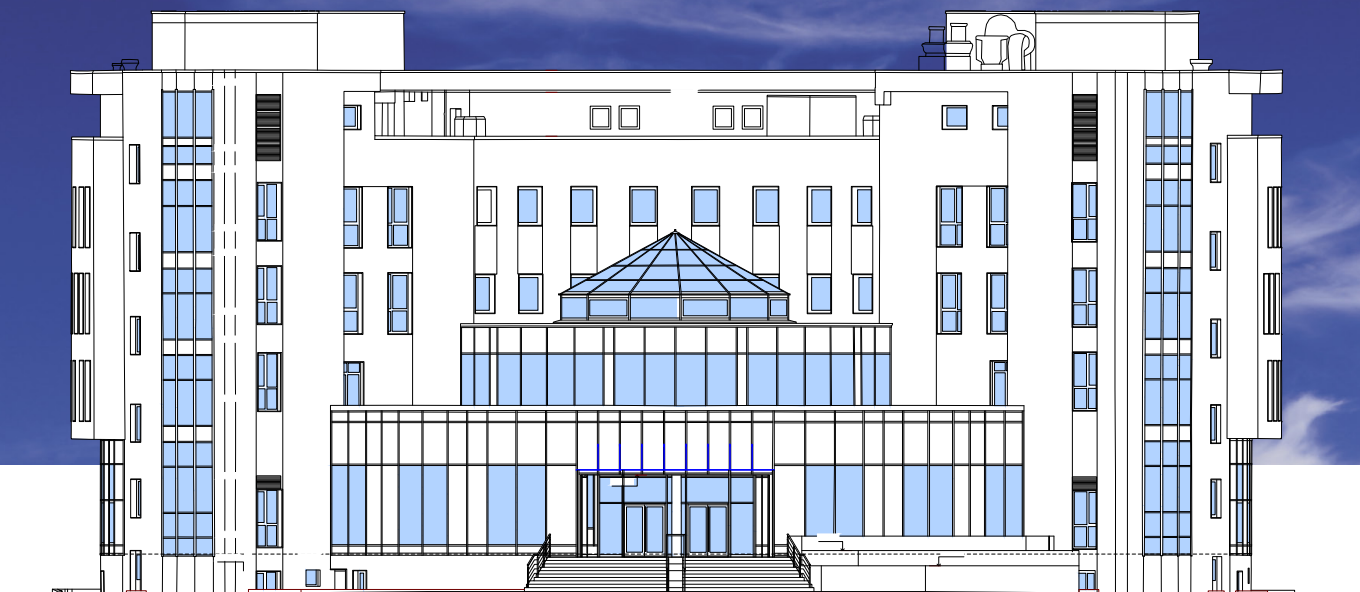




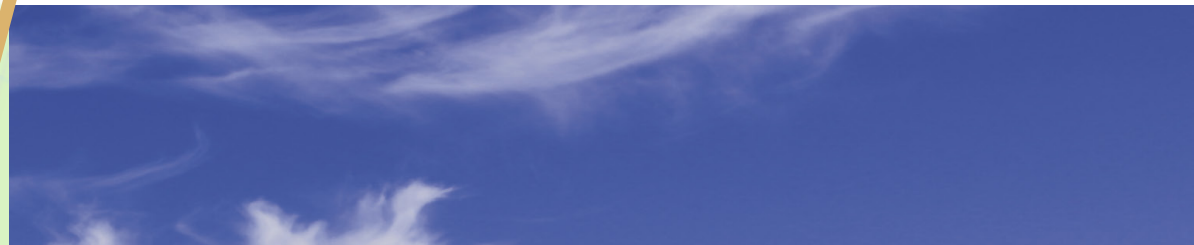
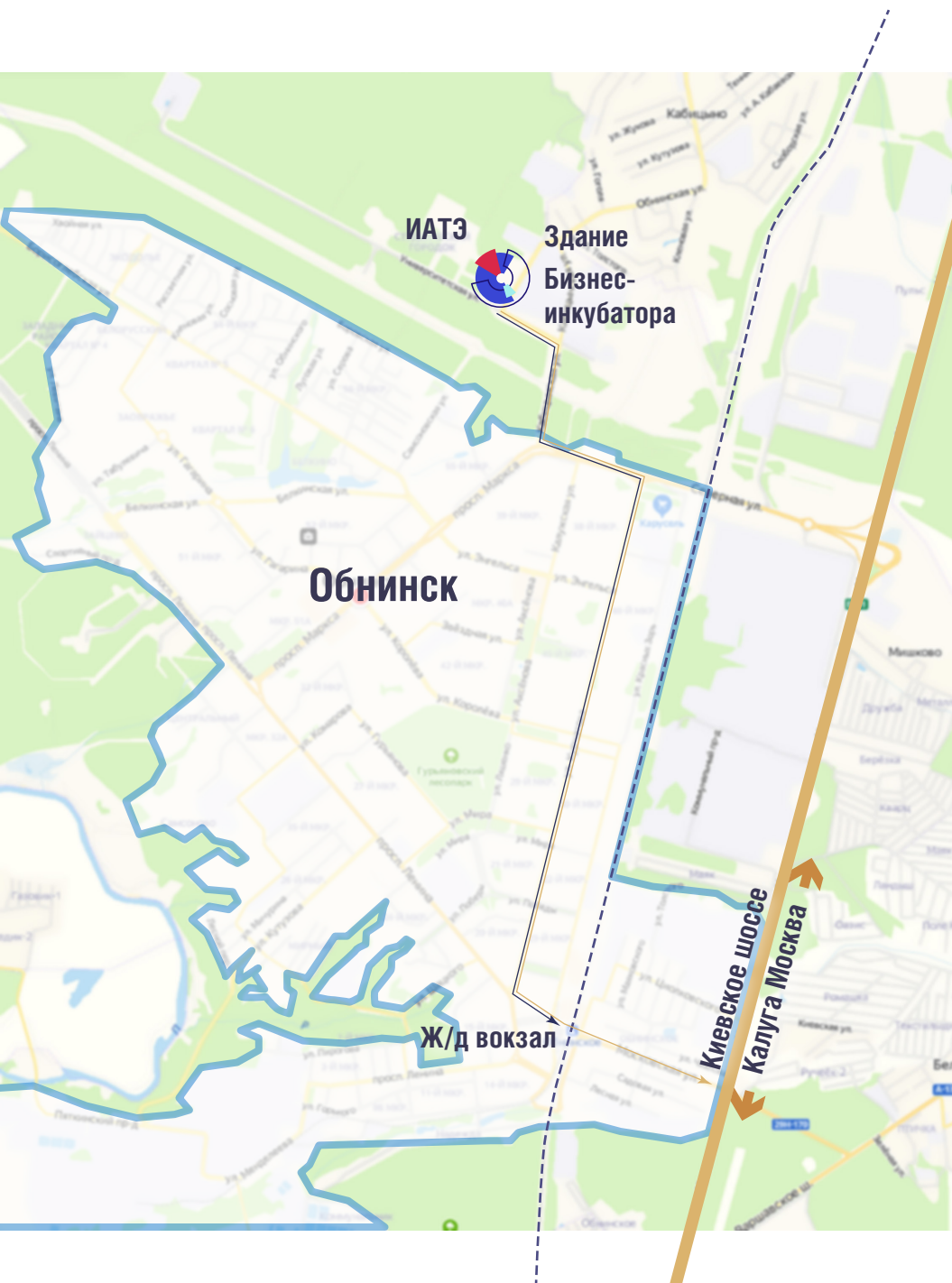
Технопарк
Обнинск

Obninsk tech

Платформа
для комфортного
развития



● Название проекта:	Бизнес-инкубатор технопарка «Обнинск»	● Компания-консультант:	Государственное казенное учреждение Калужской области «Управление капитального строительства»
● Название компании собственника:	Правительство Калужской области	● Другие компании-участники проекта:	ГАУ КО «Технопарк «Обнинск», ГКУ КО «УКС», ООО «НИИ ПТЭС» ООО «КалугаТИСИЗпроект»
● Название компании девелопера:	Государственное автономное учреждение Калужской области «Технопарк «Обнинск»	● Дата начала строительства:	2011 год
● Генеральный подрядчик:	ООО «Строй Маркет»	● Дата окончания строительства:	2020 год
● Архитектор проекта:	Главный инженер проекта ООО «КалугаТИСИЗпроект» Кондрашов В.В. (корр. 1) Главный инженер проекта ООО «НИИ ПТЭС» Говоруха П.А. (корр. 2)	● Дата ввода в эксплуатацию (с 01.01.18 по 30.06.20)	26.06.2020
● Инжиниринговая компания:	ГАУ КО «Технопарк «Обнинск»	● Фактический адрес объекта:	г. Обнинск, ул. Университетская, дом 10
		● Сайт проекта:	obninsk.tech



Месторасположение

В г. Обнинске есть железнодорожный вокзал, который расположен на популярном железнодорожном направлении Москва – Калуга.

