



Технопарк
формата
Light Industrial



ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

180 км



Москва



М2 «КРЫМ» / М4 «ДОН»
Южная ветка Павелецкого хода
Московской железной дороги



площадь региона
свыше
25,7 тыс. км²



население
более
1,5 млн. человек



Среднемесячная начисленная
зарплатная плата за 2022г.
51217,8 рубля

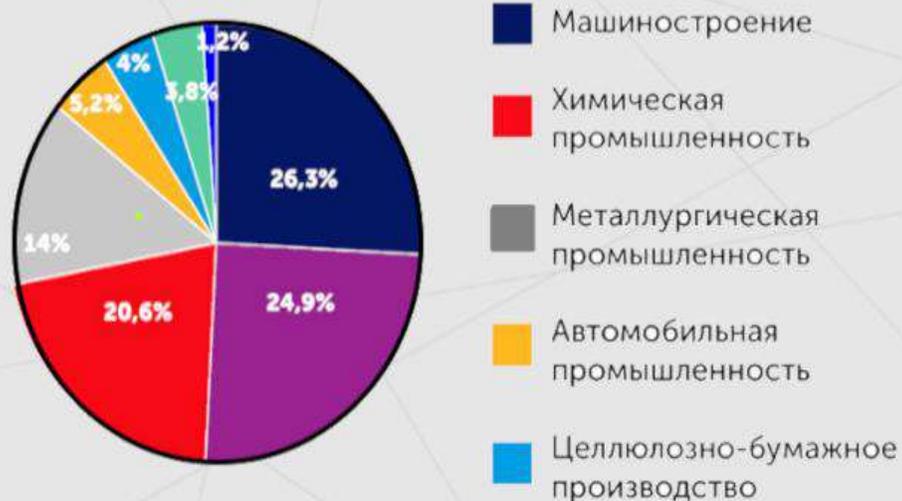
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО
ПРОИЗВОДСТВА
(2022 год)
102%

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В
ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ
(оценка 2022 год)
212 млрд рублей

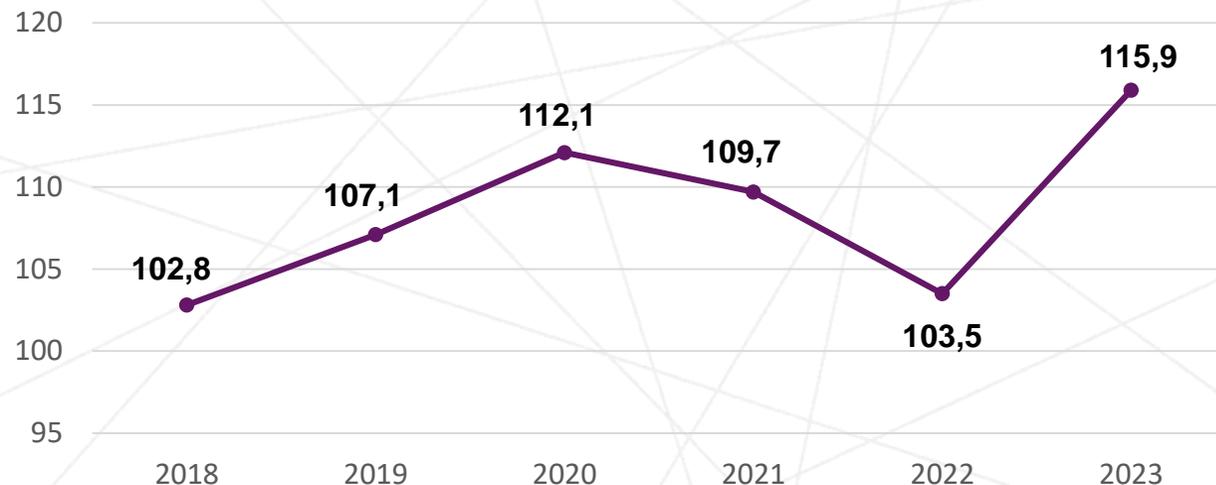


Промышленный потенциал Тульской области

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, %



ДИНАМИКА ИНДЕКСА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА



КЛЮЧЕВЫЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ РЕГИОНА

АО «КБП»



10 060 сотрудников

АО «Тулажелдормаш»



