



ЛОТ #4

«СТРОИТЕЛЬСТВО ОВОЩЕХРАНИЛИЩА»



Черемхово



ОКВЭД: 01.63

Деятельность сельскохозяйственная после сбора урожая



Дополнительный ОКВЭД: 02.3

Сбор и заготовка пищевых лесных ресурсов, недревесных лесных ресурсов и лекарственных растений



Проект предполагает организацию овощехранилища, цеха сбора и переработки дикорастущих ресурсов емкостью 4,7 тыс. тонн для целей обеспечения населения региона качественными продуктами питания

ИРКУТСК, 2023 Г.

РЕКОМЕНДУЕМОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА

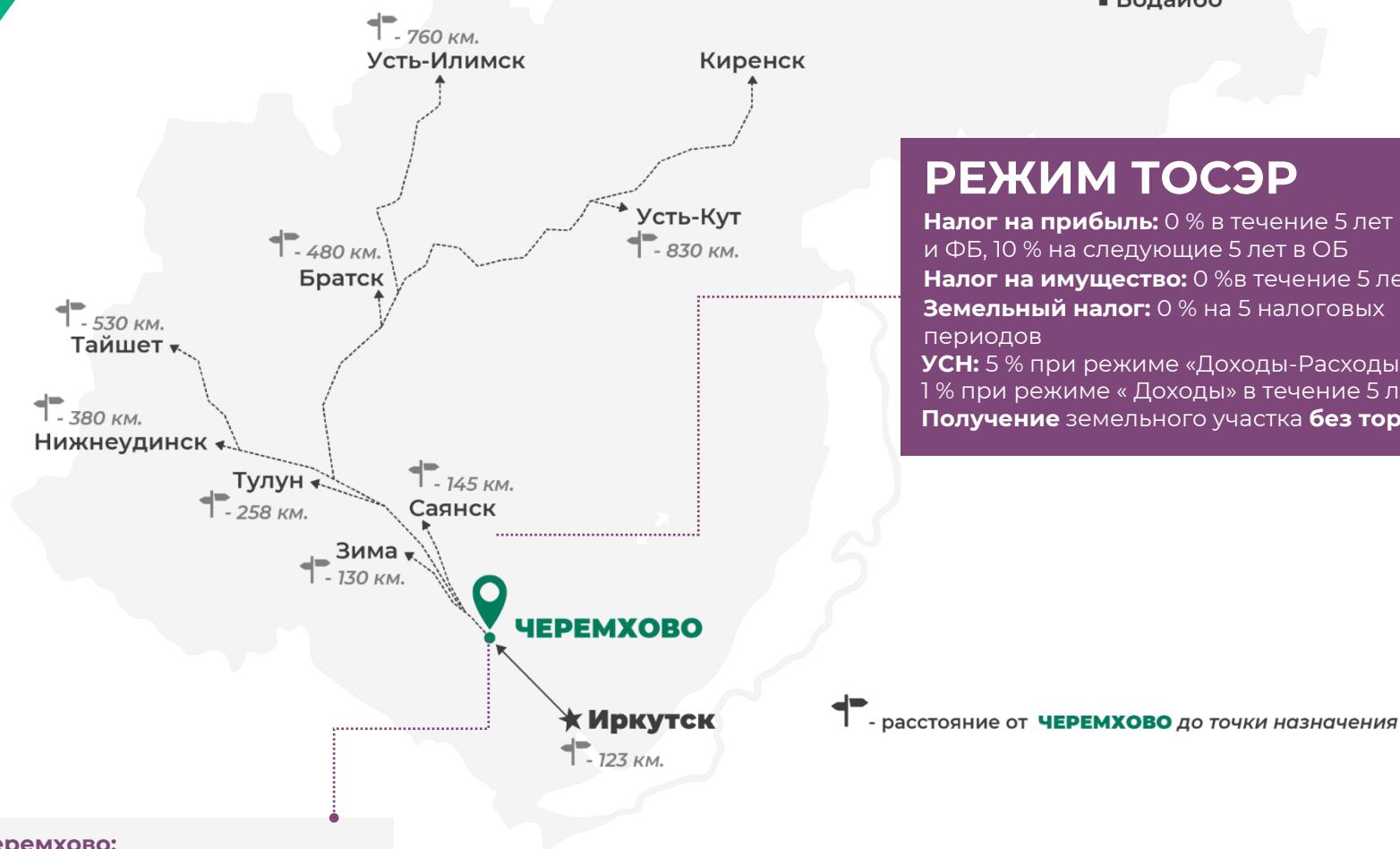


Локализация проекта в г. Черемхово позволит оптимизировать логистические затраты за счет сокращения транспортного плеча и более низкой стоимости хранения (по сравнению с региональным центром)

/ ПРЕИМУЩЕСТВА Г. ЧЕРЕМХОВО ДЛЯ РАСПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА

- **Удобная логистика:** в непосредственной близости от города проходит участок федеральной трассы, соединяющей все крупные города региона
- Черемховский район богат запасами дикорастущих ресурсов (дикоросов): ягод, грибов, орехов. Организация сбора, переработки и качественной складской логистики в городе закрывает потребности региональных торговых сетей в этом сегменте
- Наличие вблизи города значительного количества местных производителей сельскохозяйственной продукции, не имеющих собственных складов
- Локализация проекта в г. Черемхово позволит оптимизировать логистические затраты местных производителей овощной продукции для целей поставки в региональные торговые сети
- Снижение логистических затрат за счет сокращения транспортного плеча и стоимости аренды складских площадей (по сравнению с региональным центром)

Поддержка инвесторов Администрацией г. Черемхово:
стоимость аренды земельного участка: 0,01 % от кадастровой стоимости