Рядом с железнодорожным вокзалом, со стороны пос. Обнинское (один из микрорайонов города), находится остановочный пункт межмуниципальных и межрегиональных регулярных маршрутов автомобильного транспорта с сообщениями между населенными пунктами Калужской и Московской областей.

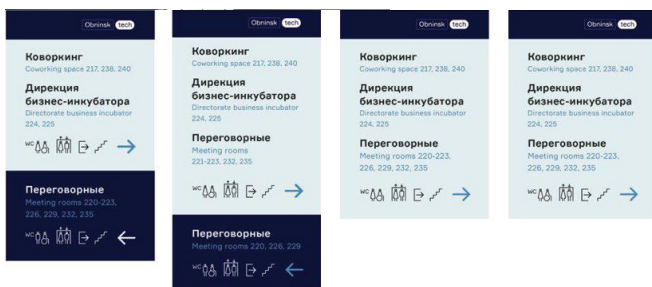
На Привокзальной площади в шаговой доступности от помещения Железнодорожного вокзала в направлении Москва – Калуга располагается основной остановочный пункт транспортных средств города Обнинска. Данный остановочный пункт для большей части регулярных муниципальных маршрутов является как начальным, так и конечным.

В 2020 году начал свою работу регулярный муниципальный маршрут № 17. Основная его цель доставить студентов и преподавателей Обнинского Университета ИАТЭ НИЯУ МИФИ, а также работников и посетителей Бизнес-инкубатора к месту учебы и работы.

Протяженность маршрута в прямом направлении Привокзальная площадь – ИАТЭ – 8 км. Расстояние от конечной остановки, от которой посетители могут добраться до Бизнес-инкубатора составляет 500 м.



- Общая площадь объекта, м² 7876.03
- с разделением на площадь участка 8740
- и площадь пятна застройки 2310,5
- Коэффициент потери типового этажа 1,57
- Число корпусов в составе комплекса 1
- Количество этажей здания 6
- (включая подвальный и технический этаж). Вертикальная связь между этажами осуществляется лестницами и тремя грузопассажирскими лифтами
- Площадь торговых помещений, м² 8.6
- Площадь технических помещений, м² 127.10
- Площадь складских помещений, м² 17.7
- Площадь иных помещений, м² 6017,8 из них:
- 158,9 м² конференц-зал на 152 места
- 2123 м² офисные помещения
- Число парковочных мест (для легкового транспорта, для грузового транспорта) 132
- Описание схемы внутренней логистики комплекса
- Здание оборудовано системой навигации, выполненной в современном фирменном стиле и представляет собой вывески с обозначением мест общего пользования, ресепшн, конференц-залов, переговорных, столовой (ресторана), сантехнических узлов, а также направлений ко всем имеющимся помещениям в здании бизнес-инкубатора (стрелки). Перед лифтами вывешены таблички с указанием помещений, находящихся на различных этажах
- Число ресторанов 1
- Площадь зоны отдыха и развлечений, м² 491,50
- Наличие корпоративного транспорта Планируется
- для сотрудников (в настоящее время отсутствует)



Концепция объекта, востребованность рынком, ее особенности и отличительные черты.

Инновационные решения, используемые компанией. Препятствия, с которыми столкнулась компания на стадии реализации проекта

Здание бизнес-инкубатора является объектом технопарка в сфере высоких технологий, что определяет его основное назначение – обеспечение бесперебойной во времени и надежной работы с точки зрения инновационной эффективности функционирования инновационных и научно-производственных компаний, размещаемых в нем.

