



**ПИКАЛЕВО**  
индустриальный парк



**ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ПИКАЛЕВО»**

# О ПРОЕКТЕ



## ИП «ПИКАЛЕВО»:

индустриальный парк типа «гринфилд», создаваемый в рамках Комплексного инвестиционного плана модернизации города Пикалево

## ЦЕЛИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:

- обеспечение отраслевой диверсификации и модернизации муниципальной экономики
- решение проблемы дефицита готовых производственных помещений

## СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОГО ПАРКА:

- легкая промышленность
- пищевая промышленность
- производство строительных материалов
- промышленная сборка оборудования
- другие производства IV - V классов опасности

# РАСПОЛОЖЕНИЕ



## ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Пикалево – **0 км\***

Бокситогорск – **25 км**

Тихвин – **40 км**

Санкт-Петербург – **250 км**

Череповец – **270 км**

Великий Новгород – **250 км**

\*В 2019 г. планируется запуск автобусного маршрута



## КАДРОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Пикалево – **21 тыс. чел.**

Тихвин – **58 тыс. чел.**

Бокситогорск – **16 тыс. чел.**

# ИНФРАСТРУКТУРА И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ



## 1 очередь строительства

 2,13 га

 3 корпуса, котельная, парковки, благоустройство

 Реализован – IV квартал 2018 г.

## 2 очередь строительства

 1,19 га

 3 корпуса, парковки, благоустройство

 Срок реализации – IV квартал 2027 г.

## ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ:

 Электроснабжение до **7,2** МВт

 Водоснабжение **300** м<sup>3</sup>/сутки

 Водоотведение **94** м<sup>3</sup>/сутки

 Теплоснабжение **3,44** Гкал/ч

 Газоснабжение **3 000** м<sup>3</sup>/ч

# БАЗОВЫЕ УСЛУГИ (ПРОДУКТЫ) ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ



Аренда/продажа готовых производственно-складских зданий\* (1 очередь)



Строительство производственных помещений по типовому или скорректированному проекту (2 очередь)



Субаренда и переуступка права аренды инженерно-подготовленного земельного участка 6,1 га (гринфилд)



Охрана, обслуживание и эксплуатация объектов инфраструктуры промышленного парка

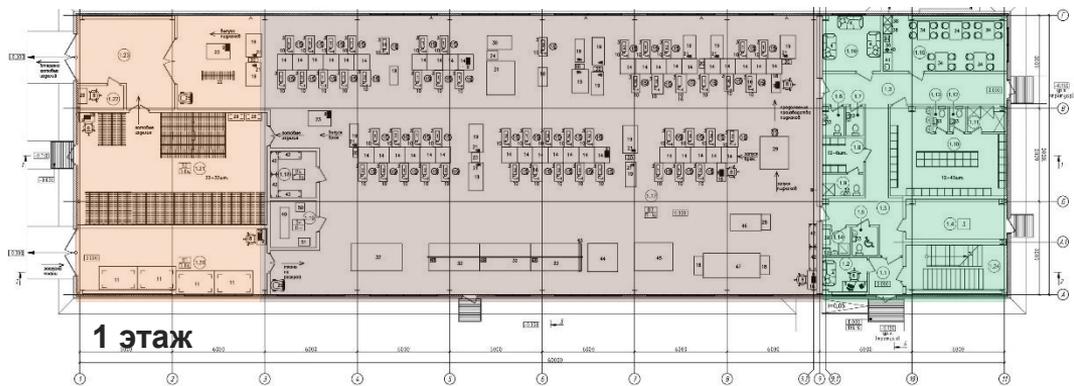


Обеспечение поставки резидентам энергоносителей и ресурсов

\*Аренда/продажа отдельных помещений не рассматривается

# 1 ОЧЕРЕДЬ: готовое здание (корпус 1)

Складская зона    Производственная зона    Административная зона



## Параметры корпуса:

Размеры: 60×18 м;

