

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ТЕРНОПІЛЬ»



2018

ЗМІСТ

• Резюме проекту.....	3
1. Назва індустриального парку.....	4
2. Ініціатор створення індустриального парку.....	4
3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку.....	12
3.1. Мета та завдання створення індустриального парку.....	12
3.2. Функціональне призначення індустриального парку.....	15
4. Місце розташування та характеристика земельної ділянки.....	16
5. Строк, на який створюється індустриальний парк.....	19
6. Вимоги до учасників індустриального парку.....	19
7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення ресурсами.....	20
8. План розвитку індустриального парку.....	22
9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення.....	26
9.1. Фінансові та матеріальні ресурси.....	26
9.2. Трудові ресурси.....	27
9.3. Природні ресурси.....	29
10. Організаційна модель функціонування індустриального парку.....	30
11. Очікувані результати функціонування індустриального парку.....	32
12. Інші відомості на розсуд ініціатора.....	41

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТУ

Назва	Індустріальний парк «Тернопіль» (Ternopil Industrial Park)
Ініціатор створення	Тернопільська міська рада
Локалізація	місто Тернопіль, Тернопільська область, Україна
Площа	15 га
Строк, на який створюється ІП	30 років
Мета створення	<ul style="list-style-type: none"> • відновлення промислового потенціалу міста Тернопіль • впровадження сучасних технологій промислового виробництва • створення робочих місць • підвищення інвестиційного іміджу міста • збільшення фінансових надходжень до бюджету • виконання стратегічних документів
Функціональне призначення	<ul style="list-style-type: none"> • переробна промисловість • професійна наукова та технічна діяльність
Очікувана кількість створених робочих місць	1100
Очікуваний обсяг інвестицій в ІП	1 – 1,5 млн дол. США на 1 га індустріального парку
Податок на додану вартість	22 805,0 тис. грн щорічно
Податок на прибуток	13 234,5 тис. грн щорічно
Податок на дохід фізичних осіб	35 402,4 тис. грн щорічно
Єдиний соціальний внесок	43 269,6 тис. грн щорічно
Оренда землі	1 100,0 тис. грн щорічно

Концепція індустріального парку, (далі – Концепція) в місті Тернопіль, Тернопільської області розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Зміст Концепції відповідає вимогам Закону України «Про індустріальні парки». Аналітичні дані, відображені в Концепції, відповідають останнім оновленим статистичним даним міста Тернопіль та області. Всі фінансові та матеріальні ресурси визначені професійними розрахунками та відповідним техніко-економічним обґрунтуванням.

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку – Індустриальний парк «Тернопіль», англійською мовою – Ternopil Industrial Park.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор створення індустриального парку	Тернопільська міська рада
Повне найменування	Тернопільська міська рада
Місцезнаходження	вул. Листопадова, 5, Тернопіль, 46000, Україна

Рейтингування

За результатами дослідження 2017 року підвищено кредитний рейтинг Тернополя до uaBBB+ та підтверджено на рівні invA- рейтинг інвестиційної привабливості.

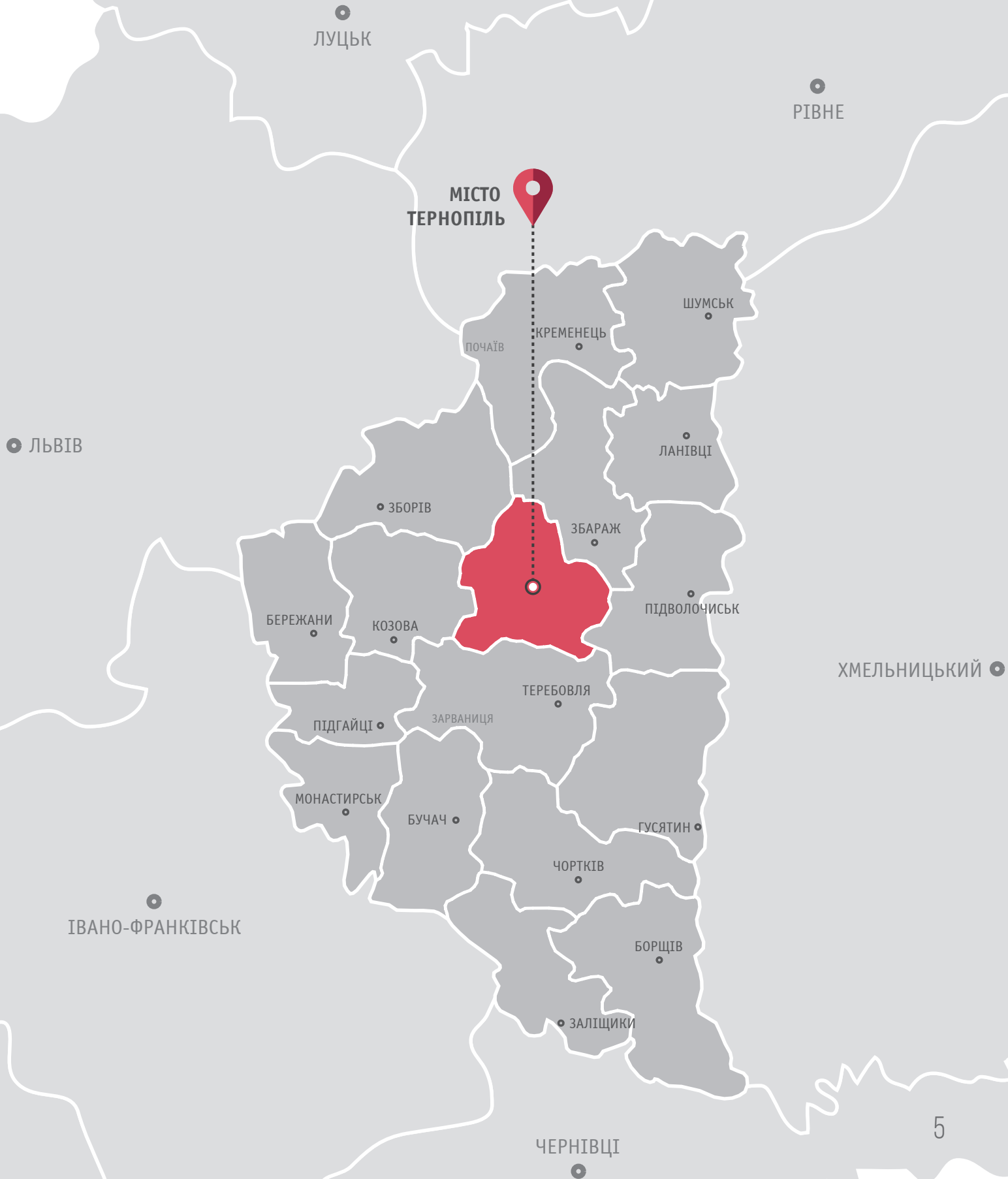


Тернопільська міська рада отримала сертифікат відповідності системи менеджменту якості міжнародному стандарту ISO 9001:2008 у сфері надання адміністративних та неадміністративних послуг, що надають виконавчі органи міської ради (реєстраційний номер 321111106/2 від 17.11.2017) на підставі аудиторського звіту № W-A 614314/A12/U/9001.



- Тернопіль нагороджений Дипломом Ради Європи за активне просування європейських цінностей (23.04.2013)
- Тернопіль нагороджений Прапором Честі Ради Європи за пропаганду ідей Європейської єдності та взаєморозуміння між європейцями (10.04.2014)
- Тернопіль нагороджений Почесною Таблицею Ради Європи як визнання зусиль міста в пропагуванні ідей європейської єдності (21.04. 2015)

КАРТА МІСТА ТЕРНОПІЛЬ В МЕЖАХ ОБЛАСТІ



Місто розташоване на Тернопільському плато Подільської височини Східно-Європейської рівнини на висоті 350-370 метрів над рівнем моря. Площа Тернополя складає 5,9 тис. га.

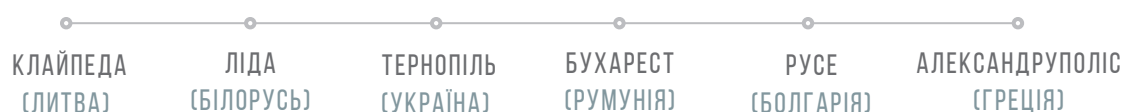
Транспортна інфраструктура

Через місто проходить автошлях М-12 (міжнародний транспортний коридор Е50) та дорога національного значення М-19 (міжнародний транспортний коридор Е85), під шляхопроводом проходить вітка залізничного транспортного коридору №3 сполучення Берлін – Львів –Київ довжиною ділянки 1957 км.

• Європейський автомобільний маршрут Е50

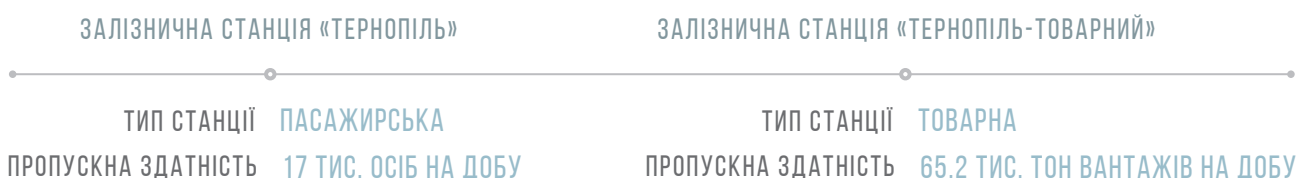


• Європейський автомобільний маршрут 85



З точки зору залізничного сполучення Тернопіль має сполучення практично з усіма обласними центрами України та країнами ближнього зарубіжжя. Через місто проходять поїзди в Польщу, Чехію, Словаччину, Угорщину.

Лінійна станція Тернопільської дирекції Львівської залізниці розташована у середмісті Тернополя.

