



ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК

ОРЕЛ

СИЛЬНЫЙ БИЗНЕС НА ПРОЧНОЙ ОСНОВЕ

Индустриальный парк — это специально организованная для размещения новых производств территория, обеспеченная энергоносителями, инфраструктурой, необходимыми административно-правовыми условиями, управляемая специализированной компанией.

Обязательные признаки:

- Земля (вид разрешенного использования: промышленные земли)
- Специализированные объекты капитального строительства
- Инженерная инфраструктура
- Наличие управляющей компании
- Юридические условия

Технопарк в отличие от индустриального парка направлен на ведение технико-внедренческой деятельности: создание, производство и реализация научно-технической продукции, создание и реализация программ для электронных вычислительных машин (программ для ЭВМ), баз данных, топологий интегральных микросхем, информационных систем, оказание услуг по внедрению и обслуживанию таких продукции, программ, баз, топологий и систем.

Индустриальный парк «Орел» один из первых в РФ прошел добровольную процедуру сертификации и получил статус Действующего индустриального парка

Проект по созданию промышленного парка был начат в 2005 году и обусловлен следующими предпосылками:

1. **Новое оборудование.** Как правило, производительность нового оборудования в 2 и более раз выше старого
2. **Изменение спроса – сортамента.** Все потребители работают над издержками и снижением металлоемкости. Так например, изменение сортамента м/корда (увеличение диаметра проволок, свивка за одну операцию) привело к снижению потребности в площадях в 2,5 раза
3. **Совершенствование процессов.** Инновационная деятельность, направленная на снижение затрат, привела к исключению отдельных дорогостоящих операций и в частности – термообработку.
4. **Отсутствие адекватного роста спроса на продукцию.** Мощности российских заводов Северсталь-метиз в 1,5 раза превышают потребности российского рынка. В этих условиях целесообразно проводить специализацию заводов.

Свободные площади и мощности по энергоресурсам



В этих условиях привлечение новых производств является единственно верным решением. Рост количества организаций на территории требует изменения подхода к ним. Промышленный парк является наиболее подходящей формой взаимодействия

Проект компании «Северсталь-метиз» направлен на создание благоприятных условий для развития промышленного производства на территории области.

Уникальная особенность проекта – командный подход к инвестициям – **«Redfield»-проекты**. Эффективность подхода обусловлена фокусом на сильные стороны участников проекта.

Права и обязанности участников проекта фиксируются в **Соглашении о ведении деятельности на территории Индустриального парка «Орел»**.

инвестор

«Северсталь-метиз» и
сервисные партнеры

Сильные стороны

Знает ключевые факторы успеха в своем бизнесе, обладает опытом и Know how

+

Имеет опыт реализации проектов в регионе, налаженные отношения с локальными поставщиками сервисов

Индустриальный парк «Орел» расположен в северной части города Орла и имеет удобное положение по отношению к основным транспортным артериям. Общая площадь парка составляет около 120 га. Общая площадь промышленных, складских и офисных помещений парка составляет около 600 000 м². На территории парка действуют более 30 резидентов. Общий объем вакансий составляет менее 40%.