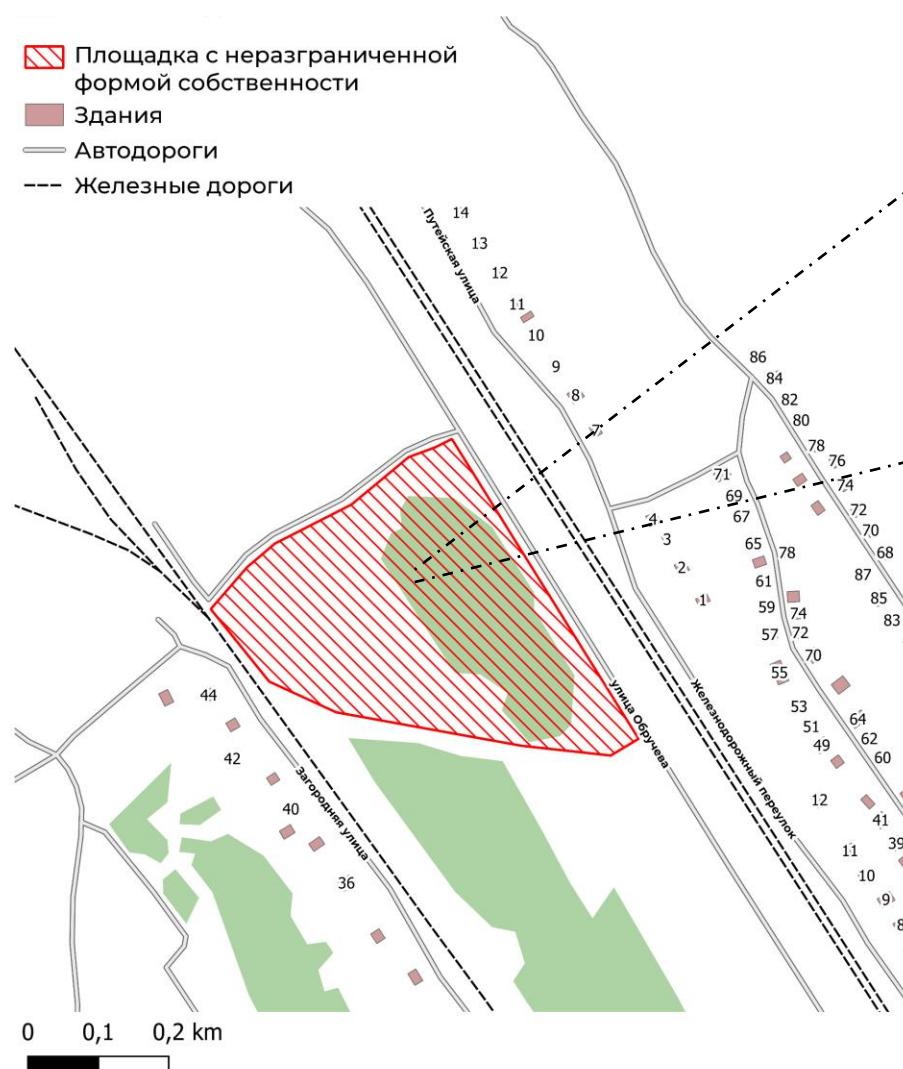
РЕЖИМ ТОСЭР

Налог на прибыль: 0 % в течение 5 лет в ОБ и ФБ, 10 % на следующие 5 лет в ОБ
Налог на имущество: 0 % в течение 5 лет
Земельный налог: 0 % на 5 налоговых периодов
УСН: 5 % при режиме «Доходы-Расходы», 1 % при режиме «Доходы» в течение 5 лет
Получение земельного участка без торгов

РЕКОМЕНДУЕМОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТА



Участок находится вблизи ж/д путей и автомобильного сообщения. СЗЗ – 50 м



/ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- **Площадь:** 58 100 кв. м
- **Координаты:** 53.173619 103.056968, в северо-западной части города, в 280 метрах от ул. Обручева
- **Кадастровая стоимость участка:** 26 924 121,0 руб.
- **Ограничения** отсутствуют, зона СХЗ-2 «Зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», зона РЗ-3 «Зоны акваторий», зона РЗ-4 «Зоны иные», участок ровный, постройки отсутствуют
- **Особенности:** рядом находится угольный склад «Трансуголь», ж/д, водоснабжение
- **Наличие и вид покрытия автомобильного подъездного пути:** асфальт, щебеночное покрытие
- **Точка подключения к тепловым сетям:** ТК-58 луч «Первомайский» ул. Плеханова, 28 (2 850 м), имеется переход через ж/д пути (8 шт.)
- **Интернет:** 4G

ОПИСАНИЕ ЗОУИТ, САНИТАРНЫХ, ОХРАННЫХ И ИНЫХ ЗОН, ОГРАНИЧИВАЮЩИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Согласно публичной кадастровой карте по территории земельного участка проходит зона охраны искусственных объектов.*
При разработке ГПЗУ рекомендуется учесть возможные ограничения использования земельного участка



Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

ЗОУИТ делятся на пять групп: зоны охраны природных объектов, зоны охраны искусственных объектов, зоны защит населения, прочие ЗОУИТ и иные ЗОУИТ**

* Источник: публичная кадастровая карта

** Источник: Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.04.2023)

МИРОВЫЕ ТРЕНДЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПЕРСПЕКТИВНОСТЬ ИДЕИ

Мир стремится к устойчивому развитию, кооперации, построению экосистем, максимально задействуя технологии 21 века

1./ ПРОЗРАЧНОСТЬ, ДОВЕРИЕ И ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ

Предпочтения глобальных потребителей меняются. Покупатели по всему миру ожидают действий в направлении экологии и этической составляющей (экологичная упаковка, прозрачность цепочки поставок, простой и понятный состав, минимальная обработка, снижение жира, соли и сахара)*. Новые предпочтения глобальных потребителей:

59 % заинтересованы знать, откуда продукт и как он произведен*

85 % считают, что информация о том, из чего состоит продукт, имеет большое значение*

2./ РОСТ ПОТРЕБЛЕНИЯ ОРГАНИЧЕСКИХ ПРОДУКТОВ

В 2030 г. ожидается пятикратный рост потребления органических продуктов по отношению к 2010 г.**

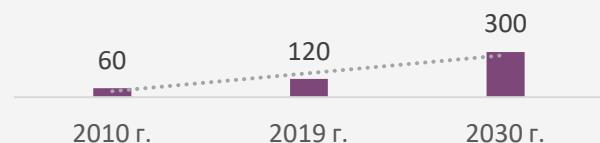


Рис. 1. Фактические (2010 – 2019 гг.) и прогнозные (2030 гг.) объемы потребления органической продукции в мире, млрд долл. **



3./ ЗДОРОВЬЕСБЕРЕЖЕНИЕ

Тренд на здоровый образ жизни увеличивает потребление овощей и фруктов в мире. Глобальные потребители все чаще корректируют свой рацион в пользу растительных продуктов питания



Рис. 2. Объем производства овощей и фруктов в мире, млрд тонн****

4./ «СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО 4.0»

Современные мировые продовольственные системы выходят на принципиально новый этап технологического развития, который получил название «Сельское хозяйство 4.0» (Agriculture 4.0) и основан на внедрении «умных» решений (робототехника, «точное» земледелие, IoT (интернет вещей), биотехнологий, альтернативных технологий и источников сырья***

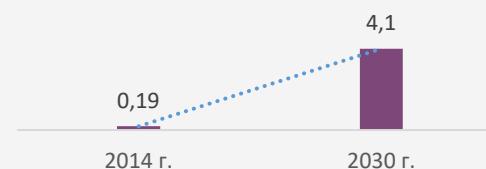


Рис. 3. Количество точек данных, которые генерирует средняя с/х ферма, млн ед.***



Рис. 4. Количество внедренных в АПК IoT-устройств, млн ед.***



* Источник: Исследование глобальной аналитической компании в сфере продовольствия Innova Market Insights. - URL: <https://www.innovamarketinsights.com/reports/>

** Источник: Журнал АгроЭксперт, авг. 2021. - URL: <https://soz.bio/agroyeksport-k-2030-godu-potreblenie-orga/?ysclid=les5m5kahf261828716>

*** Источник: Инновационное развитие агропромышленного комплекса в России. Agriculture 4.0 [Текст] : докл. к XXI Агр. междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества, Москва, 2020 г.

**** Источник: ФАО. 2021. Овощи и фрукты - основа вашего рациона. Международный год овощей и фруктов, 2021, справочный документ. Рим. - URL: <https://doi.org/10.4060/cb2395ru>

РОССИЙСКИЕ ТРЕНДЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПЕРСПЕКТИВНОСТЬ ИДЕИ

Усиление государственного внимания к потребностям сельхозтоваропроизводителей с одной стороны, и запросы рынка и потребителей с другой, создают возможности для инвесторов с современным подходом к организации бизнеса

/ ТРЕНДЫ, КОТОРЫЕ ФОРМИРУЕТ ГОСУДАРСТВО:

1/ КУРС НА ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫЙ СУВЕРЕНИТЕТ И ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

Российский АПК взял курс на самообеспеченность зерном, картофелем, овощами, средствами производства и оборотными фондами. Доктрина продовольственной безопасности, в частности, предполагает:

95 % – самообеспеченность картофелем*

90 % – самообеспеченность овощами и бахчевыми*

2/ КОРРЕКТИРОВКА ПРИОРИТЕТОВ ГОСПОДДЕРЖКИ

С 2023 года фокус программ поддержки сельхозтоваропроизводителей смещается от экспортеров на нужды внутреннего рынка. Увеличен бюджет госпрограмм по комплексному развитию сельских территорий (на 13 млрд руб.). Поддержка овощеводства и картофелеводства станет отдельным федеральным проектом**