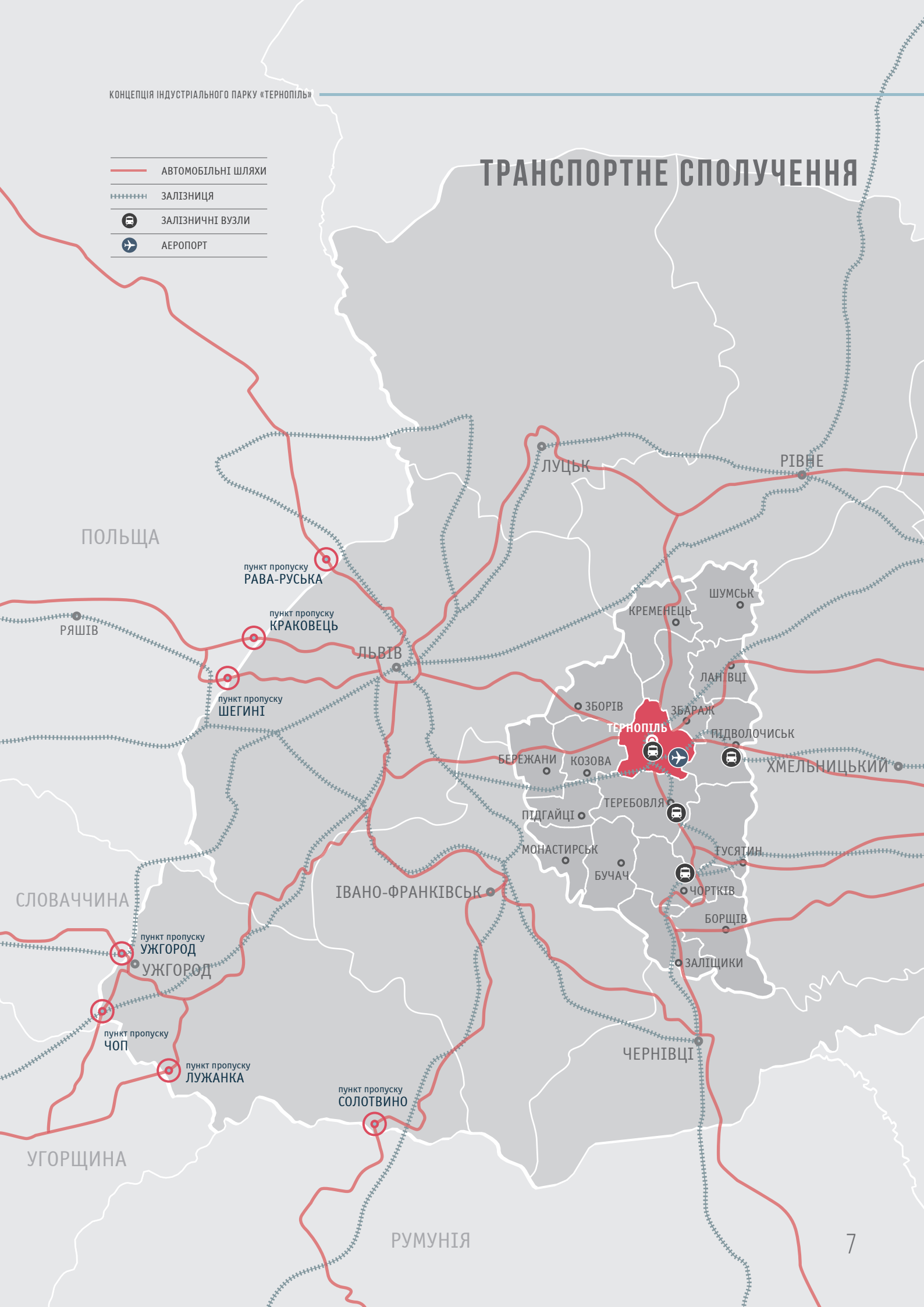


За межами міста розташований аеропорт «Тернопіль» (TNL), який має злітно-посадкову смугу зі штучним покриттям розміром 2000 м на 42 м і може обслуговувати повітряні судна з максимальною злітною масою до 61 тон.

Пропускна спроможність – до 100 пасажирів на годину. На разі аеропорт виконує чартерні, нерегулярні польоти з перевезення пасажирів та вантажів у майже всі країни світу.

ТРАНСПОРТНЕ СПОЛУЧЕННЯ

- АВТОМОБІЛЬНІ ШЛЯХИ
- +++++ ЗАЛІЗНИЦЯ
- 🚆 ЗАЛІЗНИЧНІ ВУЗЛИ
- ✈️ АЕРОПОРТ



Відстані автомобільними шляхами від міста до найближчих обласних центрів України є наступними:



Відстань автомобільними шляхами від міста до пунктів пропуску з країнами:



ПРОМИСЛОВІСТЬ

В місті функціонує понад 120 промислових підприємств різних форм власності. Крім того, діє понад тисяча малих та середніх підприємств промислового профілю.

Основні підприємства

Постачання електроенергії,
газу, пари, води

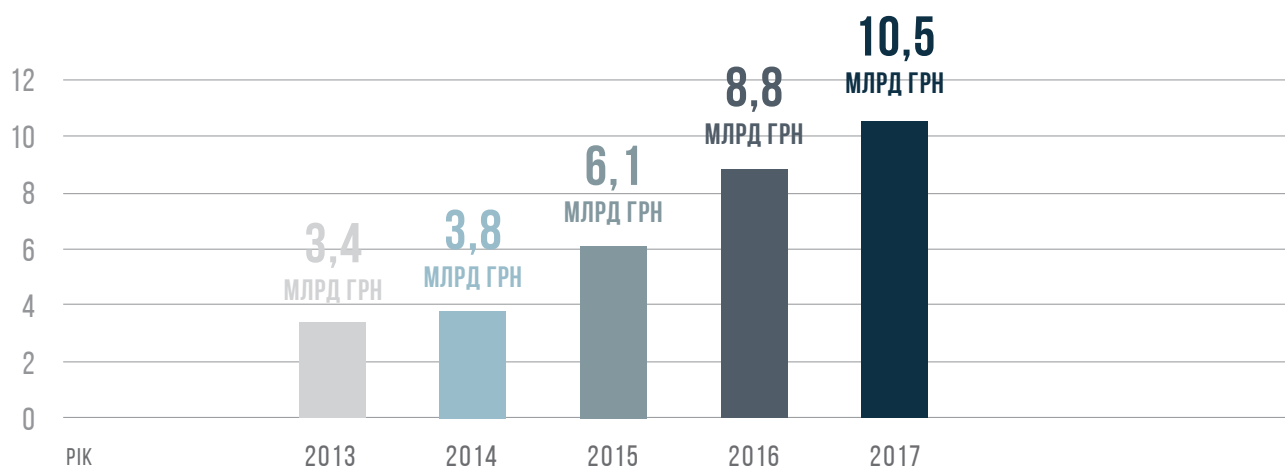
ВАТ «Тернопільобленерго»
КП «Тернопільводоканал»
ПАТ «Тернопільгаз»
КП «Тернопільміськкомуненерго»

Харчова промисловість

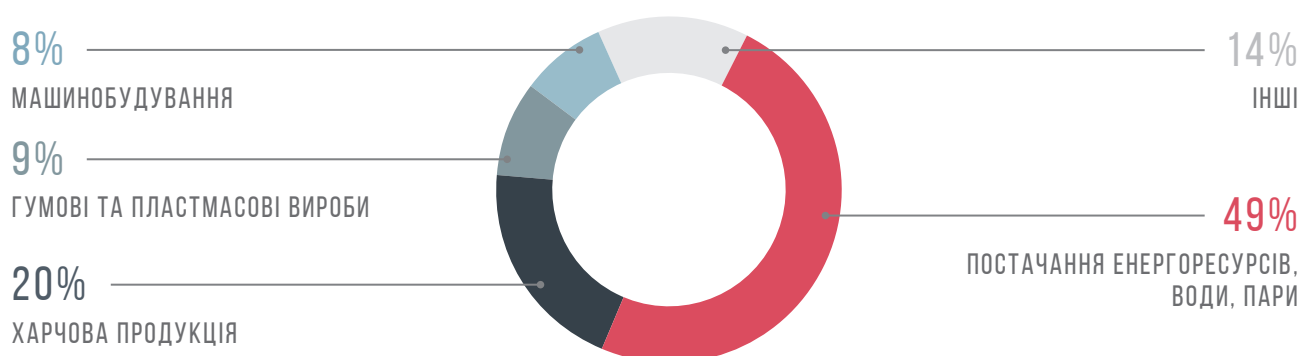
ПАТ «Тернопільський молокозавод»
філія ПАТ «Державна продовольчо-зернова корпорація України»

	Тернопільський комбінат хлібопродуктів ПАТ «ТерА» ТОВ «Тернопільхлібпром» ТОВ «Галичина Ласунка» ТОВ «Пивоварня «Опілля» ТОВ «ЕКОР»
Машинобудування	ОСП «Корпорація «Ватра» ПАТ «Тернопільський радіозавод «Оріон» ТОВ «Шредер»
Легка промисловість	ВАТ «Тернопільське об'єднання «Текстерно» ТДВ «Галія» ТОВ «Торговий дім «Теркурій»
Виробництво будівельних матеріалів	Комбінат «Будіндустрія» ТОВ «Ліхтнер-Бетон» ТДВ «Тернопільський завод ЗБК» ТОВ «Тервікнопласт» ТОВ «Термобуд плюс»
Будівництво	ТОВ «Тернопільбуд» ПП «Креатор-Буд» ПП «Добробуд» ПП «Енергоконструкція» ТОВ «Техно-Буд-Центр»
Фармацевтика	ТОВ «Тернофарм»
Виробництво меблів	ПП «Фабрика меблів «Нова» ТОВ «Тернопільська меблева фабрика»

Обсяг реалізації промислової продукції у 2013-2017 рр. зріс в 3 рази або на 7,0 млрд грн.



Структура реалізації промислової продукції за основними галузями у 2017 році



Капітальні інвестиції

Протягом 2015-2017 рр. обсяг освоєних капітальних інвестицій збільшився в 2 рази до 3,0 млрд грн. В розрахунку на одного мешканця у 2017 році обсяг капітальних інвестицій становив 13,8 тис. грн та є в 1,4 рази більшим за середній показник по Україні.



