

Земельный участок в Семилукском районе Воронежской области

Под логистический комплекс или
оптовый сельскохозяйственный рынок

Москва, 2025 г.

Содержание

Резюме проекта	3	Оптовый рынок с/х продукции	17
Раздел I. Земельный участок	4	<i>Описание концепции</i>	18
Описание земельного участка	5	<i>Типовая структура рынка</i>	19
Местоположение земельного участка на карте России	6	<i>Ключевые преимущества</i>	20
Местоположение земельного участка на карте региона	7	<i>Мировые аналоги в цифрах</i>	21
Транспортная доступность	8	<i>Целевая аудитория</i>	22
Ситуационный план	9	<i>Предварительная смета капитальных затрат</i>	23
Раздел II. Концепции развития участка	10	Раздел III. Текущее состояние	25
Многофункциональный логистический комплекс	11	Наличие исходно-разрешительной документации и инженерные мощности	26
Описание концепции	12	Преимущества разных вариантов развития	28
<i>Спрос на логистические услуги и грузовые потоки</i>	13	Заключение	29
<i>Техническо – экономические параметры</i>	15	Приложения	30
<i>Финансовые показатели</i>	16	Контакты	35

Коммерческое предложение по использованию земельного участка промышленного назначения, расположенного вблизи п.Латное в Семилукском районе Воронежской области, под строительство логистического центра, организацию оптового рынка сельскохозяйственной продукции (Далее - ОРСП) или реализацию иных коммерческих проектов на землях промышленности.

Площадь земельного участка под промышленность:
109,13 га

Инвестиции в строительство
логистического комплекса:
15 млрд. рублей

Инвестиции в строительство ОРСП:
3,2 млрд.руб.



Земельный участок

Раздел I

Описание земельного участка

- Россия, Воронежская обл., Семилукский район, 700 м на юго-запад от п.Латное, в 11 км от г.Воронеж
- Площадь 109,13 га
- Трасса А-144 «Курск – Воронеж – Борисоглебск – Балашов - Саратов» - по границе участка
- Железнодорожная станция по ветке «Воронеж—Курск» расположена в п.Латное;
- Земельный участок в собственности;
- Категория: земли промышленности;
- Вблизи участка имеются электрические и газовые сети.

Земельный участок имеет выгодное местоположение и характеристики для организации логистического комплекса, крупного оптового рынка сельскохозяйственной продукции или иного коммерческого использования



Местоположение земельного участка на карте России

Земельный участок находится в Воронежской области, граничащей:

➤ **на юге**

с Украиной (Луганская область) и Ростовской областью

➤ **на западе**

с Белгородской областью

➤ **на северо-западе**

с Курской областью

➤ **на востоке**

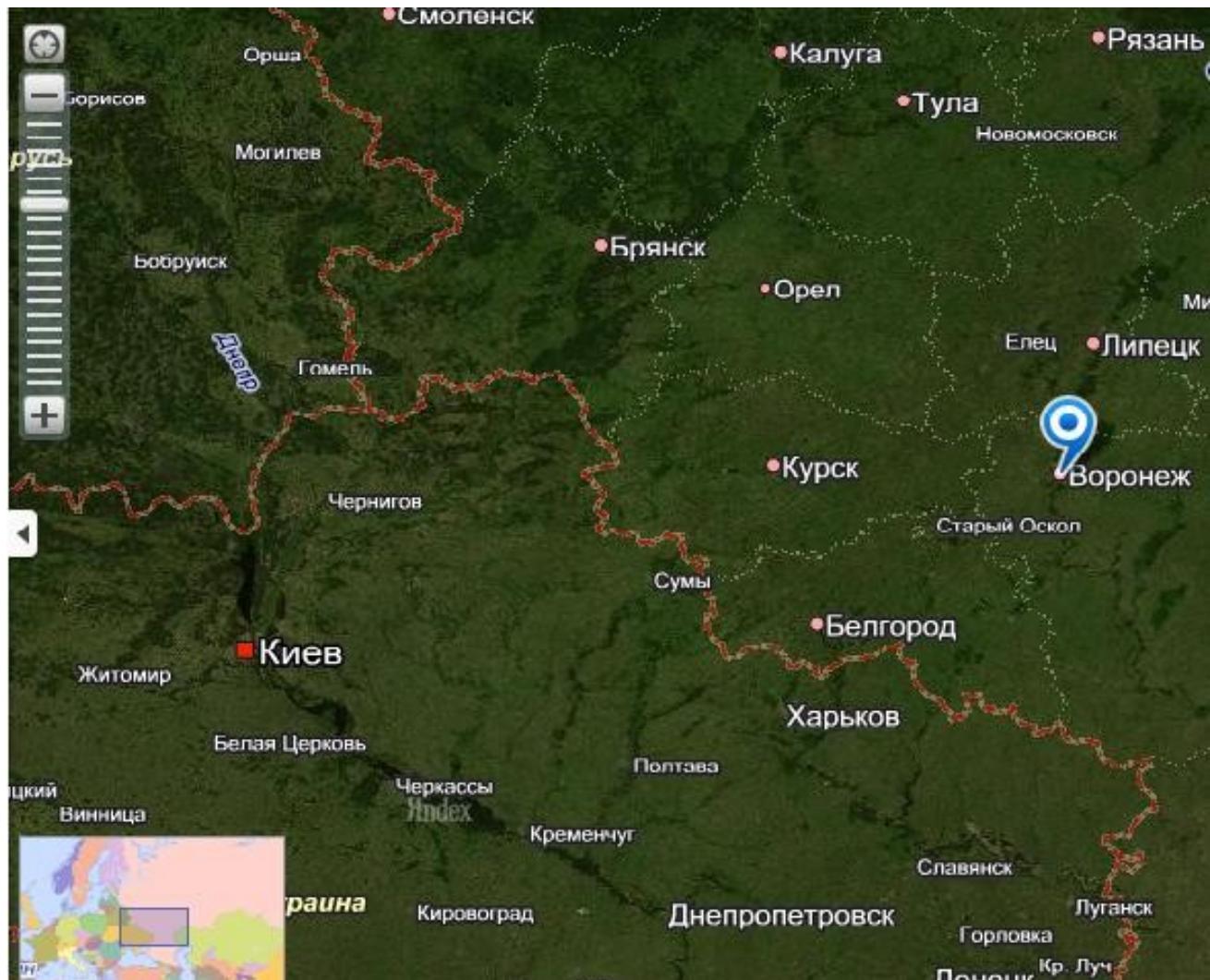
с Саратовской областью

➤ **на юго-востоке**

с Волгоградской областью

➤ **на севере**

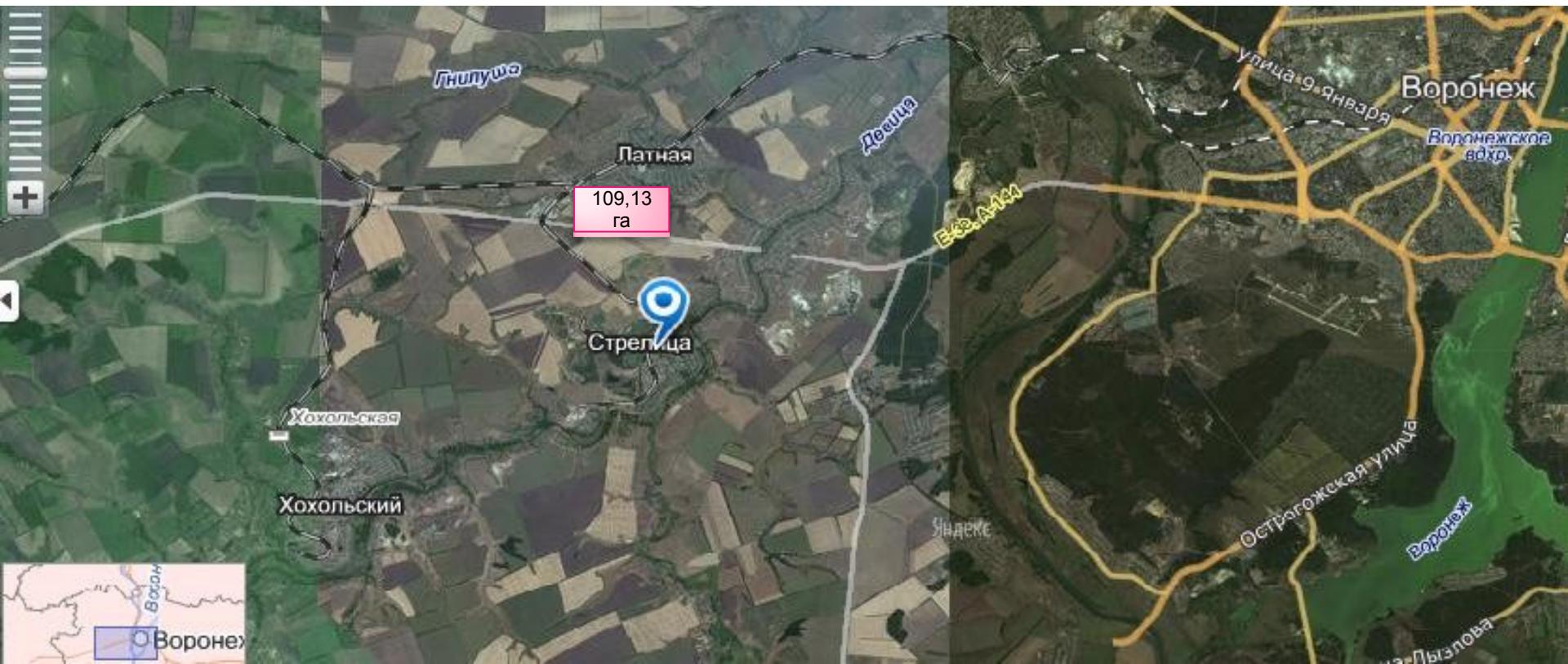
с Липецкой и Тамбовской областями



Местоположение земельного участка на карте региона

- Семилукский район Воронежская область;
- 11 км к юго-западу от г. Воронеж;
- площадь Воронежской области превышает площади таких стран как – Дания, Швейцария, Нидерланды, Бельгия.

Воронежская область является одним из самых перспективных российских регионов для развития сельского хозяйства и сферы логистических услуг.



Транспортная доступность

Земельный участок имеет удобную транспортную доступность.

Автомобильный транспорт:

- федеральная трасса А-144 «Курск-Воронеж-Борисоглебск-Балашов-Саратов»



Железнодорожный транспорт:

- железнодорожная станция «Латная»;
- железнодорожная станция «Семилуки»;
- железнодорожная станция «Воронеж».



Авиа транспорт:

- аэропорт в г. Воронеж.