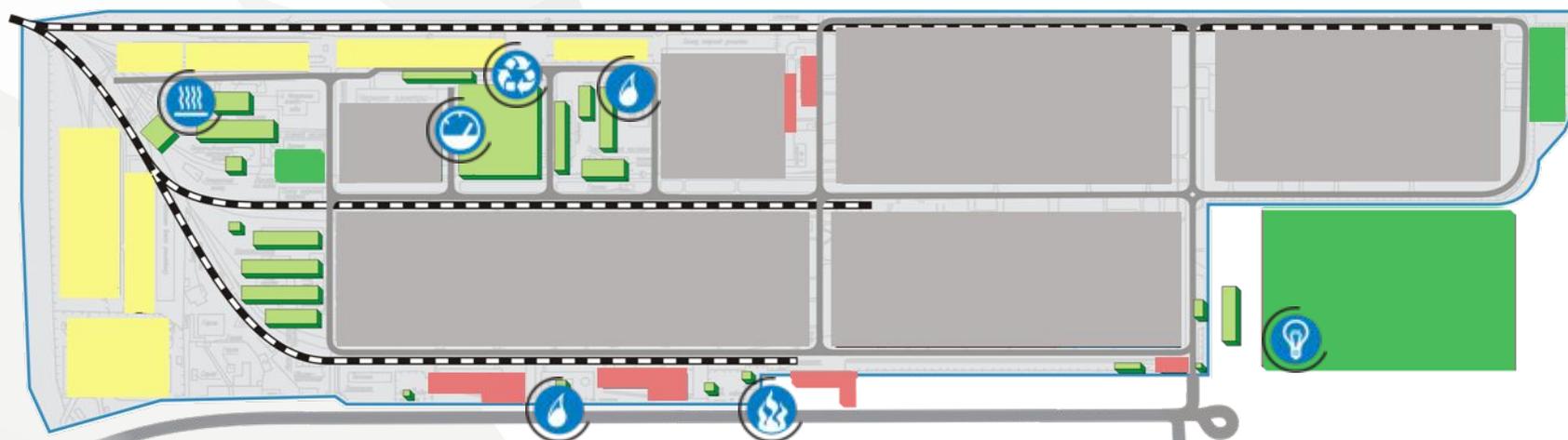


-  **Короткие сроки инвестирования**
Объекты готовы к эксплуатации, нет необходимости получать разрешение на подключение. Использование нашей команды в качестве помощников, обладающих достаточным опытом по реализации инвестиций, позволяет расширить ресурс и повысить скорость инвестирования.
-  **Возможность концентрации усилий только на проекте**
Наша профессиональная команда готова взять на себя работу по отдельным видам проектирования, эксплуатации зданий и их коммуникаций, налаживанию контактов с контролирующими органами, привлечению партнеров по сервисным функциям.
-  **Возможность сдвига инвестиционных платежей**
Аренда площадей на первоначальном этапе позволяет перенести платежи за недвижимость и сконцентрировать денежный поток на инвестиции в основное технологическое оборудование.
-  **Надежность и прозрачность отношений**
Сотрудничество с международной компанией, правовая «чистота» объектов, наличие экологических допусков. Фиксация прав и обязанностей (формирование долгосрочных правил взаимоотношений) на первом этапе.
-  **Содействие органов региональной власти**
Имеется поддержка проекта со стороны региональных органов власти. Между администрацией Орловской области и ОАО «Северсталь-метиз» подписано Соглашение о сотрудничестве по развитию индустриального парка.

-  **Квалифицированный персонал**
На территории Орловской области действует несколько крупных высших образовательных учреждений, как гуманитарной, так и инженерной направленности. С большинством из них подписаны соглашения о сотрудничестве, ведется профессиональное обучение. Мы также готовы оказать содействие в найме персонала и организации кадрового делопроизводства.
-  **Низкие цены и высокая надежность по обеспечению энергоресурсами**
Комбинация собственной генерации ресурсов, экономически привлекательного подключения к внешним поставщикам и высокого собственного потребления позволяют обеспечить минимальные затраты на энергоресурсы.
-  **Развитая инфраструктура парка**
На территории парка или вблизи него расположено множество сервисных компаний, оказывающих услуги по специальным для резидентов ценам. Сферами деятельности этих компаний являются как услуги в области бизнеса – предоставление транспорта, таможенные услуги, услуги охраны, так и социальной направленности – организация питания, лечебно-профилактические и организационно-спортивные услуги.
-  **Защищенность бизнеса**
Периметр находится под охраной. Въезд-выезд с территории, а также перемещение физических лиц строго регламентированы. Возможна охрана отдельных объектов по специальным регламентам. Услуги охраны предоставляются ведущим региональным охранным предприятием.

-  **Пакет «Greenfield»:** ориентирован на проекты, начинающиеся с нулевого этапа, от инвестиций в земельный участок и строительство необходимых зданий.
В рамках пакета мы обеспечиваем продажу земельного участка, выдачу технических условий на подключение, предоставление общих услуг и поставку требуемых энергоресурсов.
Такая форма сотрудничества позволяет получить характеристики зданий идеально подходящие под реализуемый инвестором проект (габариты, внутренняя логистика и т.п.)
-  **Пакет «Brownfield»:** ориентирован на проекты на базе существующих на территории индустриального парка зданий.
В рамках пакета мы обеспечиваем продажу здания (помещений), при необходимости выдачу технических условий на подключение, предоставление общих услуг и поставку требуемых энергоресурсов
Такая форма сотрудничества, в отличие от предыдущей, позволяет существенно сократить сроки и объемы инвестиций на первоначальном этапе.
-  **Пакет «Redfield»:** ориентирован на проекты на базе существующих зданий при активной поддержке нашей команды.
В рамках пакета мы обеспечиваем сдачу в аренду здания (помещений) с последующей продажей, при необходимости выдачу технических условий на подключение, предоставление общих услуг и поставку требуемых энергоресурсов, предоставление прочих услуг по согласованию с инвестором.
Такая форма сотрудничества в дополнение к предыдущей позволяет существенно повысить качество инвестирования и сместить платежи на более поздний срок за счет арендных отношений на первом этапе.

