проектов.

##### 1. Переработка молока (пастеризация, стерилизация, упаковка)

Крупнейшими предприятиями в области переработки и молока региона являются ООО «Янта», МУП ШР «КДП» и СППССК «Злата».

Можно рассматривать данных игроков рынка как потенциальных инвесторов и резидентов планируемого аграрного парка. В качестве потенциально заинтересованных резидентов-участников аграрного парка можно также рассмотреть крупнейшие компании российского рынка переработки молока, которые на данный момент еще не представлены на территории Иркутской области и могут использовать аграрный парк для расширения собственной производственной сети (ОАО «Вимм-Билль-Данн», «Юнимилк», «Данон», «Эрман»). Кроме этого, необходимо учитывать то, что крупнейшей торговой сетью города Иркутска «СЛАТА» в регионе также реализуется проект по строительству предприятия по переработке молока.

Таким образом, с одной стороны, перечисленные факторы свидетельствуют о перспективности данного направления бизнеса в регионе, но с другой — отражают увеличение концентрации крупных игроков. В этой ситуации и при определенной поддержке со стороны региональных и местных властей развитие мог бы получить бизнес небольших переработчиков.

Таблица 10. «Портрет» потенциального резидента  
Переработка молока (пастеризация, стерилизация, упаковка)

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	248,4
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	66,7
Средний срок окупаемости, лет	2
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	25
Площадь земельного участка, га	0,7
Персонал	31

Таблица 11. «Портрет» потенциального резидента «Мойка,  
фасовка и упаковка овощных культур»

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	267
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	143
Средний срок окупаемости, лет	5,3
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	15
Площадь земельных участков, га	0,3
Персонал	50

##### 2. Фасовка, мойка и упаковка картофеля / овощей

Потенциальными резидентами планируемого аграрного парка могут стать как небольшие предприятия по выращиванию и упаковке различных овощных культур, картофеля, так и крупные FMCG компании и торговые сети, уже имеющие собственные небольшие производства в рамках данных компетенций.

##### 3. Переработка и изготовление полуфабрикатов из картофеля / овощей

В качестве потенциальных резидентов по данному направлению можно рассматривать компании по переработке, мойке и упаковке картофеля и других корнеплодов для последующей продажи в торговые сети региона.

В рамках данного раздела потенциально интересной категорией резидентов планируемого аграрного парка являются предприятия по переработке картофеля, конечной целью которых является производство различных полуфабрикатов и пищевых продуктов, таких как:

- картофель сульфитированный;
- картофель сушеный;
- картофель хрустящий;
- замороженный («фри»);
- чипсы;
- мука, пюре, крупка;
- напитки;
- консервированный сок;
- крахмал;
- пеллеты;
- котлеты.

В 2011 — 2012 годах в Иркутской области было реализовано десять инвестиционных проектов, направленных на развитие производства картофеля в регионе. Среди участников инвестиционных проектов были крупнейшие сельхозорганизации региона: ЗАО «Савватеевское» и ОАО «Одинск» Ангарского района, СХ ОАО «Белореченское», ЗАО «Железнодорожник», ФГУП «Буретское» СО Россельхозакадемии и КФХ «Кичигин Л.П.» Усольского района, ЗАО «Иркутские семена», ОАО «Никольское», КФХ «Чжан С.Н.» и КФХ «Чуванов Н.И.» Иркутского района.

Проекты были разработаны в рамках отраслевых программ Министерства сельского хозяйства Иркутской области. Все проекты реализовывались на условиях софинансирования из областного бюджета с целью решения проблемы продовольственной безопасности региона. Однако, несмотря на существенное развитие производства картофеля и тот факт, что полуфабрикаты из картофеля широко используются пищевыми предприятиями не только региона, но и СФО, на данный момент на территории Иркутской области отсутствуют предприятия, специализирующиеся на переработке и производстве продукции из картофеля.

В этой связи создание такого предприятия на базе аграрного парка может рассматриваться как перспективная инициатива.

