

СТРОИТЕЛЬСТВО ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА

Регион (субъект в границах ЦФО)	Белгородская область
Отрасль	Сельское хозяйство

Краткое описание проекта

Строительство оптово-распределительный центра – создание современного складского помещения для хранения сельскохозяйственной продукции, рассчитанного на поставку 1500 тонн яблок и 1000 тонн мяса, с предпродажной подготовкой с/х продукции, и развитой инфраструктурой для разгрузки и загрузки. Наличие цеха убоя до 5 КРС или 10 свиней и оборудования интенсивного охлаждения и шоковой заморозки позволит обеспечить качественную первичную переработку свинины и мяса КРС, что значительно повысит конкурентоспособность и доходность производимой продукции.

Планируемый срок выхода на проектную мощность 2022 год.

Площадка проекта в настоящее время представляет собой незастроенный земельный участок, площадью 55,9 га в 64 км от города Белгород и 26 км от п. Ивня (центр муниципального образования). Земельный участок находится в собственности Белгородской области.

Промышленная площадка имеет всю необходимую инженерную инфраструктуру: электроснабжение, газоснабжение, подъездные автомобильные пути. Расстояние от промышленной площадки до федеральной автомобильной дороги М-2 «Крым» составляет 5,5 км.

Предусмотрено строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, проезды, автодороги и логистические площадки, систему электро-, газо- водоснабжения (увеличение мощности сетей).

Проектом предполагается строительство склада длительного хранения яблок общей вместимостью до 1500 тонн с цехом сортировки (ООО «ЕВРОХОЛОД» г. Москва). Строительство холодильно-морозильного склада (ООО «ПРОФСТАЛЬ»). Комплектация цеха убоя до 5 КРС или 10 свиней (ООО «ДиПиПром»).

Основные потребители услуг оптово-распределительного центра - мелкотоварные сельхозпроизводители Ивнянского, Ракитянского, Прохоровского районов Белгородской области, а также Большесолдатского, Беловского, Обоянского районов Курской области.

Востребованная к выпуску продукция / услуги

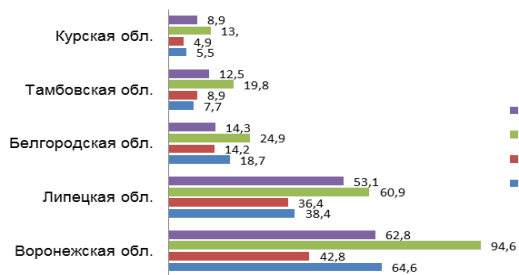
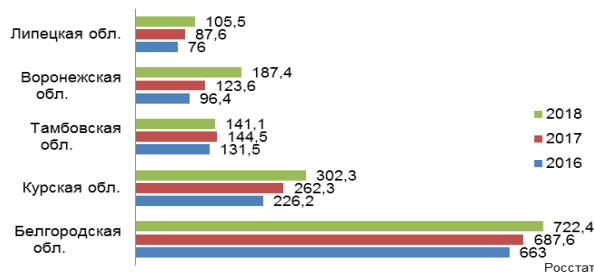
Основные продукты - мощность хранения 1500 тонн яблок и 1000 тонн мяса

Тип проекта	Новое производство
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	-
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	183,27 - под конкретный проект
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	Имеется

Анализ отрасли и маркетинг

Основные причины появления Оптово-распределительных центров (ОРЦ) в России:

- Снижение зависимости от импорта продовольствия.
- Высокий процент от стоимости продукции занимает логистика и хранение.
- Недостаток мощностей для качественного хранения продуктов сельхозпроизводства. По оценкам Минсельхоза дефицит емкости овощехранилищ в России составляет от 3 до 5 млн тонн.
- Волатильность цен на продукцию.
- Отсутствие стабильности цен на продукцию.
- Отсутствие эффективного межрегионального перераспределения продукции.
- Теневой оборот с/х продукции.
- Отсутствие единой информационной системы учета потоков с/х продукции.
- Развитие сельхоз кооперативов.
- Переизбыток сухих складов, которые не позволяют хранить продукты питания, требующие пониженных температур.
- Высокие цены на импортное климатическое оборудование.

Валовой сбор семеновых культур, тыс. т

Производство свинины на убой в убойном весе, тыс. т (сельскохозяйственные организации)

TOP-10 крупнейших торговых сетей России по величине площадей действующих РЦ, 2018

№	Ритейлер	Количество действующих РЦ	Площадь действующих РЦ, тыс. кв. м	Средняя площадь РЦ, тыс. кв. м	Общая торговая площадь, тыс. кв. м	Отношение площадей РЦ в торговой площади, %
1	Магнит, ПАО	29	945	32,59	3928,00	24%
2	X5 Retail Group	36	875,9	24,33	2843,66	31%
3	ДИКСИ, ГК	9	231,3	25,7	827,23	28%
4	Спортмастер, ГК	6	212,6	35,43	844,68	25%
5	Auchan Groupe	10	211,7	21,17	809,91	26%
6	Лента, ООО	6	178,5	29,75	754,17	24%
7	Эльдорадо, ООО	4	154,1	38,53	553,56	28%
8	Компания "М.видео", ПАО	7	141	20,14	625,00	23%
9	Глория Джинс, ОАО	6	139,25	23,21	177,96	78%
10	Детский мир, ГК	3	127,9	42,63	404,00	32%

Анализ сырьевого обеспечения Проекта

-

Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов

Отраслевая рентабельность, %

Срок окупаемости, лет

-

-

Локализация Проекта (земельные участки)

Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта

Белгородская область, Ивнянский район, Кочетовское сельское поселение

Участок 1

Площадь (Га)

559 670 кв.м.

