



**Череповец**

Инвестиционное  
агентство

*Попутный ветер для Вашего бизнеса*

Профиль инвестиционного проекта

# «Строительство Череповецкого логистического центра»

*август 2016 года*

## Идея проекта

### Суть:

создание современного логистического центра, ориентированного на организацию интермодальных перевозок в единой логистической цепочке, включающего терминальный комплекс, складской и производственно-торговый комплекс, парковки, погрузочно-разгрузочные пункты

### Услуги:

Складские услуги	Транспортно-логистические услуги	Аренда офисов и производственных площадей
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ выгрузка и погрузка грузов;</li> <li>✓ ответственное хранение грузов;</li> <li>✓ сортировка, комплектация, переупаковка, маркировка и паллетирование грузов;</li> <li>✓ учет движения грузов в реальном времени;</li> <li>✓ обеспечение надлежащей температуры на складе для грузов с особыми требованиями.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ международные и региональные автоперевозки;</li> <li>✓ железнодорожные грузоперевозки;</li> <li>✓ сюрвейерские услуги;</li> <li>✓ кросс-докинг;</li> <li>✓ оформление сопроводительной документации;</li> <li>✓ предоставление информации по передвижению, хранению грузов их владельцам.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ складские помещения;</li> <li>✓ офисные помещения;</li> <li>✓ офисы сдаваемые в аренду - от 20 м2 (просторный паркинг, ЛВС, АТС, VoIP-телефония, телефонная и компьютерная сеть, интернет).</li> </ul>

## Инициатор проекта

### Инициатор проекта:

АО «Череповецкий логистический центр»

состав учредителей:

- ООО «Ди-Эс-Эр» (г. Санкт-Петербург);
- АО «Торговый дом ТАТ» (г. Череповец);
- ООО «ТД ЧФМК» (г. Череповец).



ЧЕРЕПОВЕЦКИЙ  
ФАБРИЧНО-МЕБЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ



## Технико-экономические показатели проекта

Стоимость проекта: 626 млн. руб.

**Дистрибьюторский центр (CDC)**  
4 608 м<sup>2</sup>

➤ Производственная зона

**Грузовой терминал (ССТ)**  
11 985 м<sup>2</sup>

➤ Складской корпус (на 10 терминалов)  
➤ Административно-бытовой корпус

Состав объекта:



1 - железнодорожный погрузочно-разгрузочный фронт грузовой площадки; 2 - грузовая площадка; 3 - контейнерная площадка (на 192 контейнера); 4 - железнодорожный погрузочно-разгрузочный фронт грузовой платформы; 5 - крытая грузовая платформа; 6 – платформа кросс-докинга; 7 – временная стоянка для легкового автотранспорта (на 80 мест); 8 – складской корпус с дистрибьюторской зоной; 9 – временная стоянка грузового автотранспорта (на 12 мест); 10 – торгово-выставочный павильон (3000 м<sup>2</sup>); 11 – КПП с весовой для грузового автотранспорта (2 шт.)

Собственные средства: 375 млн. руб. (60%)

Заемные средства: 251 млн. руб. (40%).

**Источники и доли финансирования:**

В качестве заемного финансирования планируется привлечь средства НО «Фонда развития моногородов» на условиях:

- период кредитования: до 8 лет
- процентная ставка за пользование Займа: 5% годовых

**Сроки реализации проекта:**

3 кв. 2016 г. – 2 кв. 2018 г.

**Срок окупаемости проекта:**

6,5 лет

## Земельные ресурсы проекта

Размещение логистического центра планируется на земельном участке площадью **4.7 Га**, расположенном на территории Индустриального парка «Череповец». Территориальная зона – зона размещения производственных объектов. Вид разрешенного использования земельного участка: производственная деятельность. Целевое назначение: строительство логистического центра.