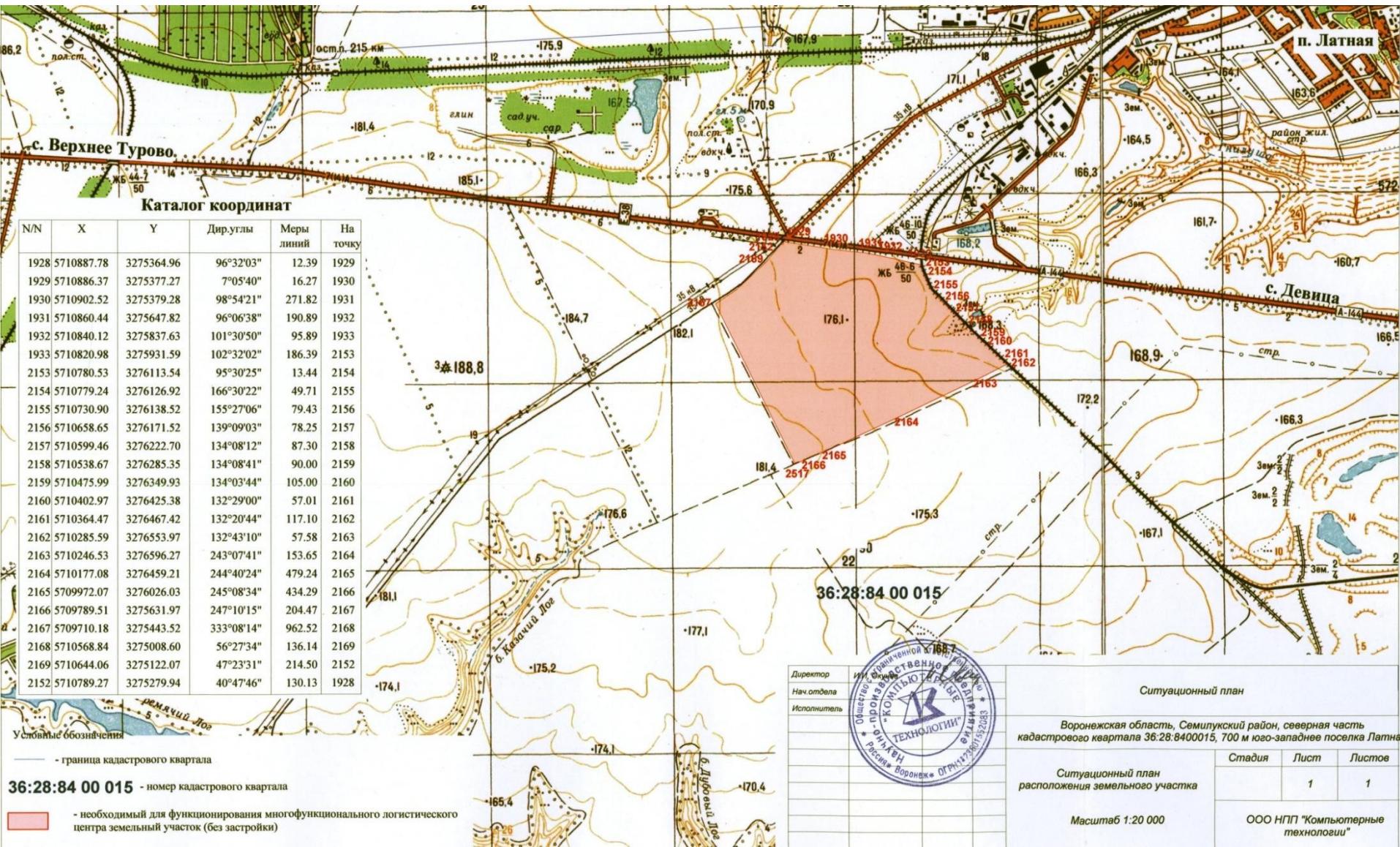
Ситуационный план

Местоположение: Воронежская область, Семилукский район

Северная часть кадастрового квартала: 36:28:8400015, 700 м юго-западнее п. Латная

Кадастровый номер: 36:28:8400015:290

Площадь: 1 091 300 кв.м.



Концепции развития участка

Раздел II

Многофункциональный логистический комплекс



Идея проекта: строительство отапливаемого многофункционального логистического комплекса классов «А» и «В» по международной классификации общей площадью 800 000 кв.м. вблизи г. Воронеж с офисными, торговыми помещениями и гостиницей общей площадью 35 000 м² на участке 109,13 га в Семилукском районе Воронежской области.

Площадь ЗУ	109,13 га
Объем инвестиций	15 000 млн.руб.