Прямі іноземні інвестиції

Тернопіль має достатньо розвинений промисловий комплекс та потенціал для підготовки привабливих пропозицій для інвесторів. Політика міської влади спрямована на створення сприятливого інституційного та економічного середовища для залучення капіталу. В місті працює 81 підприємство, в які залучені інвестиції компаній з 28 країн світу.

2017 рік



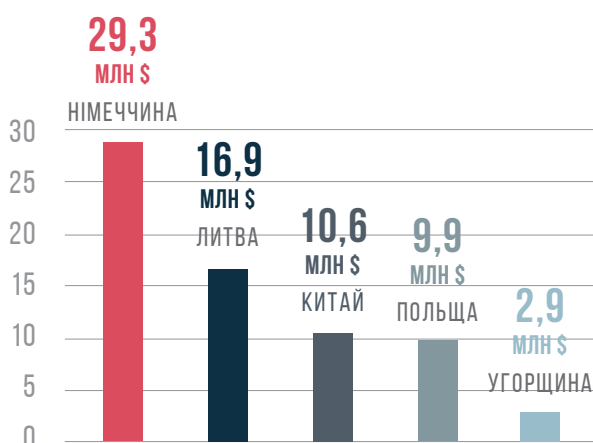
Проекти за участю іноземних інвестицій

«МВ «Стелар» (Естонія)	міжнародні транспортні та експедиційні послуги
«Натурпродукт-Вега» (Німеччина)	торгівля фармацевтичними товарами
«Режанс Полісаж» (Швейцарія)	виробництво товарів широкого вжитку
«Р.Е.Й.В.» (Італія)	виробництво чаю та кави
«Шатекс Тер» (Польща)	лісопильне та стругальне виробництво
«Укр Польш» (Польща)	виращування зернових
«Шредер» (Бельгія)	виробництво освітлювальних приладів
«Діана Інтернаціонал» (Швеція)	транспортні перевезення
«Єврофарм» (Бельгія)	виробництво фармацевтичних виробів
«Біотек Агрікультюр Україна» (Франція)	виробництво чаю та кави

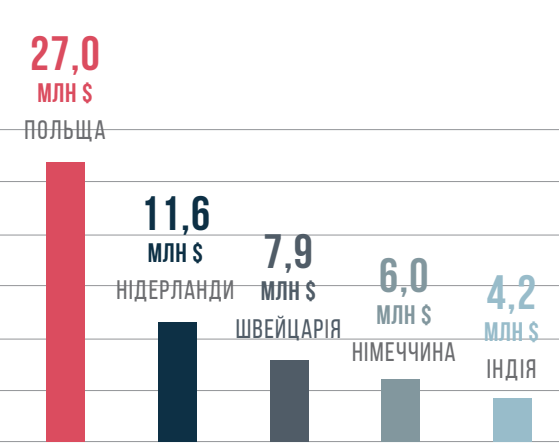
Показник	2015	2016	2017
Прямі іноземні інвестиції (млн дол. США)	13,2	15,1	17,8
Прямі іноземні інвестиції на особу в Тернополі (дол. США)	60,6	69,2	81,5
Прямі іноземні інвестиції на особу по Україні (дол. США)	843,8	882,4	921,4
Капітальні інвестиції (млн грн)	1 489,2	1 890,6	3 008,7
Обсяг капітальних інвестицій на особу в Тернополі (грн)	6 825,0	8 677,8	13 801,4
Обсяг капітальних інвестицій на особу по Україні (грн)	5 861,9	7 643,4	9 716,6

ТОРГІВЛЯ

Імпорт з ключових країн у 2017 році



Експорт до ключових країн у 2017 році



МЛН ДОЛ. США **112,0** ІМПОРТ — У 2017 РОЦІ — **118,2** МЛН ДОЛ. США ЕКСПОРТ

МІСЬКА ПРОМИСЛОВА ТА ІНВЕСТИЦІЙНА ПОЛІТИКА

Відновлення промислового потенціалу міста та сприяння розвитку найбільш перспективних кластерів профільних галузей промисловості, з яких ключовими є:

ЛЕГКА — ХАРЧОВА — ЕЛЕКТРОТЕХНІЧНА

Завдання:

- Створення високотехнологічних виробництв та впровадження механізмів стимулювання до використання новітніх технологій.
- Надання пільг по сплаті місцевих податків для новостворених виробництв.
- Поліпшення бізнес-клімату, створення сприятливих умов розвитку, запровадження механізму співпраці міської влади та суб'єктів підприємництва. Ресурсне та інформаційне забезпечення. Формування інфраструктури підтримки підприємництва.
- Розвиток інвестиційного середовища через євроінтеграційні процеси. Промоція та підвищення іміджу міста як території, привабливої для інвестування та налагодження співробітництва. Розвиток логістичної інфраструктури міста (аеропорту, логістичних комплексів).
- Оптимізація структури комунального майна. Створення сприятливих умов для появи приватних власників, які мають довгострокові інтереси у розвитку приватизованих об'єктів. Активізація приватизації та збільшення надходження коштів від продажу об'єктів. Забезпечення інформаційної відкритості процесу приватизації.

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

Передумови створення індустріального парку:

- наявність земельних активів необхідної площі промислового призначення
- наявність інженерних мереж промислової потужності
- наявність кадрового потенціалу в місті Тернопіль

- наявність сільськогосподарської сировини для переробки
- висока інвестиційна привабливість міста Тернопіль
- необхідність організації ефективної моделі співіснування та співпраці промислових підприємств та представників бізнесу
- патріотична позиція ініціатора у відношенні до регіону та бажання розвивати соціальну активність шляхом реалізації соціальних проектів.

Виконання поставлених цілей Програми економічного та соціального розвитку міста Тернопіль на 2018 рік

Програма економічного та соціального розвитку міста Тернопіль на 2018 рік визначає наступні проблеми, що потребують вирішення:

- недостатній рівень державної підтримки інвестиційних процесів та проектів
- незначні можливості міста у процесі надання пільг стратегічним інвесторам
- недостатня конкурентоспроможність економіки міста на міжнародних ринках, яка стримується повільним впровадженням новітніх технологій, їх високою енергомісткістю, незадовільною якістю активів та їх низькою рентабельністю
- складність процедури надання земельних ділянок інвесторам для реалізації проектів та здійснення господарської діяльності

Створення та функціонування індустріального парку зазначено в Програмі як один із шляхів вирішення вищенаведених проблем, оскільки є механізмом для залучення як інвестицій, так і державних коштів для облаштування інфраструктури, а також відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» дає можливість місцевим органам самоврядування застосовувати пільги для інвесторів. Крім того, індустріальний парк є інструментом для залучення новітніх технологій у виробництво продукції.

Тернопільська міська рада, як орган місцевого самоврядування, визначає для себе підвищення рівня ділової активності міста як одну з цілей, для досягнення якої планується реалізувати проект індустріального парку. Враховуючи досить високий рівень інвестиційної привабливості міста Тернопіль, проект індустріального парку спричинить додаткове точкове зростання, що змусить потенційного інвестора пропонувати кращі умови аби мати можливість повноцінно конкурувати за можливість розміщення промислових підприємств в межах міста.

Виконання Плану стратегічного розвитку міста Тернопіль до 2025 року

Створення та функціонування індустріального парку відповідає п'ятьом із шести визначених стратегічних цілей.

Стратегічна ціль 1. Розвиток міста як потужного транспортно-логістичного центру

- 1.1. Відновлення роботи та забезпечення ефективного функціонування аеропорту «Тернопіль»
 - 1.2. Створення мережі логістичних комплексів
-

Стратегічна ціль 2. Модернізація базових виробництв, створення нових виробництв

- 2.1. Відновлення промислового потенціалу міста
 - 2.2. Створення нових виробництв
-

Стратегічна ціль 3. Розвиток малого та середнього бізнесу

- 3.1. Перетворення малого та середнього бізнесу в одну з головних та бюджетоутворюючих частин економіки міста
 - 3.2. Постійне збільшення кількості осіб, задіяних у сфері малого та середнього бізнесу
-

Стратегічна ціль 4. Розвиток міжнародного співробітництва

- 4.1. Утвердження Тернополя як міста з євроінтеграційними прагненнями, створення позитивного іміджу на міжнародній арені
 - 4.2. Зростання якісного рівня співпраці з зарубіжними містами-партнерами, максимальне розширення сфер співробітництва
-

Відповідно до потенційних ринків збуту продукції, що буде вироблятися в межах індустріального парку буде спостерігатися покращення співпраці з іноземними партнерами в сфері саме економічного співробітництва, а також у сфері залучення інвестицій в розвиток нових виробництв в межах індустріального парку, що призведе до розширення контактів та здійснення співпраці з органами місцевого самоврядування партнерських міст, візитів іноземних делегацій та впровадження спільних проектів.

Стратегічна ціль 5. Підвищення інвестиційної привабливості міста

- 5.1. Створення позитивного іміджу міста як динамічного для розвитку та комфортного для життєдіяльності
 - 5.2. Суттєве збільшення внутрішніх та прямих іноземних інвестицій в економіку міста (до 300-500 дол. США на душу населення)
-

Виконання Стратегії розвитку Тернопільської області до 2020 року

Проект індустріального парку відповідає виконанню двох із трьох зазначених Стратегічних цілей:



РОЗВИТОК ЛЮДСЬКОГО КАПІТАЛУ,
ПІДВИЩЕННЯ СТАНДАРТІВ ЖИТТЯ НАСЕЛЕННЯ



ПІДВИЩЕННЯ
КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ РЕГІОНУ

Операційна ціль 2.1. Стимулювання розвитку малого та середнього підприємництва

Операційна ціль 2.2. Стимулювання залучення інвестицій.

Підсумовуючи наведені передумови створення індустріального парку, а також наведені цілі та пріоритети стратегічних документів потрібно визначити, що мета створення індустріального парку включає в себе кілька складових.