Резидентам парка могут предложены следующие виды ресурсов (показаны точки входа/генерации) по конкурентоспособным ценам. Параметры ресурсов соответствуют требованиям российских стандартов.



Электричество (мощность 80 мВт)



Природный газ (мощность 35 000 м³/час)



Техническая вода – собственный водовод и оборотный цикл (мощность 2 500 м³/час)

Питьевая вода – собственные скважины (мощность 120 м³/час)



Насыщенный пар – собственная генерация (мощность 68 Гкал/час)

Теплофикационная вода – собственная генерация

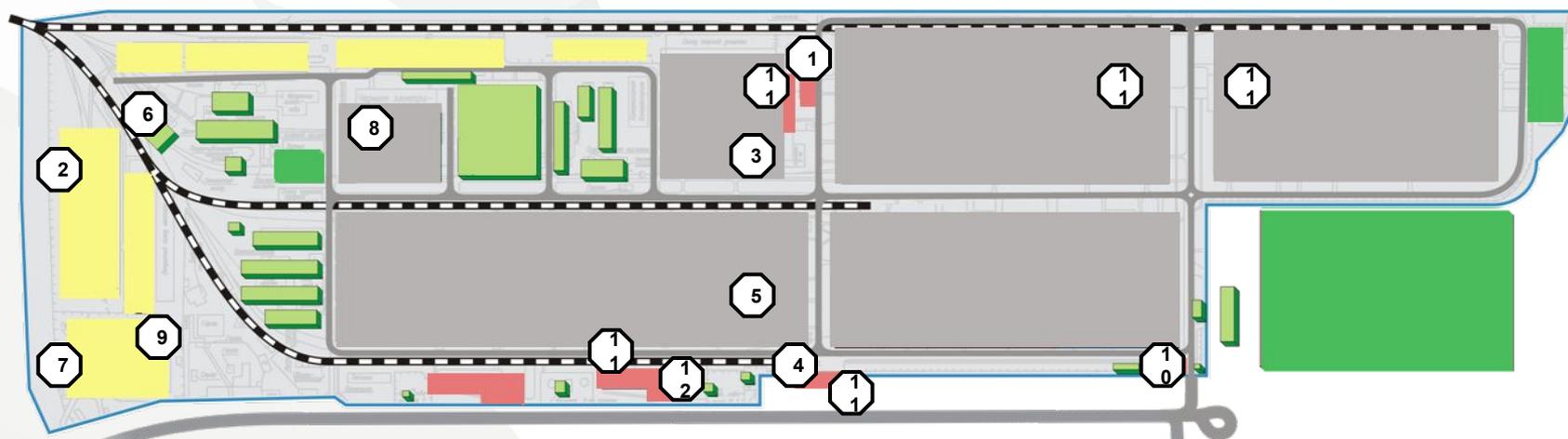


Сжатый воздух – собственная генерация (мощность 8 500 м³/час)



Хозбытовая канализация

Резидентам парка также предлагается целый спектр услуг, позволяющих концентрироваться только на основной бизнесе.

