



2026

Инвестиционное предложение: Создание индустриального парка на территории Вознесенского муниципального округа

**Администрация
Вознесенского муниципального округа
Нижегородской области**

<https://voznescenskoe.nobl.ru/>





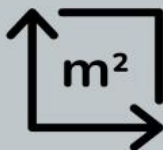
Транспортная доступность:

- трасса регионального значения 22К-0061 (часть федеральной трассы М-5 “Урал” и М-12 “Дон”)
- расстояние до федеральной трассы М-12 составляет 88 км
- расположены на границе Нижегородской, Рязанской области и Республики Мордовии
- расстояние до ближайших ж/с
 - город Арзамас - 110 км
 - город Навашино - 100 км
 - город Сасово (Рязанская обл) - 97 км

численность населения
14,3 тысячи человек



площадь МО
1,3 тысячи га.



специализация:

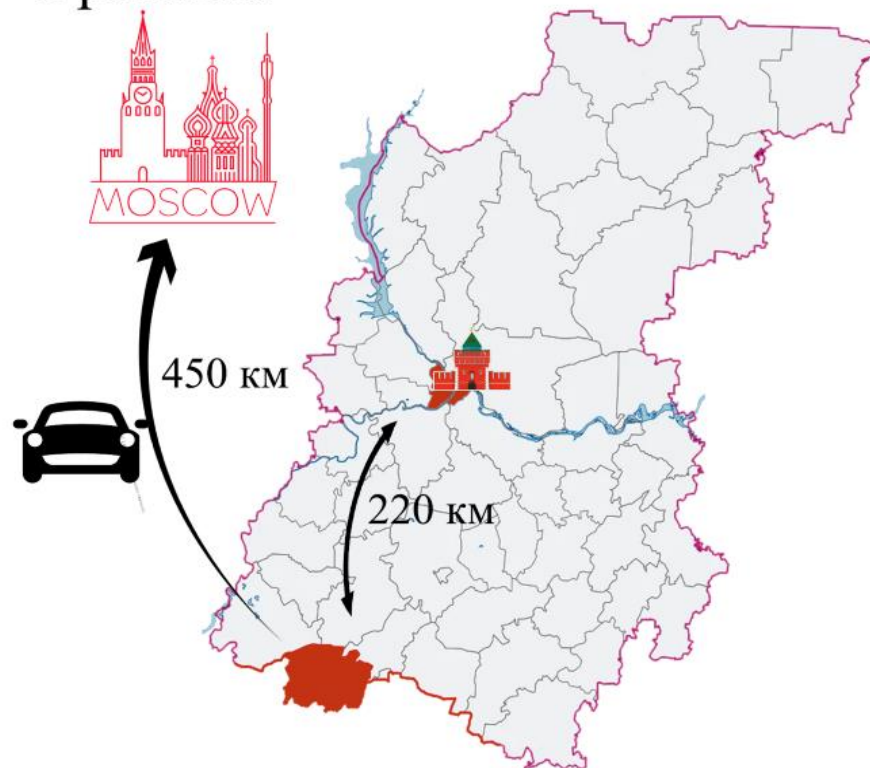
- сельское хозяйство
- деревообработка



Расположение региона



Расположение муниципалитета в регионе





Экономическая характеристика Вознесенского муниципального округа

частные
инвестиции

910
млн.руб

“14” место в регионе
по темпу роста объема
инвестиций

отгрузка
товаров
собственного
производства

6,01
млрд.руб

“23” место в регионе
по объему отгруженной
продукции на 1 работника

расходы
муниципального
образования

1,47
млрд.руб

“3” место в регионе по
темпу роста расходов
ОМСУ на душу населения

337
субъектов
МСП

рост налоговых
доходов за 3 года
составил

47%

средняя
заработная плата

49 280
руб



Специализация: деревообработка и производство игрушек, сувениров из дерева

1,1

млрд. руб.

отгрузка товаров
собственного
производства
в сфере деревянных
игрушек

50

субъектов МСП
занято в этой сфере

или **15%**
от всех

36%

всех наёмных
работников из
коммерческой сферы
занято в этом
направлении

2

место среди
поступления НДС
от данной сферы в
бюджет округа

8%

субъектов МСП
свое производство
располагают
в промышленной
зоне

Специализация: сельское хозяйство

за **300**
млн. руб.