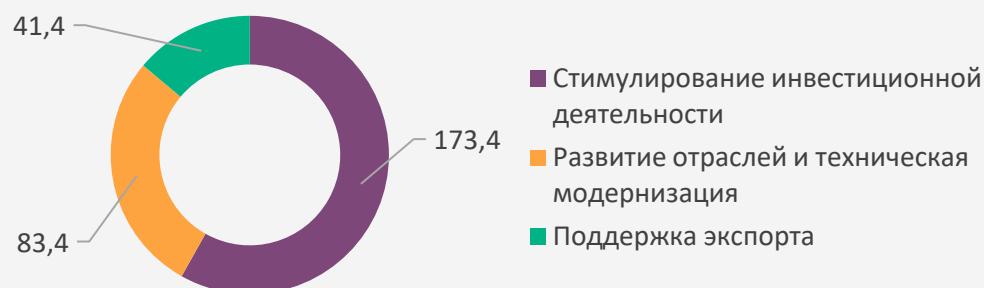


Рис. 5. Распределение мер поддержки сельхозтоваропроизводителей в 2023 г, млрд руб. **

* Источник: Указ президента РФ об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации от 21 января 2020 года №20

** Источник: Тренды-2023. Сельское хозяйство в России. - URL: <https://xn--e1alid.xn--p1ai/journal/publication/1524?ysclid=ler34nelbf965187446>

*** Источник: по данным журнала Агроинвестар, 2023

**** Источник: по данным Центра отраслевой экспертизы (ЦОЭ) Россельхозбанка

***** Источник: Журнал АгроЭксперт, 2020. - URL: https://www.rshb.ru/download-file/421783/Agroekspert_2020_1.pdf?ysclid=ler25fclbt911761742

/ ТРЕНДЫ, КОТОРЫЕ ФОРМИРУЕТ РЫНОК:

3/ НАРАЩИВАНИЕ МОЩНОСТЕЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ УРОЖАЯ

В 2022 г. рост объемов мощностей овощехранилищ в России увеличился более чем в 2 раза по отношению к 2018 г.**

2-3 млн тонн – оценочный

дефицит высокотехнологичных овощехранилищ в России***



Рис. 6. Объем введенных в эксплуатацию овощехранилищ в России, тыс. тонн**

4/ УСИЛЕНИЕ КООПЕРАЦИИ С МЕСТНЫМИ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМИ

В последнее десятилетие (2010 – 2020 гг.) крупные российские продуктовые ритейлеры, следуя принципам устойчивого развития, учитывают в своих региональных стратегиях вовлечение местных производителей в цепочки создания стоимости. Запрос на продукты местных товаропроизводителей предъявляют и потребители. По данным исследований, более половины потребителей (54 %) стараются выбирать продукты, произведенные в их регионе****

5/ ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ

В России растет приверженность потребителей ЗОЖ. За последние 6 лет 84 % российских потребителей изменили привычки питания: 53 % сократили потребление жиров, 65 % – сахара, 67 % увеличили долю в рационе натуральных и полезных продуктов.**** В 2030 году российский рынок органической продукции может увеличиться в четыре раза – до 40 млрд руб. Рост рынка овощей продолжит ежегодно расти на 11 %*****

МИРОВОЙ И РОССИЙСКИЙ РЫНОК ОВОЩЕЙ

Стабильное производство и потребление овощей в России и мире придает инвесторам уверенность в принятии решений о запуске проектов в сфере продовольствия

/ МИРОВОЙ РЫНОК ОВОЩЕЙ

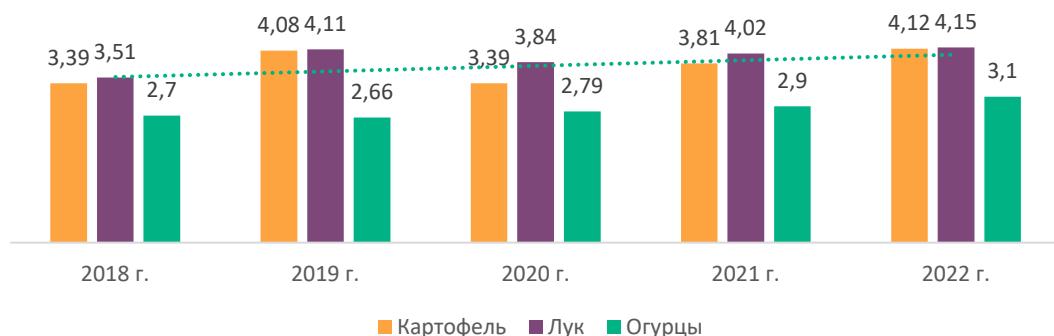


Рис. 7. Объем мирового рынка овощей, 2018 – 2022гг., млрд долл.*

/ РОССИЙСКИЙ РЫНОК ОВОЩЕЙ



Рис. 9. Объем производства на душу населения, 2016 – 2021 гг., кг*

Экспорт, %



Импорт, %



Рис. 8. Структура мировой торговли овощами (картофель, лук), 2021 г. %*



Рис. 10. Объем потребления на душу населения, 2016 – 2021 гг., кг*

* Источник: The Observatory of Economic Complexity (OEC). - URL: <https://oec.world/en/profile/hs/ceramicbricks?latestTrendsViewSelector=latestTrendsViewOption0&redirect=true&yearSelector2=tradeYear3#latest-trends>

** Источник: Росстат. - URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13278>



ЛУЧШИЕ МИРОВЫЕ ПРАКТИКИ

ОРГАНИЗАЦИИ СКЛАДСКОЙ ЛОГИСТИКИ И ПЕРВИЧНОЙ ПЕРЕРАБОТКИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

/ НИДЕРЛАНДЫ

Нидерланды – мировой лидер по экспорту продовольственной продукции.

В этой стране самые передовые в мире технологии хранения и переработки овощей.* Созданная «пищевая долина», идейным центром которой является Вагенингенский университет, подняла страну в мировые лидеры по экспорту продовольственной продукции и показателям в цифровых рейтингах. Экспорт голландской продукции превышает 100 млрд долл., а в индексе сетевой готовности государство занимает 1 место по итогам 2020 года*

Голландские компании активно внедряют инновации и автоматизацию как в сельском хозяйстве, так и для складских помещений:

- мастер интеллектуального помощника для производителей и операторов хранения урожая (в единой ИТ-системе);
- интеллектуальный менеджер охлаждения (для каждой ячейки хранения);
- водонепроницаемое хранилище;
- система раннего предупреждения (контроль условий хранения в каждой ячейке);
- климатически нейтральная система с Smart Energy Manager.

