

Голышманово

Организация обслуживания техники и оборудования для крупного агропромышленного бизнеса (аутсорсинг)



75
млн. ₽

инвестиции

3,5
млн. ₽

оборотный
капитал

48
мес.

срок
окупаемости

20%

IRR (BHP)

13,9
млн. ₽

NPV
(60 мес.)

Суть проекта

- Предоставление услуг по техническому обслуживанию техники и оборудования предприятиям АПК (аутсорсинг), включая подготовку к сезону и консервацию, плановое ТО и оперативный ремонт, ремонтно-восстановительные работы; часть работ может выполняться с выездом специалистов по месту нахождения техники
- Загрузка предприятия должна быть обеспечена крупными (якорными) клиентами – предприятиями АПК района и соседних территорий; дополнительная загрузка: КФХ, предприятия коммунальной сферы.
- Предусматривается: строительство диагностического и ремонтного цеха, строительство холодного склада для временного хранения комплектующих, запчастей, оборудования и эвакуированной техники, строительство открытой площадки для выполнения ряда регламентных работ; приобретение специализированной транспортной техники
- Возможна кооперация с другими сервисными компаниями

Обеспеченность спросом

- Район расположен в узле сопредоточения крупных сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий Тюменской области – здесь значительный парк специализированной техники и оборудования для АПК
- По данным «Росагролизинг» доля АПК-техники с истекшим гарантитным периодом высока: доля основных сельскохозяйственных машин, а именно тракторов и комбайнов старше 10 лет (51%)
- Потребность в быстром и качественном обслуживании техники и оборудования для агропромышленного бизнеса выявлена в ходе интервью с предпринимателями и во время стратегической сессии
- Реализация пула инвестиционных идей увеличит спрос на обслуживание техники на территории района и соседних районов области

Потенциальные партнеры

- ООО «Агротех-Комплект»
- АО «Росагролизинг»
- АО «Тюменьагромаш»
- ООО «Тюменьагротех»
- АО «Гагаринскремтехпред»
- ООО «Проминтел-Агро»

Государственная поддержка

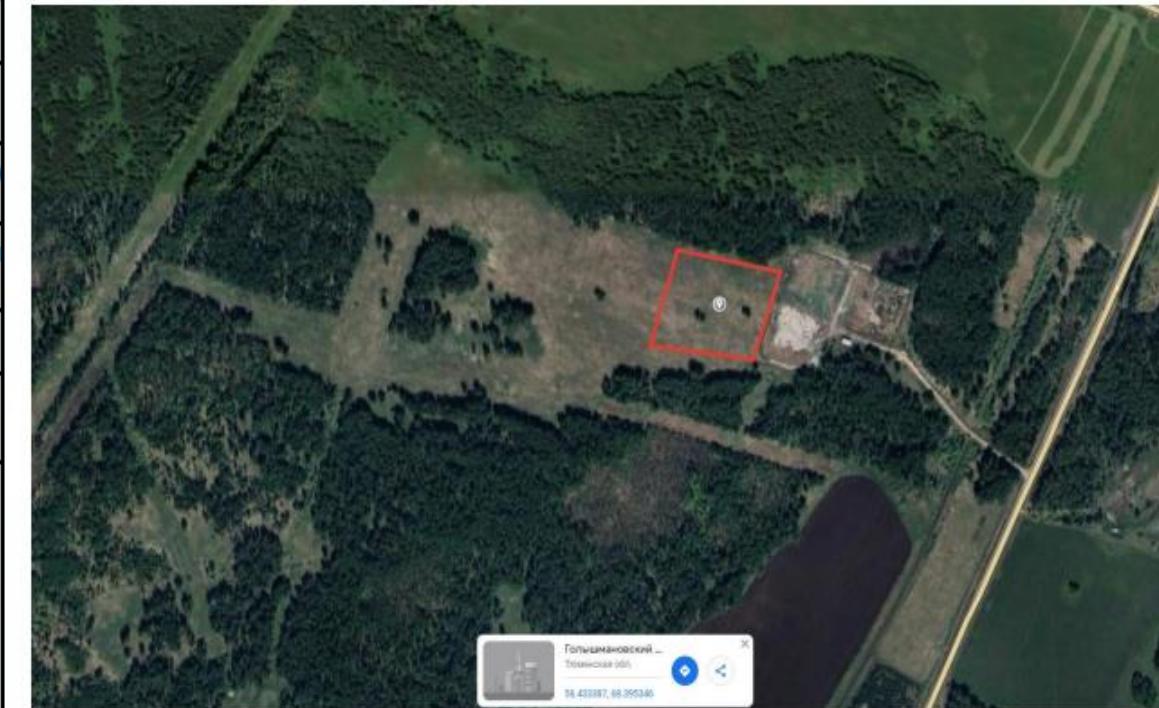
- Предоставление земельного участка с возможностью оборудования примыкания к федеральной трассе / подведение коммуникаций на основе ГЧП / МЧП
- Субсидирование расходов на приобретение техники и оборудования
- Субсидирование расходов по лизингу
- Льготное инвестиционное кредитование