Выручка в год	3 000 млн.руб.
Срок строительства	3 года
Срок окупаемости	8 лет

В Воронежской области и ближайших регионах имеется значительный спрос на комплексные логистические услуги.



Спрос на логистические услуги

Для обоснования целесообразности строительства многофункционального логистического комплекса был проведен комплекс работ по исследованию рынка складской недвижимости и логистических услуг в г.Воронеж и Воронежской области.

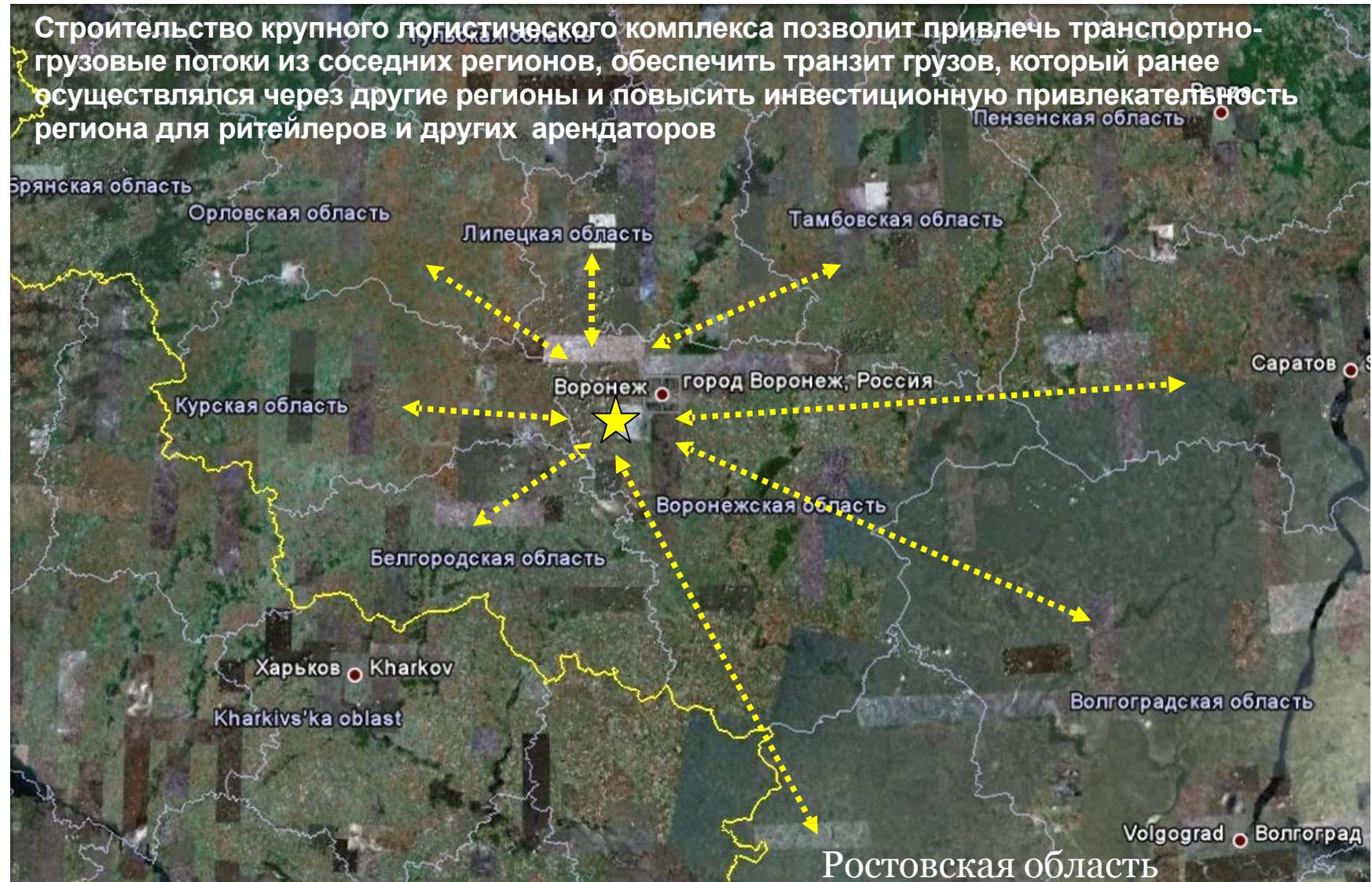
На сегодняшний день для хранения 60% потребляемых товаров г. Воронеж, Воронежской областью и близлежащих районов Курской, Липецкой, Орловской, Белгородской и других областей необходимо, по оценкам специалистов, не менее 3 000 тыс. кв.м качественных складов, из них:

- Порядка 2 500 тыс. м² – универсальных складов
- Около 500 тыс. м² – холодильных и морозильных складов



Строительство крупного многофункционального логистического комплекса на территории Воронежской области позволит удовлетворить потребность г.Воронеж и близлежащих регионов в качественной складской недвижимости.

Строительство крупного логистического комплекса позволит привлечь транспортно-грузовые потоки из соседних регионов, обеспечить транзит грузов, который ранее осуществлялся через другие регионы и повысить инвестиционную привлекательность региона для ритейлеров и других арендаторов



Техническо – экономические параметры

Складские помещения класса «А» и «В» в многофункциональном логистическом комплексе площадью – 800 000 м²:

- ✓ сетка колонн – 12x18 м;
- ✓ высота склада (в чистоте) – 12 м;
- ✓ нагрузка на пол - 6 т/м²;
- ✓ бетонный пол с антипылевым покрытием;
- ✓ погрузочные доки из расчета 1 на 1000 м²;
- ✓ стеллажное хранение;
- ✓ регулируемый температурный режим;
- ✓ спринклерная система пожаротушения.

Офисные помещения класса «В+» площадью – 10 000 м²;

Торговые помещения площадью – 20 000 м²;

Гостиничный комплекс площадью – 5 000 м²;

AЗС



Финансовые показатели

Исходя из объемов сдаваемых в аренду площадей и арендных ставок расчетная выручка составит не менее **3 млрд.руб.** в год. По условиям договоров планируется ежегодная индексация арендных ставок.

Наименование показателей	Ед.изм	В месяц	В год
Площадь складских помещений, сдаваемых в аренду	кв.м	800 000	800 000
Арендная ставка за 1 кв.м складских помещений	руб.	300	3 600
Выручка от аренды складских помещений	тыс.руб.	240 000	2 880 000
Площадь офисных помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	15 000	15 000
Арендная ставка за 1 кв.м офисных помещений	руб.	500	6 000
Выручка от аренды офисных помещений	тыс.руб.	7 500	90 000
Площадь торговых помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	20 000	20 000
Арендная ставка за 1 кв.м торговых помещений	руб.	350	4 200
Выручка от аренды торговых помещений	тыс.руб.	7 000	84 000
Общая выручка от аренды	тыс.руб.	254 500	3 054 000

Выручка по проекту, тыс.руб.

Наименование статьи	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Доходы	504 000	591 000	868 800	894 000	2 622 000	3 054 000	3 054 000	3 054 000
Доходы от аренды складских помещений	504 000	504 000	720 000	720 000	2 448 000	2 880 000	2 880 000	2 880 000
Доходы от аренды офисных помещений		45 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Доходы от аренды торговых помещений		42 000	58 800	84 000	84 000	84 000	84 000	84 000

Затраты на реализацию проекта составят около **15 млрд. рублей**.

Оптовый рынок сельскохозяйственной продукции



Идея проекта: создание цивилизованного оптового рынка сельскохозяйственной продукции (Далее ОРСП) европейского уровня (аналог Marche de gros Rungis Франция, Mercamadrid Испания).

Товарные направления: овощи и фрукты; мясо и мясопродукты; рыба и морепродукты; цветы и сопутствующие товары; другие группы продовольственных товаров

Уникальная концепция цивилизованного оптово-продовольственного рынка для данного региона.



