



Оптово-распределительный комплекс для хранения, переработки и реализации сельхозпродукции и продуктов заморозки

АГРОПАРК «ЮЖНЫЙ»

Челябинск, 2016



Идея проекта

Оптово-распределительный Комплекс предназначен для хранения, переработки и реализации мелким и средним оптом сельхозпродукции, выращенной в Челябинской области, а также для хранения и реализации замороженной продукции.

Фактически, около Челябинска должен появиться Комплекс, обеспечивающий стабильные запасы с/х продукции, востребованной торговыми предприятиями, населением и бюджетными организациями всех видов.

Бизнес по хранению фруктов и овощей с последующей реализацией потребителю может быть интересен в долгосрочной перспективе, так как он имеет возможность для дальнейшего развития: различных видов переработки, фасовки, упаковки, заморозки и т.д., что позволит увеличить ассортимент продукции, сократить срок окупаемости инвестиций и увеличить рентабельность.

Дополнительным источником прибыли может быть самостоятельное выращивание овощей и их реализация через Комплекс потребителям г. Челябинска и соседних регионов.



Локализация и структура Комплекса

Комплекс будет располагаться в непосредственной близости от Челябинска. Имеется собственный земельный участок площадью 45.1 Га (см. описание ниже).

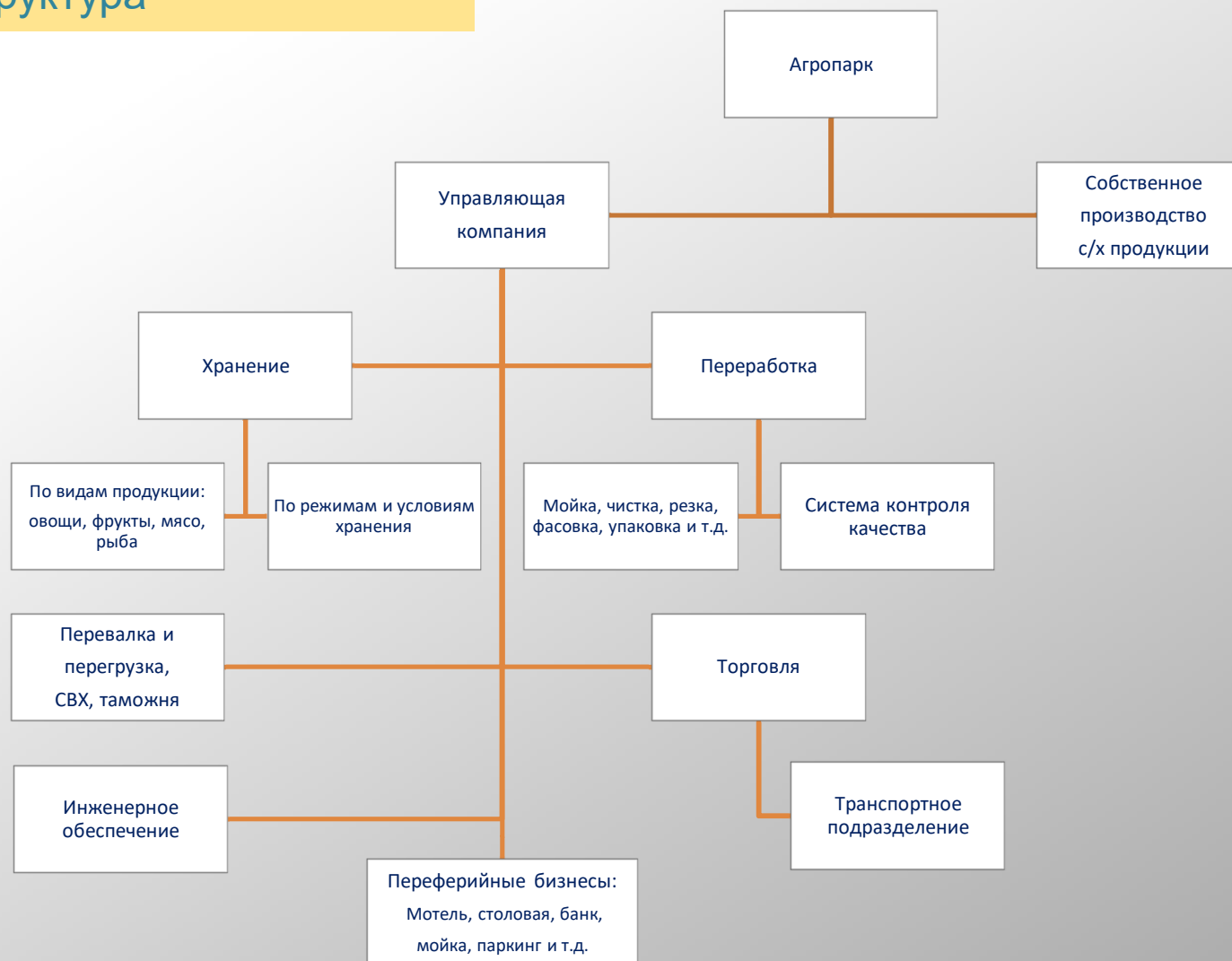
Комплекс будет обеспечен всей инженерной и транспортной инфраструктурой.