Таблица 12. «Портрет» потенциального резидента «Переработка картофеля (овощей) и изготовление полуфабрикатов»

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	75
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	31
Средний срок окупаемости, лет	1,5
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	25
Площадь земельных участков, га	0,26
Персонал	18

Таблица 13. «Портрет» потенциального резидента «Выращивание и переработка грибов»

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	11,4
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	4,3
Средний срок окупаемости, лет	2,9
Срок реализации, месяцев	6
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	20
Площадь земельных участков, га	0,2
Персонал	8

#### 4. Выращивание и переработка грибов

На данный момент рынок производства грибов в Иркутской области представлен небольшими частными компаниями и индивидуальными предпринимателями. Среди наиболее значимых местных производителей можно отметить ООО «Грибное дело», ООО «Гранд», ООО «Талисман +».

#### 5. Изготовление соков (овощных, ягодных, фруктовых)

На территории Иркутской области уже функционирует ряд сокопроизводящих компаний, в том числе в регионе представлены дочерние предприятия крупнейших игроков рынка, таких как «Вимм-Билль-Данн» («Виктория Байкал») и ПепсиКо («ПепсикоКоХолдингс филиал в г. Иркутск»). На рынке существует также несколько небольших компаний-производителей местного уровня: «СокКО», ИП Лямина и др.

#### 6. Переработка и производство продукции из дикоросов

Таблица 14. «Портрет» потенциального резидента «Изготовление соков (овощных, ягодных, фруктовых)»

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	162
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	119
Средний срок окупаемости, лет	4
Срок реализации, месяцев	24
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	20
Площадь земельных участков, га	0,48
Персонал	34

Таблица 15. «Портрет» потенциального резидента «Переработка и производство продукции из дикоросов»

Средний годовой объем выпуска продукции, млн руб.	27
Предполагаемый объем инвестиций для создания предприятия, млн руб.	7,7
Средний срок окупаемости, лет	1,5
Срок реализации, месяцев	9
Средний уровень заработной платы на одного работающего, тыс. руб.	20
Площадь земельных участков, га	0,3
Персонал	7

### 5.5. Оценка прогнозной потребности резидентов в энергоресурсах и определение затрат на создание инфраструктуры парка

На основании данных о потребностях потенциальных резидентов в энергоресурсах, данных о реализации аналогичных проектов на территории РФ по созданию промышленных парков была рассчитана суммарная оценка потребности в ресурсах (табл. 16).

Таблица 16. Расчет потребности создаваемого промышленного парка в энергоресурсах

Наименование характеристики	Удельное значение	Ед. изм.	Значение на парк	Ед. изм.
Общая площадь		[га]	8,500	[га]
Площадь застройки		[га]	6,070	[га]
Персонал	40	человек / га	340	[человек]
Водоснабжение хозяйственное		м <sup>3</sup> / день	4,900	м <sup>3</sup> / день
	0,13	м <sup>3</sup> / человек	0,044	
	0,8	м <sup>3</sup> / га	4,856	
Канализация		л / день	4,900	м <sup>3</sup> / день
Отопление	0,284	Гкал•час/га	1,723	Гкал•час/га
	0,33	МВт/га	2,003	МВт
Электроснабжение	0,3	МВт/га	1,821	МВт

Полученные оценки потребности в ресурсах, а также информация о мощности уже существующих на площадке объектов инфраструктуры послужили основой для определения укрупненного перечня объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения потребностей резидентов (табл. 17).