введен в
эксплуатацию
новый элеватор для
хранения с/х
продукции

3

соглашений заключено
о взаимодействии
с Китайскими городами
для взаимодействия
в с/х

=

неограниченный
потенциал
для привлечения
инвесторов
в переработку с/х
продукции



Мы предлагаем земельный
участок, который
расположен в центральной
части р.п. Вознесенское
Нижегородская область

Площадь: **20 гектар** с
возможностью расширения



Трудовые ресурсы: **7856 человек**



“Лучшее вложение - в
инструменты собственного
производства”. - Бенджамин
Франклин



Земельный участок



категория земель:

земли населенных пунктов

целевое назначение
земельного участка:

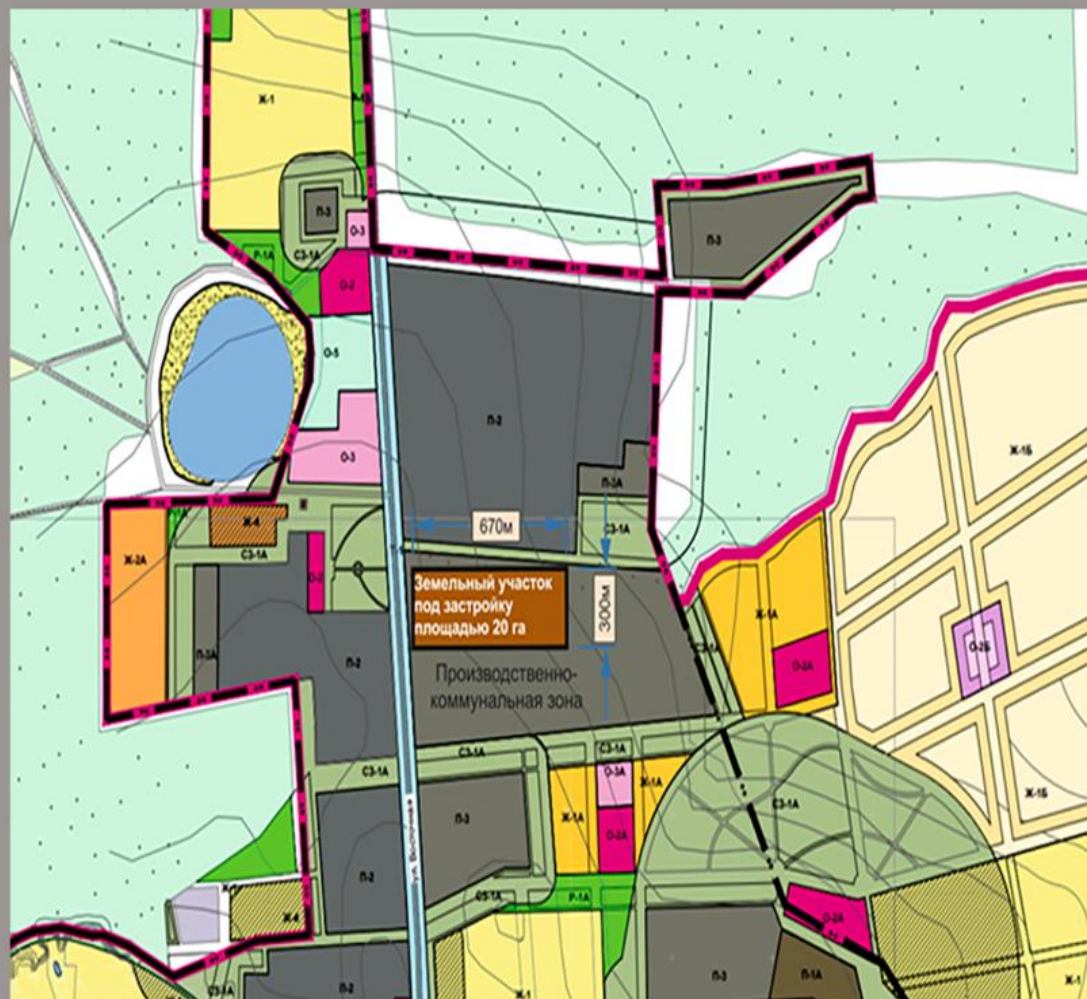
Зона П-5 (ПК-5) производственно-
коммунальных объектов
V класса опасности