- Координация в части взаимодействия с администрациями муниципальных образований конурбации – продвижение проекта в деловой среде

Земельный участок № 4

Собственность	Муниципальная
Адресное описание земельного участка	Тюменская область, Голышмановский район, в 2,5 км севернее р.п. Голышманово, левее автодороги Голышманово-Аромашево
Кадастровый номер участка (в случае отсутствия к.н. указать координаты расположения)	56.433387; 68.395346
Площадь, кв. м.	60 000кв. м
Вид разрешенного использования (при наличии)	Для строительства завода по переработке биологических отходов
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Зона в соответствии с Генеральным планом	Зона складирования и захоронения отходов
Зона в соответствии с ПЗЗ	Зона складирования и захоронения отходов (Сп2)
Основные виды разрешенного использования (без параметров)	Специальная деятельность; земельные участки (территории) общего пользования.
Зона в соответствии с ППТ (при наличии)	-
Подъездные пути	До дороги с асфальтовым покрытием – 630 метров.
Электроснабжение- (расстояние до ближайшей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ и объем свободной мощности на объекте (кВт). В случае отсутствия свободной мощности на ближайшей трансформаторной подстанции указывается ближайшая подстанция 110(35)/10 кВ (наименование, расстояние до земельного участка, объем свободной мощности (кВт))	От точки подключения до участка проходит линия ВЛ-10кВ Ф. Птицефабрика р.п. Голышманово, Ф.Птицефабрика "Кемпинг", Тюменская область, МЛ-10кВ Ф. Птицефабрика р.п. Голышманово, Ф.Птицефабрика на расстоянии 100м.

[Схема расположения земельного участка №4 на публичной кадастровой карте](#)



Строительство комплексного придорожного сервиса



115
млн. ₽

ИНВЕСТИЦИИ

8,4
млн. ₽

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

90
мес.

СРОК
ОКОПАЕМОСТИ

17%

IRR (BHP)

20,7
млн. ₽

NPV
(62 мес.)

Суть проекта

- Строительство и организация работы комплексного придорожного сервиса, ориентированного на обслуживание потока транзитного транспорта и туристов
- В составе: гостиница (формат – мотель; 12 номеров), кафе (40 мест), магазин (торговый зал на 40 м²), прачечно-помывочная зона (душевые, туалеты, автоматическая прачечная), СТО (отдельно-стоящее здание на 2 поста и постом шиномонтажа), автомойка, паркинг с системой видеонаблюдения (20 мест большегрузов и 30 мест легковых ТС);
- Целесообразно иметь смежный участок для дальнейшего расширения объекта: увеличение площади стоянки / организация АЗС / расширение мотеля.

Обеспеченность спросом

- Через Голышмановский ГО проходит федеральная трасса Р-402 (Тюмень – Ишим – Омск) со значительным транзитным потоком (фактическая интенсивность в данном районе по данным за 2020 год составила более 19 тыс. автомобилей в сутки); здесь же проходят дороги на Бердюжский район и в сторону Кургана, на Аромашевский район;
- Потребность в качественном транзитном придорожном сервисе современного формата выявлена в ходе интервью с предпринимателями и во время стратегической сессии;
- Наблюдается высокая активность туристов из соседних Омской и Новосибирской областей по направлениям г. Тюмень, г. Тобольск – дальнейшее развитие туристической отрасли предполагают значительный рост потока туристов, в том числе, организующих свои поездки самостоятельно.