Таблица 17. Перечень объектов инфраструктуры, планируемой к созданию на территории парка

Наименование объекта инфраструктуры	Количество	Цена за ед., тыс. руб.	Стоимость реализации, тыс. руб.
Снос зданий и сооружений на площадке, кв. м	9231	0,38	3 510,00
Капитальный ремонт зданий и сооружений, кв. м	8716	4,20	36 607,20
Строительство производственно-складских комплексов (ПСК), в том числе:	53000		401 000,00
производственные помещения	45500	7,00	318 500,00
складской комплекс	7500	11,00	82 500,00
Внешние и внутренние инженерные сети водопровода, разработка мокрого грунта в отвал, трубы полиэтиленовые диаметром: 150 – 200 мм, м	1440	7,66	11 031,84
Наружные сети бытовой самотечной канализации, м	1250	10,75	13 441,67
Котел водогрейный для сыпучего топлива (пеллеты, опил и т.п.) («Котлосервис», Брянск), мощность 600 кВт	3	1386,00	4 158,00
Строительство КТПН 2х250 кВА 10/04 кВ	2	5300,00	10 600,00
Строительство КЛ-4 кВ, метров	1500	1,33	1 995,00
Строительство КЛ-10 кВ, метров	1000	1,37	1 370,00
		<b>ИТОГО:</b>	<b>98 138,71</b>
		<b>ИТОГО с ПСК:</b>	<b>499 138,71</b>

Таким образом, общий объем инвестиций в строительство/реконструкцию объектов инфраструктуры промышленного парка может составить порядка 98 млн рублей.

В случае принятия решения о строительстве готовых производственных помещений для резидентов на площадке парка, а также логистического комплекса это может потребовать дополнительно 401 млн рублей.

### 5.6. Предложения по планировке выбранного земельного участка

При подготовке вариантов планировки территории промышленного парка учитывались следующие предложения инициатора проекта:

1. Предлагается сохранить часть существующих сооружений на площадке (с минимальным уровнем износа). Их капитальный ремонт позволит разместить на данных площадях резидентов;

2. На территории парка предложено организовать розничный рынок, на котором может продаваться как первичная сельхозпродукция, так и продукты переработки, произведенные резидентами;

3. На территории парка предлагается разместить логистический комплекс, который может использоваться для хранения сельхозпродукции, производимой организациями, КФХ и хозяйствами населения, а также для складирования готовой продукции резидентов парка.

С учетом данных предложений баланс территории парка выглядит следующим образом.

Таблица 18. Баланс территории индустриального парка

Общая площадь (га)		8,5	%
Площадь застройки (га), в том числе:		6,07	71,41
Производства		5,02	59,06
	Резиденты в том числе:	5,02	59,06
	на существующих площадях (склады 8, 9, 10)	0,77	
	<i>мощность, тонн</i>	14 881,02	
	на новой площади	4,25	
	<i>мощность, тонн</i>	82 135,50	
Логистика, склад		0,75	8,82
	Логистический комплекс	0,75	
	<i>мощность, тонн</i>	20 250,00	
Розница (рынок)		0,3	3,53
Дороги (га)		1,104	12,99
Зеленые зоны (га)		0,274	3,23
Инфраструктура / сервисы (га)		0,749	8,81
	Сервисы	0,39	
	Технические объекты	0,359	
Прочие площади (га)		0,303	3,57

В соответствии с приведенным выше распределением площади парка по типам объектов был разработан эскиз возможного планировочного решения агропромышленного парка (рис. 24).

Количественный состав резидентов, предлагаемых к размещению на производственных площадях парка, представлен в таблице 19.

Таблица 19. Количественный состав резидентов парка

Вид деятельности резидента	Количество предприятий	Общая занимаемая площадь, га
Переработка молока	1	0,70
Фасовка, мойка и упаковка картофеля / овощей	1	1,80
Переработка и полуфабрикаты из картофеля	4	1,05
Выращивание и обработка грибов	1	0,20
Производство соков	2	0,96
Дикоросы	1	0,30

Рис. 23. Вариант планировки площадки под размещение индустриального парка (составлено АЦ «Эксперт-Урал»)



- 1 — Административное здание
- 2 — Розничный рынок
- 3 — Логистическо-складской комплекс
- 4 — 9 — Производственные помещения для резидентов
- 10 — Парковка

Данное предложение по планировке территории требует уточнения на этапе разработки бизнес-плана проекта, последующих работ по разработке проекта планировки территории, проектирования конкретных объектов инфраструктуры индустриального парка.