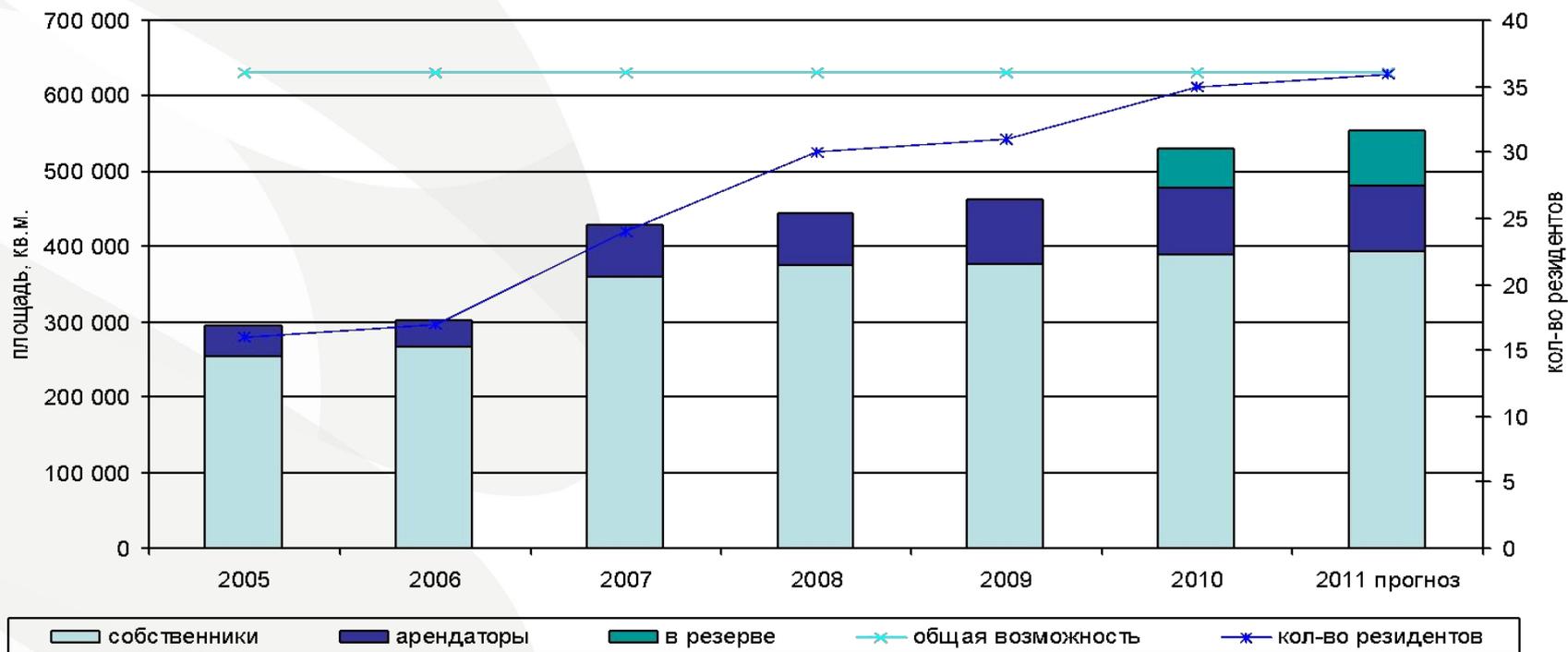


- 1 Проектирование
- 2 Таможенное оформление
- 3 Аренда напольного транспорта
- 4 IT- услуги
- 5 Изготовление нестандартных запасных частей
- 6 Услуги железнодорожного транспорта

- 7 Автотранспортные услуги
- 8 Изготовление инструмента
- 9 Ремонт электродвигателей
- 10 Охранные услуги
- 11 Питание
- 12 Клининг

Дружный коллектив резидентов индустриального парка готов предложить своим потребителям:

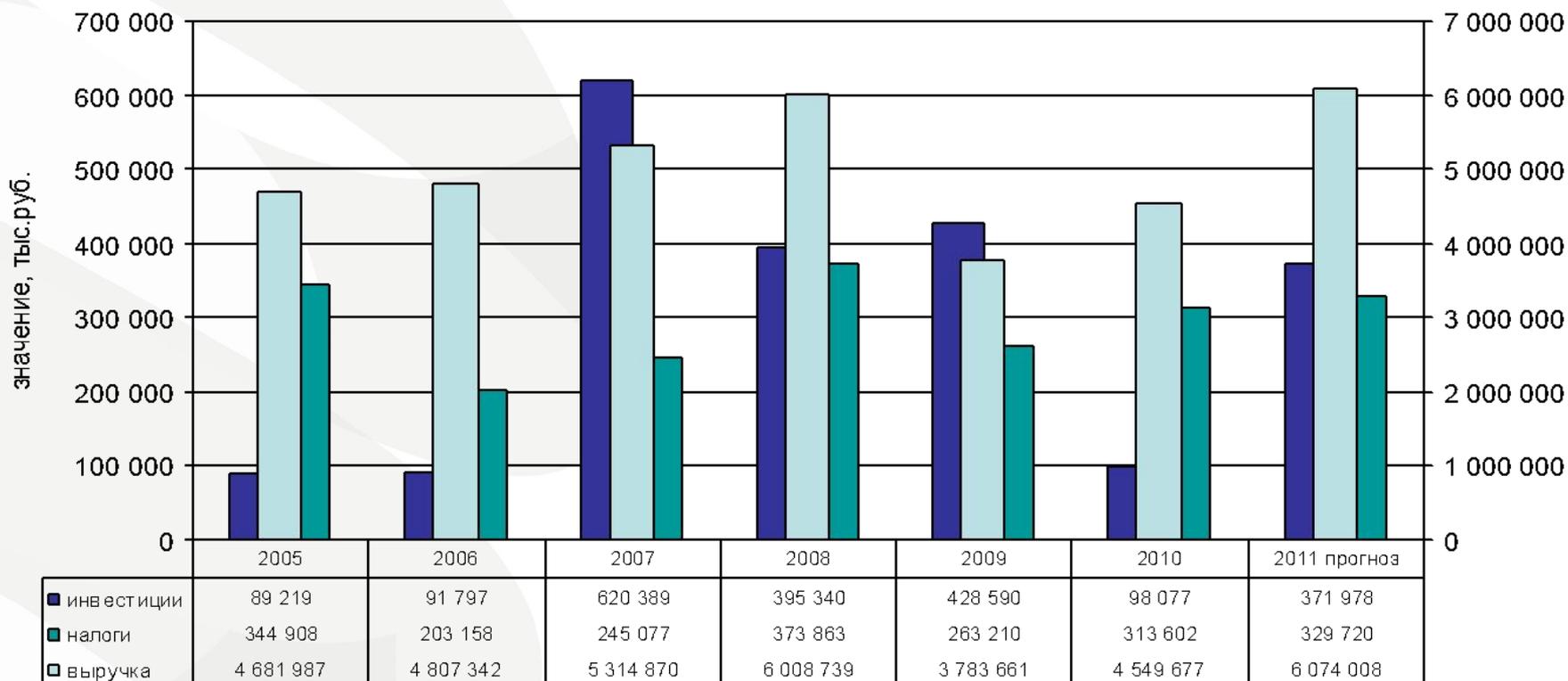
- | | | | |
|----|---------------------------------------|----|--|
| 1 | проволока обыкновенного качества | 12 | гидроцилиндры |
| 2 | металлические сетки | 13 | сельхозтехника |
| 3 | пружинные мебельные блоки | 14 | металлокорд |
| 4 | торговые тележки, корзины, контейнера | 15 | бортовая проволока |
| 5 | разнообразные изделия из проволоки | 16 | приборы учета для газовой промышленности |
| 6 | машиностроительный крепеж | 17 | стальные трубы |
| 7 | крепеж для металлоконструкций | 18 | металлоконструкции |
| 8 | волочильный инструмент | 19 | изделия из стекла |
| 9 | расходные сварочные материалы | 20 | деревянная тара |
| 10 | штампы и оснастка | 21 | мебель |
| 11 | запасные части | 22 | двери |



С момента реализации проекта общая доля вакансий снизилась с 53% до 12% (с учетом резерва) или 24% (без учета резерва).

Количество резидентов парка возросло до 36 компаний

При этом, имеем место тенденция по выкупу арендаторами площадей, что свидетельствует о долгосрочности их намерений