В состав комплекса будут входить следующие объекты:

- помещения для хранения картофеля, капусты, свеклы, моркови, лука, чеснока и т.д.;
- помещения для хранения фруктов;
- холодильные установки глубокой заморозки;
- холодильные установки для охлаждения;
- помещения для мойки овощей;
- помещения фасовки и упаковки продукции;
- помещения ремонтные и вспомогательные;
- помещения административно-бытовые;
- помещения очистки воды и утилизации отходов всех видов;
- помещения тепло-энергообеспечения;
- зоны погрузки-разгрузки и маневрирования автотранспорта;
- помещения для мелкооптовой торговли
- И т.д., в соответствии с Техническим заданием



Структура



Алгоритм

- Создаётся юридическое лицо (возможен статус крестьянского фермерского хозяйства)
- По обсуждённому проекту готовится Техническое Задание на проектирование Комплекса с привязкой к конкретному земельному участку
- Привлекается внешний инвестор
- На тендерной основе определяется компания-исполнитель работ по полному комплексу мероприятий: строительство, монтаж оборудования, пуско-наладка и т.п.
- Заключается Соглашение с Минсельхозом Челябинской области о компенсации части затрат (до 50%) на строительство комплекса с целью оптимизации инвестиций и придания объекту социального статуса



Правовая база

Правовая база:

1. [Административный регламент предоставления государственной услуги по предоставлению грантов на создание и развитие крестьянского \(фермерского\) хозяйства](#), в ред. Постановлений Правительства Челябинской области от 16.04.2014 N 136-П, от 16.07.2014 N 342-П, от 18.03.2015 N 116-П, от 15.05.2015 N 219-П, изм. от 15.07.2015 г.;
2. [Порядок предоставления в 2015 - 2017 годах грантов на создание и развитие крестьянского \(фермерского\) хозяйства](#), в ред. Постановлений Правительства Челябинской области от 04.06.2013 N 54-П, от 19.03.2014 N 65-П, от 02.06.2014 N 256-П, от 18.03.2015 N 116-П, с изм. от 15.07.2015 г.;
3. [Подпрограмма «Поддержка начинающих фермеров Челябинской области на период 2014 – 2020 годов»](#), утверждена постановлением Правительства Челябинской области от 22.10.2013 г. № 352-П;
4. [Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на поддержку начинающих фермеров](#), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 28.02.2012 г. № 166; и более поздние.
5. [Приказ Минсельхоза России от 22.03.2012 г. № 197](#) «О реализации постановления Правительства Российской Федерации от 28.02.2012 г. № 166», и более поздний.

Организационные вопросы

Дополнительно прорабатывается:

1. Вопрос об аренде близлежащих земель сельхозназначения для самостоятельного выращивания овощей и их продажи, как собственного товара (предполагается, что непосредственно полевые работы должны осуществлять фермеры, имеющие сельхозтехнику и получившие, по договору, все необходимые расходные материалы);
2. Заключаются договоры хранения с поставщиками фруктов и привозной сельхозпродукции;
3. Прорабатывается вопрос о вариантах хранения, переработки и продажи рыбы и мяса.