Мета створення індустріального парку полягає в комплексному рішенні із 6 складових:



3.2. Функціональне призначення індустріального парку

Функціональне призначення індустріального парку в місті Тернопіль визначено беручи до уваги рівень кваліфікації працездатного населення, доступну сировинну базу в регіоні, промисловий профіль міста та географічну локацію земельної ділянки. Враховуючи екологічну безпеку, як одне з завдань, що повинно бути виконано в рамках створення індустріального парку, також, передбачається залучати учасників з використанням сучасного технологічного обладнання з метою запровадження повторного використання та переробки відходів від виробництва.

Пріоритетні галузі:

- Переробна промисловість (первинна та вторинна переробки сільськогосподарської сировини, виробництво харчових продуктів, виробництво продуктів дитячого харчування)
- Професійна наукова та технічна діяльність (дослідницька діяльність на предмет покращення якості продукції та використання нових технологій, IT-кластер)

Для забезпечення життєдіяльності підприємств пріоритетних галузей, ініціатор передбачає залучення компаній, що будуть надавати супутні послуги, а саме:

- транспорт та складське господарство
- тимчасове розміщення та організація харчування
- діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування

Підприємства обох напрямів будуть розташовані в межах відповідно до зонування промислового майданчику.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Земельна ділянка розташована в межах міста в південній частині та межує з існуючими виробничими підприємствами та складськими приміщеннями.

Місцезнаходження	місто Тернопіль, вулиця Микулинецька
Кадастровий номер	6110100000:11:003:0060
Площа земельної ділянки	15 га
Тип земельної ділянки	«greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)

Цільове призначення 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Право власності на земельну ділянку оформлено за територіальною громадою міста Тернопіль в особі Тернопільської міської ради.

Конфігурація земельної ділянки дозволяє вдало розмістити підприємства виробництва та адміністративні будівлі. Поруч із земельною ділянкою проходить залізнична вітка, яка сполучається із залізничною станцією «Тернопіль».

Генеральним планом передбачено розміщення поблизу індустріального парку житлової забудови (з інженерно-транспортною та соціальною інфраструктурою).

Розташування земельної ділянки в межах міста



ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНЖЕНЕРНИМИ МЕРЕЖАМИ

Газопостачання

Газопостачання індустриального парку забезпечене газопроводом високого тиску, що підходить до межі земельної ділянки з північної сторони. Відстань до газорозподільного пункту – 100 метрів. Постачання газу споживачам здійснює ПАТ «Тернопільміськгаз».

Електропостачання

Електричною енергією споживачів міста забезпечує ВАТ «Тернопільобленерго».

Поруч з земельною ділянкою розташовані наступні об'єкти постачання електроенергії.

Назва	Відстань до ближніх меж земельної ділянки, м	Резерв потужності, кВт	Напруга, кВ
ЛІНІЇ ЕЛЕКТРОПЕРЕДАЧ			
ПЛ-10 кВ ТП-109 – РП-44	200	310	10
ПЛ-10 кВ РП-10 – ТП-249	проходить через зазначену земельну ділянку	350	10
ПЛ-04 кВ КТП-110 – вул. Микулинецька	250	10	0,4
ТРАНСФОРМАТОРНІ ПІДСТАНЦІЇ			
ЗТП-249	130	452,2	10/0,4
КТП-110	140	12,0	10/0,4
ЗТП-109	160	188,0	10/0,4
ЗТП-111	380	68,8	10/0,4
ПС 110/10 «Ватра»	850	8280,0	110/10

Водопостачання

Для водопостачання будуть використані існуючі потужності комунального підприємства «Тернопільводоканал». Зі східної сторони земельної ділянки на відстані 250 метрів від межі проходить діючий водопровід.

Водовідведення

Наявні потужності водовідведення у задовільному стані. Також, пропонується здійснити проектування та монтаж комплексу очисних споруд на основі існуючих відстійників, що межують із земельною ділянкою із західної сторони. Дане рішення буде сприяти використанню відпрацьованої води у якості технічної води для потреб учасників.

5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Строк, на який створюється індустриальний парк «Тернопіль», – 30 років.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Вимоги до учасників індустриального парку наступні:

- ① Укладання з керуючою компанією угоди про передачу у володіння та користування земельною ділянкою з правом забудови
- ② Укладання з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку відповідно до Закону України «Про індустриальні парки» та інших нормативно-правових актів
- ③ Реєстрація суб'єктів господарювання в місті Тернопіль для забезпечення наповнень в місцевий бюджет
- ④ Використання праці мешканців переважно міста Тернопіль та району з метою підвищення рівня зайнятості
- ⑤ Використання сировини місцевих виробників для виготовлення готової продукції з метою підтримки місцевого виробника
- ⑥ Забезпечення працівників конкурентною заробітною платою та повним соціальним пакетом
- ⑦ Залучення до проходження виробничої практики студентів та працевлаштування випускників місцевих ВНЗ
- ⑧ Впровадження одним учасником індустриального парку одного соціального проекту для населення чи взяття на баланс одного соціального об'єкту
- ⑨ При наявності відходів від виробництва та переробки сировини – запровадження моделі повторного використання при доцільності моделі використання відходів
- ⑩ Використання відходів від харчової промисловості у якості альтернативних видів палива при наявності доцільності даної моделі використання відходів
- ⑪ Використання альтернативних видів палива при організації виробничих процесів
- ⑫ Запровадження технології біологічної очистки стічних вод з метою повторного використання у якості технічної води для виробничих потреб
- ⑬ Дотримання Закону України «Про охорону атмосферного повітря»

- 14 Дотримання Закону України «Про охорону навколишнього середовища»
- 15 Наявність плану реалізації комплексного озеленення та благоустрою того сектору індустріального парку, в якому буде локалізовано виробництво конкретного учасника
- 16 Дотримання закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»
- 17 Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку – 7 років
- 18 Без права передачі третім особам прав та/або обов'язків за договором про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГО-РЕСУРСІВ, НЕОБХІДНА ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ

В даному розділі приведений попередній розрахунок потреби потенційних учасників індустріального парку в енергоресурсах та в потужностях водостічних систем. Для розрахунку використовувалися формули та сталі значення орієнтовних потреб для підприємств переробної промисловості. Розрахунок базується на площі земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту корекції гнучкості до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва.

Потреба в газопостачанні

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання газу (м}^3\text{/год)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
Середнє питоме споживання газу для підприємств переробної промисловості, м ³ /год	80
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Приблизна очікувана потреба у газі, м ³ /рік	1440

Потреба в електроенергії

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання електроенергії (кВт/год/га)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
-----------	----

Середнє питоме споживання електроенергії для підприємств переробної промисловості, кВт/год/га	120
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,3
Загальна потреба в електроенергії МВт/год	2,34

Потреба в водопостачанні:

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме споживання води (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
Середнє питоме споживання води для підприємств переробної промисловості – 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	18

Потреба в водовідведенні:

$Q = \text{площа (га)} * \text{середнє питоме значення водовідведення (л/сек)} * \text{коефіцієнт корекції гнучкості}$

Площа, га	15
Середнє питоме значення водовідведення для підприємств переробної промисловості – 1 л/сек	1
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна потреба у воді л/сек	18

Підключення індустріального парку до інженерних мереж буде відбуватися в 2 етапи відповідно до наявних точок підключення.

Етап 1. Проектування та будівництво інженерних мереж до меж земельної ділянки відповідно до розташування існуючих точок підключення

Часові рамки	2019-2020 роки
Газопостачання	Проектування та прокладання газопроводу високого тиску категорії II від діючого ГРП, що знаходиться на відстані 100 метрів від північно-східної межі земельної ділянки

Електропостачання Проектування та прокладання ліній електропередач від трансформаторної підстанції ЗТП-249 до межі земельної ділянки, що знаходиться на відстані 130 метрів

Водопостачання Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від діючого міського водопроводу до межі індустріального парку, що на відстані 250 метрів від східної межі земельної ділянки

Етап 2. Проектування та будівництво внутрішньо-майданчикових інженерних мереж відповідно до розміщення промислових підприємств та адміністративних приміщень

Часові рамки 2020-2025 роки (відповідно до етапності наповнення індустріального парку)

Газопостачання Проектування та прокладання газопроводів високого та середнього тиску відповідно до потреб учасників індустріального парку

Електропостачання Проектування та прокладання розподільчих ліній електропередачі від запроєктованої точки підключення до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств

Водопостачання Проектування та прокладання трубопроводів середнього діаметру умовного для об'єктів промисловості від точки підключення на межі індустріального парку до об'єктів промисловості відповідно до потреб та розміщення підприємств

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ефективність взаємодії між учасниками індустріального парку та супутніми організаціями у великій мірі залежить від розташування промислових об'єктів в межах індустріального парку.

Формування архітектурно-планувальної структури території промислового вузла засновано на чіткому поділі складових їх чотирьох зон:

- 1** зона громадських центрів, орієнтована до житлової забудови де будуть зосередженні основні людські потоки, включає в себе адміністративно-побутові будівлі (їдальні, медичні установи), науково-експериментальні підрозділи з конференц-залами, суспільно-культурні організації та ін.

- 2** зона основного виробництва, розташована відповідно до специфіки технологічного процесу, пересування транспорту, вантажів і людей
- 3** зона підсобно-допоміжних виробництв, енергетичного господарства, інші споруди
- 4** зона об'єднаних складів і транспортних шляхів.