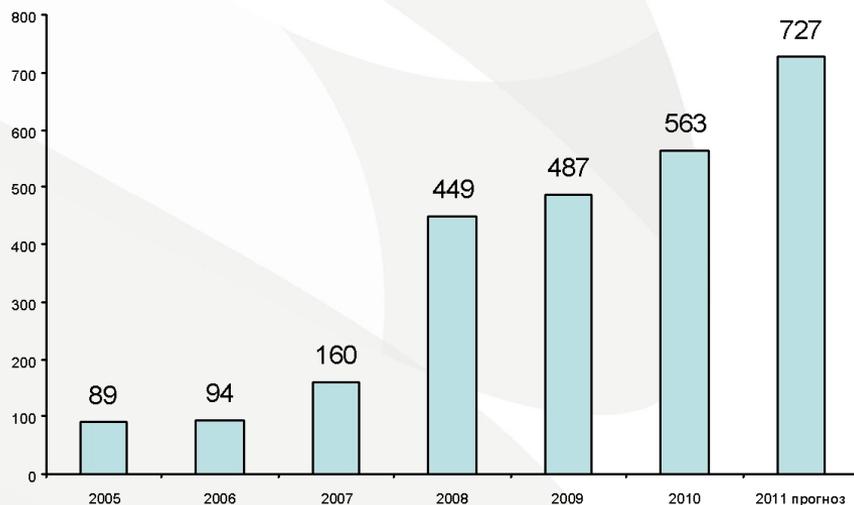


Посткризисные темпы роста производства составляют более 20% в год. При этом, в этом году мы предполагаем выйти на докризисный уровень

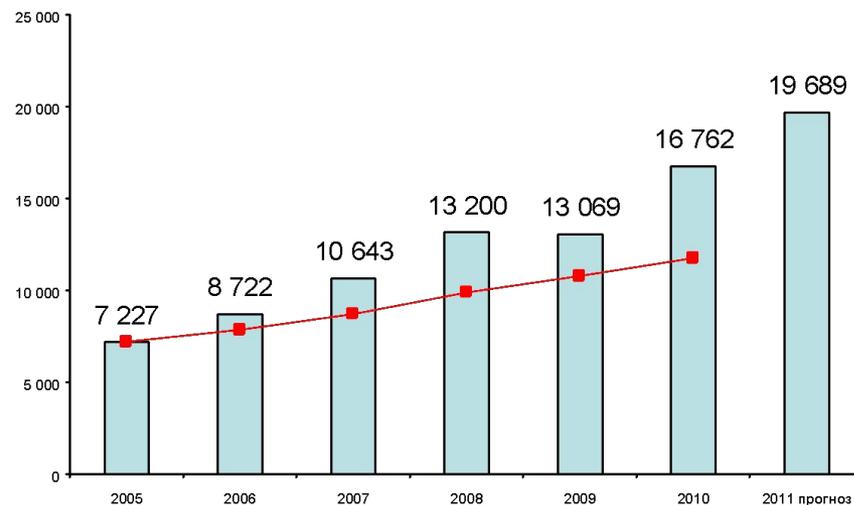
С момента начала реализации проекта в развитие производства вложено более 2 млрд. рублей

Объем налоговых отчислений составляет более 300 млн. рублей в год

Новые рабочие места (нарастающим)



Зарботная плата



В настоящее время на территории парка работает порядка 3 000 человек. С момента старта проекта создано более 700 рабочих мест.

Даже несмотря на внешние вызовы заработная плата работников неуклонно растет и в этом году достигнет отметки в 20 000 рублей в месяц.

Динамика заработной платы опережает динамику роста потребительских цен в Орловской области – 18% в год по сравнению с 10%.

-  Отвлечение ресурсов на решение проблем вне зоны нашей ответственности – обеспечение приемлемого качества работы транспорта, состояние дорог, их освещение, замусоренность прилегающей территории. Определенный прогресс есть, но проблема остается;
-  Отсутствие мер налогового стимулирования для резидентов индустриального парка – текущее законодательство сориентировано на крупного инвестора. *Предлагается ввести в действие закон об особых экономических зонах и расширить законодательство по льготам на эти зоны.*
-  Фокус контролирующих органов на наказание без ответственности за результат, за поиск приемлемого для предприятий/общества решения. *Предлагается уполномочить совет руководителей промышленных предприятий рассматривать спорные ситуации и готовить рекомендации для правительства;*
-  Отсутствие изменений в позиции СМИ: все новости о предприятии/промышленности платные, а за наказание бесплатные. Контент анализ публикаций одного выпуска агентства Абирег: Белгород, Липецк – не более 18% негативной информации, Орел – 100% негатив. *Предлагается сформировать совет/группу по формированию положительного имиджа региона*

www.industry-park.com

Индустриальный парк «Орел»

Алексей Ереничев

руководитель проекта

Телефон: +7 4862 39 05 39

Факс: +7 4862 39 13 46

e-mail: av.erenichev@severstalmetiz.com

проекты ОАО «Северсталь-метиз» в других регионах

Мария Родионова

старший менеджер ОАО «Северсталь-метиз»

Телефон: +7 8202 53 96 92

Факс: +7 8202 53 88 12

e-mail: mvrodionova@severstalmetiz.com