595 сотрудников

3,535 млрд рублей
выручка за 2023 год

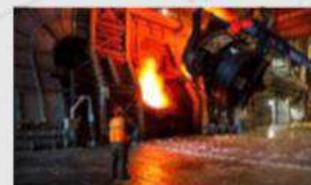
АО «Щекиноазот»



3 199 сотрудников

29,19 млрд рублей
выручка за 2023 год

ООО «Тулачермет-Сталь»



2 030 сотрудников

71,283 млрд рублей
выручка за 2023 год

АО «Хавейл Мотор
Мануфэкчуринг рус»



2 997 сотрудников

105,485 млрд рублей
выручка за 2023 год

Общая концепция
технопарка



Light Industrial
29 200 м²

Площадь участка – от 7,5 га
Электричество - 5 МВт
Тепло - 2,6 Гкал/час
Газ - 300 м³/час
Водоснабжение - 200 м³/сут

УК и технологическая
инфраструктура
5 400 м²

Преимущества технопарка

формат Light Industrial

ВОЗМОЖНОСТЬ
функциональной адаптации
помещений

БЛОКИ
ОТ 580 М²

Производственные площади с
возможностью гибкой
планировки и объединения, с
погрузочной зоной и помещения
под офис

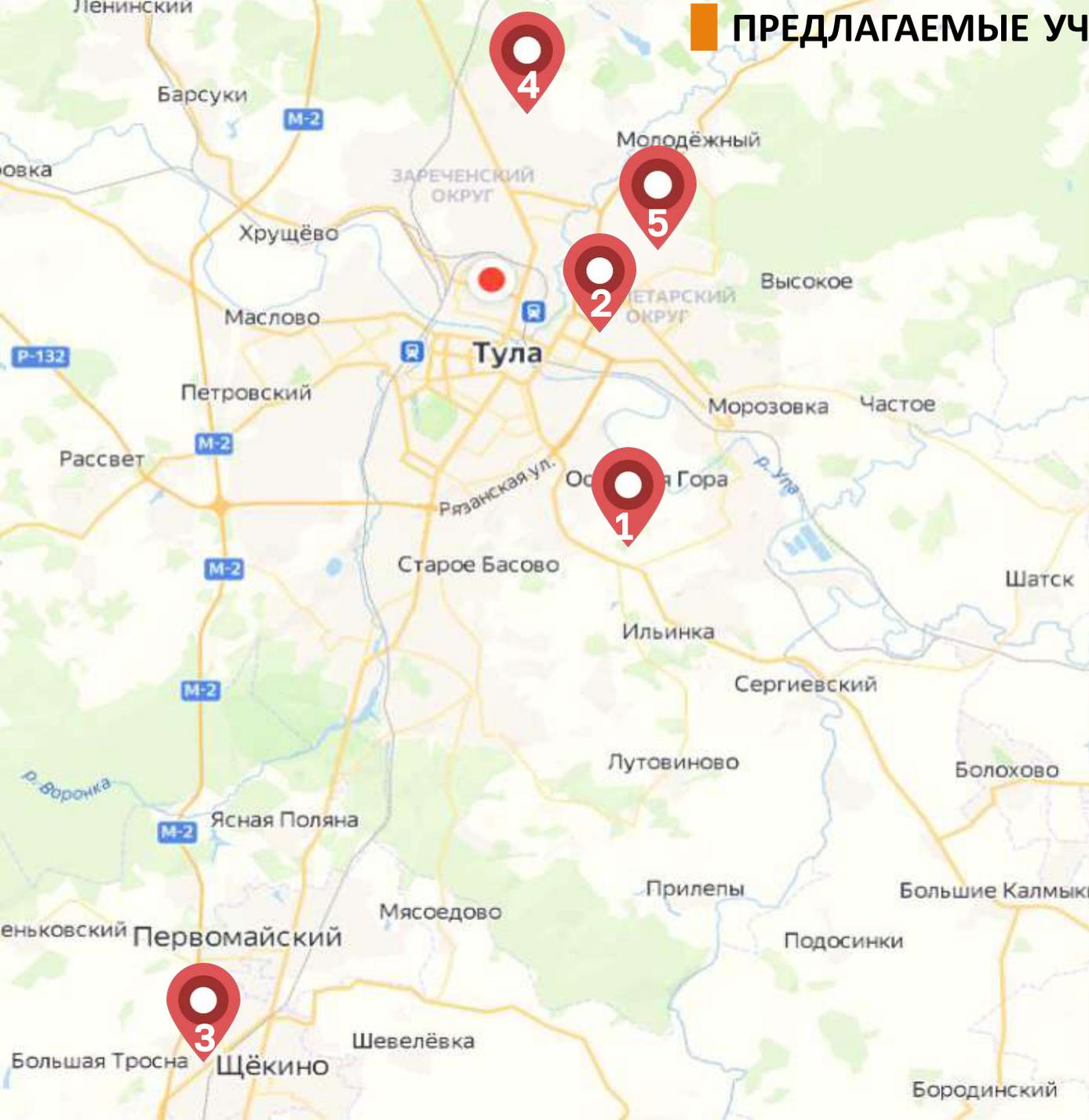
Офисные помещения
передаются

С ОТДЕЛКОЙ

ДЛЯ ВСЕХ
ВИДОВ БИЗНЕСА

Без ограничений по размещению различных
типов производств

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ТЕХНОПАРКА

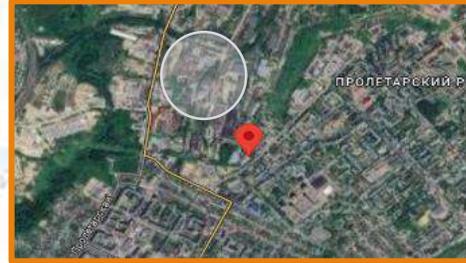


1



Адрес: Ленинский р-н, с/п Ильинское, с. Осиновая Гора
Площадь: **25,2 Га**

2



Адрес: ул. Марата д. 47-Б
(АО Тульский патронный завод)
Площадь: **45,4 Га**

3



Адрес: Тульская обл. Щёкинский район, г. Щёкино, ул. Угольная
Площадь: **18 Га**

4



Адрес: Ленинский р-н, город Тула, поселок Хомяково, ул. Хомяковская
Площадь: **6,9 Га**

5



Адрес: Тульская обл., Ленинский р-н, с/п Медвенское, д. Медвенка, мкр. третий
Площадь: **6,1 Га**

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ТЕХНОПАРКА

расположение

площадь технопарка