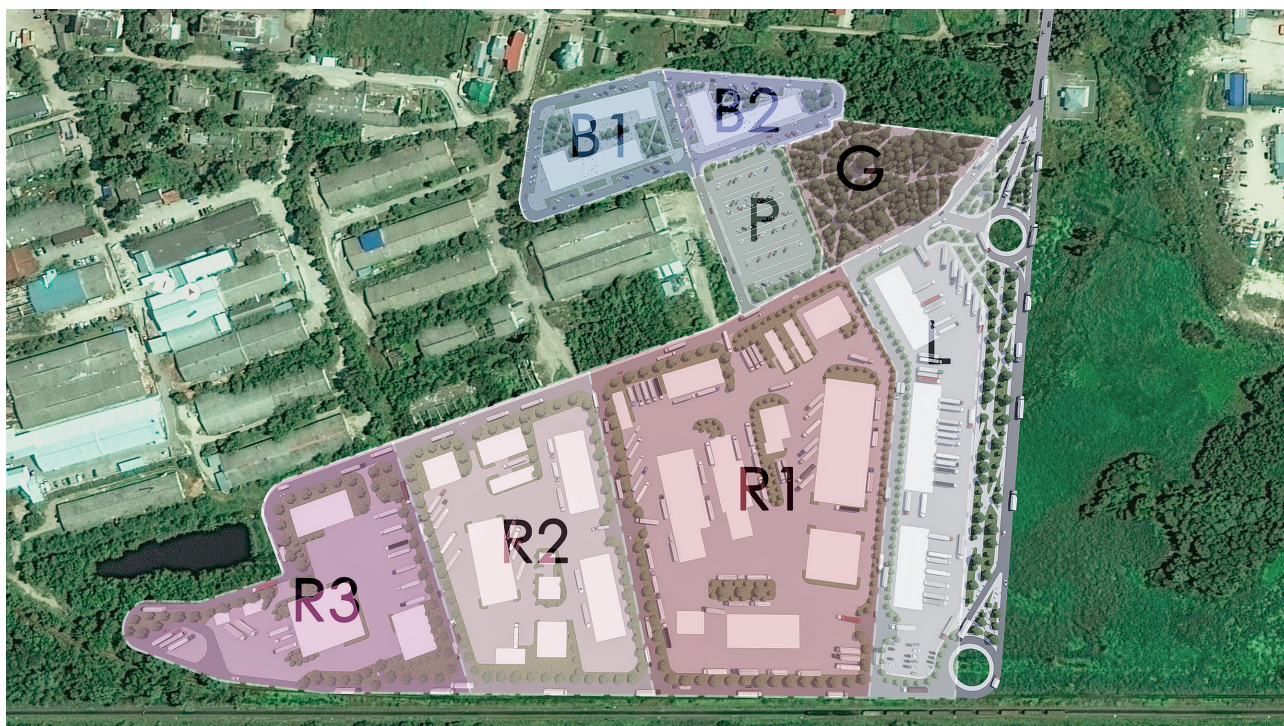
Планувальна структура промислового вузла повинна бути побудована з урахуванням функціонально-технологічної специфіки виробничих процесів, характеру сировини і готової продукції та їх транспортування, взаємозв'язків окремих підрозділів комплексу – зон обслуговування, інженерно-технологічних комунікацій і споруд, що складає єдиний комплекс раціонального зонування території. Оптимальність розміщення будівель і споруд на території промислового комплексу з урахуванням містобудівних і природно-кліматичних умов характеризується раціональністю транспортно-технологічних потоків, забезпеченістю техніки безпеки і організації робочих місць, пересування людей і ефективністю землекористування.

Ініціатором створення індустріального парку допускається прийняття пропозицій для розміщення підприємств інших видів промисловості, при умові, якщо така пропозиція відповідатиме вимогам до учасників індустріального парку. Для такого учасника зонуванням індустріального парку передбачено сектор R3.

Під час зонування врахована необхідність розміщення супутніх організацій для забезпечення учасників індустріального парку логістичними та іншими послугами, центру з охорони праці для виконання вимог охорони праці та центру надання працівникам невідкладної першої медичної допомоги у разі виникнення нещасних випадків.

На території індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства, що є шкідливими для довкілля, забруднюють повітря або завдають іншої шкоди екології міста.

- R1** Сектор R1 – 4,6 га – переробна промисловість (первинна та вторинна переробка сільськогосподарської сировини)
- R2** Сектор R2 – 2,5 га – переробна промисловість (виробництво харчових продуктів, продуктів дитячого харчування)
- R3** Сектор R3 – 2,1 га – підприємство іншої промисловості
- L** Сектор L – 2,2 га – розміщення підприємств транспорту, складське господарство
- B1** Сектор B1 – 1,0 га – професійна наукова та технічна діяльність
- B2** Сектор B2 – 0,7 га – професійна наукова та технічна діяльність
- G** Сектор G – 1,0 га – рекреаційна зона для працівників
- P** Сектор P – 0,7 га – паркування автомобілів



В кожному секторі повинно бути передбачено відповідне зонування території за видами функціонального використання території.

Виробнича територія сектору:

- комунально-складська зона підприємства
- адміністративно-побутова зона
- зона об'єктів інженерно-технічного обслуговування
- транспортна зона (внутрішні проїзди, майданчики тимчасового зберігання автотранспортних засобів)
- зона зелених насаджень внутрішнього користування.

В межах сектору В будуть розміщені адміністративні та офісні приміщення, IT-сектор та бізнес-інкубатор.

Часові рамки планування індустріального парку

Підготовчий етап		Вартість (грн)
Підготовка землевпорядної документації	березень – липень 2018	Не потребує фінансування
Розробка концепції індустріального парку та прийняття рішення про створення індустріального парку	червень – липень 2018	60 тис. грн
Розробка презентаційних матеріалів	серпень – вересень 2018	5 тис. грн
Подання пакету документів до Реєстру індустріальних парків України та проходження реєстрації	до кінця 2018 року	Не потребує фінансування
Конкурсний етап		Вартість (грн)
Залучення керуючої компанії індустріального парку та підписання договору про функціонування індустріального парку	до 1 липня 2019 року	Не потребує фінансування
Облаштування індустріального парку		Вартість (грн)
Проектування та будівництво інженерних мереж до меж індустріального парку	2019 – 2020	755 тис. грн
Облаштування індустріального парку	2019 – 2020	45,5 млн грн
Наповнення індустріального парку		Вартість (грн)
Учасник. Переробна промисловість	2019 – 2020	8 - 12 млн дол. США
Учасник. Професійна наукова та технічна діяльність	2019 – 2021	1,0 - 1,5 млн дол. США

Супутні організації. Обслуговування потреб індустриального парку	2019 – 2022	1,6 - 2,4 млн дол. США
Функціонування індустриального парку	2020 – 2050	115,81 млн грн щорічно

9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Джерела залучення необхідних фінансових ресурсів для облаштування індустриального парку визначає ст.12 Закону України «Про індустриальні парки»:

- кошти державного та місцевих бюджетів
- кошти приватних інвесторів
- кредитні кошти.

Кошти Державного бюджету, відповідно до статті 24¹ Бюджетного кодексу України, планується залучити через Державний фонд регіонального розвитку, а також ініціатор створення індустриального парку не виключає залучення кредитних коштів та коштів міського бюджету.

Розподіл робіт

Вид робіт	Точка підключення та відстань	Орієнтовна вартість будівництва (грн)	Джерело
Прокладання розподільних ЛЕП (35 – 150 кВ), для об'єктів промисловості	ПС «ЗТП-249» (130 м)	172 200	державний/ міський бюджет
Прокладання газопроводу високого тиску категорії ІІ. Показник від 0,3 до 0,6 МПа. Діаметр магістралі високого тиску від 500 до 1000 мм	ГРП (100 м)	205 100	державний/ міський бюджет
Прокладання трубопроводів середнього ДУ для об'єктів промисловості (прокладки міського водопроводу)	Діючий водогін (250 м)	193 200	державний/ міський бюджет

Перевезення працівників та адміністративні витрати	11 500	державний/ міський бюджет
Утримання служби замовника	20 000	
Проектно-вишукувальні роботи	28 000	державний/ міський бюджет
Податок на додану вартість	125 000	
Всього	755 000	

Орієнтовна вартість внутрішньо-майданчикових робіт по секторах індустріального парку

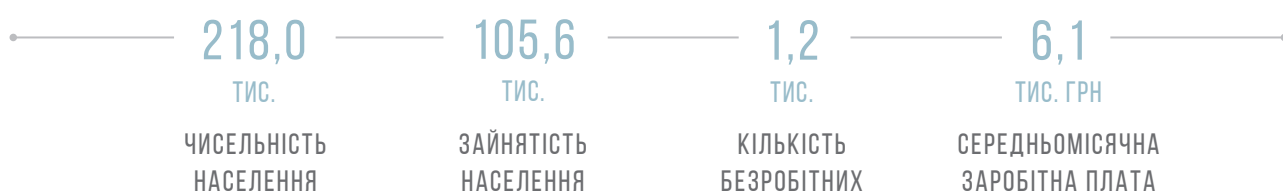
Вартість облаштування визначалася на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустріальних парків Східної Європи у розмірі 10 Євро за 1 м² площі.

Сектор	Площа (га)	Орієнтовна вартість (грн)	Джерело
Сектор R1	4,6	14 036 900	кошти інвестора
Сектор R2	2,6	7 933 900	кошти інвестора
Сектор R3	2,1	6 408 150	кошти інвестора
Сектор L	2,2	6 713 300	кошти інвестора
Сектор B1	1,0	3 051 500	кошти інвестора/державний/міський бюджет
Сектор B2	0,7	2 136 050	кошти інвестора/державний/міський бюджет
Сектор P	0,7	2 136 050	державний/міський бюджет
Сектор G	1,0	3 051 500	державний/міський бюджет
Всього	14,9	45 467 350	

* Для розрахунків взято курс НБУ станом на 18.06.2018 у розмірі 30,515 грн/1 Євро

9.2. Трудові ресурси

На працездатне населення віком від 16 до 65 років припадає близько 73%. За віковою структурою Тернопіль відноситься до міст, в якому переважають мешканці віком від 20 до 49 років.



Структура населення за віковими групами



Структура населення за статтю



Освіта

Міські вищі навчальні заклади забезпечують кваліфікаційною робочою силою ключові сектори міської економіки, що створює важливі інтелектуально-інноваційні переваги Тернополя в контексті наявності висококваліфікованих трудових ресурсів.

Тернопіль – студентське місто. Щорічно отримують дипломи біля 9,5 тис. осіб, з них близько двох тисяч іноземних студентів із 60 країн світу.

Провідні вищі навчальні заклади міста Тернопіль готують фахівців технічного, економічного, фінансового, гуманітарного та інших напрямів спеціальностей.