Типовая структура рынка



Концепция рынка

- На рынке будут представлены все основные продовольственные товарные группы – это будет способствовать формированию большого потока целевых оптовых покупателей;
- Рынок будет являться сервисной компанией и не будет являться участником торговли.



Проект даст возможность

- Установить прямые торговые контакты «Производитель – Покупатель» для оптового и мелкооптового сегмента
- Сохранить и переработать произведенную сельхозпродукцию
- Установить справедливую рыночную цену на свежую сельскохозяйственную продукцию можно только тогда, когда спрос и предложение встречаются на одной торговой площадке.



Рынок	Страна	Площадь, га
Beijing Xin Fa Di Agricultural Products Wholesale Market	Китай	548
Central de Abasto de la Ciudad de Mexico	Мексика	327
Centrais de Abastecimento de Minas Gerais	Бразилия	283
Marche de gros Rungis	Франция	232
Mercado Central de Buenos Aires	Аргентина	210
Spaanse Polder	Нидерланды	190
Mercamadrid	Испания	176
Centro Agroalimenrare Roma (C.A.R.)	Италия	140
Shanghai Xijiaoguoji international agricultural products trading center	Китай	111

Целевая аудитория

Покупатели:

- Представители HoReCa (отели, рестораны, кафе)
- Продовольственный ритейл среднего и мелкого форматов
- Операторы из других регионов
- Сетевые супермаркеты
- Перерабатывающие предприятия
- Экономные розничные покупатели (конченые потребители)



Операторы-арендаторы:

- Международные экспортёры
- Отечественные компании-импортёры
- Региональные торговые компании
- Производители и переработчики продукции
- Профессиональные операторы рынка
- Мелкие (специализированные) торговцы



Продавцы на площадке для торговли с автомобилей:

- Профессиональные производители сельскохозяйственной продукции
- Фермерские хозяйства
- Профессиональные операторы рынка
- Крестьяне-производители продукции

Концепция ОРСП – это решение сразу двух проблем:

- Сбыт с/х продукции производителям и профессиональным посредникам
- Предоставление потребителю качественного безопасного продукта по справедливой цене

Предварительная смета капитальных затрат

	ВСЕГО	Кредитные	Собственные	Соотношение собств/заемные		Условия кредитования	
				Заемные	Собств	Ставка, %	Срок , ме с
Капитальные вложения	3 200 375	2 556 300	644 075	80%	20%		
Проектные работы	11 850	-	11 850	0%	100%	12,0%	36
Внешние и внутренние сети	42 000	11 000	31 000	26%	74%	12,0%	36
Здания, сооружения	2 447 725	1 846 500	601 225	75%	25%	12,0%	36
Машины, оборудование	247 250	247 250	-	100%	0%	12,0%	36
Строительно-монтажные работы	370 000	370 000	-	100%	0%	12,0%	36
Прочие расходы	81 550	81 550	-	100%	0%	12,0%	36
Оборотные средства	22 000	22 000	-	100%	0%		
Оборотный кредит	22 000	22 000		100%	0%	12,0%	12
Итого стоимость проекта	3 222 375	2 578 300	644 075	80%	20%		

Способом финансирования проекта предлагается размещение облигаций.

Оптовый рынок – элемент инфраструктуры региона

- Это современное место продажи местной и импортируемой с/х продукции, которое контролируется соответствующими государственными службами контроля (ветеринарный, фито-санитарный контроль и др.);
- Это современное место, которое соответствует всем требованиям (санитарным, ветеринарным и др.). для торговли сельскохозяйственной и пищевой продукцией;
- Концентрация оптовой торговли в одном месте уменьшает стоимость дистрибуции, и как следствие, оптово-розничные цены.
- Это место продажи продукции для мелких местных производителей, оптовых фирм и т.д., которым закрыт доступ в розничный сегмент и сегмент cash&carry.

Срок окупаемости	лет	8,4
-------------------------	------------	------------

Предполагаемая ставка дисконтирования	%	12,00%
---------------------------------------------	---	---------------

Срок окупаемости с учетом дисконтир.	лет	10,3
-------------------------------------------------	------------	-------------

Внутренняя норма доходности (IRR)	%	22,90%
-----------------------------------	---	---------------

Реализация проекта организации оптового рынка сельскохозяйственной продукции выведет на качественной новый уровень данный сектор экономики в регионе.