## Социально-экономические эффекты проекта

- Диверсификация экономики моногорода;
- Разработка, организация и реализация рациональных схем товародвижения на основе организации единого технологического и информационного процесса, объединяющего поставщиков и потребителей материальной продукции;
- Повышение согласованности работы разных видов транспорта в организации смешанных и интермодальных перевозок;
- Расширение видов оказываемых услуг, повышение их качества и привлечение дополнительных объемов перевозок транзитных грузов;
- Создание **38** новых рабочих мест;
- Регистрация предприятия в г. Череповец.

## Бюджетная эффективность проекта

- 18,9 млн. руб. – поступления в местный бюджет за 10 лет (часть отчислений НДС, арендные платежи);
- 260,6 млн. руб. – поступления в региональный бюджет за 10 лет (региональная часть отчислений по НДС, региональная часть налога на прибыль, налог на имущество);
- 331 млн. руб. – поступления в федеральный бюджет за 10 лет (федеральная часть налога на прибыль, страховые взносы, НДС).

**В том числе поступления по годам (в тыс. руб.):**

Год	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГО
Местный бюджет	93	1 023	9 244	1 145	1 169	1 195	1 222	1 252	1 282	1 315	<b>18 940</b>
Региональный бюджет	100	106	14 309	24 266	28 136	32 454	37 840	39 401	41 079	42 882	<b>260 573</b>
Федеральный бюджет	288	306	22 791	27 833	33 477	39 694	47 154	50 039	53 096	56 336	<b>331 015</b>
<b>Бюджетная эффективность</b>	<b>481</b>	<b>1 435</b>	<b>46 345</b>	<b>53 244</b>	<b>62 782</b>	<b>73 343</b>	<b>86 216</b>	<b>90 691</b>	<b>95 458</b>	<b>100 533</b>	<b><u>610 528</u></b>

## Правовая форма реализации проекта

Правовая форма реализации проекта – заключение договора аренды земельного участка для строительства **логистического центра** по результатам проведения аукциона.

В качестве **формы поддержки** инвестиционного проекта, претендующего на присвоение статуса приоритетного инвестиционного проекта, предлагается при проведении аукциона установить **начальный размер годовой арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости** земельного участка, а не путем оценки рыночной стоимости независимым оценщиком.\*

Если данный земельный участок будет представлять интерес при проведении аукциона, то размер годовой арендной платы по итогам аукциона вырастет до той отметки, которую диктует рынок.

При этом применение данной меры поддержки позволит сократить сроки прохождения процедур в сфере земельных отношений при реализации инвестиционного проекта, а также сэкономить бюджетные средства на проведение оценки рыночной стоимости.



*\*Источник: согласно Постановлению мэрии г. Череповца Вологодской области №815 от 26.02.2013 г. «О Положении об инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Город Череповец», Положении о рабочей группе по реализации инвестиционных проектов на территории муниципального образования «Город Череповец», Положении об инвестиционном совете мэрии города Череповца» (с изменениями от 29.06.2016 г.); Распоряжению мэрии г. Череповца Вологодской области №49р от 27.01.2016 г. «Об установлении начального размера ежегодной арендной платы при проведении аукциона».*

График мероприятий в рамках реализации проекта

Стадия	Срок окончания стадии	Ответственное лицо
1. Подача заявки на реализацию инвестиционного проекта	14.03.2016	Инвестор, Оператор
2. Экспертная оценка возможности реализации инвестиционного проекта	09.05.2016	Оператор, Инвестор
3. Согласование профиля проекта на Рабочей группе по реализации инвестиционных проектов мэрии г. Череповца	10.05.2016	Рабочая группа, Оператор
4. Регистрация компании в г. Череповце	21.07.2016	Инвестор
5. Подача заявки на присвоению проекту статуса приоритетного инвестиционного проекта г. Череповца	18. 08.2016	Инвестор
6. Представление проекта на Инвестиционном совете мэрии г. Череповца для рассмотрения вопроса о возможности принятия решения о реализации проекта	31.08.2016	Инвестиционный совет, Оператор, Инвестор
7. Формирование земельного участка и постановка на кадастровый учет	18.10.2016	КУИ, Оператор
8. Изменение вида разрешенного использования земельного участка (при необходимости)	04.11.2016	КУИ, Оператор
9. Внесение изменений в выполнение и утверждение градостроительного плана земельного участка без изменения вида разрешенного использования	11.11.2016	УАиГ
10. Проведение аукционных процедур по продаже права на заключение договора аренды земельного участка	20.12.2016	КУИ
11. Заключение договора аренды земельного участка под строительство	23.12.2016	КУИ, Инвестор