Назва закладу	Кількість напрямів	Кількість студентів
Тернопільський національний економічний університет	7 напрямів економічних та фінансових спеціальностей	11,2 тис. осіб
Тернопільський національний технічний університет ім. Пулюя	4 напрями технічних спеціальностей	5,5 тис. осіб
Тернопільський інститут соціальних та інформаційних технологій	4 напрями соціальних та маркетингових спеціальностей	0,3 тис. осіб

Тернопільський національний педагогічний університет імені В. Гнатюка	8 напрямів гуманітарних спеціальностей	5,4 тис. осіб
Тернопільський державний медичний університет імені Горбачевського	5 напрямів медичних спеціальностей	5,8 тис. осіб

Провідні коледжі та вищі професійно-технічні училища Тернополя щорічно випускають фахівців виробничих спеціальностей, професійно-технічних спеціальностей, фахівців у сферах дизайну, комп'ютерних наук, готельного та ресторанного бізнесу та інших.

Назва закладу	Кількість студентів
Галицький коледж імені В'ячеслава Чорновола	720 осіб
Технічний коледж Тернопільського національного технічного університету ім. І. Пулюя	290 осіб
Тернопільське вище професійне училище №4 ім. М. Парашука	245 осіб
Тернопільське вище професійне училище сфери послуг та туризму	251 особа
Тернопільське вище професійне училище ресторанного сервісу і торгівлі	225 осіб
Тернопільський центр професійно-технічної освіти	325 осіб
Тернопільське вище професійне училище технологій та дизайну	138 осіб

9.3. Природні ресурси

Для забезпечення сировинної бази для потреб учасників індустріального парку всіма категоріями господарств посіяно сільськогосподарських культур на площі 828,2 тис. га, що на 2,6 тис. га більше показника 2017 року, в тому числі сільськогосподарськими підприємствами – 570 тис. га (додатково 3 тис. га). Зернові та зернобобові культури посіяно на площі 451 тис. га, очікуваний валовий збір становить 2277,3 тис. тон, у тому числі пшениці – 913,6 тис. тон. Цукрові буряки посіяно на площі 33,2 тис. га, очікуваний валовий збір – 1642,8 тис. тон. Прогнозоване виробництво цукру – 210 тис. тон, що у 5 разів перевищує потребу споживачів області. Потреба у картоплі становить 157 тис. тон при прогнозованому виробництві 993 тис. тон, що дасть можливість близько 500 тис. тон реалізувати за межі області. Прогнозоване виробництво овочів становить 241,8 тис. тон при внутрішній потребі – 162 тис. тон, 80 тис. тон залишається для реалізації за межі області. В області знаходиться понад 530 зерноскладів, токових господарств і елеваторів сумарною місткістю зберігання до 1,7 млн тон зерна, що дозволяє вирощений урожай прийняти, очистити, підсушити, закласти на зберігання і відвантажити.

Виробництво сільськогосподарських культур у 2017 році



10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Організаційна модель функціонування індустріального парку «Тернопіль» визначена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», функціонального призначення індустріального парку, запропонованого циклу виробництва.

ІНІЦІАТОР

- Затверджує концепцію
- Залучає керуючу компанію
- Погоджує залучення учасників

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

ЗДІЙСНЮЄ:

- Адміністративна діяльність
- Юридичний супровід
- HR, PR послуги
- Організація соціальної активності
- Обслуговування території, цехів, приміщень

ЗАЛУЧАЄ:

УЧАСНИК Переробна промисловість

УЧАСНИК Переробна промисловість

УЧАСНИК Професійна наукова та технічна діяльність

Транспорт, складське господарство

Організація харчування

Ініціатор створення здійснює:

- ① Розробка та затвердження концепції індустриального парку
- ② Подання пакету документів на включення в Реєстр індустриальних парків
- ③ Організація конкурсу та залучення керуючої компанії
- ④ Розробка проектно-кошторисної документації на будівництво інженерної інфраструктури та облаштування індустриального парку, залучення сторонніх організацій для будівництва інженерної інфраструктури та облаштування індустриального парку
- ⑤ Співпраця з керуючою компанією у напрямі цільового пошуку інвесторів, спільного впровадження соціальних проектів та висвітлення функціонування індустриального парку у ЗМІ
- ⑥ Організація конференцій та презентаційних заходів з метою популяризації індустриального парку та залучення інвесторів
- ⑦ Організаційна та консультативна допомога керуючій компанії та учасникам в процесі функціонування індустриального парку

Керуюча компанія здійснює:

- ① Управління земельними активами
- ② Залучення сторонніх організацій для проектування та будівництва інженерних мереж та об'єктів інфраструктури
- ③ Експлуатація інженерних мереж
- ④ Цільовий таргетинг на предмет залучення потенційних учасників індустриального парку
- ⑤ Залучення сторонніх організацій для будівництва промислових об'єктів
- ⑥ Надання логістичних рішень для учасників, залучення сторонніх логістичних компаній
- ⑦ Надання адміністративних послуг, повного юридичного супроводу, HR, PR послуг учасникам індустриального парку
- ⑧ Здача в оренду та обслуговування адміністративних та офісних приміщень для учасників індустриального парку
- ⑨ Обслуговування прилеглих до підприємств територій, підтримання в належному стані, здійснення благоустрою та озеленення
- ⑩ Супровід під час організації та впровадження соціальних проектів для населення учасниками індустриального парку
- ⑪ Висвітлення діяльності керуючої компанії та діяльності учасників індустриального парку в ЗМІ
- ⑫ Звітування перед ініціатором про результати функціонування індустриального парку

Учасник здійснює:

- ① Будівництво об'єктів основного призначення
- ② Господарська діяльність в межах індустриального парку
- ③ Догляд та належне обслуговування переданих в суборенду земельних активів та об'єктів інфраструктури
- ④ Дотримання умов визначених в договорі про здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ВІД ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Результат функціонування індустриального парку в Тернополі можна поділити на наступні складові та детально їх описати:

- економічна та соціальна складові
- фінансова складова
- інноваційна складова

Економічна та соціальна складові

Економічна складова є найбільш важливою в створенні індустриального парку.



Обсяг залучених інвестицій

Світова практика функціонування індустриальних парків показує залучення в середньому від 1 млн до 1,5 млн дол. США на один гектар площі. Враховуючи те, що площа індустриального парку становить 15 га, то очікуваний обсяг залучених інвестицій може становити орієнтовно від 15 млн дол. США. Приведена сума інвестицій є усереднена та актуальна на момент повного заповнення індустриального парку без модернізації виробництва чи зміни моделі функціонування. В процесі функціонування індустриального парку може відбуватися постійна модернізація виробничих процесів та устаткування, що покращує статистику капіталовкладень на 1 га.

Створення нових робочих місць

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	150	220	350	500	680	800
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	25	40	40	80	100
Транспорт та складське господарство	20	20	40	40	50	70
Тимчасове розміщення та організація харчування	15	15	30	30	40	50
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	15	20	40	40	60	80
Всього	200	300	500	650	910	1100

* Динаміка створення робочих місць може змінюватися в залежності від ефективності роботи керуючої компанії та етапності залучення учасників в часовому вимірі.

Збільшення обсягів виробництва

Продуктивність працівників в основних галузях виробництва визначено використавши статистичні дані Тернопільської області за 2016 рік.

Галузь	Кількість працівників у галузі (тис.)	Обсяги реалізованої продукції (млн грн)	Річна продуктивність 1 працівника (тис. грн)
Переробна промисловість	21,8	10807	500
Професійна, наукова та технічна діяльність	2,6	198	100
Транспорт та складське господарство	11,8	1809	150
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,9	139	160
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	3,5	165	50

Було вирішено здійснювати розрахунки всіх економічних показників на період з 2020 по 2025 рік із врахуванням етапності залучення учасників та початку безпосередньо виробництва в 2020

році. Станом на 2025 рік очікується, що територія буде абсолютно наповнена згідно з бізнес-планом керуючої компанії та обраній моделі функціонування.

Розрахунок обсягів виробництва по сферах діяльності до 2025 року (тис. грн)

Галузь	Прод. праці	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	500	75000	110000	175000	250000	340000	400000
Професійна, наукова та технічна діяльність	100	0	2500	4000	4000	8000	10000
Транспорт та складське господарство	150	3000	3000	6000	6000	7500	10500
Тимчасове розміщення та організація харчування	160	2400	2400	4800	4800	6400	8000
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	50	750	1000	2000	2000	3000	4000
Всього		81150	118900	191800	266800	364900	432500

Обсяги виробництва міста Тернопіль в 2017 році склали близько 9 600 млн грн, 20% з яких складають обсяги виробництва харчової продукції. Під переробною промисловістю індустріального парку мається на увазі виробництво харчових продуктів, дитячого харчування та іншої продукції харчової промисловості. Станом на 2025 рік згідно з розрахунками очікується обсяг виробництва у розмірі 400 млн грн, що становить 20% від поточного обсягу виробництва продукції харчової промисловості міста. Таким чином можна стверджувати, що функціонування індустріального парку збільшить загальні обсяги виробництва продукції харчової промисловості на 20%.

Соціальна складова, мале та середнє підприємство

Соціальна складова функціонування індустріального парку виражена перш за все у підвищенні рівня зайнятості населення, підвищенні рівня оплати праці за рахунок внутрішньої конкуренції між учасниками індустріального парку у боротьбі за кваліфіковані кадри, впровадження одного або декількох соціальних проектів згідно з вимогами до учасників індустріального парку.

Ефект синергії від функціонування забезпечить підвищення рівня ділової активності в регіоні, оскільки місцевий бізнес буде залучатися для обслуговування потреб учасників індустріального парку.

Окрім того, створення нових робочих місць та динаміка росту середніх заробітних плат стимулюватиме розвиток малого та середнього підприємництва за рахунок збільшення грошового обігу та росту попиту на послуги місцевих підприємців.

Фінансова складова

Фінансові показники функціонування індустріального парку:

- сплата податку на додану вартість учасниками індустріального парку
- сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку
- надходження від відрахування ЄСВ із зарплат в пенсійний фонд у розмірі 22%
- надходження від сплати податку на дохід фізичних осіб у розмірі 18%
- дохід від оренди землі.