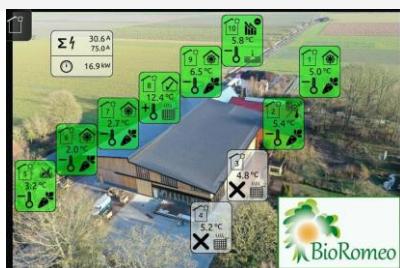


Рис. 11. Изображение параметров системы энергосбережения в компании BioRomeo (Нидерланды)*



Рис. 12. Изображение элементов системы автоматизации при хранении 24/7 (компания Notraco, Нидерланды)*



Рис. 13. Изображения систем хранения в регулируемой атмосфере и мойки картофеля (компания Notraco, Нидерланды)*

* Источник: Официальный сайт компании по проектированию и строительству систем хранения продовольственных товаров Notraco (Нидерланды). - URL: <https://www.mooij-agro.com/en>



ЛУЧШИЕ МИРОВЫЕ ПРАКТИКИ

ОРГАНИЗАЦИИ СКЛАДСКОЙ ЛОГИСТИКИ И ПЕРВИЧНОЙ ПЕРЕРАБОТКИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ



Рис. 14. Изображения систем хранения в регулируемой атмосфере (компания ЕНО, Словения)*

/ ДРУГИЕ СТРАНЫ ЕВРОПЫ

Передовые технологии организации овощехранилищ, созданные в Европе внедряются по всему миру

- **Технология хранения в регулируемой атмосфере**
Позволяет значительно увеличить продолжительность хранения продукции и сохранить ее качество. Применяется для хранения яблок, груш, цитрусовых, винограда, киви, капусты, томатов и других плодов. Срок хранения достигает 10 – 12 месяцев
- **Технология хранения с ультранизким содержанием кислорода ULO (Ultra Low Oxygen)**
Позволяет понизить уровень кислорода до 1,2 %, обеспечив продолжительное хранение. Регулирование углекислого газа замедляет процесс созревания
- **Динамическая регулируемая атмосфера DCA (Dynamic controlled atmosphere)**
Из-за очень низкого содержания кислорода в камере, фрукты входят в анабиозное состояние, что позволяет значительно продлить срок хранения без потери качества и вкуса
- **Охлаждение (ягод), сушка, заморозка, очистка, нарезка, упаковка**
Современный процесс первичной переработки и упаковки осуществляется на полностью роботизированном производстве. Современные технологии охлаждения (воздушное, вакуумное охлаждение, гидроохлаждение) ягод могут обеспечить сохранность продукта до 10 месяцев

* Источник: Официальный сайт компании по проектированию и строительству систем хранения продовольственных товаров ЕНО. <https://www.eho.eu/en/refrigeration-systems>

ЛУЧШИЕ РОССИЙСКИЕ ПРАКТИКИ

ОРГАНИЗАЦИИ СКЛАДСКОЙ ЛОГИСТИКИ И ПЕРВИЧНОЙ ПЕРЕРАБОТКИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

/ КОМПАНИЯ МИРАТОРГ

Компания располагает собственными высокотехнологичными складскими мощностями, которые работают в температурных режимах от 10 °С до -20 °С и включают две зоны: глубокой заморозки (-18 °С) и охлажденных продуктов (0/+5 °С). **На территории складов организованы все виды первичной переработки овощей, ягод и фруктов, а также:**

- погрузочно-разгрузочные работы
- мультитемпературное хранение и обработка грузов
- оформление документов и ветеринарное сопровождение грузов
- WMS-система управления складом
- переупаковка и стикеровка грузов
- дозаморозка продукции*

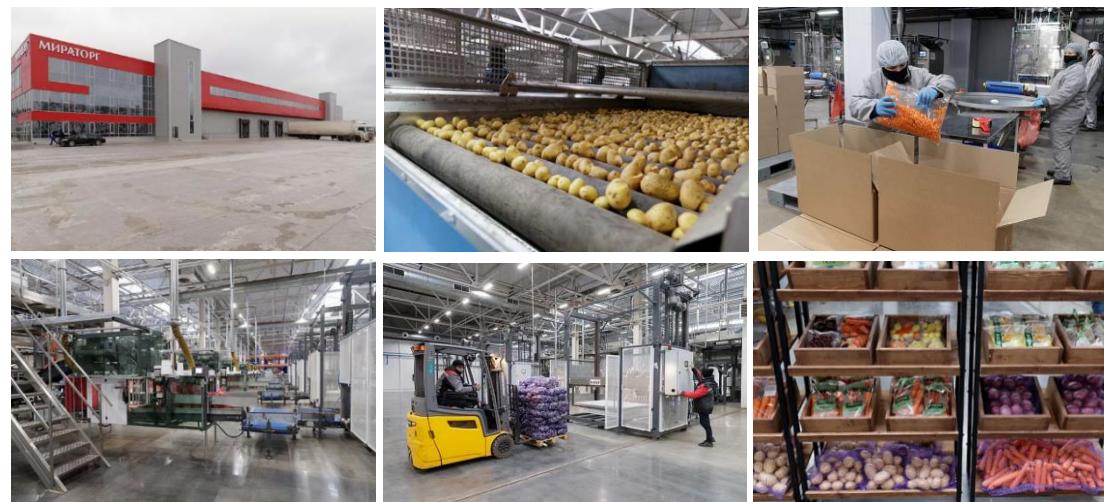


Рис. 15. Изображения систем хранения в регулируемой атмосфере и первичной переработки овощей (компания Мираторг, Россия)*

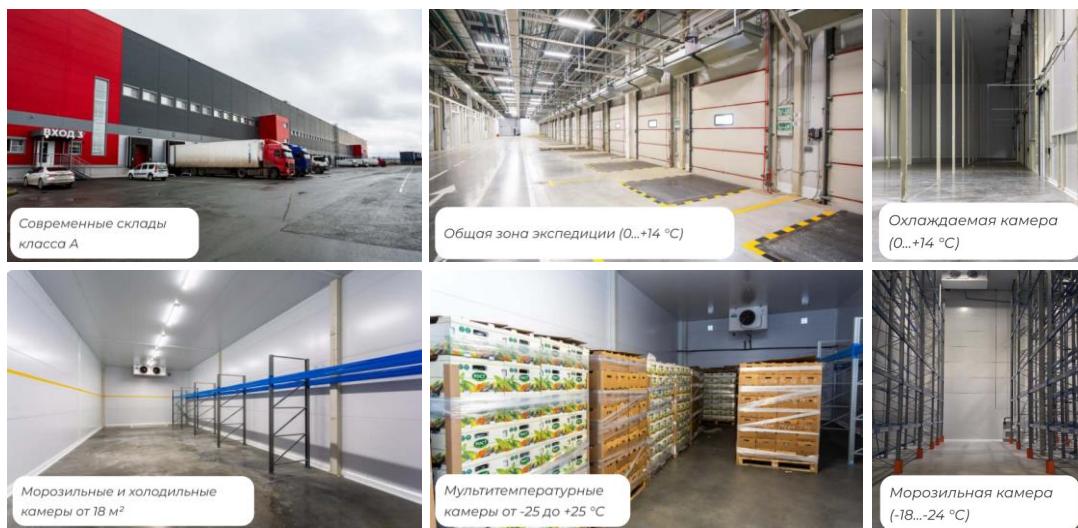


Рис. 16. Изображения элементов системы хранения продовольственных товаров (компания РусАгроМаркет – Новосибирск, Россия)**

/ РУСАГРОМАРКЕТ-НОВОСИБИРСК

В Сибирском федеральном округе ОРЦ «РусАгроМаркет-Новосибирск» является крупнейшим высокотехнологичным продовольственным хабом всего региона

Основные характеристики:

- 108 га – площадь парка
- 20 тыс. кв. м – площадь торговых павильонов
- 75 тыс. кв. м – мультитемпературные терминалы
- 15 км – расстояние от г. Новосибирска
- 97 тыс. паллетомест – объем единовременного хранения
- -24/+24 °С – температурные режимы помещений
- 6 км – расстояние до аэропорта «Толмачево»**

* Источник: Официальный сайт компании Мираторг. - URL: <https://miratorg.ru/services-for-business/logistic>

** Источник: Официальный сайт компании РусАгроМаркет – Новосибирск. - URL: <https://ramnsk.ru/?ysclid=lev5kozb0204360988>