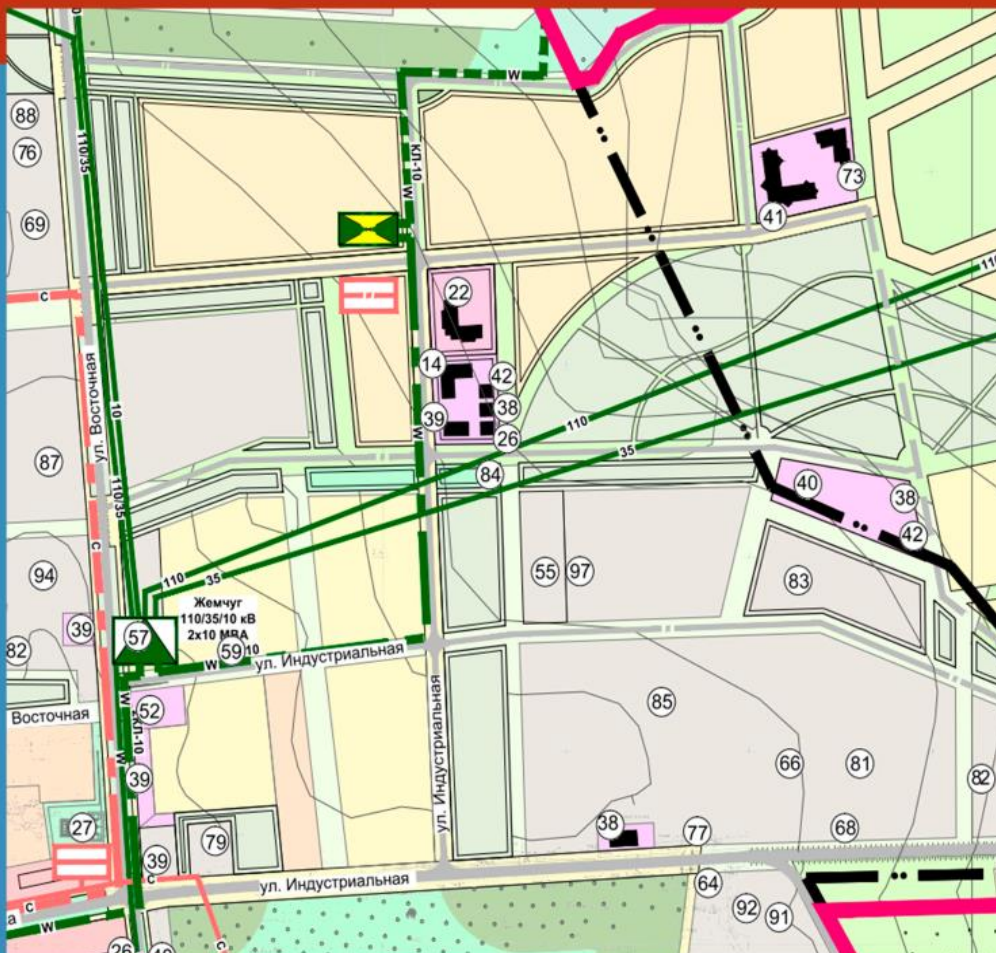
предложение по возможности
использования площадки:

коммунально-складские и
производственные предприятия
V класса вредности различного
профиля, логистические центры

форма собственности:

неразграниченная государственная
собственность





Инженерная инфраструктура



Электроснабжение

Мощность - 20Мвт
Расстояние до
подстанции - 60 метров

01

02

Водоснабжение

320 куб/час
Расстояние до
водозабора - 60 метров



Канализация

Напорный коллектор
d -300, 2 нитки

03



Газоснабжение

ветка высокого давления
100 метров

04

Теплоснабжение

котельная 70 Мвт



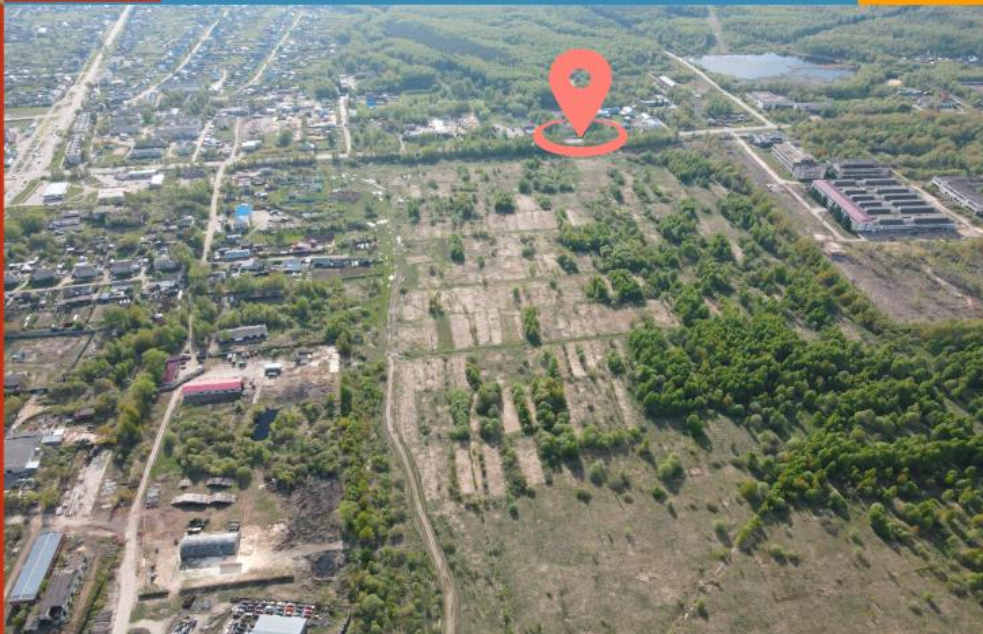
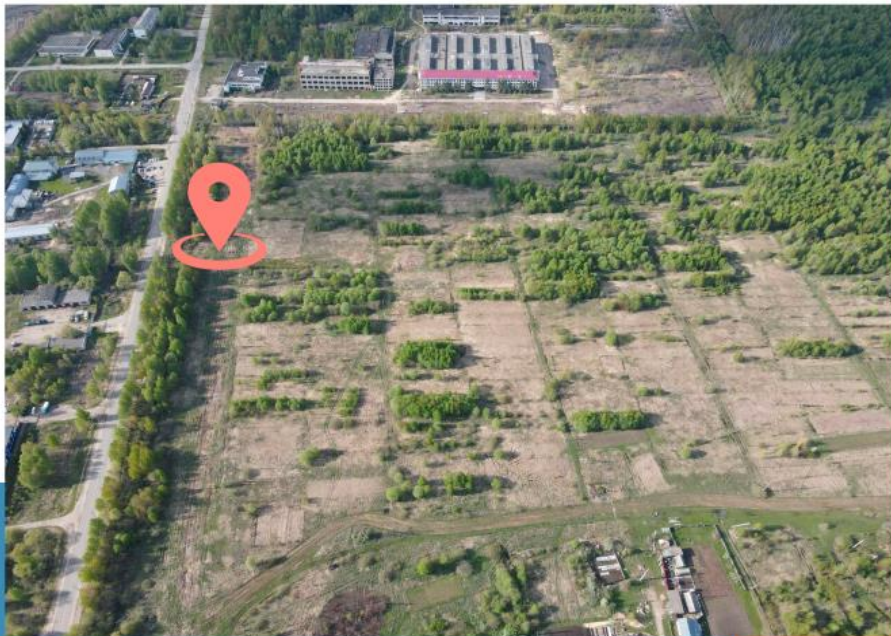
Подъездные пути



подготовленный съезд с улицы Восточная
на территорию земельного участка



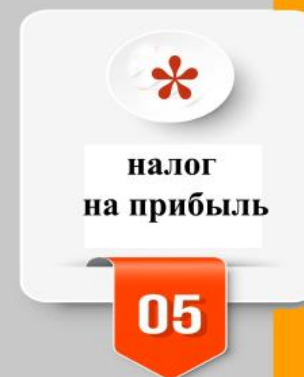
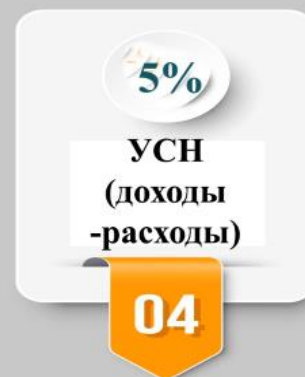
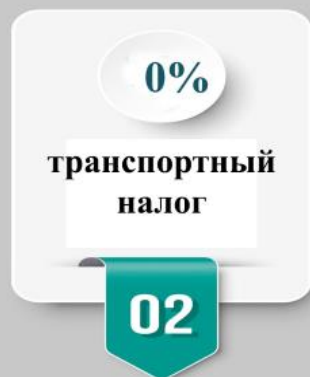
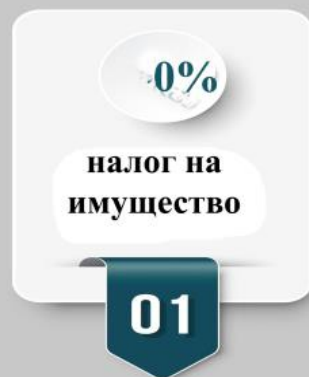
проведена реконструкция газовой ветки
высокого давления, она уже поднята для
прохождения крупногабаритной техники