Учитывая, что проект здания бизнес-инкубатора был разработан сербской компанией ООО «Хемофарм Инжиниринг» еще в 2006 г., оборудование и коммуникации, предусмотренные проектом к началу строительства – 2011 год, морально устарели. Отдельные, ранее спроектированные системы, призванные обеспечивать комфорт и безопасность, не соответствовали требованиям современного законодательства в связи с его изменением:

- изменение требований по пожарной безопасности (Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»);
- изменение требований по обеспечению антитеррористической защиты зданий и сооружений. (Приказ Минрегиона РФ от 05.07.2011 г. № 320);
- требования о повышении энергетической эффективности (Федеральный Закон от 18.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В связи с этим проект подвергался допроектированию, поскольку согласно экономическим требованиям региона, выдвигающим задачу оптимального, научно обоснованного расхода бюджетных средств на строительство и эксплуатацию объектов технопарка в сфере высоких технологий, государственный заказчик в ходе строительства здания бизнес-инкубатора принял решение об усовершенствовании рабочего проекта с частичной заменой оборудования и коммуникаций и доработкой отдельных, ранее спроектированных внутренних инженерных систем, дополнив проект современными телекоммуникационными сетями и средствами аудио- и видеосвязи в объеме согласно Заданию на дополнительное проектирование объекта «Здание бизнес-инкубатора на территории площадки №1 технопарка «Обнинск» Калужская область, г. Обнинск, Студгородок, 1».

Доработка проекта позволила привести ранее спроектированные внутренние инженерные системы в соответствие с требованиями современного законодательства, без последующей реконструкции здания после завершения его строительства. Обеспечила эффективную эксплуатацию бизнес-инкубатора вследствие создания творческой среды, способствующей зарождению, развитию и внедрению новых идей, их эффективности и конкурентоспособности, обеспечивая пространственный комфорт сотрудников, их здоровье и безопасность.

В связи с допроектированием строительство объекта затянулось. Однако, на сегодняшний день началась эксплуатация здания.

Перечень оказываемых услуг в здании бизнес-инкубатора:

- консультационные услуги по развитию бизнеса;
- финансовые услуги, включая услуги по финансовому посредничеству и связанные с ним вспомогательные услуги;
- услуги в области составления счетов, бухгалтерского учета и отчетности налогоплательщика;
- правовые услуги;
- услуги по исследованию конъюнктуры рынка и выявлению общественного мнения;
- консультационные услуги по вопросам управления коммерческой деятельностью и управления предприятием;
- оказание консультационного сопровождения проекта и обеспечение доступа к партнерской сети бизнес-инкубатора;
- услуги в области рекламы;
- услуги по найму рабочей силы и обеспечению персоналом;
- услуги секретарей офисов;
- услуги по размножению документов и материалов на бумажных носителях;
- услуги почтовой связи;
- услуги по устному и письменному переводу;
- услуги в области образования;
- услуги по обеспечению питанием и оборудованию специализированных мест для питания;
- услуги по бронированию мест проживания в гостиницах;
- услуги библиотек, архивов;
- услуги телефонной связи;
- услуги по предоставлению доступа к сети Интернет;
- услуги по перевозке грузов и пассажиров, предоставлению транспортных средств;
- услуги по предоставлению мест парковки;
- услуги по обеспечению безопасности частных лиц и имущества технопарка, в т.ч.: услуги по дополнительной защите помещений и снабжению их специальными защитными и сигнальными средствами;
- услуги по защите информации в компьютерных и технических средствах от копирования и несанкционированного доступа;
- услуги по уборке зданий;
- прочие услуги.



Социальная значимость объекта для города

Основная цель создания Бизнес-Инкубатора в городе Обнинске – сохранение и развитие научно-технического потенциала Калужской области, прежде всего, за счет предоставления высокотехнологичным предприятиям, прошедшим стартовый этап и находящимся в стадии развития, возможностей пользования исследовательскими и производственными площадями и создания на территории Калужской области благоприятных условий для роста. Такие компании способны развиваться и без государственной финансовой поддержки осуществляемых ими проектов, однако имеющиеся у них ресурсы не позволяют им вести новое строительство или реконструировать существующие производственные площади. Помимо сдачи помещений в аренду, на базе бизнес-инкубатора этим предприятиям будет оказываться техническая, информационная и консультационная поддержка, а также будут предоставляться формальные и неформальные гарантии при поиске средств для их развития.