## Критерии отбора инвестиционного проекта, претендующего на присвоение статуса приоритетного проекта города согласно Методике отбора приоритетных инвестиционных проектов г. Череповца

№ п/п	Группа критериев отбора	Наименование критерия оценки	Характеристика инвестиционного проекта в разрезе группы критериев
1	Направленность инвестиционного проекта	1.1.Соответствие приоритетам социально-экономического развития города, отраженным в Стратегии развития города Череповца до 2022 года 1.2.Сфера реализации проекта	Инвестиционный проект «Строительство Череповецкого логистического центра» реализуется в направлении социально-экономического развития города: «Развитие сферы услуг», а именно - развитие транспортно-экспедиционного обслуживания. В результате его реализации будет построен современный логистический центр класса В+, аналоги которого отсутствуют в городе.
2	Социальная эффективность инвестиционного проекта	2.1.Удовлетворение потребностей населения г. Череповца 2.2.Основная целевая группа потребителей	Инвестиционный проект призван удовлетворять потребности резидентов Индустриального парка «Череповец», которые будут использовать центр как транспортно-перегрузочный узел для обработки и хранения сырья, готовой продукции, для нужд собственных производств, размещенных на площадке Парка. Помимо этого проект будет обслуживать и прочих потребителей, в т.ч. население города.
3	Бюджетная эффективность инвестиционного проекта	3.1.Средний объем налоговых доходов в городской бюджет в год, млн. руб. 3.2.Экономия средств городского бюджета**	В результате реализации проекта объем налоговых поступлений в бюджеты всех уровней за 10 лет составит 610,5 млн.руб., в т.ч.: в местный бюджет – 18,9 млн.руб., в региональный бюджет – 260,6 млн.руб., в федеральный бюджет - 331 млн. руб.
4	Опыт инвестора-заявителя	4.1.Успешный опыт реализации инвестором – заявителем проектов, аналогичных заявленному	Совокупный опыт компаний-учредителей АО «Череповецкий логистический центр» включает: реализация проектов в сферах: промышленного девелопмента, поставки лесопродукции (как на внутренний рынок, так и на экспорт в страны Балтии и Скандинавии), услуги по экспедированию, перевалке и содействию в таможенном оформлении экспедируемых грузов, управление промышленными объектами.
5	Экологическая безопасность инвестиционного проекта	5.1.Экологическая безопасность	Проект соответствует требованиям экологической безопасности, что будет отражено в соответствующих разделах в рамках общего проекта на экспертизу.



## Предлагается:

- **Принять к реализации инвестиционный проект путем утверждения профиля инвестиционного проекта;**
- **Утвердить график реализации инвестиционного проекта;**
- **Присвоить инвестиционному проекту «Строительство Череповецкого логистического центра» статус приоритетного инвестиционного проекта г. Череповца по стратегически важному направлению социально-экономического развития города: «Развитие сферы услуг» (а именно развитие транспортно-экспедиционного обслуживания);**
- **Определить дату проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка декабрь 2016 г. (вторая декада);**
- **В качестве меры поддержки инвестиционного проекта «Строительство «Череповецкого логистического центра», реализуемого по стратегически важному направлению экономического развития города, при проведении аукциона установить начальный размер годовой арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.**