## 6. Оценка эффективности проекта, целевые показатели реализации



В таблице 20 представлены целевые показатели реализации проекта для случая, когда финансирование затрат на создание инфраструктуры индустриального парка осуществляется из средств муниципального и федерального бюджетов (может быть осуществлено, например, в рамках программы поддержки субъектов МСП, реализуемой Минэкономразвития РФ). Соотношение объемов финансирования: местный бюджет — 30% затрат, федеральный бюджет — 70%.

Кроме этого, показатели эффективности проекта представлены для наиболее предпочтительного (с позиции государства) варианта его реализации, когда финансирование проекта по строительству логистическо-складского комплекса осуществляется за счет внебюджетных средств.

В целом проект характеризуется относительно высокими показателями эффективности на рассмотренном горизонте планирования (2014 — 2033 годы, 20 лет). Несмотря на выбранную специализацию парка, резиденты-предприятия по переработке сельхозпродукции способны обеспечить высокую среднюю производительность труда (3 767 тыс. рублей в год на одного занятого).

Привлекательность участия в проекте для бизнеса определяется высокими значениями показателя «удельная финансовая эффективность проекта», рассчитанного как отношение чистой дисконтированной стоимости проекта к оттокам по проекту. Для бизнеса значение этого показателя составило 7,4, для государства — 0,84 (показатель на рассматриваемом горизонте меньше единицы за счет наличия существенных оттоков по проекту, связанных не только с необходимостью финансирования работ по строительству инфраструктуры, но с обеспечением деятельности управляющей компании парка).

Более подробная информация о количественных характеристиках деятельности резидентов парка, а также динамическое изменение отдельных показателей эффективности проекта представлены в Приложениях № 2, 3, 4.

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

№	Наименование целевого показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Количество резидентов индустриального парка	ед.	11
2.	Инвестиции резидентов (в т.ч. в строительство логистическо-складского комплекса)	млн руб.	724,33
3.	Инвестиции в инфраструктуру (бюджетные инвестиции)	млн руб.	539,14
4.	Совокупный объем инвестиций по проекту	млн руб.	1 263,47
5.	Совокупная годовая выручка резидентов индустриального парка (после выхода на проектные показатели мощности/загрузки)	млн руб.	1 345,84
6.	Количество планируемых к созданию рабочих мест	ед.	357
7.	Средняя производительность труда занятых на предприятиях-резидентах индустриального парка (после выхода на проектные показатели мощности/загрузки)	тыс. руб.	3 767
8.	Среднемесячная заработная плата персонала	руб./чел.	20 833,33
9.	Чистая дисконтированная стоимость проекта (20 лет)	млн руб.	8 231,21
10.	Внутренняя норма доходности, в т.ч.:	%	43
11.	для бизнеса	%	51
12.	для государства	%	38
13.	Удельная финансовая эффективность проекта, в т.ч.:	ед.	1,7
14.	для бизнеса	ед.	7,04
15.	для государства	ед.	0,84
16.	Чистый денежный поток государства, в т.ч.	млн руб.	3 479,15
17.	федеральный уровень	млн руб.	1 466,74
18.	региональный уровень	млн руб.	1 536,32
19.	местный уровень	млн руб.	476,09
20.	Индекс бюджетной эффективности, в т.ч.:	ед.	0,86
21.	для средств, направляемых из федерального бюджета	ед.	5,43
22.	для средств, направляемых из местного бюджета	ед.	0,13

## Приложения

Приложение  
№ 1. Объемы  
производства  
сельхозпродукции  
организациями,  
КФХ и хозяйствами  
населения  
Иркутского района  
(по данным  
администрации  
Иркутского района)