ПРОИЗВОДСТВО И ПОТРЕБЛЕНИЕ ОВОЩЕЙ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

В регионе высокая самообеспеченность картофелем. Сохраняется зависимость от импорта овощей. Необходимо наращивать собственное производство овощей, имеется потребность в хранении лука

Ресурсы и использование	Овощи и бахчевые культуры	Картофель
Запасы на начало года	62,2	296,7
Производство	94,2	333,2
Ввоз, включая импорт	78,4	7,6
Итого ресурсов	234,8	637,5
Производственное потребление	6,1	125,8
Потери	8,6	22,5
Вывоз, включая экспорт	2,2	3,7
Личное потребление	160,9	215,8
Запасы на конец года	57,0	269,7

Таблица 1. Ресурсы и использование овощей и картофеля в Иркутской области в 2021 г., тыс. тонн*



Рис. 17. Потребление овощей и картофеля в Иркутской области в год на душу населения, в 2017 – 2021 гг., кг*



Рис. 18. Прогноз объемов производства овощей и картофеля в Иркутской области в 2023 – 2036 гг., тыс. тонн***

* Источник: Росстат. - URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/13278>

** Источник: Результаты деятельности министерства сельского хозяйства Иркутской области за 2022 г.

*** Источник: Стратегия социально-экономического развития Иркутской области до 2030 года с прогнозом до 2036 года

ЕМКОСТЬ И КАЧЕСТВО СКЛАДСКИХ МОЩНОСТЕЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ОВОЩЕЙ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

/ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ /



Рис. 19. Емкость и качество единовременного хранения картофеля и в муниципальных образованиях Иркутской области (в 2021 г.), тыс. тонн*

/ КФХ и ИП /



Рис. 20. Емкость и качество единовременного хранения картофеля и овощей, в муниципальных образованиях Иркутской области (в 2021 г.), тыс. тонн*

** Источник: Основные итоги сельскохозяйственной микропереписи 2021 года. Статистический сборник / Федеральная служба государственной статистики. М.: ИИЦ «Статистика России», 2022



ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ СКЛАДСКИХ МОЩНОСТЕЙ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПЕРЕРАБОТКИ ОВОЩЕЙ В Г. ЧЕРЕМХОВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Кедровый орех	Лекарственные растения	Ягоды	Грибы
1 409,4	962,2	303,9	157,1

Таблица 2. Потенциально возможные объемы заготовки дикорастущих ресурсов в Черемховском районе (по состоянию на 2017 г.), тонн**

Наименование овощей	Площадь, га
Картофель	216,0
Овощные и бахчевые культуры	78,5
Овощи открытого грунта	72,9
Капуста	26,5
Огурцы	4,08
Помидоры	6,81
Свекла столовая	4,82
Морковь столовая	9,5
Лук репчатый	3,4
Чеснок	2,9
Прочие овощи открытого грунта	5,4

Таблица 3. Посевные площади Черемховского районного муниципального образования по видам овощей (в 2021 г.)*****

/ ОТКРЫТЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ОВОЩАХ РЕГИОНАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ СЕТЕЙ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ДО 2024 Г.* /

Открытые потребности крупнейшей торговой сети региона в РЦ Иркутск, Братск в период окт. 2023г. – сент. 2024 г.* :

- 3,8 тыс. тонн картофеля (в т.ч. фасованного)
- 2,3 тыс. тонн лука репчатого (в т.ч. фасованного)
- 2 тыс. тонн огурцов (РЦ Иркутск, Братск)
- 1,9 тыс. тонн моркови (в т.ч. мытой)
- 1,9 тыс. тонн капусты б/к
- 0,64 тыс. тонн свеклы

50 % – доля местных товаропроизводителей в общем объеме поставок в гипермаркеты «ЛЕНТА» в г. Иркутске***

80 % – доля местных товаропроизводителей в общем объеме поставок в гипермаркет «ОКЕЙ» в г. Иркутске****

* Источник: Коммерческая информация ООО «Маяк» (бренд «Слата»)

** Источник: Отчет о научно-исследовательской работе «Определение потенциальных запасов дикорастущих ресурсов Иркутской области», выполненный в рамках государственного контракта №Ф. 2017. 305501 от 24.07.2017 г.

*** Источник: Отчет об устойчивом развитии компании Лента. - URL: https://cms.lenta.app4.zebra.net/uploads/_originals/12af06c7-d40b-4df0-9026-c960d1b9fedf.pdf

**** Источник: Отчет об устойчивом развитии компании ОКЕЙ. - URL: https://okeygroup.lu/upload/iblock/53b/okey_AR2021_RUS.pdf

***** Источник: Основные итоги сельскохозяйственной микропереписи 2021 года. Статистический сборник / Федеральная служба государственной статистики. М.: ИИЦ «Статистика России», 2022

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Комплекс по переработке пищевых продуктов с услугами хранения целесообразно размещать вблизи мест производства или сбыта сельхозпродукции, ввод в эксплуатацию осуществлять посекционно*

/ ХАРАКТЕРИСТИКА КОМПЛЕКСА:

Площадь: 2 300 кв. м

Емкость хранения: 4 750 тонн

Назначение секций и очередность ввода в эксплуатацию:

- 1 Очередь: секция № 2 (площадь 100 кв. м) складирование и переработка дикорастущих ресурсов (ягоды, грибы, орехи)
- 2 Очередь: секция № 1 (площадь 1 100 кв. м) хранение картофеля (продовольственного)
- 3 Очередь: секция № 3 (площадь 300 кв. м) цех мойки, фасовки овощей
- 4 Очередь: секция № 4 (площадь 500 кв. м) хранение капусты б/к/ моркови / лука
- Справочно: площадь подсобных помещений, проездов, помещений для персонала, зоны приемки, и пр. – 250 кв. м

Тип хранения: секционный

Температурный режим: -1 /+5°C; **влажность:** 85 – 95 %

Система поддержания климата: автоматическая

Тип здания комплекса: ангар

Потребность в электроэнергии: 2 450,4 тыс. кВт/ч в год

/ ВИДЫ УСЛУГ КОМПЛЕКСА:

- Закладка и первичная переработка картофеля (закуп урожая в сезон сбора, хранение, мойка, расфасовка с целью реализации в период максимального спроса)
- Услуги мойки, фасовки, сортировки овощей (картофеля, капусты, моркови, лука)
- Сбор и первичная переработка дикорастущих ресурсов (ягод, грибов, орехов) – сбор, мойка, очистка, расфасовка, сушка
- Транзитное хранение лука, капусты и моркови

Закупка овощей, приемка на хранение, сбор и переработка (июль – сент.)