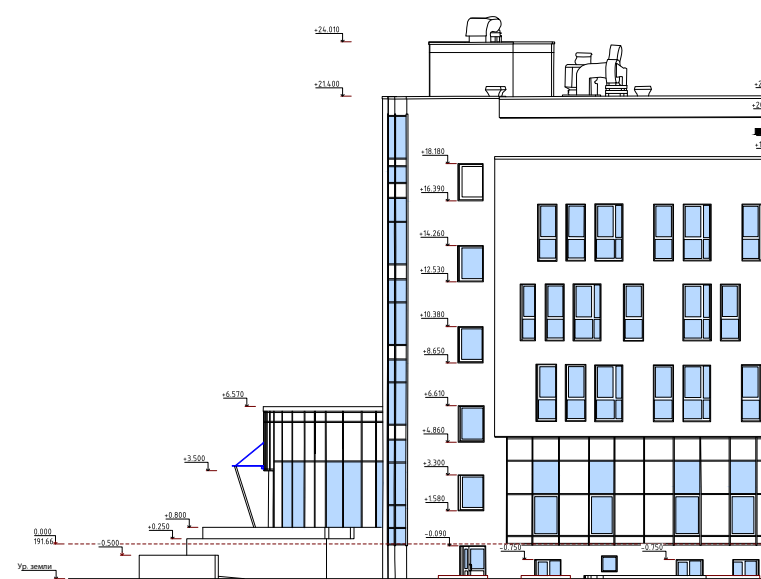
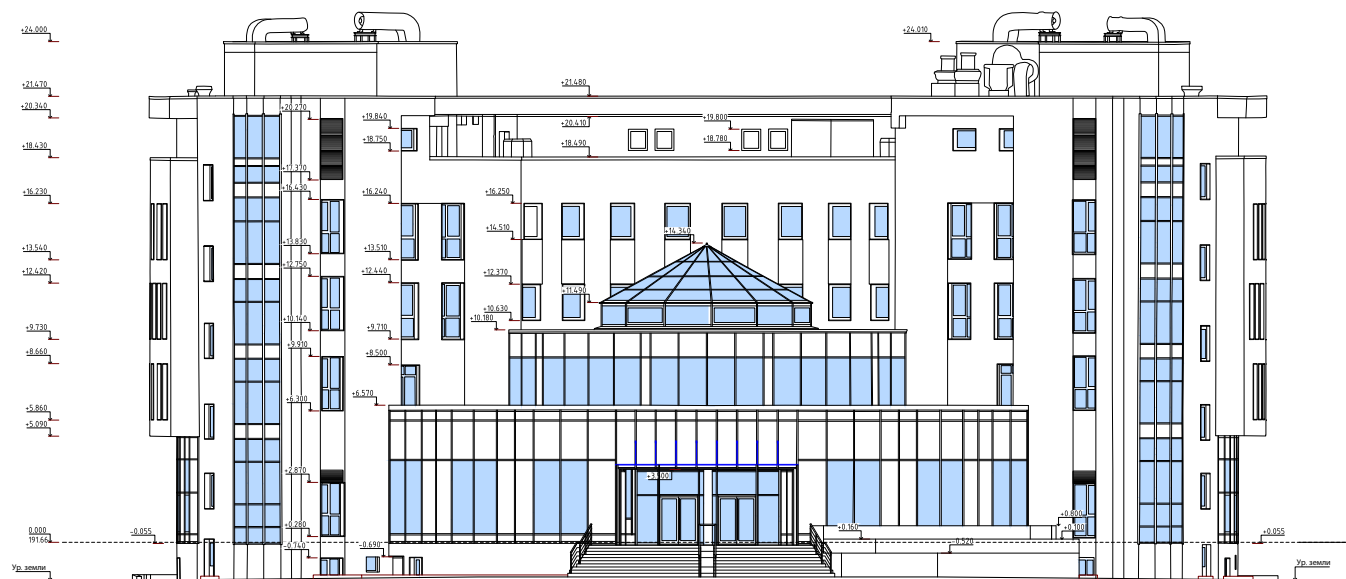
На базе бизнес-инкубатора предоставляется возможность:

- содействовать созданию, поддержке и развитию инновационного предпринимательства и инновационных предприятий в регионе;
- создать благоприятную среду для развития малого и среднего инновационного предпринимательства в сферах информационных и высоких технологий;
- способствовать передаче технологий от разработчиков в различные сектора промышленности, содействовать партнерству между государственным и частным секторами экономики в высокотехнологичных сферах;
- способствовать решению вопросов включения малого и среднего инновационного предпринимательства, коллективов ученых и разработчиков в международную кооперацию;
- обеспечить доступ высокотехнологичных компаний к современной инфраструктуре, в том числе к уникальным испытательным площадкам, производственному и лабораторному оборудованию;
- создать новый комплекс научно-производственных и инфраструктурных объектов в сферах информационных и высоких технологий в Калужской области;
- создать новый комплекс межвузовского и послевузовского обучения специалистов, работающих в высокотехнологичных сферах;
- создать условия для ускоренного взаимодействия между участниками рынка информационных технологий путем обмена знаниями, технологиями, опытом и разработками в сфере информационно-коммуникационных технологий;
- созданию высокопроизводительных рабочих мест;
- укреплению положительного имиджа региона.