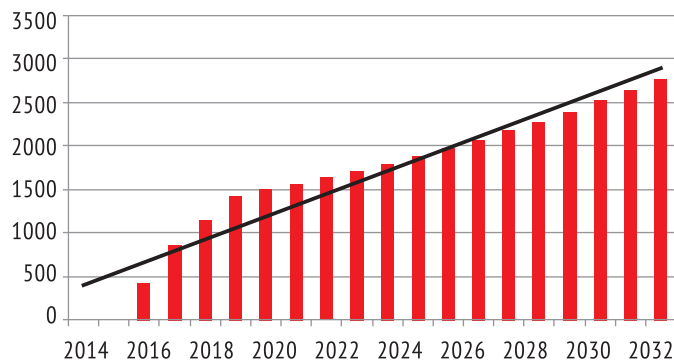
	2010	2011	2012	Ожид. 2013
<b>Сельхозорганизации</b>				
Производство (т) зерна	23475	20567	23542	25857
Картофеля	17247	18790	18502	13873
Овощей	7906	8177	8800	5820
Мяса	3081	3589	1801	1593
Молока	13543	15434	15315	13550
<b>В т.ч. «Родники»</b>				
Производство (т) зерна	2497	1548	2135	1445
Мяса	1864	2046	1012	845
Молока	854	869	929	789
<b>«Агрсомленское»</b>				
Картофеля	1390	2003	1500	1550
Овощей	832	709	950	1305
<b>«Пригородный»</b>				
Картофеля	390	360	562	276
Овощей	1990	2425	2244	1140
<b>«Никольский»</b>				
Производство (т) зерна	1144	984	1502	1025
Картофеля		525	1100	202
Мяса	102	88	58	42
Молока	1160	1526	1682	1705
<b>«Сибирская Нива»</b>				
Производство (т) зерна	3360	2633	3820	3531
Картофеля	1814	1538	507	150
Мяса	163	169	162	166
Молока	1978	2062	2406	2505
<b>«Луговое»</b>				
Производство (т) зерна	5792	5640	5728	5728
Картофеля	802	750	750	755
Мяса	240	213	204	166
Молока	4136	4807	5005	5160
<b>«Барки»</b>				
Производство (т) зерна	968	1020	1047	1640
Картофеля	1000	1600	1400	1580
Мяса	103	54	140	74
Молока	789	1424	1689	1847
<b>«Иркутские семена»</b>				
Производство (т) зерна	3714	4400	5877	5881
Картофеля	6800	8500	12500	6888
Мяса	79	104	109	128
<b>Крестьянские (фермерские) хозяйства</b>				
Производство (т) зерна	1514	1155	1420	1411
Картофеля	5171	4841	4687	4731
Овощей	2649	2551	2658	2235
Мяса	335	322	324	320
Молока	1412	1840	1641	1650
<b>Хозяйства населения</b>				
Картофеля	52036	55540	51965	
Овощей	16452	13339	13824	
Мяса	2576	2246	2337	
Молока	12217	11532	12947	

Приложение № 2.  
Показатели,  
характеризующие  
деятельность  
резидентов парка

Вид деятельности резидентов	Количество резидентов	Годовая выручка, млн руб.	Создаваемые рабочие места, ед.	Инвестиции резидентов, млн руб.
Переработка молока	1	248,4	31	66,7
Фасовка, мойка и упаковка картофеля / овощей	1	266,67	50	142,67
Переработка и полуфабрикаты из картофеля	4	301,85	70	122,9
Выращивание и обработка грибов	1	11,4	8	4,3
Производство соков	2	323,12	68	237,08
Дикоросы	1	27	7	7,7
Итого по предприятиям-резидентам	10	1 178,44	234	581,35
Складской комплекс	1	16,2	40	82,5
Торговые места в рамках рынка	21	151,2	63	60,48
Рынок	1	7,2	20	40

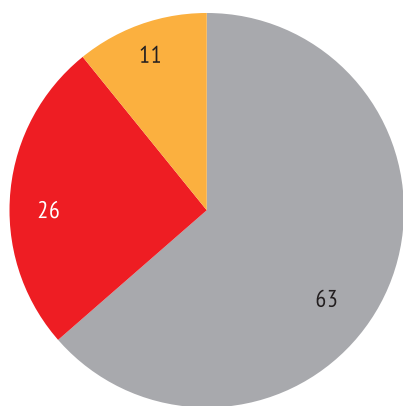
Приложение № 2.  
Продолжение

Динамика изменения выручки резидентов парка, млн. руб.