Продажа овощей (фев. – май)



/ СТОИМОСТЬ УСЛУГ КОМПЛЕКСА:

- 11 руб. / кг – стоимость транзитного хранения (капуста, морковь)
- 7 руб. / кг – услуги предпродажной подготовки картофеля, моркови, лука
- 450 руб. / кг – стоимость реализации 1 кг ягод
- 400 руб. / кг – стоимость реализации 1 кг орех
- 420 руб. / кг – стоимость реализации лесных грибов и ягод
- 400 % от цены закупа – стоимость реализации картофеля

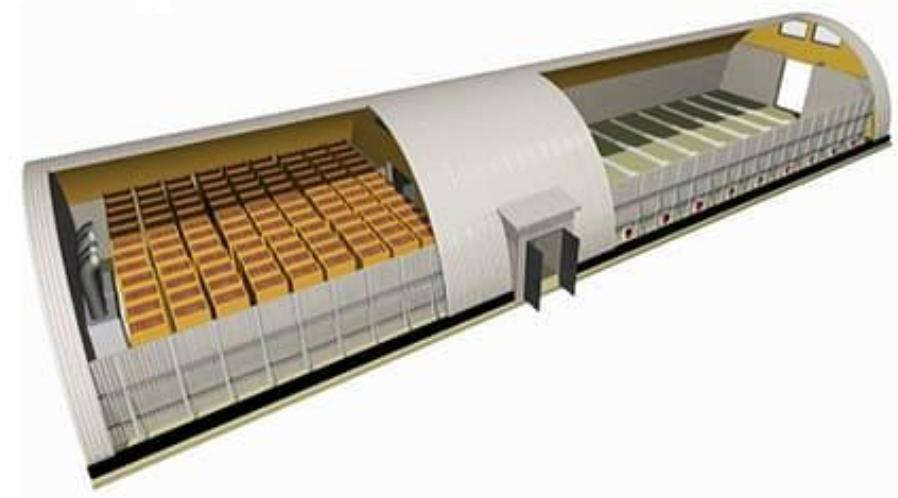


Рис. 21. Изображение модели овощехранилища (компания производитель «Росспецхолд», Россия)*

* Источник: Официальный сайт компании производителя овощехранилищ Росспецхолд Россия. - URL: <https://www.rsholod.ru/o-kompanii>

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Комплекс необходимо оснастить автоматизированной системой климат-контроля, рециркуляции воздуха, контроля и регулировки влажности, средствами механизации погрузочно-разгрузочных работ и линиями предпродажной подготовки овощей и дикорастущих ресурсов

/ ТЕХНОЛОГИЯ РАБОТЫ КОМПЛЕКСА:

/ ОСНОВНОЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ КОМПЛЕКСА:

- Принудительная вентиляция внутри овощехранилища с автоматическим регулированием режима и системой воздуховодов
- Система охлаждения и подогрева для достижения оптимальной температуры
- Контроль и регулировка влажности воздуха
- Средства механизации погрузочно-разгрузочных работ
- Линия мойки, очистки, фасовки, упаковки овощей и дикорастущих ресурсов

/ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ ПРОЦЕСС:

- **Приемка на хранение:**
Продукция попадает в загрузочный бункер, откуда с помощью транспортера – в контейнер наполнитель. Наполненные контейнеры погрузчиками распределяются по секциям хранения
- **Сбор, предпродажная подготовка дикорастущих ресурсов:**
Сезонная бригада работников (в т. ч. водитель малотоннажного грузовика) осуществляет ежедневный сбор и доставку ресурсов на территорию комплекса, где на автоматических линиях производится переработка, предпродажная подготовка. После этого, осуществляется сертификация и доставка в торговые сети региона. Допускается приемка дикорастущих ресурсов у населения
- **Первичная переработка:**
Осуществляется автоматически на линиях первичной переработки

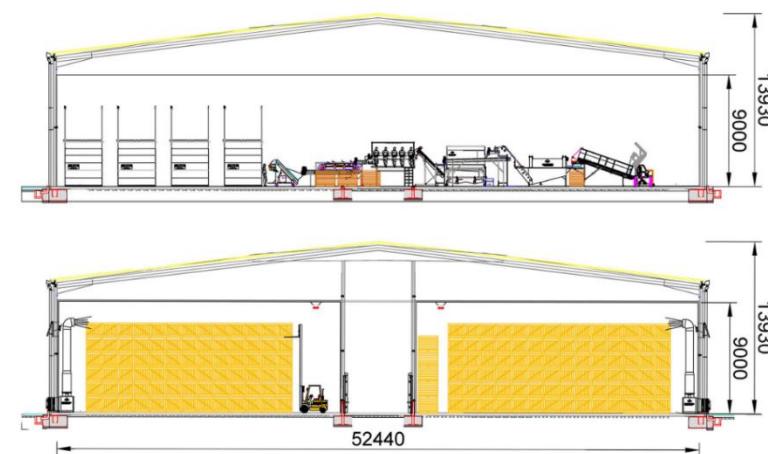


Рис. 22. Изображение модели организации работы комплекса*

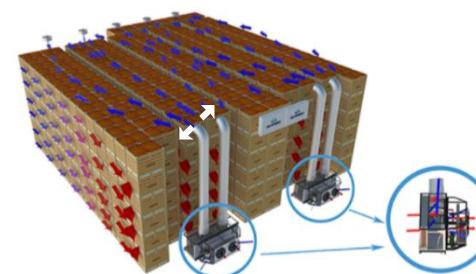


Рис. 23. Изображение модели системы вентиляции*



Рис. 24. Изображение модели линии первичной переработки овощей**

* Источник: Официальный сайт компании производителя овощехранилищ. - URL: <http://dutchdc.com/portfolio-items/box-storage/?portfolioCats=21%2C22%2C20%2C23%2C24>

** Источник: Официальный сайт компании производителя овощехранилищ Росспецхолод Россия. - URL: <https://www.rsholod.ru/o-kompanii>

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Макроэкономические допущения: ключевая ставка ЦБ – 7,5 %, инфляция – 6 %, ставка дисконтирования – 16,4 %
Инвестиционный период: 8 месяцев

/ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ЭТАП:

140,4 млн руб. – минимальная сумма инвестиций

- **3** млн руб. – подготовка площадки
- **69** млн руб. – строительство комплекса «под ключ»
- **12,5** млн руб. – приобретение техники (малотоннажные грузовики, автокары)
- **12** млн руб. – подключение к инженерным сетям
- **12** млн руб. – приобретение дизельных электрогенераторов для создания резервных энерго мощностей
- **3,5** млн руб. – приобретение линий переработки овощей и дикорастущих ресурсов
- **1,5** млн руб. – приобретение тары и инвентаря
- **26,9** млн руб. – инвестиции в оборотный капитал

/ Собственные средства:



60,4 млн руб.

/ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА:

Название задачи	Длительность	Начало	Окончание	K1	K2	K3	K4	K1	K2	K3
Инвестиционный этап:	189 дней	Вт 09.01.24	Пт 27.09.24							
Подготовка проекта	30 дней	Вт 09.01.24	Пн 19.02.24							
Инженерные изыскания	38 дней	Вт 30.01.24	Чт 21.03.24							
Подготовка площадки, укладка фундамента	40 дней	Пт 22.03.24	Чт 16.05.24							
Строительство здания, оснащение "Под ключ" (посекционно)	60 дней	Пт 17.05.24	Чт 08.08.24							
Пуско-наладочные работы	46 дней	Пт 07.06.24	Пт 09.08.24							
Приобретение техники, складского инвентаря	71 дней	Пт 22.03.24	Пт 28.06.24							
Запуск стратегии маркетинга	41 дней	Пт 14.06.24	Пт 09.08.24							
Найм, обучение персонала	41 дней	Пт 14.06.24	Пт 09.08.24							
	76 дней	Пт 14.06.24	Пт 27.09.24							
Операционный этап:	282 дней	Чт 01.08.24	Пт 29.08.25							
Сбор переработка и реализация дикорастущих ресурсов (ягод, грибов, орехов)	282 дней	Чт 01.08.24	Пт 29.08.25							
Ответственное хранение овощей (капуста б/к, морковь)	245 дней	Пн 12.08.24	Пт 18.07.25							
Реализация картофеля (в период высокого спроса)	60 дней	Пн 28.04.25	Пт 18.07.25							

/ СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИОННОГО КАПИТАЛА:

80 млн руб. сумма займа

- **7,5 %** ставка кредита
- **5** лет – срок кредита

/ Заемные средства:



/ *Расчеты представлены укрупненно, при необходимости могут быть уточнены и изменены /

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ

Макроэкономические допущения: ключевая ставка ЦБ – 7,5 %, инфляция – 6 %, ставка дисконтирования – 16,4 %
Система налогообложения: общая с НДС с учетом льгот ТОСЭР

/ ОПЕРАЦИОННЫЙ ЭТАП:



Объемы производства:

- Ответственное хранение (лук / капуста / морковь): 2 379 тонн
- Хранение и переработка картофеля: 2 380 тонн
- Сбор и переработка дикорастущих ресурсов (ягоды, грибы, кедровые орехи): 24 тонн
- Услуги мойки и предпродажной подготовки: 1 800 тонн



Планируемый штат:

ОСНОВНОЙ

Штат: 26 чел.