Примерный бюджет проекта

№	Статьи расходов	Срок, мес.	Сумма, евро (000)
1	Маркетинг, концепция, стратегия. Пред-брокеридж	6	350.0
2	Тех. задание, пре-ТЭО, бизнес-план, финансовая модель, и т.д.	6	650.0
3	Feasibility Study, рабочий проект, технологический и архитектурный надзор	9	1'200.0
4	Экспертная и разрешительная база	3 – 6	250.0
5	Инфраструктурное обеспечение земельного участка, мобилизационные работы	6 – 8	500.0
6	Организационные расходы, аутсорсинг, пред-контрактная база	30	500.0
7	Строительный бюджет “под ключ” (1-я фаза = 30 000 м2)	18	30'000.0
8	Оборудование, с учетом монтажа и запуска. Расходные материалы, оборотный капитал и т.д.	6 – 9	9'000.0
9	Резерв 5%		2'130.0
10	Итого	~ 30	~ 44'580.0

График реализации проекта

№	Этап	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Бюджет, EUR (000)	Исполнитель
1	Маркетинг, концепция, стратегия, Тех. задание, ТЭО, бизнес-план, пред-брокеридж и т.д.	■	■											1000.0	Bosner
2	Формирование земельного участка		■	■										500.0	Bosner
3	Рабочий проект, полная ПСД, архитектурный надзор			■	■	■								1200.0	Bosner
4	Экспертная и разрешительная база					■	■							250.0	Bosner
5	Инфраструктурное обеспечение земельного участка, мобилизационные работы							■	■					500.0	Bosner
6	Строительный бюджет "turn key" (1-я фаза = 30 000 м2)								■	■	■			30000.0	Bosner
7	Оборудование, с учетом монтажа и запуска, расходные материалы, оборотный капитал										■	■		9000.0	Bosner
8	Орг. расходы, PR, брокеридж, договорная база, резервы и т.д.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		2130.0	Bosner
9	Начало эксплуатации объекта												■	0.0	Bosner
Итого: 44'580.0															

Прогнозная выручка от эксплуатации - 16.7 млн. евро/год

Прогнозный OpEx - 8.1 млн. евро/год

EBITDA (прогноз) - 8.6 млн. евро/год

Прогнозный IRR проекта – 22.0%

Прогнозный период окупаемости инвестиций - 7.5 лет

Описание земельного участка

Площадь участка – 45,1 га

Вид права – собственность

Категория земель – «земли поселений»

Место расположения – Копейский городской округ Челябинской обл. Участок расположен в 6 км южнее границы г. Челябинска и своими границами прилегает к трем автотрассам:

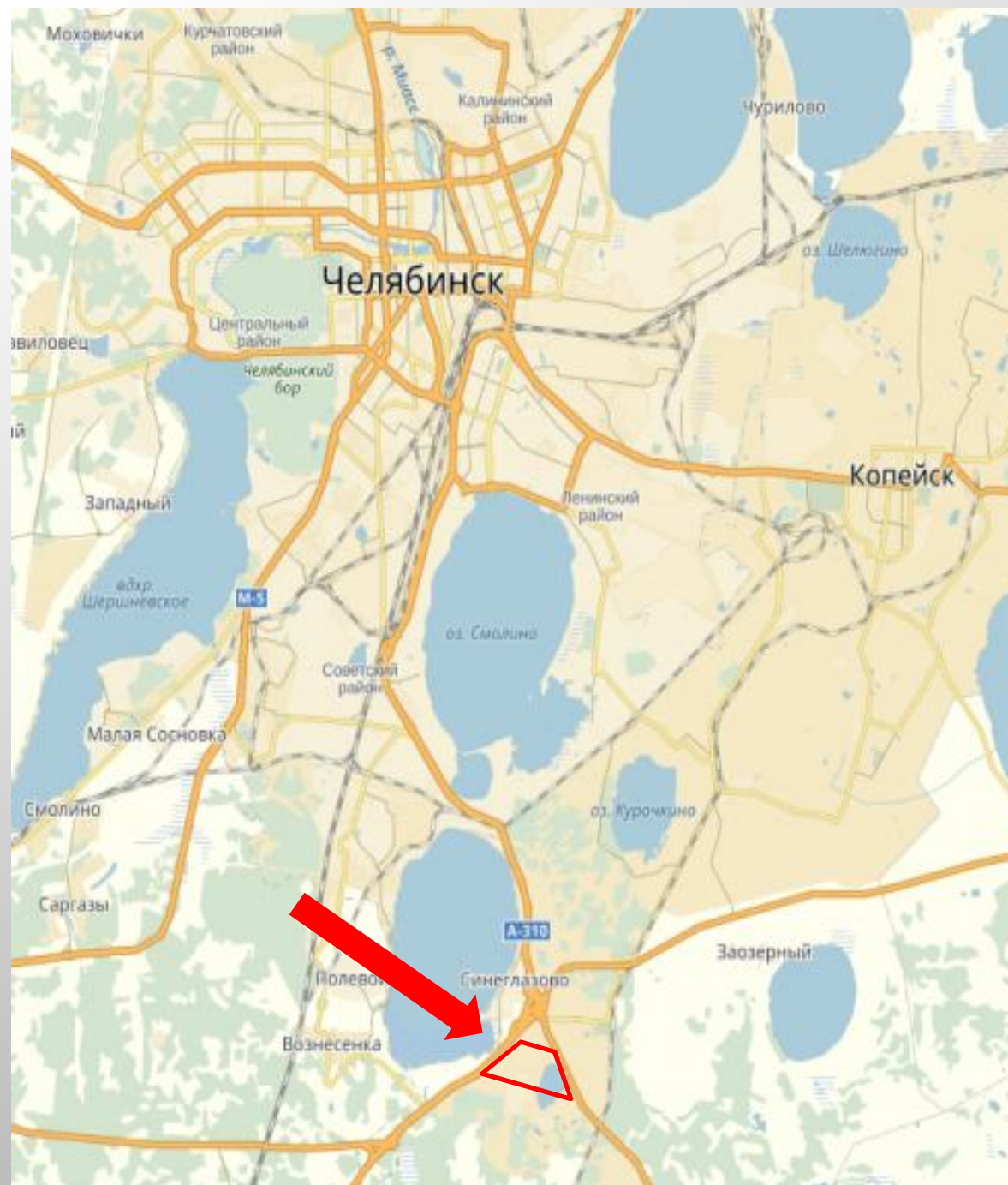
С западной стороны проходит федеральная автотрасса М-36, соединяющая Челябинскую обл. с Республикой Казахстан. Одна из самых оживленных автотранспортных магистралей области.

С восточной стороны проходит автотрасса Челябинск – Еткуль

С северной стороны проходит кольцевая автотрасса «Обход г. Челябинска»

Рельеф ровный, лесные включения отсутствуют

* Месторасположение участка на Яндекс карты
54.991505,61.453716



Инфраструктура

Ж/д инфраструктура. В 2-х километрах южнее находится ж/д инфраструктура Челябинской птицефабрики «Чепфа»

Электроэнергия. По самому участку и в непосредственной близости от него (п. Калачево, п. Октябрьский, ОАО «Чепфа») проходят линии электропередач. ТУ на подключение могут быть получены силами Продавца.