Площадь: 1 314 кв.м.;

Помещения:

- Производственные (648 м<sup>2</sup>)
- Складские (216 м<sup>2</sup>)
- Административные (432 м<sup>2</sup>)



## Инженерное обеспечение:



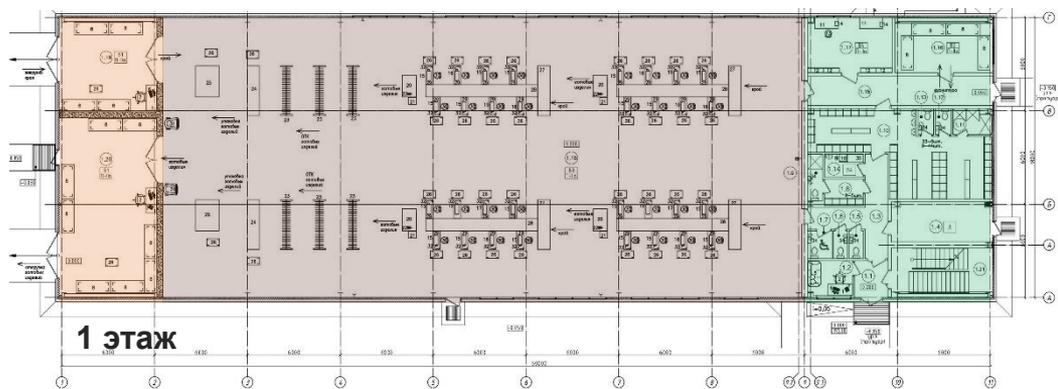
**0,18** МВт    **0,37** Гкал/ч    **8,66** м<sup>3</sup>/сут

# 1 ОЧЕРЕДЬ: готовое здание (корпус 2)

Складская зона

Производственная зона

Административная зона



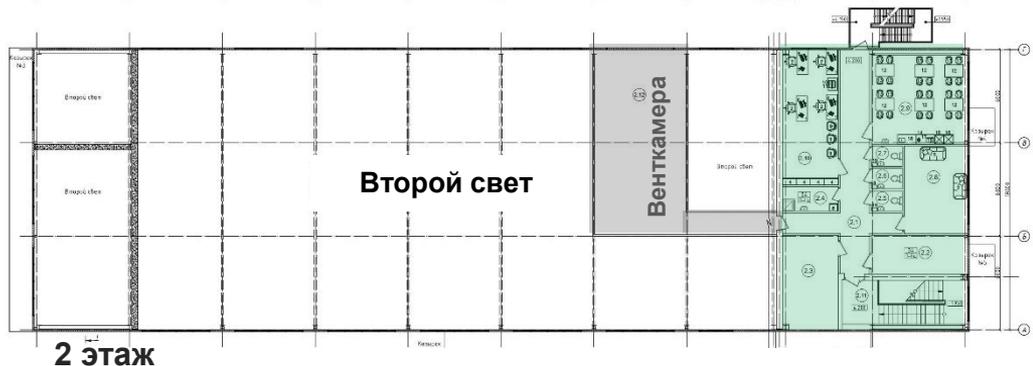
## Параметры корпуса:

Размеры: 60×18 м;

Площадь: 1 314 кв.м.;

Помещения:

- Производственные (756 м<sup>2</sup>)
- Складские (108 м<sup>2</sup>)
- Административные (432 м<sup>2</sup>)