Потенциальные партнеры

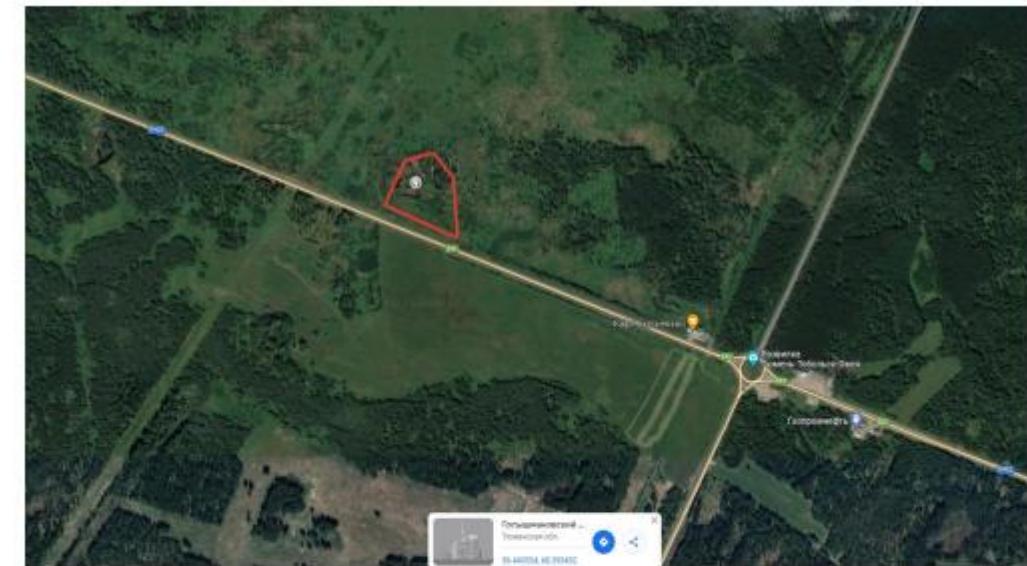
- Управление транспорта и дорожного хозяйства главного управления строительства Тюменской области; Агентство туризма и продвижения Тюменской области
- Хостели Рус, Лайк Хостел и т.п. (франшизы хостелов)
- TexАвтоГрупп, Вилгуд, Fit Service (франшизы СТО)

Государственная поддержка

- Предоставление земельного участка с примыканием и подведенными коммуникациями / подведение коммуникаций на основе ГЧП / МЧП
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования / строительство
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий
- Координация в части взаимодействия с туристическим операторами, ресурсами, агрегаторами
- Организационная поддержка по созданию региональной специализированной сети придорожных сервисов (возможный вариант развития проекта)
- Организационная поддержка в части разработки единых рекомендаций по организации придорожных сервисов на территории Тюменской области

Собственность	Неразграниченные земли
Адресное описание земельного участка	Тюменская область, Голышмановский район, 215 км. Трассы Тюмень - Омск
Кадастровый номер участка <i>(в случае отсутствия к.н. указать координаты расположения)</i>	56.443534, 68.393452
Площадь, кв. м.	42337 кв.м.
Вид разрешенного использования (при наличии)	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Зона в соответствии с Генеральным планом	Зона транспортной инфраструктуры
Зона в соответствии с ПЗЗ	Зона транспортной инфраструктуры (Т)
Основные виды разрешенного использования (без параметров)	Автомобильный транспорт; воздушный транспорт; служебные гаражи; хранение автотранспорта; объекты дорожного сервиса; коммунальное обслуживание; земельные участки (территории) общего пользования.
Зона в соответствии с ППТ (при наличии)	-
Подъездные пути	Участок граничит с федеральной дорогой Тюмень - Омск
Электроснабжение - (расстояние до ближайшей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ и объем свободной мощности на объекте (кВт). В случае отсутствия свободной мощности на ближайшей трансформаторной подстанции указывается ближайшая подстанция 110(35)/10 кВ (наименование, расстояние до земельного участка, объем свободной мощности (кВт))	На расстоянии 900 м от участка проходит линия ВЛ-10кВ
Газоснабжение (наличие возможности технологического присоединения к сетям газораспределения на территории сельского поселения/городского округа (есть/нет). В случае размещения земельного участка в зоне закрытой ГРС указываются планируемые сроки модернизации ГРС)	Действующий газопровод высокого давления. От точки подключения до земельного участка составит 950 м.

Схема расположения земельного участка №6 на публичной кадастровой карте



Создание овцеводческого / козоводческого хозяйства



43,4
млн. ₽

ИНВЕСТИЦИИ

6,3
млн. ₽

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

60
мес.

СРОК
ОКОПЛАЕМОСТИ

7,9%
IRR(BHP)

IRR(BHP)

6,5
млн. ₽

NPV
(72 мес.)

Суть проекта

- Строительство овцеводческой и козоводческой фермы на 2000 голов на базе свободных площадей сенокосов и пастбищ с переработкой молока и производством мясной продукции.
- Предполагается выпуск основной продукции: баранина, ягнится (туши и полутуши), мягкие и твердые сыры. Дополнительно будут реализовываться шкуры животных, удобрения.
- Для создания мини-завода (сыроварни) и цеха убоя целесообразно использовать готовую модульную технологию. С целью обеспечения оптимальной загрузки предполагается оказание услуг ЛПХ и КФХ в части ветзоосервиса, забоя, лабораторного обслуживания, приема молока.
- В перспективе возможно организовать глубокую переработку мяса.
- Дальнейшая перспектива – развитие сети по территории области.