площадь земельного участка

площадь помещений для сдачи в аренду

объекты технологической инфраструктуры

мощность присоединения по водоснабжению и водоотведению

мощность присоединения по газу

мощность присоединения по электросети

рабочие места (план)

резиденты (план)

срок реализации: инвестиционная фаза

операционная фаза

г. ТУЛА

34 600 кв. м.

от 7,5 га

29 200 кв. м.

Центр коллективного пользования оборудованием, ЦОД, конгрессно-выставочный центр

8 куб.м./час

300 куб.м/час

5 МВт

600+

15+

2024-2026гг.

с 2026 г.



Пример реализации проекта промышленного технопарка

Соответствие требованиям к промышленному технопарку (ППРФ 1863)

	ТРЕБОВАНИЕ	СОЗДАВАЕМЫЙ ТЕХНОПАРК
минимальная площадь территории	1 га	от 7,5 га
минимальная площадь зданий	5000 м ²	34 600 м ²
плотность застройки	не менее 2000 м ²	более 4600 м ²
предназначено для резидентов	не менее 50% зданий, строений	более 80% зданий, строений
доля полезной площади	не менее 50% зданий, строений	более 50% зданий, строений
технологическая инфраструктура	не менее 2 объектов, соответствующих требованиям Минпромторга России	более 2 объектов технологической инфраструктуры (центр общего пользования, конгрессный центр, ЦОД)
резиденты	не менее 5 резидентов осуществляют промышленное производство	более 15 резидентов
коммунальная инфраструктура	электричество - не менее 0,5 МВт, но не менее 0,1 МВт максимальной мощности на каждые свободные 1000 м ² площади производственных помещений	электричество - 5 МВт
объекты инфраструктуры	промышленная (коммунальная и транспортная), технологическая инфраструктура	наличие коммунальной, транспортной и технологической инфраструктуры