Субсидии на инфраструктуру - Управляющая компания парка может получить государственное финансирование на создание инженерной инфраструктуры (дороги, сети, коммуникации)

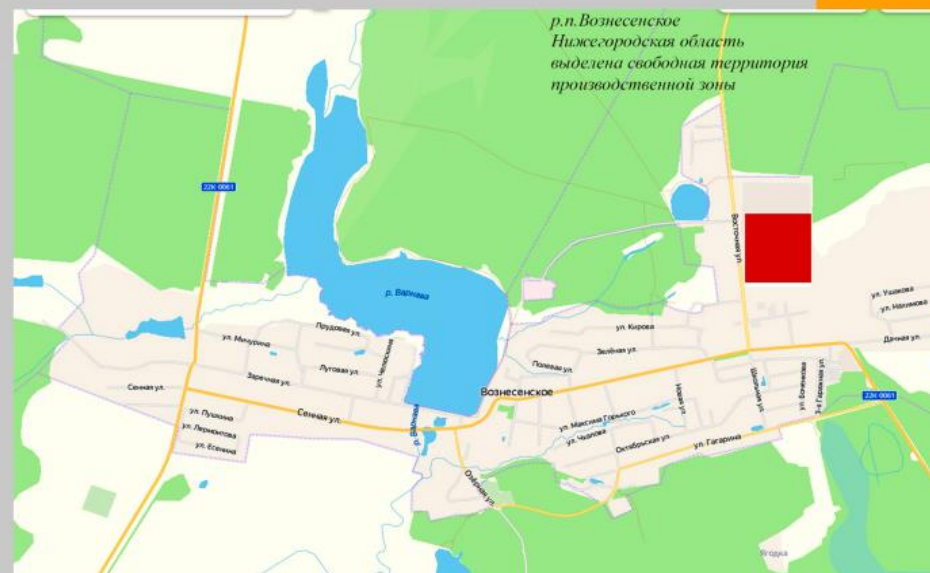
Субсидии на строительство - от **100** мил. рублей

Пример: Технопарк «Электроник Технолоджи парк» (Нижний Новгород) получил субсидию 1,24 млрд рублей на 2025–2027 годы



- инвестиционный налоговый вычет

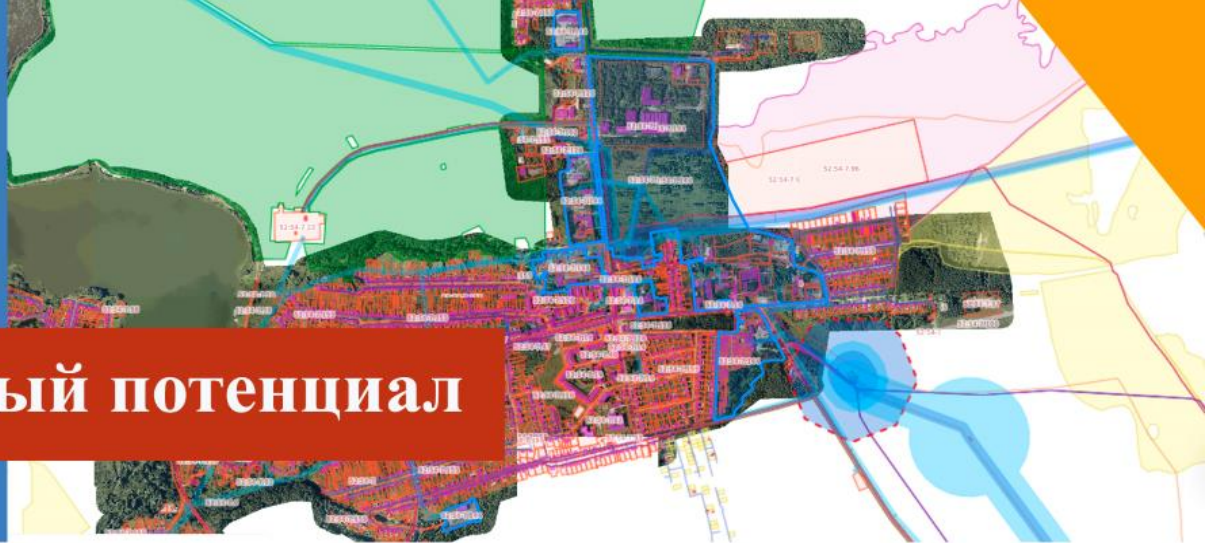
- снижение налога на прибыль на сумму затрат на строительство арендного жилья для сотрудников