Текущее состояние

Раздел III

Наличие исходно-разрешительной документации

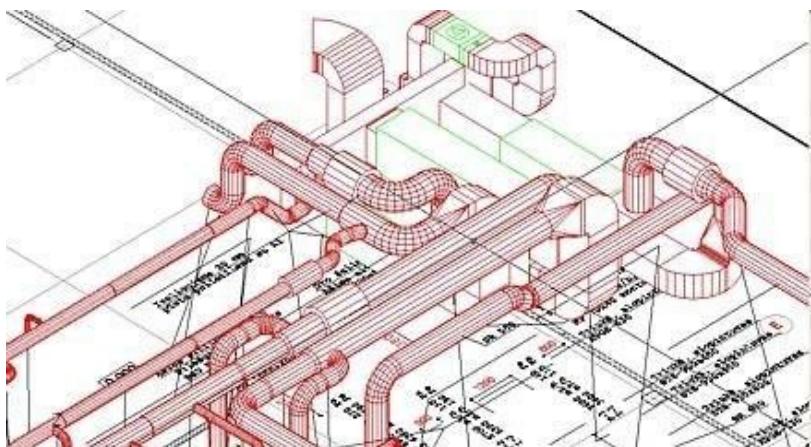
Земельный участок 109,13 га

- В собственности*
- Категория: земли промышленности
- Технические условия на электричество (5-10 МВт) – в процессе получения

Дополнительно:

- Собственник участка готов предоставить услуги по подготовке и согласованию предпроектной и проектной документации для получения разрешения на строительство
- Наличие административного ресурса.

**Выход на строительную площадку
возможен в 2026 году.**



Расчет параметров инженерных мощностей

Расчет потребления электроэнергии

Наимен. здания	кол.	дли н а	шир ин а	Soch.	Spacч.	Руд. осн.		Руд осв.		Р загр.		Р сум .кВт		През.
						Росн.	Szagr.	осв.	загр.	кВт	п.	кВт	п.	
Овощи-фрукты	2	198	30	5940	4158	0,18	748,44	1702,8	0,006	10,217	758,6568	0,7	1062,12	424,848
Цветы	1	138	42,39	5849,8	4094,87	0,18	737,077	1186,8	0,006	7,1208	744,1981	0,8	744,198	297,679
Рыба	1	150	30	4500	3150	0,18	567	1290	0,006	7,74	574,74	0,7	574,74	402,318
Мясо	1	150	30	4500	3150	0,18	567	1290	0,006	7,74	574,74	1	574,74	402,318
Логистика	1	60	36	2160	1512	0,2	302,4	516	0,007	3,612	306,012	0,7	306,012	61,2024
Холодильник	1	60	36	2160	2160	0,1	216	516	0,006	3,096	219,096	0,8	219,096	197,186
Автомойка	1	10	24	240	500	0,054	27	86	0,006	0	27	1	27	
Суммарное потребл. зданий													3507,91	1785,55
Очистные сооружения	1												20	
Наружное освещ.													21	21
Сумма с учетом наружного осв. и очистных							210000	0,0001					3548,91	3592,1

Soch. - площадь основной
части павильона, м²

Spacч. - расчетная площадь
павильона, м²

Руд. осн. - удельная
расчетная мощность на 1 м²
для основной площади кВт/
м²

Росн.- расчетная мощность
основной части здания, кВт

Szagr. - площадь загрузочной
части здания, м² (требуется
только освещение)

Руд осв. - удельная мощность
освещения, кВт/м²

Р загр. - расчетная мощность
освещения загрузочной части
павильона

Рзд. - расчетная мощность,
потребляемая зданием
(павильоном)

Кисп. - коэффициент
использования

Рсум. - суммарная расчетная
мощность по всем зданиям
данного вида

Продолжительность отопительного периода, суток 220

Расход потребления газа на отопление

Наимен. здания	кол.	длина	ширина	Soch.	Qуд	Qзд	Q
Овощи-фрукты	2	198	30	5940	0,007	41,58	83,16
Цветы	1	138	42,4	5851,2	0,007	40,9584	40,9584
Рыба	1	150	30	4500	0,007	31,5	31,5
Мясо	1	150	30	4500	0,007	31,5	31,5
Автомойка	1	10	24	240	0,001	0,24	0,24
Логистика	1	60	36	2160	0,007	15,12	15,12
Холодильник	1	60	36	2160	0,0015	3,24	3,24

Суммарное потребл. газа по площадке на отопление, нм³/ч 205,7184

Продолжительность отопительного периода, суток 220

Расход газа на отопление по площадке за отопительный период, нм³ 1086193

Преимущества различных вариантов развития земельного участка

Преимущества многофункционального логистического комплекса:

- ✓ Первый крупный комплексный логистический проект на территории региона;
- ✓ Наличие спроса на складские помещения в Воронежской области и близлежащих регионах;
- ✓ При грамотном позиционировании имеет потенциал стать крупным перевалочным пунктом для грузопотоков между Россией и Украиной.