## Инженерное обеспечение:



0,2 мВт



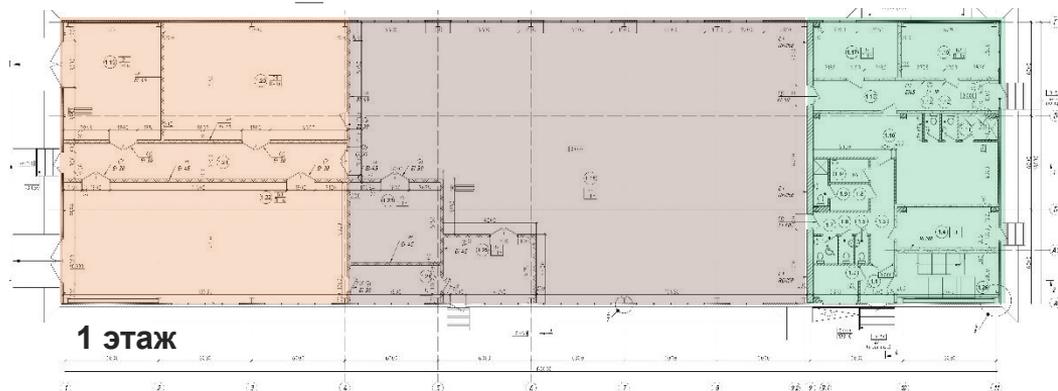
0,3 Гкал/ч



8,66 м<sup>3</sup>/сут

# 1 ОЧЕРЕДЬ: готовое здание (корпус 3)

Складская зона      Производственная зона      Административная зона



1 этаж



2 этаж

## Параметры корпуса:

Размеры: 60×18 м;

Площадь: 1 314 кв.м.;

Помещения:

- Производственные (540 м<sup>2</sup>)
- Складские (324 м<sup>2</sup>)
- Административные (432 м<sup>2</sup>)

## Инженерное обеспечение:



**0,16** МВт    **0,38** Гкал/ч    **8,66** м<sup>3</sup>/сут

# 1 ОЧЕРЕДЬ: Список резидентов

<b>Резидент</b>	ООО «Ф.Скрупской»	ОКВЭД: 10.82 Производство какао, шоколада и сахаристых кондитерских изделий

# СТРОИТЕЛЬСТВО ПОД КЛЮЧ

## Схема:

Девелопер по заданию резидента строит здание по типовому или скорректированному проекту и передает его путем продажи

1

Заклучение  
инвестиционного  
соглашения

2

Проектирование  
под нужды резидента  
(при необходимости)

