

**РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА
СТРОИТЕЛЬСТВА МЕЖДУНАРОДНОГО
ЛОГИСТИЧЕСКОГО
ЦЕНТРА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ В
г. КАЛУГА**

Россия, г. Москва / Украина, г. Херсон

2013г.

**ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ МЕЖДУНАРОДНОГО
ЛОГИСТИЧЕСКОГО**

**ЦЕНТРА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ
«ХЕРСОНСКИЕ ОВОЩИ»**

№	Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Площадь, га	Примечания
1	Павильон овощи	10080,00	1,008	
2	Павильон мясо, рыба, молоко	4752,00	0,4752	
3	Павильон продтоваров	4752,00	0,4752	
4	Павильон цветы	4752,00	0,4752	
5	Крытая площадка	25000,00	2,5	
6	Гостиница	5500,00	0,55	150 мест
7	Офисно - сервисный центр	11886,00	1,1886	
8	Производственный цех	3000,00	0,3	
9	Хранилище	37500,00	3,75	50,00тыс.т.
10		107222,00	10,72	Площадь под строениями
11	Дороги, проезды		27,79	
12	Итого		38,51	

ЭТАПЫ ЗАСТРОЙКИ МЛЦСП «ХЕРСОНСКИЕ ОВОЩИ»

1.	Первая очередь
	2014г. - 2015г.
Площадь застройки	
20 га	

Основные объекты	
1.1.	Хранилище для хранения овощей-фруктов (25 тыс. тонн)
1.2.	Павильон «Овощи-фрукты»
1.3.	Павильон «Мясо, рыба, молоко»
1.4.	Крытая площадка для торговли с автомашин

2.	Вторая очередь
	2016г. - 2017г.
Площадь застройки	
20 га	

Основные объекты	
2.1.	Хранилище для хранения овощей-фруктов (25 тыс. тонн)
2.2.	Терминал «Продовольственные товары»
2.3.	Крытая площадка для торговли с автомашин
2.4.	Павильон «Цветы»
2.5.	Производственные цеха
2.6.	Гостиница
2.7.	Выставочный центр, Офисно-сервисный корпус

Административные / вспомогательные объекты	
1.5.	Зона въезда-выезда - 1
1.6.	Зона таможенного контроля
1.7.	Трансформаторная подстанция
1.8.	Котельная
1.9.	Канализационная насосная станция
1.10.	Насосная станция протипожарн. Водопоставки
1.11.	Озеро-накопитель для пожаротушения
1.12.	Очистные сооружения дождевых стоков
1.13.	Сооружения для очистки продовольственных стоков
1.14.	РП дизельное

Административные / вспомогательные объекты	
2.8.	Зона въезда-выезда - 2
2.9.	Ограда территории
2.10.	Трансформаторная подстанция
2.11.	Котельная
2.12.	Пожарное депо
2.13.	Пункт сортировки мусора
2.14.	Гараж электротранспорта
2.15.	Гараж технологического автотранспорта
2.16.	Мойка автомобилей
2.17.	Станция технического обслуживания