**Прямое автобусное
сообщение**

Кадровый потенциал



**Дивеевский
муниципальный округ
- 14,7 тысячи человек
Расстояние 28 км**



**городской округ города
Саров -93 тысячи
человек. Расстояние 34
км.**



**Теньгушевский
муниципальный район,
Республика Мордовия -
9,7 тысячи человек.
Расстояние - 18 км.**

**Ермишинский
муниципальный район,
Рязанская область - 7
тысяч человек
Расстояние - 20 км.**

**Темниковский
муниципальный район,
Республика Мордовия -
12,4 тысяч человек.
Расстояние - 41 км.**

**городской округ
города Выкса - 73
тысячи человек.
Расстояние - 68 км.**

**Возможность
строительства
вахтовых доимков, на
строительство которых
предоставляется
налоговый вычет**



Статья затрат

Статья затрат	Стоимость (млн руб.)
Проектирование и экспертиза	6
Нулевой цикл (фундаменты)	8
Металлокаркас + кровля + стены	110
Промышленные полы (топпинг)	10
Внутренние инженерные системы	40
Благоустройство (асфальт, ограждение)	12
ИТОГО	~186 млн руб.
На 1 м ²	~18 600 руб./м²

Возможности снижения затрат:

- Поэтапное строительство (1-й корпус - 3 300 м² за ~65 млн руб.)
- Подключение к существующей котельной (экономия на отоплении)
- Минимальная отделка под арендаторов «серый ключ»



Доходность



сценарий 1
среднерыночные
ставки по региону



10 000 кв.метров	площадь
1000 руб/кв.метр	ставка аренды
120 млн руб	валовый доход
24 млн руб/год	расходы на содержание
96 млн руб/год	чистый доход



сценарий 2
средние ставки
по р.п.Вознесенское

10 000 кв.метров	площадь
150 руб/кв.метр	ставка аренды
18 млн руб	валовый доход
3,6 млн руб/год	расходы на содержание
14,4 млн руб/год	чистый доход

Этап	Действие	Ожидаемый эффект
1-2 год	стартовая ставка 150 руб./м ²	быстрое привлечение резидентов
3-4 год	Повышение до 300-500 руб./м ²	Рост доходности
5+ год	Выход на рыночные 800-1000 руб./м ²	Максимальная доходность

Первый сценарий — это среднерыночные ставки light industrial в регионах России. При ставке около 1000 рублей за квадратный метр в месяц и 10 тысячах квадратных метров парк приносит около 96 миллионов чистой прибыли в год. Окупаемость — около 2 лет.

Второй сценарий — это текущие ставки в Вознесенском округе, которые составляют около 150 рублей за квадратный метр в месяц. При той же площади годовой доход составляет около 14 миллионов, окупаемость — около 13 лет.

Но здесь важно понимать стратегию. Низкая стартовая ставка — это не минус, а мощный инструмент привлечения резидентов. У нас уже есть 46 предпринимателей, которые ждут площадей. Мы предлагаем инвестору зайти с низкой ставкой на 1-2 года, быстро заполнить парк, а затем поэтапно повышать ставку до рыночных значений. Уже с 3-4 года доходность выйдет на уровень 38-76 миллионов рублей в год.



Отсканируй меня

КОНТАКТЫ

администрация Вознесенского
муниципального округа
Нижегородской области
607340, р.п.Вознесенское,
ул.Советская,д.35
телефон 8(831)6-14-09
<https://voznensenskoe.nobl.ru/>
otdel.econom.voz@mail.ru