Развитие БИ нацелено на то, чтобы способствовать структурному изменению региональной экономики путем увеличения доли инновационной продукции с повышенной добавленной стоимостью, что позволит создать рабочие места с более высокой оплатой труда и более высокой мотивацией, направленной на создание и использование в бизнесе новых знаний и технологий и, как результат, повышение уровня жизни населения.

Целевая аудитория проекта

Малые и средние инновационные высокотехнологичные предприятия; субъекты инфраструктуры, обеспечивающие охрану бизнес-инкубатора, работу спортзала и кафе и т.д.; представительство платформы «Мой Бизнес».



Планировочные решения

Бизнес-инкубатор представляет собой офисное здание, предназначенное для размещения предпринимателей, которые будут участвовать в создании высокотехнологичных предприятий.

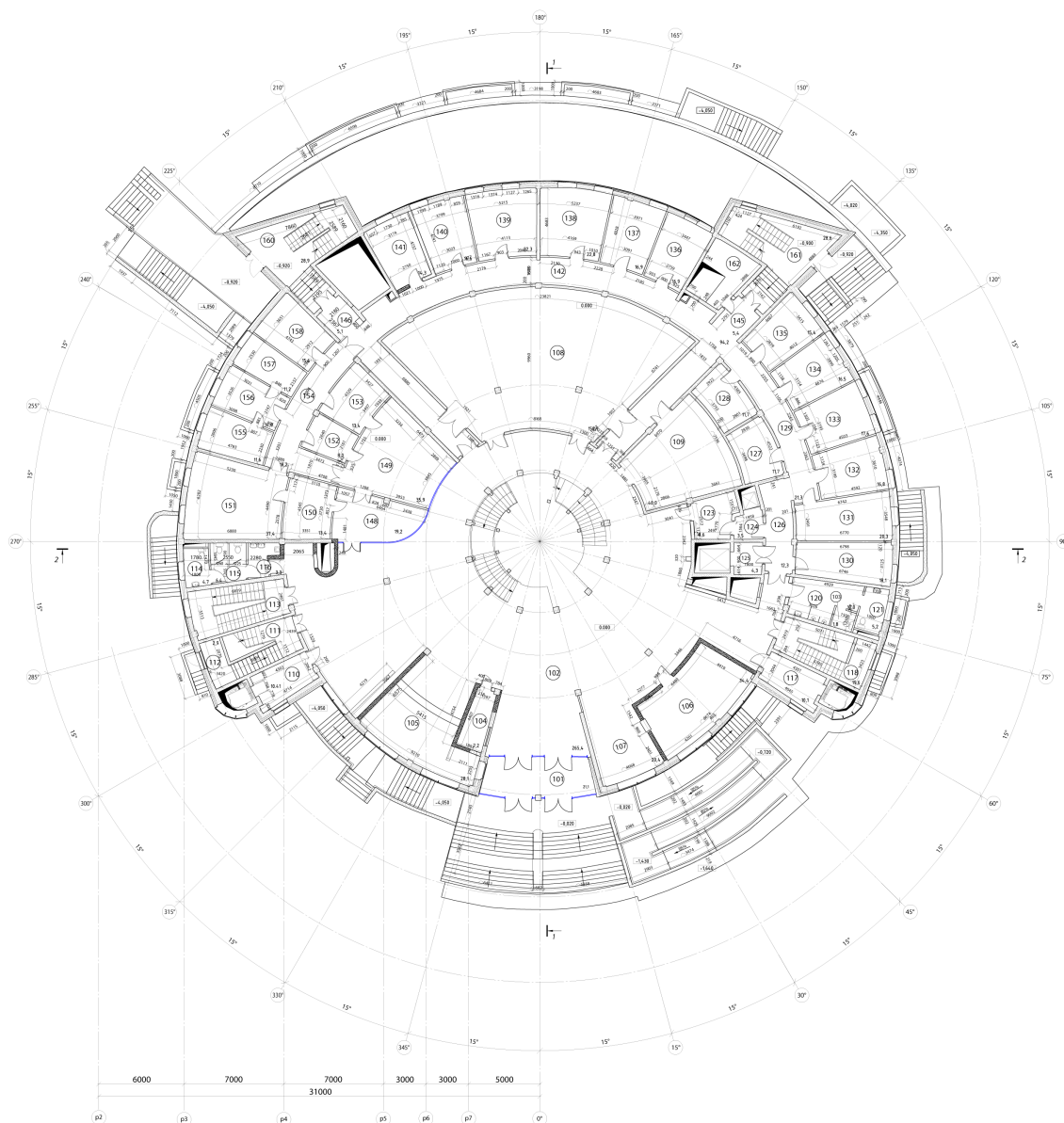
Форма здания круглая в плане с диаметром в осях 52,3 м. В подземной части здания расположены технические помещения для оборудования и инженерных коммуникаций, которые обеспечивают жизнедеятельность объекта, а также тренажерный зал и ресторан. Надземная часть здания – пять этажей высотой 23,8 м, где расположены, офисные и вспомогательные помещения, в том числе коворкинг, переговорные комнаты, комнаты для приема пищи, санузлы, а так же зоны отдыха для работающих сотрудников здания (2 этаж).

