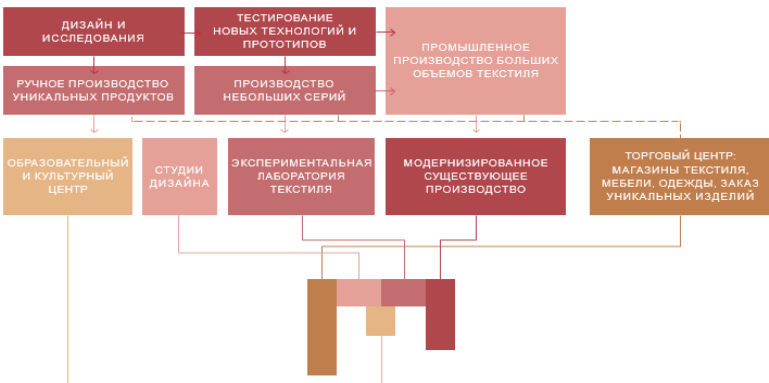


ПРОЕКТ РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ ЯРОСЛАВСКОЙ БОЛЬШОЙ МАНУФАКТУРЫ	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Ярославская область
Отрасль	Промышленность/туризм
Краткое описание проекта Описание: комплексное развитие территории, переосмысление фабрики как центра инноваций, технологий, культуры и творчества. Включает в себя развитие инфраструктуры, благоустройство территории, снос диссонирующих объектов, восстановление памятников архитектуры и строительство новых жилых кварталов, создание технопарка, центра мастеров и культуры, современного гастрономического центра.	
Востребованная к выпуску продукция / услуги Главное производство: технические ткани (фильтровальные, для конвейерных лент и тд.), полный цикл от первичной обработки до прядения и ткачества. Персонал: 400 человек. Производственные цеха, складские и подсобные помещения. Общая площадь свободных пространств более 50 000 м2. В интерьерах сохранились исторические конструкции и элементы декора.	
Тип проекта	Модернизация производства. Создание культурно-делового центра. Создание технопарка
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	1. Центр текстиля и дизайна 2. Технопарк 3. Центр мастеров и культуры 4. Гастропарк 5. Комфортная городская среда 6. Современное жилье
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	Объем инвестиций – 7 500 млн руб.
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	 <pre> graph TD A[ДИЗАЙН И ИССЛЕДОВАНИЯ] --> B[ТЕСТИРОВАНИЕ НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И ПРОТОТИПОВ] B --> C[ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО БОЛЬШИХ ОБЪЕМОВ ТЕКСТИЛЯ] A --> D[РУЧНОЕ ПРОИЗВОДСТВО УНИКАЛЬНЫХ ПРОДУКТОВ] B --> E[ПРОИЗВОДСТВО НЕБОЛЬШИХ СЕРИЙ] D --> F[ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ И КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР] E --> G[СТУДИИ ДИЗАЙНА] C --> H[ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНАЯ ЛАБОРАТОРИЯ ТЕКСТИЛЯ] C --> I[МОДЕРНИЗИРОВАННОЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПРОИЗВОДСТВО] C --> J[ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР: МАГАЗИНЫ ТЕКСТИЛЯ, МЕБЕЛИ, ОДЕЖДЫ, ЗАКАЗ УНИКАЛЬНЫХ ИЗДЕЛИЙ] F --> K[] G --> K H --> K I --> K J --> K K --> L[] </pre>
Анализ отрасли и маркетинг Актуальность реновации промзон не подлежит сомнению с точки зрения эффективности для городских пространств, однако окупаемость затрат зависит от грамотного подхода инвестора. Сложная финансовая модель преобразования промзоны приводит к необходимости совмещения сразу нескольких функций: чтобы из закрытой территории с пропускным режимом бывшие промзоны, пережив обновление, не превратились в очередное «серое» пятно на карте города, а постоянно привлекали целевую аудиторию, от жителей и офисных работников до туристов и пользователей общественной функции пространств. Срок возврата инвестиций при вложении в реновацию промышленной зоны может составить до 20 лет: многое зависит от функционала, заложенного в проект, и его актуальности для города. Именно поэтому реновация чаще всего осуществляется поэтапно: инвестор оценивает объем вложений исходя из эффективности, и сначала нужно понять, какая функция работает стабильно, а какая не востребована. Например, в первую очередь чаще всего вводятся в эксплуатацию деловые площади — офисная часть, и только после того, как объект начнет жить, начинается работа над апартаментами.	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта -	

Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов		
Отраслевая рентабельность, %		Срок окупаемости, лет
20		от 5 до 10 лет (в зависимости от этапов проекта)
Локализация Проекта (земельные участки)		
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-	
Участок 1		
Площадь (Га)	60	
Кадастровый номер и/или координаты	76:23:40401:32, 76:23:40401:23,76:23:40401:24, 76:23:40401:25	
Тип участка	Браунфилд	
Форма собственности	Частная	
Тип сделки	Аренда Выкуп Аренда с правом выкупа Альтернативные варианты взаимодействия, в т.ч. соинвестирование	
Разрешенное использование	Земли населенных пунктов, производственная деятельность	
Наличие преференциального режима	нет	
Льготы	нет	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	до 5 000 кВт/ч*
	Водоснабжение, м3/час	до 170 куб. м/ч
	Отопление, Гкал/ч	3,123 Гкал/ч
	Газ, м3/час	Есть
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	Есть
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	Федеральная трасса М8 - 1500м
Дополнительная информация по участку	Площадь территории реновации – 60 га, из них 10 га – благоустройство парка на берегу реки; Общая площадь зданий – 280 000 м2, из них 60% - общественные функции и производство, 40% - жилье, в том числе: технопарк и місе-центр - 48 000 м2, «Город мастеров» (творческие мастерские) – 6040 м2; Категории жилья: 50% - апартаменты в аренду, две гостиницы, хостел 50% - постоянное жилье; Парковка – 900 мест.	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	Льгота по налогу на прибыль организаций: (действует до 2023г.) - понижение на 4,5% ставки налога на прибыль организаций в отношении прибыли от реализации товаров (работ, услуг), произведенных в рамках приоритетного инвестиционного проекта. Льгота по транспортному налогу: - 0% - на период государственной поддержки.	
Возможность софинансирования	-	

Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		-
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		-
Региональная логистика		<p>Транспортная система региона имеет российское и международное значение, объединяет железнодорожные, автомобильные, водные, воздушные и трубопроводные транспортные потоки, обеспечивая возможность смешанных перевозок. Ярославль - крупный транспортный узел Европейской части России, расположен на международных магистралях, которые связывают Москву с другими городами севера и востока России.</p> <p>Преимущество области заключается в высокой развитости внутренних путей сообщения и дорожной сети по сравнению с большинством близлежащих соседних областей.</p> <p>Магистральная линия железных дорог в области составляет 696 километров, в том числе 408 километров электрифицированных.</p> <p>В Ярославле располагаются управление Северной железной дороги филиала ОАО «Российские железные дороги», крупные сервисные предприятия - электровагоноремонтный завод, вагоноремонтный завод, завод по изготовлению мостовых ферм.</p> <p>Автомобильное сообщение: 272 км до Москвы (МКАД), Федеральная трасса М-8 «Холмогоры».</p> <p>Воздушное сообщение: 40 мин. до Москвы</p> <p>Водное сообщение: 560 км до Москвы</p>
Кадры	Население региона, тыс. чел.	1253,4
	Трудоспособное население, тыс. чел.	685,4
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	31
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	34675
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	Да

Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	750	EBITDA, млн руб.	165
		Рентабельность по EBITDA, %	22
Бюджет проекта, млн руб.	7500	NPV, млн руб.	7960,84
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.	36	IRR, %	28
Срок окупаемости, мес.	60-120	Ставка дисконтирования, %	10
Иные финансовые показатели		-	