Основной ФОТ: 24,5 млн руб.

СЕЗОННЫЙ (июнь-август)

Штат: 13 чел.

Сезонный ФОТ: 4,6 млн руб.

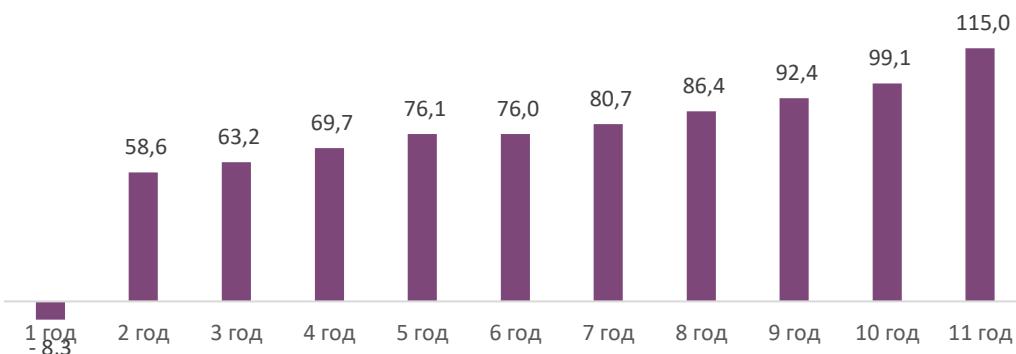


Рис. 25. Прогноз чистой прибыли, млн руб.

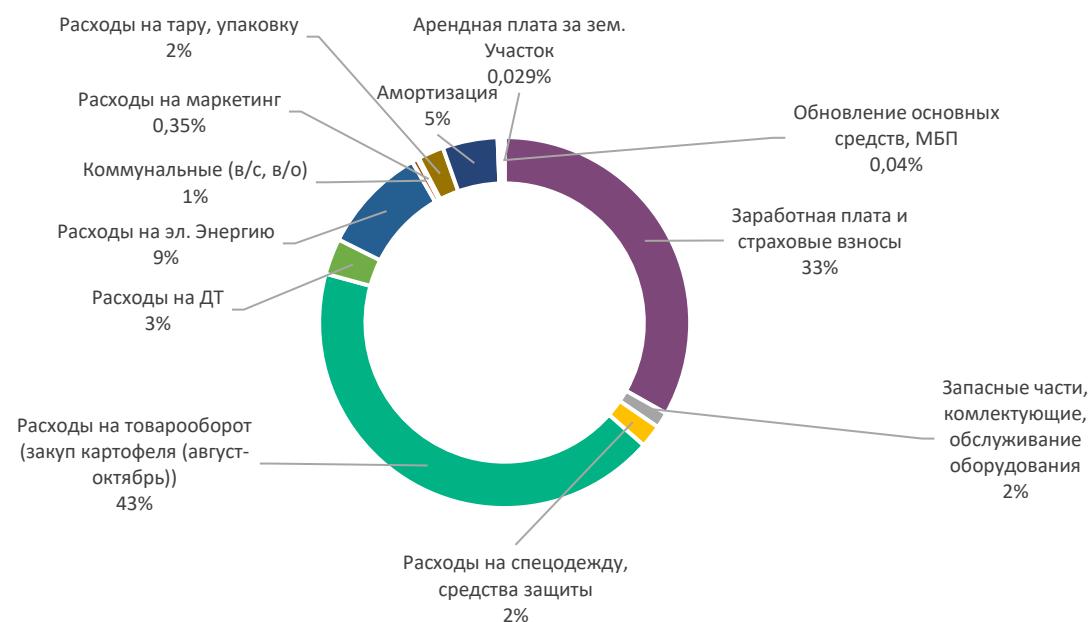


Рис. 26. Структура годовых операционных расходов, %

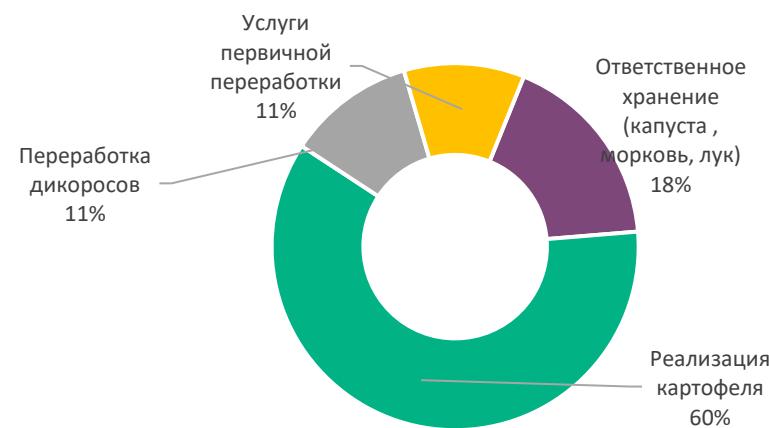


Рис. 27. Структура годовой выручки, %

/*Расчеты представлены укрупненно, при необходимости могут быть уточнены и изменены /

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ И РИСКИ ПРОЕКТА

Проект экономически целесообразен, окупается через 7,4 лет, создает 26 постоянных и 13 сезонных рабочих мест в моногороде Черемхово, пополняет бюджеты всех уровней в среднем на 40 млн в год

/ ДЛЯ БИЗНЕСА



/ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ:

Чистая приведенная стоимость (ЧПС)	236 326,6руб.
Рентабельность продаж	37,8 %
Рентабельность продукции	64 %
Индекс доходности (PI)	2,08
Внутренняя норма доходности (IRR)	41,2 %
Срок окупаемости первоначальных инвестиций (РВ)	4,6 лет



/ ДРУГИЕ ЭФФЕКТЫ:

- Организация современного высокотехнологичного бизнеса
- Удовлетворение открытых потребностей региональных торговых сетей в продукции местных производителей
- Возможность занять нишу качественной складской логистики в регионе АПК

/ РИСКИ ПРОЕКТА

- **Технологические риски:** (неурожай, низкое качество урожая) / Средняя степень /
- **Технические:** (перебои в поставке электроэнергии, поломка оборудования) / Средняя степень /
- **Кадровые:** (неквалифицированные трудовые ресурсы) / Средняя степень /

/ ДЛЯ ГОСУДАРСТВА

/ ДЛЯ Г. ЧЕРЕМХОВО:

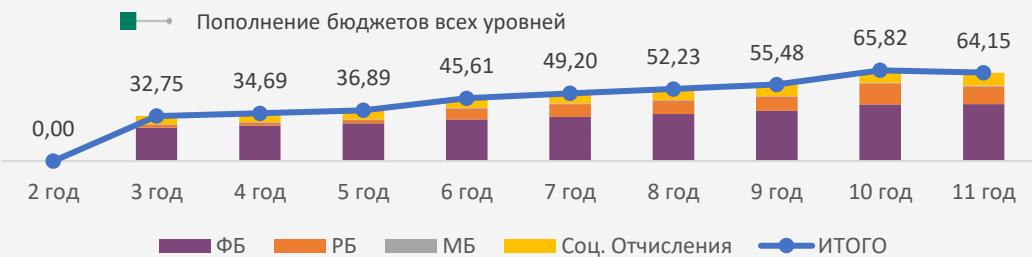
- **– 26 чел. постоянных** / Создание новых рабочих мест
- **– 13 чел. сезонных**
- **– 4,24 млн руб.** / Пополнение бюджета

- Вовлечение ресурсов Черемховского района в хозяйственный оборот
- Вовлечение местного населения в цепочку создания стоимости
- Повышение инвестиционной привлекательности г. Черемхово

/ ДЛЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ:

- Снижение социальной напряженности в моногороде региона
- Пополнение бюджета
- Повышение эффективности использования природно-сырьевой базы в регионе
- Повышение продовольственного суверенитета региона

/ ДЛЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ВЛАСТИ:



Прогноз общего бюджетного эффекта, млн руб.