Відсоткові ставки всіх відрахувань були прийняті з припущенням, що всі підприємства будуть оподатковуватись на загальній системі оподаткування.

Сплата податку на додану вартість

Сплата податку на додану вартість учасниками індустріального парку визначається як різниця між обсягами доданої вартості та обсягами податкового кредиту.

Для розрахунку доданої вартості використовується ставка 17% від обсягу виробництва індустріального парку.

Додана вартість (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	12750	18700	29750	42500	57800	68000
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	425	680	680	1360	1700
Транспорт та складське господарство	510	510	1020	1020	1275	1785
Тимчасове розміщення та організація харчування	408	408	816	816	1088	1360
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	127,5	170	340	340	510	680

Обсяги податкового кредиту розраховувалися використовуючи ставку 20% від матеріаломісткості обсягу виробництва індустріального парку, а матеріаломісткість розраховувалася на рівні 40% - 50% від обсягів виробництва продукції за сферами.

Матеріаломісткість обсягів виробництва продукції (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	45000	66000	105000	105000	204000	240000
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	1250	2000	2000	4000	5000
Транспорт та складське господарство	1200	1200	2400	2400	3000	4200
Тимчасове розміщення та організація харчування	960	960	1920	1920	2560	3200
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	225	300	600	600	900	1200

Отже, отримавши матеріаломісткість обсягів виробництва продукції, можна розрахувати обсяги податкового кредиту використавши ставку 20%.

Податковий кредит (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	9000	13200	21000	30000	40800	48000
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	250	400	400	800	1000
Транспорт та складське господарство	240	240	480	480	600	840
Тимчасове розміщення та організація харчування	192	192	384	384	512	640
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	45	60	120	120	180	240

Отримавши значення обсягів доданої вартості та обсягів податкового кредиту, можна вирахувати сплату податку на додану вартість.

Сплата ПДВ учасниками індустріального парку (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	3750	5500	8750	12500	17000	20000

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	175	280	280	560	700
Транспорт та складське господарство	270	270	540	540	675	945
Тимчасове розміщення та організація харчування	216	216	432	432	576	720
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	82,5	110	220	220	330	440
Всього	4318,5	6271	10222	13972	19141	22805

Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку

Розрахунок сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розраховується на основі базової ставки у розмірі 18%, а також враховуючи зміни до Законодавства, а саме пункту 44 підрозділу 4 розділу XX Податкового кодексу України, яким на період до 31 грудня 2021 року запроваджено застосування нульової ставки податку на прибуток підприємства для платників, у яких річний дохід не перевищує трьох мільйонів гривень, а розмір нарахованої заробітної плати працівників є не меншим, ніж дві мінімальні заробітні плати.

Отже, сплата податку на прибуток протягом 2020 та 2021 для деяких підприємств буде відсутньою, а починаючи з 2022 буде з'являтися відповідно до етапності залучення учасників індустріального парку, їх розвитку та збільшення об'ємів реалізованої продукції.

Для розрахунку сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку необхідно вирахувати рентабельність учасників, проте на даному етапі неможливо спрогнозувати точний рівень рентабельності підприємств під час функціонування. Тому для визначення рівня сплати податку на прибуток було взято орієнтовний рівень рентабельності у розмірі 17% від рівня обсягу виробництва.

Рентабельність учасників індустріального парку (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	12750	18700	29750	42500	57800	68000
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	425	680	680	1360	1700
Транспорт та складське господарство	510	510	1020	1020	1275	1785

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Тимчасове розміщення та організація харчування	408	408	816	816	1088	1360
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	127,5	170	340	340	510	680
Всього	13795,5	20213	32606	45356	62033	73525

Сплата учасниками індустріального парку податку на прибуток (тис. грн)

Галузь	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Переробна промисловість	2295	3366	5355	7650	10404	12240
Професійна, наукова та технічна діяльність	0	0	122,4	122,4	244,8	306
Транспорт та складське господарство	0	0	183,6	183,6	229,5	321,3
Тимчасове розміщення та організація харчування	0	0	146,88	146,88	195,84	244,8
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0	0	61,2	61,2	91,8	122,4
Всього	2295	3366	5869,1	8164,1	11165,9	13234,5

Надходження до бюджетів всіх рівнів від сплати податку на дохід фізичних осіб та єдиного соціального внеску

Для розрахунку зарплатного фонду індустріального парку було враховано динаміку росту середньої заробітної плати в Тернополі протягом 6-ти місяців 2018 року та динаміку наповнення індустріального парку працівниками.

На початку 2018 року середньомісячна заробітна плата одного штатного працівника в Тернополі склала 6493 грн. Вже в травні заробітна плата становила 7070 грн, що становить близько 2% середнього місячного росту. На основі статистичних даних можна спрогнозувати, що на кінець 2018 року середня місячна заробітна плата одного штатного працівника буде становити 8200 грн, що становить 25% річного росту. Планування індустріального парку розраховане на період до 2025 року, а прогнозування росту середньої заробітної плати на рівні 25% щорічно не є обґрунтованим. Даний темп росту, наближаючись до рівня середньої заробітної плати країн Східної Європи, буде поступово знижуватись.

На момент здійснення розрахунків ставка податку на дохід фізичних осіб становить 18%, а ставка єдиного соціального внеску становить 22% незалежно від виду діяльності підприємства та класу ризику.

Отже, врахувавши динаміку росту середньої заробітної плати, наповнення індустріального парку працівниками та щорічний фонд заробітної плати, можна розрахувати надходження до бюджетів всіх рівнів.

Сплата податку на дохід фізичних осіб та єдиного соціального внеску (тис. грн)

Річний показник надходжень	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Динаміка росту заробітної плати, %	15	11	7	5	3	2
Динаміка росту заробітної плати, грн	10100	11600	12900	13800	14500	14900*
Кількість працівників	200	300	500	650	910	1100
Річний фонд заробітної плати	24240,0	41760,0	77400,0	107640,0	158340,0	196680,0
Податок на дохід фізичних осіб	4363,2	7516,8	13932,0	19375,2	28501,2	35402,4
Єдиний соціальний внесок	5332,8	9187,2	17028,0	23680,8	34834,8	43269,6

Доходи від оренди землі

Загальна нормативна оцінка земельної ділянки площею 15,0 га – 34,4 млн грн (відповідно до витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Тернопіль, затвердженої рішенням міської ради від 12.07.2013 року №6/35/14).

При річній ставці орендної плати на рівні 3% та діючій грошовій оцінці, очікувані надходження від оренди земельної ділянки Тернопільського індустріального парку до міського бюджету складуть на рівні 1,1 млн грн в рік.

Надходження очікуються з першого року передачі землі в оренду керуючій компанії.

Підсумок за надходженнями до бюджетів всіх рівнів (тис. грн)

Річний показник надходжень	2020	2021	2022	2023	2024	2025	За 6 років
Податок на додану вартість	4318,5	6271	10222	13972	19141	22805	76729,5
Податок на прибуток	2295	3366	5869,08	8164,08	11165,94	13234,5	44094,6
Податок на дохід фіз. осіб	4363,2	7516,8	13932	19375,2	28501,2	35402,4	109090,8
Єдиний соціальний внесок	5332,8	9187,2	17028	23680,8	34834,8	43269,6	133333,2

Річний показник надходжень	2020	2021	2022	2023	2024	2025	За 6 років
Дохід від оренди землі	1100	1100	1100	1100	1100	1100	6600
Всього	17409,5	27441,0	48151,1	66292,1	94742,9	115811,5	369848,1

Надходження до міського бюджету (тис. грн)

Річний показник надходжень	2020	2021	2022	2023	2024	2025	За 6 років
Податок на дохід фізичних осіб	2617,9	4510,1	8359,2	11625,1	17100,7	21241,5	65454,5
Оренда землі	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	1 100,0	6600,0
Всього	3717,9	5610,1	9459,2	12725,1	18200,7	22341,5	72054,5

Можливі втрати бюджету у зв'язку з імпортом обладнання та експорт продукції

Під час облаштування індустріального парку всі роботи будуть здійснюватися за рахунок підрядних робіт сторонніх організацій, тому імпорт обладнання чи матеріалів попередньо керуючою компанією чи ініціатором не передбачений.

Перелік одиниць продукції, що будуть вироблятися для експорту доцільно буде навести після залучення першого учасника індустріального парку. На даному етапі планування обсяги реалізації та види самої продукції не відомі.

Інноваційна складова

Інноваційна складова даного проекту полягає в застосування новітніх технологій та обладнання, основа функція яких буде спрямована на забезпечення екологічної безпеки. Висока екологічність підприємств є однією з вимог до потенційних учасників, на яку ініціатор створення спільно з керуючою компанією будуть звертати особливу увагу. Додатково, для підвищення екологічної безпеки планується максимально ефективно запровадити повторне використання відходів від виробництва, таким чином забезпечивши модель еко-індустріального парку.

Для забезпечення постачання теплової та електричної енергії виробничих площ в межах індустріального парку планується розміщення обладнання, що буде здійснювати генерацію теплової енергії за рахунок альтернативних видів палива та генерацію електричної енергії за рахунок сонячної енергії.

Також, з метою популяризації екологічних видів транспорту, в межах сектору паркування автомобілів та в місцях паркування біля офісних та виробничих приміщень планується монтаж та експлуатація зарядних станцій для електромобілів.

12. ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА

Оцінка впливу на навколишнє середовище від функціонування підприємств харчової промисловості

Для запобігання забруднення території індустриального парку встановлюється санітарно-захисна зона, за межами якої забруднення атмосферного повітря відбуватись не буде. Щодо впливу на водне середовище, експлуатація промислових об'єктів виключає скиди відходів та забруднюючих речовин у водне середовище.

При виконанні всіх будівельно-монтажних робіт необхідною умовою є суворе дотримання вимог охорони навколишнього середовища, збереження стійкої екологічної рівноваги та виконання умов землекористування.