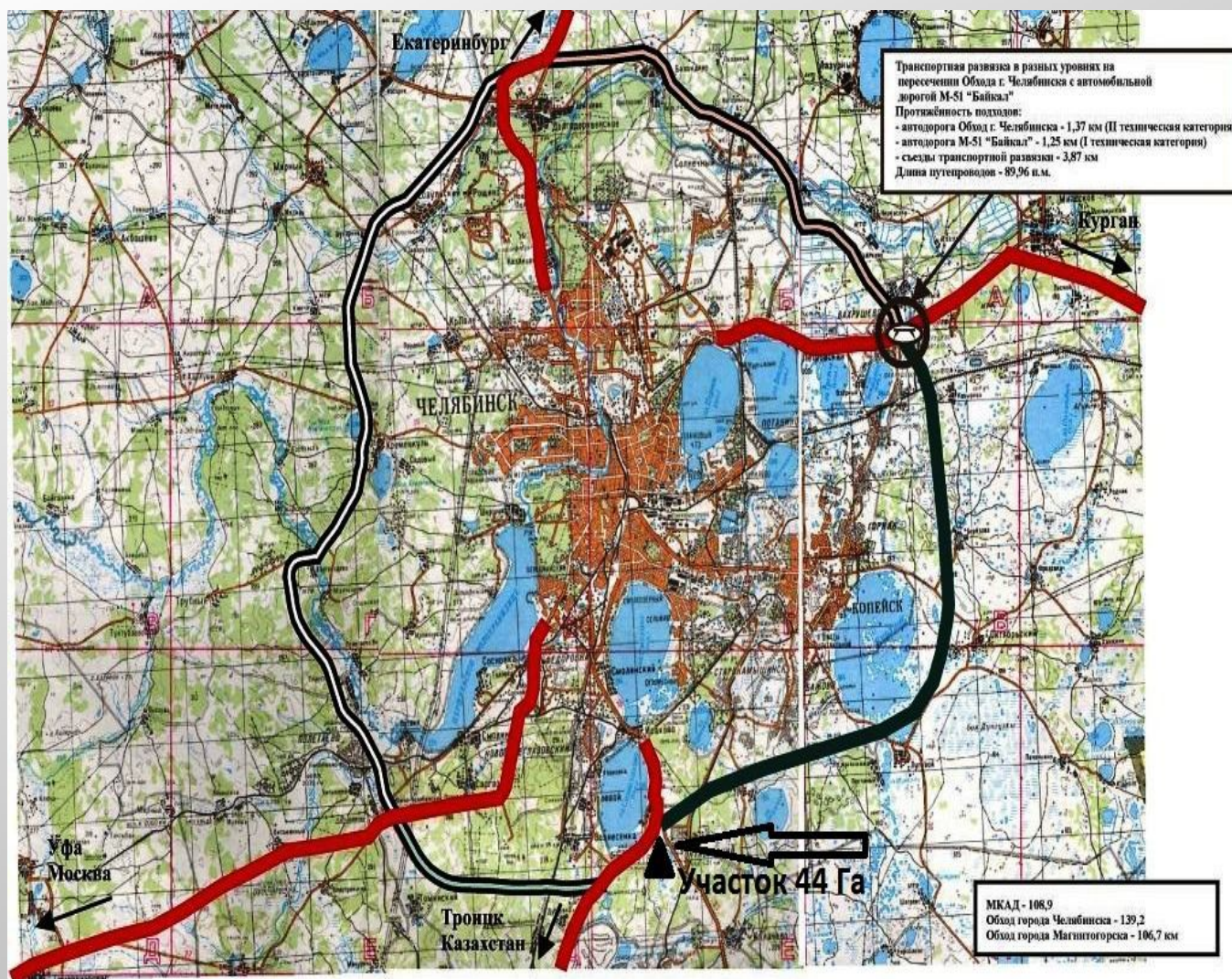
Газ. Вдоль южной границы участка проходит газораспределительный газопровод \varnothing 500 мм., 6 атм.

Вода. Водопровод – точка подключения по согласованию с МУП ПОВВ (ОАО «Чепфа»). Возможно бурение скважины (6-8 м)

Канализация – коллектор п. Октябрьский

Опτικο-волоконный кабель пролегает по северо-восточной границе участка

Площадь участка – 45,1 га





BOSNER

Фото земельного участка



Челябинск, 6 км

Объездная дорога

пос. Октябрьский

М36

45.1 Га

М36

Фото земельного участка

Мы готовы обсуждать любые формы коммерческого использования участка:

- Продажа
- Долгосрочная аренда
- Участие в совместном инвестиционном проекте
- и т.д.

Изначально участок покупался для строительства складского комплекса.