Технические новинки, используемые в строительстве

Использование современных отделочных материалов, современное серверное оборудование, системы видеонаблюдения, кондиционирования, современное оборудование видеоконференц связи.

Габариты здания, высота потолков

Круглое здание с диаметром в осях 52,3 м, надземная часть – 23,8 м, высота потолков 1 этаж – 5,4 м, цокольный этаж, второй и третий – 3,5 м.



Планировочные решения

Здание бизнес-инкубатора представляет собой общественное здание с размещенными в нем офисными помещениями.

Подвальный этаж -4.000. В целом функциональное назначение определено как преимущественно технические помещения для безопасного и качественного функционирования объекта, такие как помещения для оборудования, отопления, вентиляции и кондиционирования, электроснабжения, водоснабжения и противопожарной защиты объекта. Также в подвальном этаже располагаются помещения спортивно-оздоровительного характера и ресторан. Доступ в подвальный этаж обеспечивается лестницами, двумя панорамными лифтами (650 кг), пассажирско-грузовым (1000 кг) и техническим лифтами (250 кг). Помещения оздоровительного назначения и ресторан имеют непосредственные выходы наружу в случае возникновения опасности. Пол подвального этажа выше фундаментной плиты на 600 мм, чем обеспечено пространство для нижнего горизонтального распределения инженерных сетей от места их ввода в объект до горизонтальных каналов на этажах выше.

Первый этаж 0.000 в функциональном плане представляет собой помещения для приема посетителей, проведения встреч, администрации, вестибюль, а также помещения для контрольно-технических и других функций безопасности объекта.

Вход на этаж осуществляется по наружной лестнице через тамбур глубиной 2,4 м по направлению к центральному вестибюлю с открытой лестницей, которая связывает первый этаж с подвальным и вторым этажом.

Второй этаж +5.760 представляет совокупность офисов, организованных вокруг полукруглого коридора. В глубине пространства вокруг вестибюля со вторым светом предусмотрены помещения для переговоров и галерея для выставок. Санузлы расположены в концах коридора.

На третьем и четвёртом этажах +9.600 и +13.440 расположены офисные помещения.

Технический этаж +17.575 предусмотрен для размещения оборудования: лифтов, антенн, вентиляции и кондиционирования. Вертикальная связь осуществляется по внутренним лестницам и лифтам.

Кровля. Большую часть пространства занимает открытая неэксплуатируемая кровля с устройством внутреннего водостока.