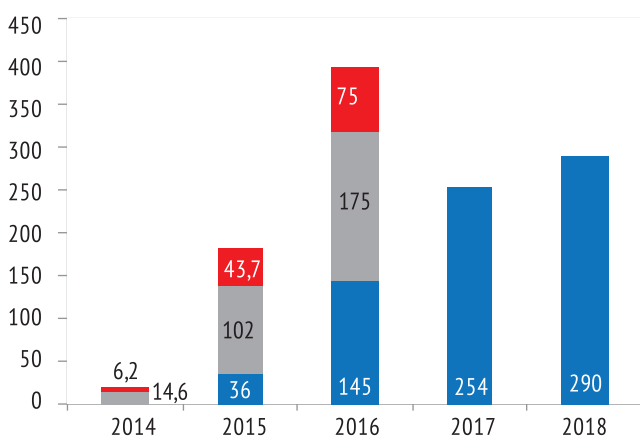
Приложение № 3.  
Финансирование проекта  
по созданию парка

Структура финансирования проекта, %



- Средства инвесторов
- Федеральный бюджет
- Местный бюджет (капвложения инвестиций)

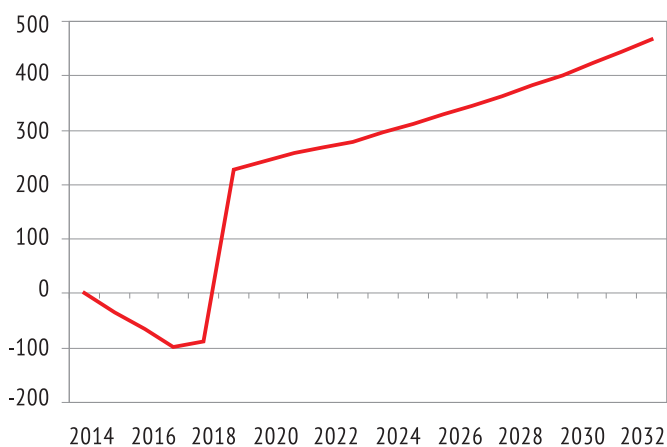
Динамика финансирования проекта 2014 – 2018 г., млн руб.



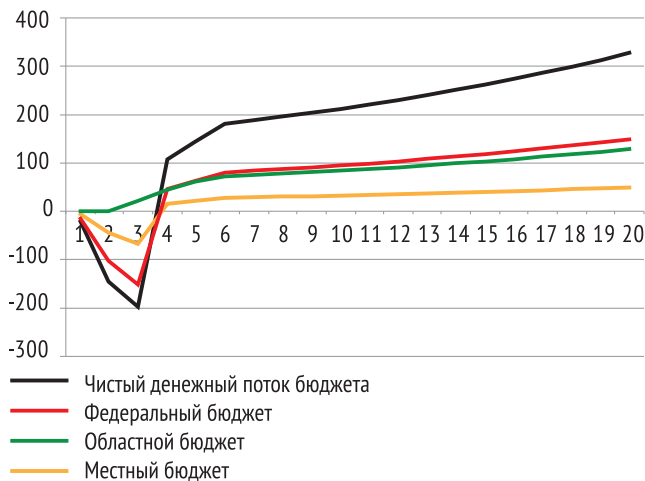
- Местный бюджет (капвложения инвестиций)
- Федеральный бюджет
- Средства инвесторов

Приложение № 4.  
Динамика изменения чистого  
дисконтированного потока по проекту

Чистый дисконтированный поток предприятий, млн руб.



Чистый дисконтированный поток бюджета, млн руб.



- Чистый денежный поток бюджета
- Федеральный бюджет
- Областной бюджет
- Местный бюджет

# Концепция создания и развития индустриального парка в городе Иркутске

## Основные положения



Комитет  
по экономике  
администрации  
г. Иркутска



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