Участники проекта

Инвестор

На текущий момент, мы заинтересованы в прямом долевым/мезонинном инвесторе для выполнения работ п.п. 1-6 таблицы «Примерный бюджет проекта», стр.8.

Финансирование наиболее капиталоемких статей бюджета (п.п. 7-8) будет организовано силами BOSNER.

Рассмотрим все встречные предложения.

Девелопер

Со-девелопером проекта может выступить BOSNER, в том числе, в кооперации с опытным профильным девелопером.

Строительный ген. подрядчик

В качестве генерального подрядчика на строительство объектов возможно привлечение известных датских, польских, шведских, голландских и т.д. EPC-компаний

Управляющая компания

Управляющая компания будет определена на основе тендера

О компании Bosner

BOSNER Sp. z o.o. – польская девелоперская компания с российскими учредителями. Зарегистрирована в Варшаве в январе 2012 г.

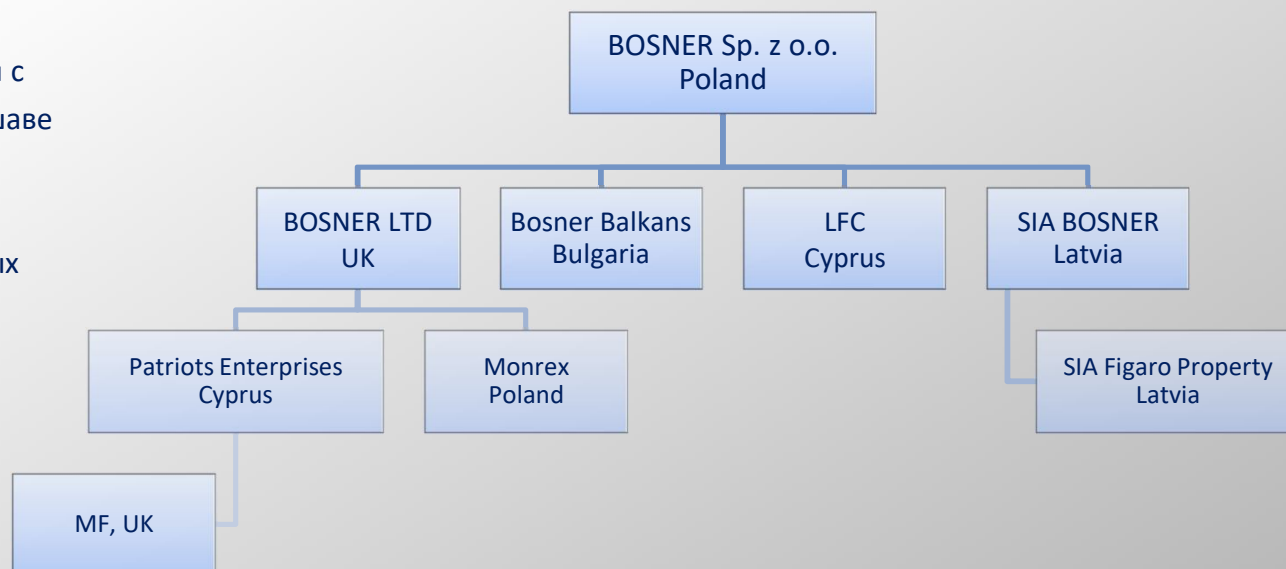
- Оплаченный уставной капитал – 1 000 000 злотых
- Оплаченный добавочный капитал – 1 800 000 злотых

За период своей деятельности, компания принимала участие в проектах в Польше, Болгарии, Италии, США, Иордании, Турции и др. странах.

Основные виды проектов:

1. Natural Gas to energy, CHP
2. Hydroelectric power plants
3. WTE/WTF, Recycling
4. Biomass / biogas to energy
5. Energy saving and energy efficiency
6. Oil & Gas infrastructure
7. Infrastructure projects
8. Industrial and civil construction projects

Структура группы BOSNER



Ключевые партнеры





BOSNER

Contact us:

mob. +371 288 78 808

tel/fax +371 6606 5827

WhatsApp +371 288 78 808

by@bosner.eu

www.bosner.eu