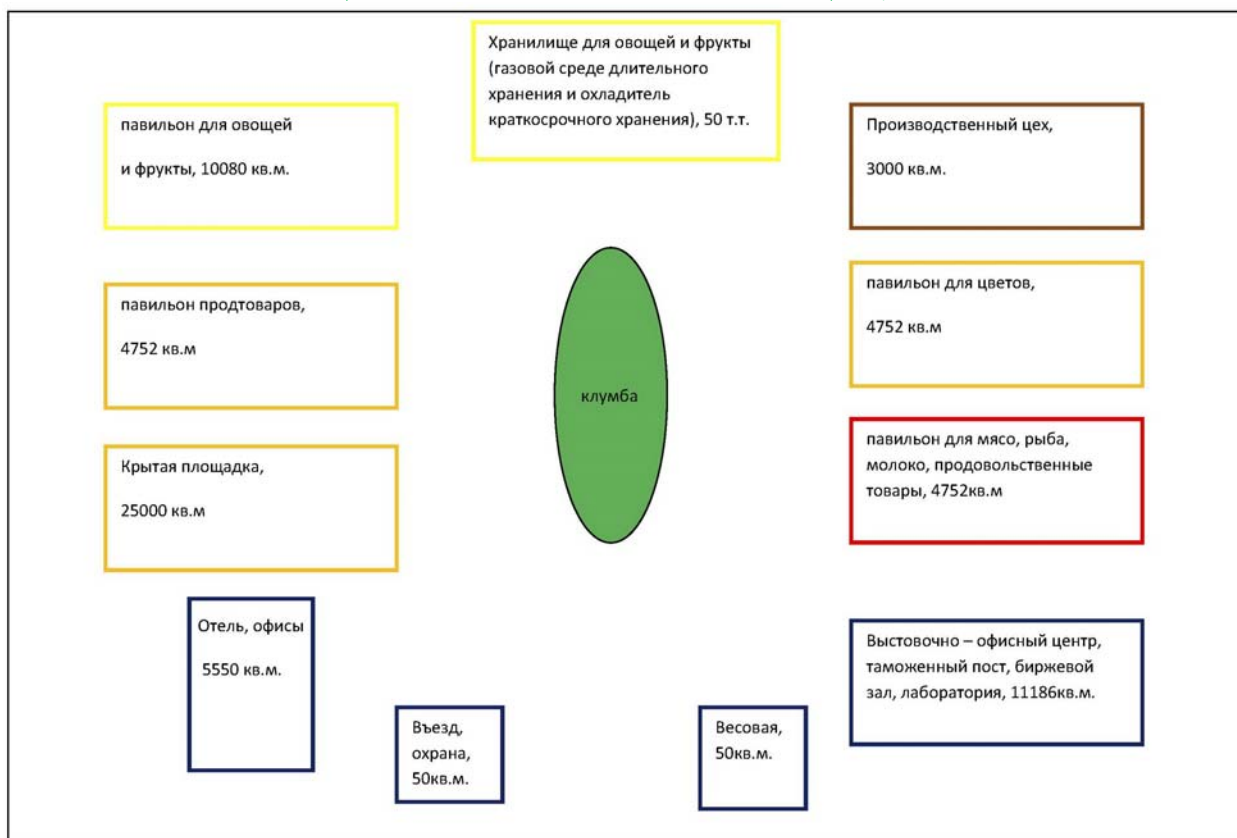
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЗАТРАТ МЛЦСП «ХЕРСОНСКИЕ ОВОЩИ»

Условия:

1. Стоимость инвестиций из расчёта на 1 га проекта 1 млн. USD.
2. Расчёт произведён по методу сравнения с Европейскими аналогами ОРСП.
3. Около 90% от общих площадей всех основных объектов будут полезными площадями, т.е. приносящими доход.
4. Окончание каждого этапа/очереди происходит до конца июля каждого из годов инвестирования.
5. Уточнённый расчёт будет произведён после получения проектной документации по проекту.

Этап		Площадь застройки	Объем инвестиций на 1 га	Объем инвестиций, тыс. USD	
1 очередь	2014г.	август - декабрь	10 га	1 млн. USD/га	10 000
	2015г.	январь - июль	10 га	1 млн. USD/га	10 000
2 очередь	2016г.	август - декабрь	10 га	1 млн. USD/га	10 000
	2017г.	январь - июль	10 га	1 млн. USD/га	10 000
		Всего			40 000

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЕ ПО ТЕРРИТОРИИ МЛЦСП «ХЕРСОНСКИЕ ОВОЩИ», 40 ГА



ПОЯСНЕНИЯ:

1	Хранилище для хранения овощей-фруктов	50 тыс.т
2	Павильон "Овощи-Фрукты"	10080 кв.м
3	Терминал "Мясо-рыба-молоко"	4752 кв.м
4	Павильон "Цветы"	4752 кв.м
5	Терминал "Продовольственные товары"	4752 кв.м
7	Крытая площадка для торговли с автомашин	25000 кв.м
8	Производственные цеха	3000 кв.м
	9.1. Цех подготовки товаров для продажи (мойка, сортировка, фасовка)	
	9.2. Цех сушки овощей -фруктов	
	9.3. Заморозка овощей	
9	Выставочный центр	
10	Офисно-сервисный корпус	11886 кв.м
11	Гостиница	5500 кв.м
12	Административные / вспомогательные объекты. Зона таможенного контроля	
13	Другие административные / вспомогательные объекты	