Кадастровый номер и/или координаты

31:01:0902004:25

Тип участка

Гринфилд

Форма собственности

Государственная

Тип сделки

Аренда / покупка / последующий выкуп

Разрешенное использование

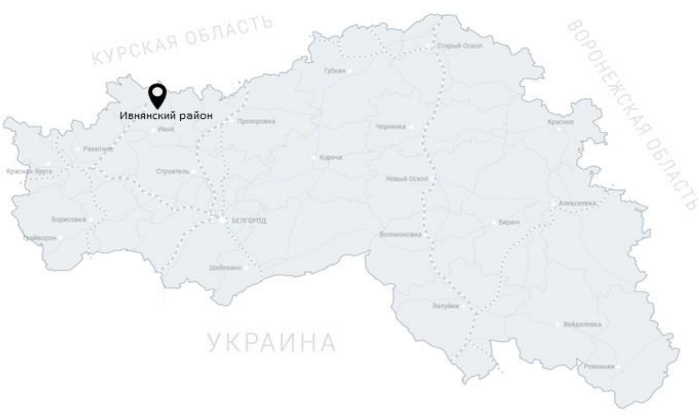
Земли сельскохозяйственного назначения (соответствует целям проекта)

Наличие преференциального режима

-

Льготы

Предоставление земельного участка в аренду без торгов

Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	Источник 1 – ПС-35/10кВ «Кочетовка»; подведено электроснабжение по временной схеме мощностью 630 кВт, ТУ №5-199/20284964 от 19.12.2013 г.
	Водоснабжение, м3/час	Возможно с помощью бурения скважин; для удовлетворения потребности 125 м3/час необходимо бурение 6 водозаборных скважин по 25 м3/час (5 рабочих и 1 резервная)
	Водоотведение, м3/час	-
	Газ, м3/час	Источник – ГРС с. Малые Маячки (Р 0,6 МПа), подземный газопровод; свободная пиковая нагрузка 2 – 6,7 тыс. м3/час; подведен газопровод с максимальным часовым расходом 6,6 тыс. м3/час, ТУ №7566 от 29.11.2013 г.
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	Автомобильные – вблизи участка проходит автодорога с асфальтовым покрытием
Дополнительная информация по участку	 <p>The map shows the Izyum district (Ивнянский район) in the Kursk region (Курская область) of Russia. It is bordered by the Voronezh region (Воронежская область) to the east and Ukraine (УКРАИНА) to the south. The map also shows other districts within the Kursk region, such as Rylsk, Lopatin, and others.</p>	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	-	
Возможность софинансирования	<p>ВАРИАНТ 1: покупка 80% в проекте Строительство оптово-распределительного центра. Выплата дивидендов в от чистой прибыли в соответствии с долей участия в проекте начиная с 7 года реализации проекта.</p> <p>ВАРИАНТ 2: предоставление кредита в объеме 150,06 млн руб. на 8 лет со ставкой не более 10% годовых в рублях, с отсрочкой выплаты суммы основного долга на 12 месяцев для приобретения основных средств.</p>	

Инвестиционные обязательства региона (при наличии)		-	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)		Привлечение инвестора как стратегического партнера. Форма партнерства - стратегические инвестиции в акционерный/заемный капитал.	
Региональная логистика		<p>Международный аэропорт Белгород в черте города Пассажиропоток - около 500 тыс. пассажиров в год Пропускная способность — 450 человек/час от 6 до 9 рейсов в Москву ежедневно (время в полете составляет чуть более часа) Победитель в номинации «Лучший аэропорт 2019» национальной премии «Воздушные ворота России» в категории до 0,5 млн. пассажиров в год.</p> <p>Железнодорожная сеть Протяженность общего пользования на территории области 700 км. Основные магистрали: Москва — Белгород — Харьков Москва — Валуйки — Луганск Валуйки — Лиски</p> <p>Два фирменных поезда: «Белогорье» (Белгород-Москва) и «Приосколье» (Старый Оскол-Москва) Скоростной поезд «Ласточка» (Белгород-Москва). Время в пути от 7 ч. 6 мин.</p> <p>Автомобильные дороги Протяженность сети общего пользования в 21 176 км. федерального значения - 145 км (федеральная автотрасса М2 «Крым») 93,0 % дорог с усовершенствованным покрытием асфальтобетонное и из щебня и гравия, обработанного вяжущими материалами</p> <p>Автовокзал Белгород расположен недалеко от международного аэропорта Белгород. осуществляет маршруты регионального, российского и международного значения. выпускает от 150 до 200 рейсов за сутки</p>	
Кадры	Население региона, тыс. чел.	1545,2	
	Трудоспособное население, тыс. чел.	833,7	
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	20,7	
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	37400	
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	-	
Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	52,8	ЕБИТДА, млн руб.	237,9
		Рентабельность по ЕБИТДА, %	54,2
Бюджет проекта, млн руб.	183,27	NPV, млн руб.	6,13
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию), мес.	-	IRR, %	11,32
Срок окупаемости, мес.	112,56	Ставка дисконтирования, %	11
Иные финансовые показатели		Период планирования - 10 лет Срок инвестиционного периода - 12 мес.	