3

Строительство  
силами  
девелопера

4

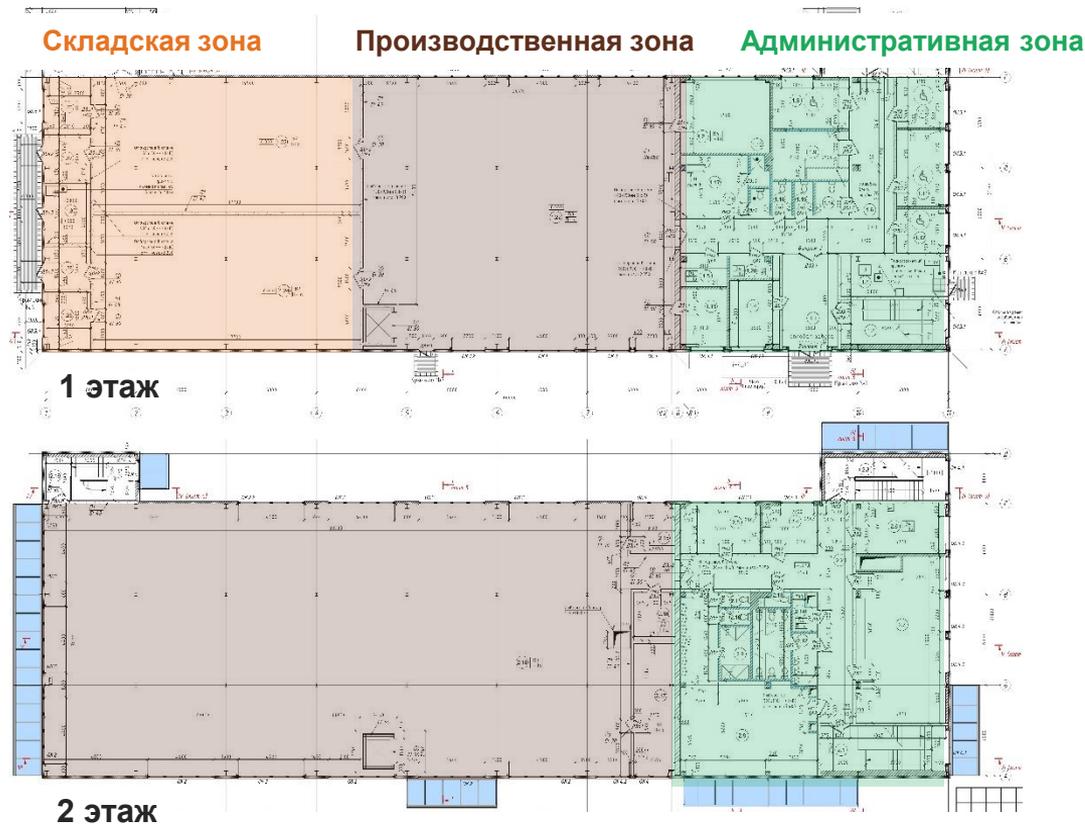
Заклучение  
договора  
купли-продажи

5

Заклучение  
резидентом  
договоров  
с PCO (ресурсы)  
и УК (сервисы)

**Коммерческие условия** определяются в индивидуальном порядке и зависят от стоимости проектирования и строительства

# 2 ОЧЕРЕДЬ: типовой проект (корпуса 4, 5, 6)



## Параметры корпуса:

Размеры: 60×18 м;

Площадь: 2 244 кв.м.;

Помещения:

- Производственные (1188 м<sup>2</sup>)
- Складские (324 м<sup>2</sup>)
- Административные (648 м<sup>2</sup>)

## Инженерное обеспечение:



**0,22** МВт    **0,40** Гкал/ч    **9,27** м<sup>3</sup>/сут

## 2 ОЧЕРЕДЬ: коммерческие условия



Базовые затраты



Дополнительные затраты

**Продажа**

Определяются в индивидуальном порядке и зависят от стоимости проектирования и строительства

Услуги УК (обслуживание территории, охрана, обеспечение ресурсами) без учета коммунальных услуг:  
**600 тыс. руб./мес.**

**Аренда**

Арендная ставка:  
**400 руб./м2 в мес.**  
(526 тыс. руб./мес. за все здание)

Услуги УК (обслуживание территории, охрана, обеспечение ресурсами) без учета коммунальных услуг:  
**включены в ставку аренды**

# ПЕРЕУСТУПКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## Схема:

Девелопер передает резиденту часть незастроенного земельного участка в субаренду под проектирование и строительство, а также технические условия. После ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности резидент выделяет участок выкупает его у администрации г. Пикалево без конкурса за 15% кадастровой стоимости

1

Заклучение  
инвестиционного  
соглашения

2

Субаренда части  
участка на период  
ПИР и СМР

3

Раздел участка  
после ввода в  
эксплуатацию

4

Переуступка  
права аренды  
участка  
резиденту

5

Выкуп участка  
резидентом  
у г. Пикалево

## Коммерческие условия:

Цена субаренды участка на период ПИР и СМР: **17,50 руб./м2 в год**

# ПРЕИМУЩЕСТВА ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

-  Быстрый запуск производства за счет подготовленной инфраструктуры
-  Аренда готовых производственных помещений и строительство по индивидуальному проекту
-  Высокое качество и современность предлагаемых площадей
-  Выгодное географическое положение
-  Кадровый потенциал окружающих населенных пунктов
-  Наличие у г. Пикалево статуса ТОСЭР, который предоставляет инвесторам многочисленные налоговые льготы и преференции



**ПИКА ЛЕВО**  
индустриальный парк

**АО «Леноблинновации»**

СПб, Малоохтинский пр., 646, оф. 406

+7 (812) 644-01-24

info@ialr.ru