КАНАЛЫ ПРОДВИЖЕНИЯ

 **Проект привлекателен для инвесторов. Продвижение проекта целесообразно обеспечивать используя информационные каналы и площадки максимального сосредоточения целевой аудитории (инвесторов)**

/ ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА НА ФОРУМАХ

- **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ФОРУМЫ, ПРОВОДИМЫЕ В РОССИИ В 2023-2024 гг.:**
 - Восточный экономический форум, 2023
 - Петербургский международный экономический форум (ПМЭФ)
 - Российский инвестиционный форум (РИФ)
 - III ежегодная конференция «Будущее рынка устойчивого финансирования, 2023»
 - Устойчивое развитие в регионах 2023
 - Инвестиции 2024 – идеи и стратегии в меняющемся мире 2023
 - Макроэкономический прогноз на 2024 год. Лучшие инвестиционные стратегии
 - Форум предпринимательства Сибири 2023
 - АгроКомплекс 2023

/ ПУБЛИКАЦИИ

- **ОТРАСЛЕВЫЕ ЖУРНАЛЫ:**
 - «Агороинвестор»
 - «Агроэксперт»
- **ИНТЕРНЕТ-ПЛАТФОРМЫ ДЛЯ ПОИСКА ИНВЕСТОРОВ**

/ БИЗНЕС-МИССИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ОТРАСЛЕВЫМИ АССОЦИАЦИЯМИ

- **ОТРАСЛЕВЫЕ АССОЦИАЦИИ:**
 - Ассоциация крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов России — АККОР
 - Ассоциация производителей и поставщиков продовольственных товаров «Руспродсоюз»
- **ДРУГИЕ АССОЦИАЦИИ И СОЮЗЫ:**
 - Союз промышленников и предпринимателей
 - ТПП

/ ПРЯМЫЕ ПЕРЕГОВОРЫ С ИНВЕСТОРАМИ

- **КРУПНЕЙШИЕ ТОРГОВЫЕ СЕТИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В СОТРУДИЧЕСТВЕ С МЕСТНЫМИ СЕЛЬХОЗТОВАРОПРОИЗВОДИТЕЛЯМИ:**
 - ООО «Маяк» (бренд «Слата»)
 - Компания ЛЕНТА
 - Компания ОКЕЙ
 - Компания Абсолют
 - Компания METRO

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА

/ ИНФРАСТРУКТУРА ПОДДЕРЖКИ БИЗНЕСА

1./ КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ:

- **Проектное финансирование:**
Предоставление займов. Ставка – 7,5 %. Резидентам ТОСЭР, участникам программ РФРП – ставка 5,5 %, сумма: от 10 млн руб.
- **Поручительство и /или независимая гарантия:**
Предоставляется в случае, если инвестор не имеет достаточного залога для получения необходимой суммы кредита в банке
- **Нефинансовые меры поддержки:**
Сопровождение проектов в режиме «одного окна»
Подбор инвестиционных площадок

2./ ФОНД ПОДДЕРЖКИ И РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ. ЦЕНТР «МОЙ БИЗНЕС»:

- **Поручительство:**
По кредитным договорам, договорам займа, договорам финансовой аренды (лизинга), договорам о предоставлении банковской гарантии, иным договорам и исполнения обязательств по заключенным договорам поручительства
- **Нефинансовые меры поддержки:**
Консультации по сертификации, аренда коворкинга, разработка маркетинговой стратегии, и пр.

3./ МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ:

- **Возмещение затрат по договорам лизинга** (на приобретение оборудования для оснащения комплекса)
- **Возмещение части процентной ставки по инвестиционным кредитам**
- **Гранд в форме субсидий «Агропрогресс»** (возмещение 25 % стоимости инвестиционного проекта)

4./ ФОНД МИКРОКРЕДИТОВАНИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ:

- **Микрозаймы на развитие малого и среднего бизнеса без комиссии и скрытых платежей**
Сумма: до 5 млн руб., ставка 0,1 – 10 %

/ ПРЕДЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ*

/ ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСЛОВИЯХ КРЕДИТОВАНИЯ НЕКОТОРЫМИ РОССИЙСКИМИ БАНКАМИ:

- **СБЕР:** ставка – от 13 % (ставка по инвестиционному кредиту устанавливается индивидуально)
- **ВТБ:** ставка – от 12,5 % (ставка по инвестиционному кредиту устанавливается индивидуально)
- **Россельхозбанк:** инвестиционный кредит от 5 %

* Предложения, актуальные на апрель 2023 г.

/ АДМИНИСТРАЦИЯ Г. ЧЕРЕМХОВО

- **Стоимость аренды земельного участка:** 1 0,01% от кадастровой стоимости

/ РЕЖИМ ТОСЭР «ЧЕРЕМХОВО»

- **Налог на прибыль:** 0 % в течение 5 лет в ОБ и ФБ, 10 % на следующие 5 лет в ОБ
- **Налог на имущество:** 0 % в течение 5 лет
- **Земельный налог:** 0 % на 5 налоговых периодов
- **УСН:** 5 % при режиме «Доходы-Расходы», 1 % при режиме «Доходы» в течение 5 лет
- **Получение земельного участка без торгов**

КОНТАКТЫ

КОРПОРАЦИЯ РАЗВИТИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ



- **Адрес:** Иркутская область, г. Иркутск, ул. Свердлова, 10, оф. 8.12
- **Телефон:** +7 (3952) 22-55-88
- **Эл. почта:** irkutsk@aokrio.ru
- **Официальный сайт:** <https://aokrio.ru/>



Уважаемый инвестор,

В нашем регионе наблюдается высокая потребность в качественных складских мощностях для хранения овощей и продовольствия. Лишь малая часть продовольственных складов и овощехранилищ в Иркутской области соответствует современным требованиям технологической оснащенности. В то же самое время имеется высокий спрос от региональных торговых сетей, фермеров и сельхозтоваропроизводителей региона на высокотехнологичные овощехранилища, продовольственные склады, способные обеспечить продолжительность хранения продукции до 12 месяцев, не снизив ее качество

В этой связи, проект «Строительство овощехранилища в г. Черемхово» является весьма перспективным. Минимальный объем инвестиций составляет 140,4 млн руб., для обеспечения емкости хранения 4,7 тыс. тонн в год. Среднегодовая чистая прибыль составит более 73 млн руб.

Расположение комплекса в г. Черемхово обеспечит эффективную логистику внутри региона, а режим ТОСЭР позволит сэкономить на налогах

При реализации проекта вы сможете стать участником агропромышленного кластера Иркутской области для получения дополнительных мер поддержки

**С уважением,
Александр Юрьевич Лаутин
Директор Корпорации развития Иркутской области**