**ФОРМИРОВАНИЕ ДОХОДОВ/УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ:
ПРОДАЖА, АРЕНДА, УПРАВЛЕНИЕ**

№	Назвние объекта	Кол-во объектов	Полезная площадь	Способ управления	Объекты на продажу		Объекты в аренду			
			м2		%	м2	% от всех	м2 под аренд у	% занят ых	м2 занят ых*
1	Хранилище для хранения овощей-фруктов	1	37500	аренда	0%	-	100%	37500	80%	30000
					0%	-				
					0%	-				
					0%	-				
2	Павильон "Овощи-фрукты"	1	10080	Аренда / продажа	50%	5 040	50%	5040	80%	4032
					50%	5 040	50%	5040	80%	4032
3	Терминал "Мясо-рыба-молоко"	1	4752	Аренда / продажа	50%	2376	50%	2376	80%	1900
4	Павильон "Цветы"	1	4752		50%	2376	50%	2376	80%	1900
5	Крытая площадка для торговли с автомашин	1	25000	аренда	0%	-	100%	25 000	80%	20000
6	Павильон продовольственных товаров	1	4752	Аренда/ продажа	50%	2376	50%	2376	80%	1900
7	Производственные цеха:	1	3000	собственное управление	0%	-	100%	3000	100%	3000
8	Выставочный центр, офисно-сервисный корпус	1	11886	собственное управление	0%	-	100%	11886	100%	11886
9	Гостиница	1	5500	Передача в управление гостиничному оператору	0%	-	100%	5500	100%	5500
Всего		9	37500			17208		20292		84150

ФОРМИРОВАНИЕ ДОХОДОВ /ПРОДАЖА ОБЪЕКТОВ

№	Название объекта	Объекты на продажу		Стоимость за 1м2	
		%	м2	грн./м2	USD/м2
1	Хранилище для хранения овощей-фруктов	0%	- - - -		
2	Павильон "Овощи-фрукты"	50%	5040	6 400	800
3	Терминал "Мясо-рыба-молоко"	50%	2376	7 200	900
4	Павильон "Цветы"	50%	2376	6 400	800
5	Терминал "Продовольственные товары"	50%	2376	6 800	850
6	Крытая площадка для торговли с автомашин	0%	-		-
7	Производственные цеха	0%	-		-
8	Выставочный центр, Офисно-сервисный корпус	0%	-		-
9	Гостиница	0%	-		-
			17208		

ФОРМИРОВАНИЕ ДРУГИХ ДОХОДОВ

№	Название	Этап	Количество авто на день	Плата за въезд одного авто в день (з НДС)	
			шт.	грн./авто	USD/авто
1	Доходы за въезд автомобилей продавцов	1 этап	100	50,0	6,3
		2 этап	200	50,0	6,3
		3 этап	300	50,0	6,3
2	Доходы за въезд автомобилей покупателей	1 этап	500	5,0	0,6
		2 этап	800	5,0	0,6
		3 этап	1200	5,0	0,6
	ВСЕГО				

ФОРМИРОВАНИЕ ДОХОДОВ / АРЕНДА ОБЪЕКТОВ

№	Название объекта	Объекты в аренду				Стоимость за 1м2 за месяц, с НДС	
		% от всех	м2 под аренду	% занятых	м2 занятых*	грн./м2	USD/м2
1	Хранилище для хранения овощей-фруктов	100	37500	80%	30000	210	26
2	Павильон "Овощи-фрукты"	50%	2376	80%	1900	160	20
3	Терминал "Мясо-рыба-молоко"	50%	2376	80%	1900	200	25
4	Павильон "Цветы"	50%	2376	80%	1900	160	20
5	Терминал "Продовольственные товары"	50%	2376	80%	1900	180	23
7	Крытая площадка для торговли с автомашин	100%	25 000	80%	20000	100	13
8	Производственные цеха:	100%	3000	100%	3000	Собственное управление. Ежегодная прибыль - 4 млн. грн.	Собственное управление. Ежегодная прибыль - 500 тыс. USD
9	Выставочный центр	100%	11886	100%	11886	300	38
10	Офисно-сервисный корпус	50%		100%		160	20
11	Гостиница	100%	5500	100%	5500	Доходы от гостиничного оператора - 2,4 млн. грн./год	Доходы от гостиничного оператора - 300 000 USD/год
			92390		77966		

БАЗОВЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОГО ПЛАНА

1. Проектом предусмотрено, что финансирование проекта будет осуществлено из следующих источников:
 - 1.1. Собственные средства учредителей;
 - 1.2. Основные средства (включая землю и разрешительную документацию);
 - 1.3. Кредитные средства;
 - 1.4. Доходы от продажи части объектов МЛЦСП.
2. С целью покрытия части инвестиционных расходов предусмотрено осуществить продажу до 50% объектов введенных в эксплуатацию на каждом из этапов. Что автоматически снимает нагрузку с других источников финансирования;
3. Кредитные средства планируется привлечь от иностранных банков:
 - 3.1. Ставка не будет превышать 7% годовых;
 - 3.2. Залог: земля и корпоративные права на предприятие, обладающее МЛЦСП.
 - 3.3. Срок кредита: 5 лет (2013-2018гг.)
 - 3.4. Привлечение и погашение кредита планируется поэтапно.
 - 3.5. Получение каждого из траншей кредита в начале каждого из лет; погашения каждого из траншей кредита ожидается в конце каждого из лет.

План размещения проекта

1. Россия

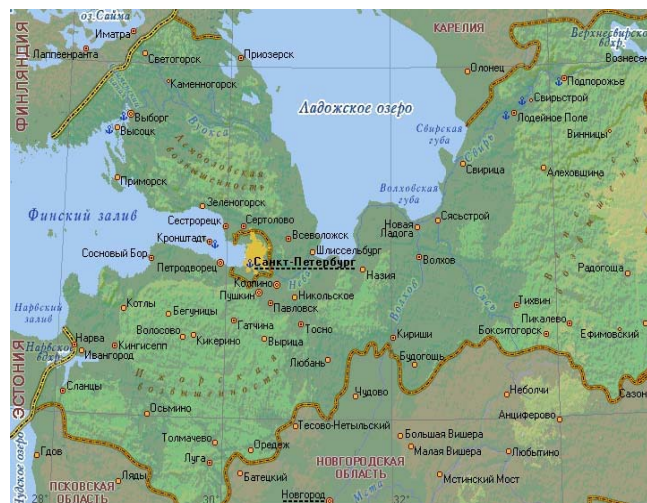


2. Регионы:

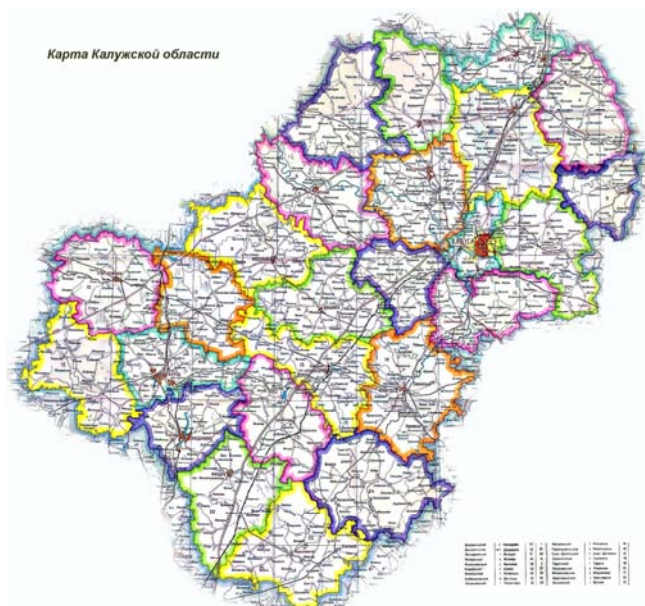
Московская область



Ленинградская область



Калужская область



Товарные потоки