Основной корпус формата Light Industrial

Общая площадь
здания

29 200 м²

Офисная
площадь

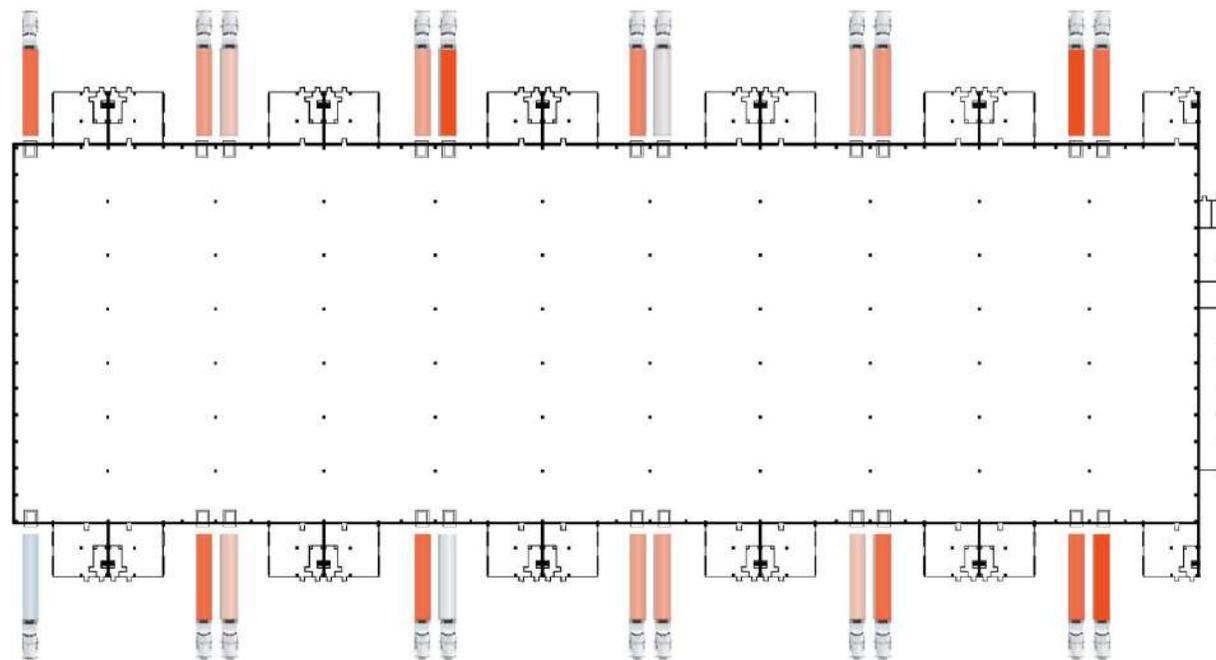
6 300 м²

Промышленно-
складская площадь

22 400 м²

Рабочая
высота

8 м



- Деление блоков по шагу колонн.
- Разгрузочная зона на высоте 1,2 м от уровня земли.
- Для каждого блока предусмотрено не менее 1 разгрузочных ворот
- Возможность установки въездной ramпы или оборудования дополнительного дока.
- Не менее 3 легковых и 1 грузового парковочных мест для каждого блока.

Производственные блоки от 580 м²

Офисные блоки от 280 м² (в 2 уровнях)

Основные финансовые показатели проекта

(срок расчета показателей проекта – 10 лет, ставка дисконтирования – 13,1% в год)

Показатель	Ед. изм.	Значения		
Субсидия, % от CAPEX (2 470 000 тыс.руб.)	%	0,0%	50,0%	75,0%
Субсидия	тыс.руб	0	1 235 000	1 852 500
Свободный денежный поток (FCFF)	тыс.руб	-431 312	803 688	1 421 188
Дисконтированный денежный поток (DFP =NPV)	тыс.руб	-998 157	-476 240	-215 281
Дисконтированный денежный поток с учетом терминальной стоимости объекта	тыс.руб	-276 522	245 395	506 353
Прибыль проекта	тыс.руб	366 085	754 251	948 335
Срок окупаемости PBP	лет	12,15	7,98	6,91
Дисконтированный срок окупаемости DPBP	лет	>20	15	12,50