Виробнича діяльність не вплине на ландшафт, флору та фауну прилеглих територій, територія не відзначається наявністю ореолів розповсюдження цінних видів тварин, функціонування промислових підприємств не призведе до погіршення умов існування та міграції тварин.

Щодо ризику впливу планованої діяльності для здоров'я населення, то ризик шкідливих ефектів від експлуатації промислових об'єктів в межах індустриального парку на здоров'я населення буде вкрай малим, а ризик на соціальний фактор життя населення від функціонування підприємств є прийнятним.

Для забезпечення нормативного стану навколишнього середовища та екологічної безпеки передбачаються наступні заходи, які дозволяють зберегти екологічну рівновагу в районі будівництва, знизити до мінімуму вплив негативних факторів, що діють на ґрунт, водне середовище, рослинність та повітря:

- дотримання проектних рішень при будівництві та експлуатації об'єктів
- забезпечення безаварійної експлуатації обладнання та трубопроводів, що являє собою суворе дотримання технологічного регламенту, правил техніки безпеки та протипожежної безпеки, діючих норм і правил
- належний технічний стан технологічного обладнання, вчасно проведені ремонтні роботи
- локалізація забруднень по місцю їх утворення
- обладнання будівельних і технологічних майданчиків баками для збору та утилізації сміття

SWOT-аналіз створення індустріального парку в місті Тернопіль

Для того, щоб створення індустріального парку в місті Тернопіль було максимально обґрунтованим, пропонується навести аналіз сильних та слабких сторін міста, а також можливостей та загроз від функціонування індустріального парку.

Сильні сторони – ряд переваг, що покликані забезпечити прискорене просування до досягнення стратегічних цілей, у той час як його слабкі сторони спричинюють гальмування в процесі руху до досягнення стратегічних цілей.

Можливості – тенденції або події в зовнішньому середовищі, при відповідній реакції на які керуюча компанія та учасники отримують істотне просування до досягнення стратегічних цілей.

Загрози – тенденції чи події, при відсутності відповідної реакції на які відбувається значне погіршення стану на шляху до досягнення стратегічних цілей.

СИЛЬНІ СТОРОНИ

- Наявність обґрунтованої ініціативи створення індустріального парку
- Наявність земельних активів промислового призначення
- Наявність сировинної бази в регіоні для первинної та вторинної переробки та виготовлення готової продукції
- Наявність інженерної інфраструктури промислової потужності
- Наявність під'їзної залізничної вітки
- Наявність кваліфікованого персоналу в місті
- Висока інвестиційна привабливість міста
- Сприятлива політика міської ради для залучення інвестицій
- Вигідне географічне розміщення міста з точки зору експорту продукції до країн ЄС

СЛАБКІ СТОРОНИ

- Необхідність в додаткових інвестиціях для підвищення інвестиційної привабливості земельної ділянки через природні характеристики
- Недостатній рівень необхідних ресурсів для фінансування проекту

МОЖЛИВОСТІ

- Пожвавлення інвестиційного клімату та залучення інвестицій в місто
- Ефективне використання наявної сировинної бази

- Впровадження та розвиток технологій для повторного використання відходів від виробництва
- Пожвавлення експортно-імпортних відносин з країнами ЄС
- Можливість використання пільг, передбачених Законом України «Про індустриальні парки»
- Можливість покращення умов праці за рахунок конкурентної боротьби за кадри, підвищення заробітної плати і, як результат, зниження рівня відтоку кадрів за кордон
- Можливість впровадження соціальних проектів для населення
- Можливість підвищення кваліфікаційного рівня працівників за рахунок навчань та тренінгів на підприємствах та за рахунок наявності новітніх технологій у виробництві

ЗАГРОЗИ

- У разі відсутності фінансової підтримки із бюджетів різних рівнів на початковому етапі реалізації проекту, направленої на розробку проектної документації, будівництва об'єктів інженерної інфраструктури необхідно буде залучати кошти керуючої компанії індустриального парку
- У випадку продовження негативних фінансово-економічних тенденцій може спостерігатися зміна в строках реалізації індустриального парку
- Можливі зміни в структурі світової економіки можуть впливати на зміни пріоритетних напрямів діяльності створюваного індустриального парку

Висновки:

Розраховані показники ефективності створення і розвитку індустриального парку вказують на доцільність вкладення інвестиційних ресурсів.

Потреба в коштах міського та державного бюджету базується на необхідності приведення земельної ділянки у відповідний інвестиційно-привабливий стан за рахунок проектування та будівництва інженерних мереж до межі індустриального парку, що становить близько 1 млн грн, та за рахунок облаштування сектору для розміщення адміністративних та офісних приміщень для професійної технічної та наукової діяльності, сектору для паркування транспортних засобів Р та сектору для розміщення рекреаційної зони для працівників G, що сумарно становить близько 10 млн грн.

При умові, що виробництво продукції в межах індустриального парку буде започатковано в 2020 році та буде задіяно близько 200 працівників, то згідно з розрахунками, надходження до бюджетів всіх рівнів на кінець 2020 року очікуються у розмірі 17,4 млн грн, а до міського бюджету у розмірі 3,7 млн грн. На кінець 2021 року дані надходження згідно з розрахунками становлять 27,4 млн

грн до бюджетів всіх рівнів та 5,6 млн грн до міського бюджету, що загалом за 2020 та 2021 рік функціонування становить 44,8 млн грн та 9,3 млн грн відповідно.

За період функціонування індустріального парку з 2020 по 2025 рік, підсумувавши сплату податків до бюджетів всіх рівнів отримуємо надходження у розмірі орієнтовно 370 млн грн, а надходження до міського бюджету у розмірі орієнтовно 72 млн грн.

Таким чином, визначивши динаміку надходжень від сплати податків можна стверджувати, що окупність реалізації проекту індустріального парку в місті Тернопіль настає після 1 року функціонування при умові спільного фінансування облаштування індустріального парку з міського та державного бюджетів та після другого року функціонування при умові фінансування облаштування тільки з міського бюджету.

Додаток 1. Візуалізація індустріального парку

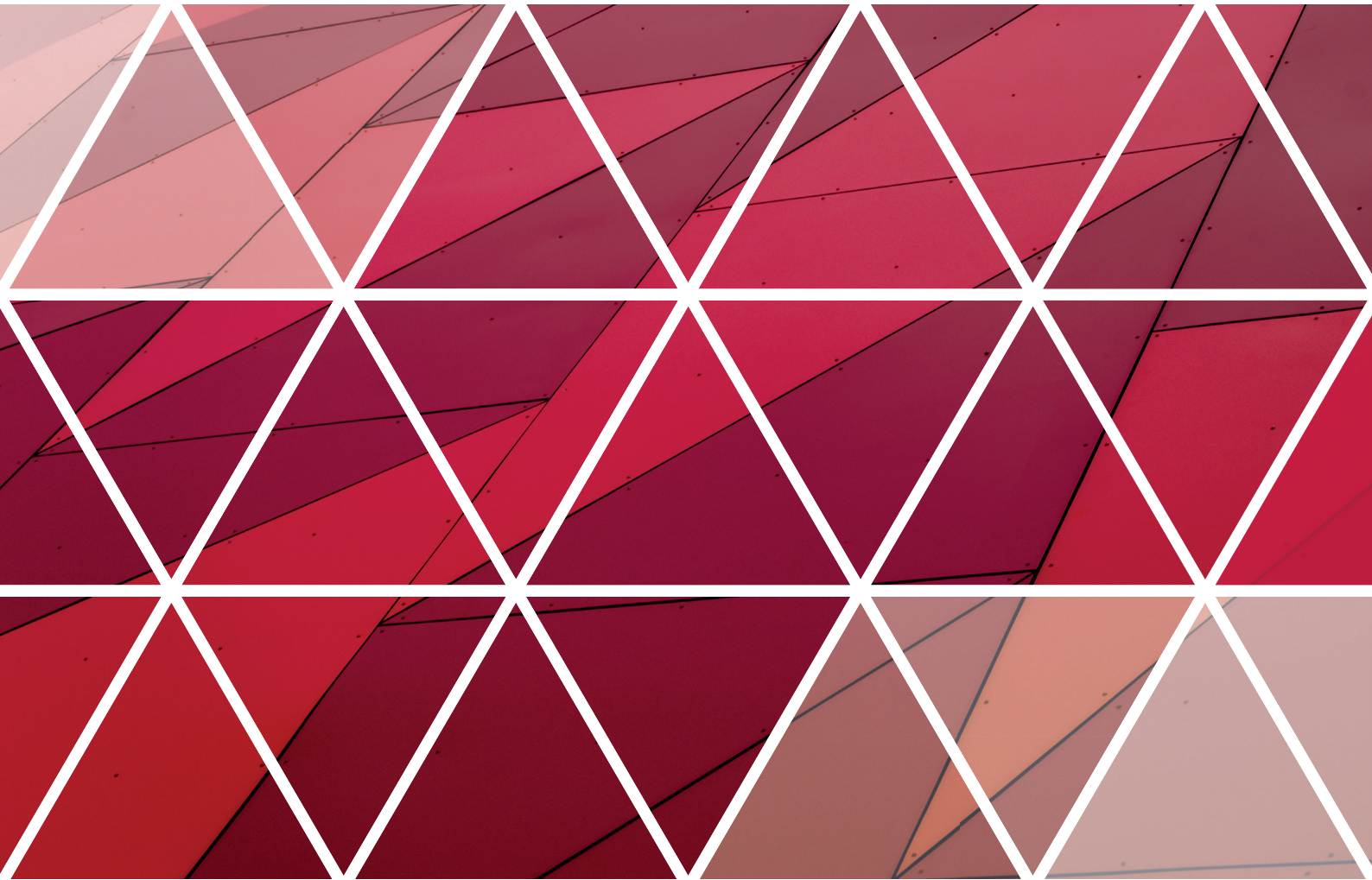


Додаток 2. Візуалізація індустріального парку



CONCERN REAL ESTATE DEVELOPMENT

WWW.CONCERNRED.COM
OFFICE@CONCERNRED.COM



CONCERN
REAL ESTATE DEVELOPMENT