Применение нестандартных конструктивных решений

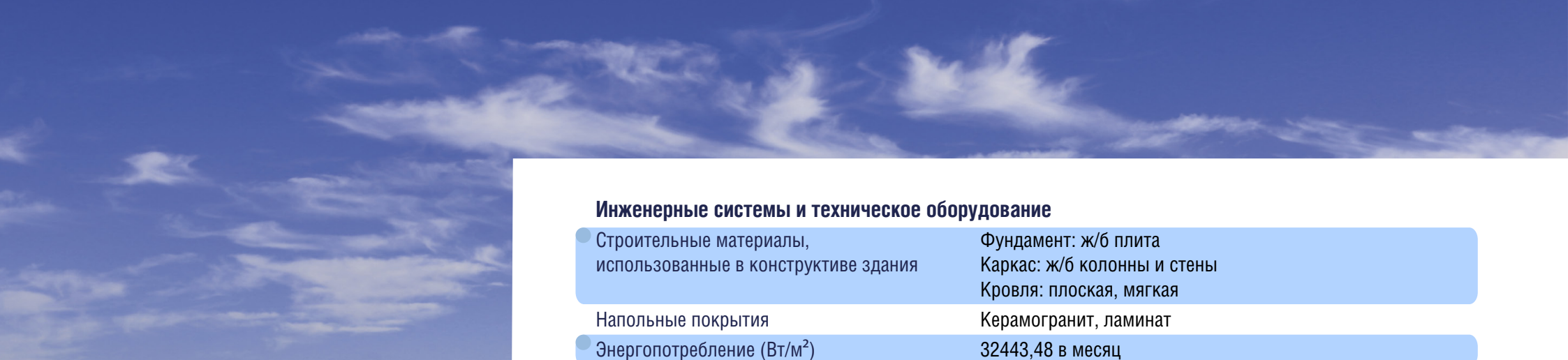
Особенность здания «Бизнес-инкубатора» — его круглая форма, которая обеспечивает высокий уровень тепло- и шумоизоляции и прочность конструкций, в здании присутствует хорошая акустика, внутреннее пространство оформлено в современном стиле с зонным делением по этажам с помощью применения разных цветов на каждом этаже. Круглая форма здания позволила разместить в нем кабинеты различных площадей с учетом потребностей конечных потребителей. В центре здания (под куполом) находится белоснежная лестница, которая обеспечивает доступ на первый, второй и цокольный этажи. Данное решение создает объемное пространство, привлекающее внимание своей неординарностью. В центре здания планируется размещение объекта, который станет центром притяжения, в том числе для молодежи и архитекторов.



Создание комфортной среды, благоустройство прилегающей территории

В здании создана комфортная среда для нахождения молодых компаний, работающих в сфере инноваций. Входная группа спланирована таким образом, чтобы посетители, ожидая оформления пропусков, чувствовали себя комфортно (зона ожидания в районе входа), первый этаж оснащен гардеробом, ресепшеном и кофетерией. Для лиц с ограниченными возможностями предусмотрен специальный пандус, внутри здания — лифты, позволяющие беспрепятственно перемещаться между этажами. В настоящее время зоны отдыха внутри здания находятся в процессе обустройства. Вокруг здания предусмотрена комфортная среда для отдыха — установлены лавочки, выполнено благоустройство (газоны и посадка кустов и деревьев). За зданием находится ландшафтная горка, которая будет опознавательным объектом инфраструктуры.





Инженерные системы и техническое оборудование

Строительные материалы, использованные в конструктиве здания	Фундамент: ж/б плита Каркас: ж/б колонны и стены Кровля: плоская, мягкая
Напольные покрытия	Керамогранит, ламинат
Энергопотребление (Вт/м ²)	32443,48 в месяц
Система пожаротушения	Водяное АУПТ (дренчерное и сплинкерное)
Система безопасности и система контроля доступа	Считыватель Matrix III, контроллер С-2000-2
Провайдеры телекоммуникационных сетей	Ростелеком
Система водоснабжения и канализации	Водоснабжение от городских сетей, 24 м ³ /сутки

Экономический эффект

Суммарный объем инвестиций	717 096 478,05 руб.
Сроки окупаемости	Предполагаемый срок окупаемости – 10 лет
Средневзвешенная базовая арендная ставка	300 руб./м.кв. (для резидентов предусмотрены льготы в период трехлетнего размещения, а именно, 1 год компания оплачивает 20% стоимости от базовой ставки, второй – 40%, третий – 60%).
Средневзвешенный срок договоров аренды	3 года для резидентов бизнес-инкубатора (компании, являющиеся стартапами), 5 лет для организаций, составляющих инфраструктуру объекта (организация общественного питания, тренажерный зал и т.д.)
Заполняемость объекта на данный момент	20%
Компании – крупные арендаторы объекта	ООО «НПК «Медбиофарм», АО «Группа компаний ЕКС»
Внутренняя ставка доходности проекта	Чистый дисконтированный доход государства с первого года эксплуатации – 1,193 млн.руб.