Прогнозируемые показатели деятельности резидентов технопарка

Показатель	2024-2033	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Площади производств, кв. м.		0	0	17 000	22 000	29 200	29 200	29 200	29 200	29 200	29 200
Численность работников (суммарно), чел.		0	0	177	320	486	607	607	607	607	607
Объем инвестиций резидентов, тыс. рублей	1 820 699	0	0	529 998	430 234	496 327	364 140	0	0	0	0
Суммарная выручка резидентов, тыс. рублей в год	26 798 322	0	0	960 289	1 826 809	2 909 608	3 818 861	4 009 804	4 210 294	4 420 809	4 641 849
Налоги резидентов в рег. бюджет, тыс. руб.	868 977	0	0	31 139	59 237	94 349	123 833	130 024	136 525	143 352	150 519
Федеральные налоги в федеральный бюджет, тыс. руб.*	1 338 050	0	0	-28 411	11 572	98 838	177 607	250 212	262 722	275 858	289 651

* соответствует максимально возможному объему предоставления субсидии

План доходов и расходов проекта создания технопарка

Показатель		Суммарно	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Выручка	Тыс. руб.	2 715 183,82	0,00	0,00	185 234,16	320 312,27	333 138,13	346 449,76	360 307,75	374 720,06	389 724,49	405 297,21
Себестоимость продаж (-)	Тыс. руб.	-1 355 882,27	0,00	-22 833,33	-132 428,81	-162 396,82	-165 242,33	-168 195,60	-171 270,09	-174 467,56	-177 796,40	-181 251,32
Валовая прибыль (убыток)	Тыс. руб.	1 359 301,55	0,00	-22 833,33	52 805,35	157 915,45	167 895,80	178 254,15	189 037,65	200 252,49	211 928,09	224 045,90
Коммерческие расходы (-)	Тыс. руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Управленческие расходы (-)	Тыс. руб.	-478 641,73	-7 991,74	-13 737,66	-41 839,64	-49 801,60	-52 671,76	-55 703,98	-58 917,25	-62 319,14	-65 924,65	-69 734,31
Прибыль (убыток) от продаж	Тыс. руб.	880 659,82	-7 991,74	-36 570,99	10 965,71	108 113,85	115 224,04	122 550,17	130 120,40	137 933,35	146 003,44	154 311,58
Доходы от участия в других организациях	Тыс. руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Проценты к получению	Тыс. руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Проценты к уплате (-)	Тыс. руб.	-462 822,44	-72 540,98	-72 037,20	-63 858,45	-55 525,11	-47 203,74	-38 854,85	-30 525,11	-43 493,15	-27 735,33	-11 048,51
Прочие доходы	Тыс. руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прочие расходы (-)	Тыс. руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Прибыль (убыток) до налогообложения	Тыс. руб.	417 837,38	-80 532,73	-108 608,20	-52 892,74	52 588,74	68 020,30	83 695,33	99 595,29	94 440,20	118 268,11	143 263,07
Налог на прибыль (-)	Тыс. руб.	-83 567,48	0,00	0,00	-220,43	-5 258,87	-6 802,03	-8 369,53	-9 959,53	-9 444,02	-14 860,44	-28 652,61
Чистая прибыль (убыток)	Тыс. руб.	334 269,90	-80 532,73	-108 608,20	-53 113,17	47 329,87	61 218,27	75 325,79	89 635,76	84 996,18	103 407,67	114 610,46

Меры поддержки УК промышленных технопарков

Льготы и субсидии

ПРАВИТЕЛЬСТВО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ на имущество
0% (новое имущество)

Механизм Закон Тульской области
№414-ЗТО

МИНПРОМТОРГ РФ

КОМПЕНСАЦИЯ до 75% затрат УК на
создание и развитие инфраструктуры
частных парков

Механизм ПП РФ № 1119

СУБСИДИЯ от 300 до 900 млн руб. на
создание и развитие инфраструктуры
протехнопарка в сфере электронной
промышленности

Механизм ПП РФ № 1659

ПРОМЫШЛЕННАЯ ИПОТЕКА



500 млн рублей

максимальный размер
кредита

Льготная ставка

3%

для технологических
компаний



7 лет

максимальный
срок
кредитования

5%

для иных заемщиков

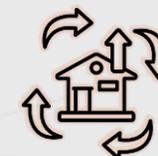
Цели кредитования



ПРИБРЕТЕНИЕ



СТРОИТЕЛЬСТВО



РЕКОНСТРУКЦИЯ И
МОДЕРНИЗАЦИЯ



Спасибо за внимание !