Преимущества оптового продовольственного рынка:

- ✓ Выгодное местоположение:
 - ✓ В регионе, имеющем ярко- выраженную аграрную направленность
 - ✓ Соседние регионы – одни из основных поставщиков с/х продукции по всей России
- ✓ Не имеет аналогов в России;
- ✓ Требует сравнительно меньших инвестиционных вложений чем логистический комплекс.



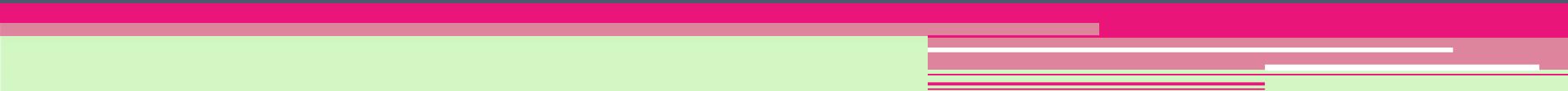
Местоположение участка вдоль трассы, в 11-километровой зоне от г.Воронеж и вблизи крупных грузопотоков сельскохозяйственной, продовольственной и иной продукции определяет возможные варианты развития территории.

- Земельный участок промышленного назначения 109,13 га подходит для:
 - Строительства многофункционального логистического комплекса;
 - Организация оптового рынка сельскохозяйственной продукции;
 - Реализации иного коммерческого проекта;
- Выбор и реализация варианта концепции развития земельного участка зависит от специфики бизнеса Инвестора;
- Стоимость земельного участка определяется по результатам переговоров.



Мы открыты для плодотворного и взаимовыгодного сотрудничества!

Приложения

- 
1. Правоудостоверяющие документы на земельный участок
 2. Описание логистических услуг
 3. Социальный эффект от создания логистического комплекса
 4. Генеральный план ОРСП вблизи г.Киев (пример)
 5. Мировые аналоги ОРСП в цифрах

Приложение 1

Правоудостоверяющие документы



Логистические услуги



В основе услуг, оказываемых Логистическим комплексом лежит складская логистика.

Логистика – теория и практика управления материальными и информационными потоками в процессе товародвижения.



Перечень предлагаемых услуг Логистического комплекса:



- Прием и отправка грузов железнодорожным и автомобильным транспортом
- Складское обслуживание (услуги по хранению товароматериальных ценностей, погрузо-разгрузочные работы, переупаковка, маркировка, сортировка и комплектация товаров для отправки потребителям)
- Особые условия хранения (морозильные склады)
- Управление товарными запасами, накопление и поддержание запасов на требуемом уровне
- ЗPL-логистика – комплексная логистика, выходящая за пределы обычной транспортировки и хранения товара
- Сдача в аренду офисных площадей, торгово-демонстрационных помещений в мезонинной части комплекса



Социальный эффект от создания логистического комплекса



Появление качественных складских площадей и привлечение профессиональных логистических операторов повлечет уход с рынка неквалифицированных складских помещений – более 20 складов и оптовых баз на территории города, высвобождение земельных участков для развития города и инфраструктуры.

Генеральный план ОРСП вблизи г.Киев (пример)

- 1 Зоны вынужд.
- 2 Зоны трансформации
- 3 Административный коридор
- 4 Выставочный центр
- 5 Павильон «Цветы»
- 6 Павильон «Оффис-фрунзе»
- 7 Цех подготовки товаров к продаже
- 8 Овощехранилище длительного хранения
- 9 Рогалический терминал
объектов технологий
- 10 Доннический терминал/Зона вынужд.
- 11 Павильон центральной торговли
- 12 Терминал «Бакалея»
- 13 Терминал «Колбасные изделия»
- 14 Терминал «Мясо и колбасные изделия»
- 15 Терминал «Рыбный базар»
- 16 Площадка для кортежей с автостоянкой
- 17 Терминал «Продовольственные товары»
- 18 Стены выставочный центр
имущественного патриота
- 19 Выставочная площадка
- 20 Станция для автомобилей



* План земельного участка в юго-западной части республики - Схематический план земельного участка для целей земельного участка в юго-западной части республики в городе Киеве. Масштаб 1:100000. Карты и схемы не являются техническими документами.

Приложение 5

Мировые аналоги ОРСП в цифрах

	Rungis (Франция)	Mercamadrid (Испания)
Оборот	7,4 млрд.евро	6,9 млрд.евро
Количество компаний	1 193	800
Количество сотрудников	11 707	7 000
Площадь	232 га	176 га
Входящие на рынок продукты	1 429 740 тонн	2 000 000 тонн
Количество обслуживаемых потребителей	18 млн.	12 млн.
Площадь арендуемых помещений	958 766 м ²	1 124 000 м ²
Процент занятости помещений	93,74%	95%



Контакты

Щетников Антон Тарасович

shchetnikov@yahoo.com

+7 (985) 991-30-08