Обеспеченность ресурсами

- Необходимая площадь земельного участка для организации фермы – 100 га. (большая территория обусловлена наличием пастбища и сенокосов для выпаса животных и заготовки им кормов - аренда).
- модульные объекты: цех КОЛАКС-1003С (основной производственный), модуль-бойня, модуль укомплектованный лабораторией и модуль АБК.
- Необходимо обеспечить наличие ресурсов: электроэнергии и воды
- Необходимый штат сотрудников – 18 человек (местные кадры) и приглашенные специалисты - переработка продукции.
- Технология – привлечение отраслевого технologа.

Обеспеченность спросом

- Минздрав РФ: рекомендовано потреблять 5 кг. баранины на душу населения в год, при фактическом потреблении в 1 кг.; сырое - 6,5 кг., при фактическом потреблении в 5 кг. (а, твердых сортов всего - 2,8 кг.). Соответственно, только население Тюменской области может потреблять до 18,5 тыс. тонн баранины (фактически - 3,7 тыс. тонн) и 24 тыс. тонн сырое (фактически – 18,5 тыс. тонн.).
- При выходе на территории соседних регионов также не обеспеченных бараниной и сырами (крупных предприятий по разведению коз в России на сегодняшний день не более 20; в 2020 г. в России произведено 202 тыс. тонн баранины), рынок значительно расширяется. Так же есть потенциал экспорта.

Потенциальные партнеры

- Организации сегмента HoReCa
- Розничные сети продуктов здорового питания
- ГАУ Северного Зауралья
- Всероссийский научно-исследовательский институт овцеводства и козоводства

Государственная поддержка

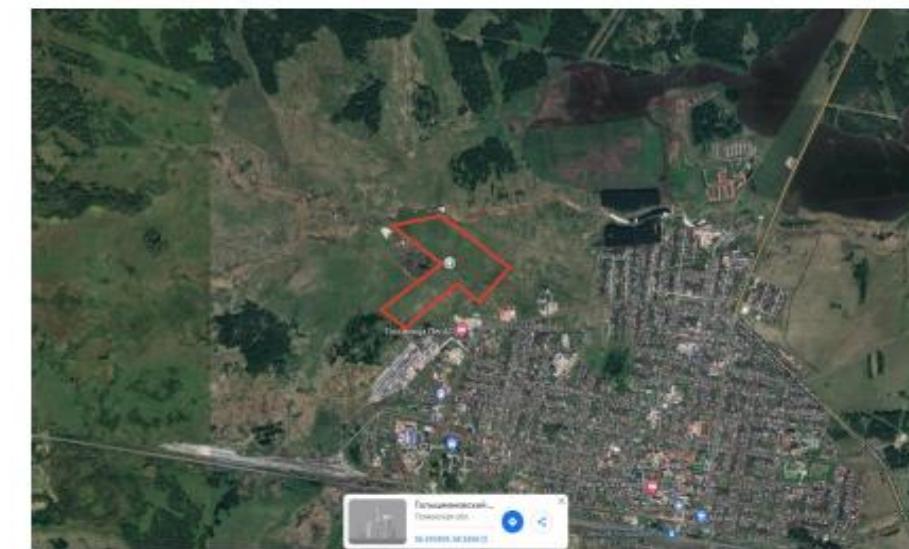
- Предоставление земельного участка для организации производства
- Предоставление площадей сельскохозяйственных угодий
- Субсидирование расходов на приобретение производственного оборудования
- Поддержка в части предоставления целевых займов / предоставления гарантий

- Организационная поддержка в создании единого регионального бренда и его продвижении на межрегиональном рынке
- Популяризация продукции предприятий данного профиля на региональном уровне
- Включение предприятия в туристические маршруты для формирования спроса в других регионах и поддержки сбыта на местном уровне (сельский/эко туризм)

Земельный участок № 5

Собственность	Неразграниченные земли
Адресное описание земельного участка	Тюменская область, Голышмановский район западная часть поселка р.п. Голышманово
Кадастровый номер участка <i>(в случае отсутствия к.н. указать координаты расположения)</i>	72:07:0901001 (56.410459, 68.345613)
Площадь, кв. м.	500000кв.м.
Вид разрешенного использования (при наличии)	Для промышленного и с/х производства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Зона в соответствии с Генеральным планом	Производственная зона с/х предприятий
Зона в соответствии с ПЗЗ	Зона, занятая объектами с/х назначения (Cx2)
Основные виды разрешенного использования (без параметров)	Выращивание зерновых и иных с/х культур; выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур; овощеводство; садоводство; выращивание льна и конопли; скотоводство; звероводство; птицеводство; свиноводство; пчеловодство; рыбоводство; хранение и переработка с/х продукции; ведение ЛПХ на полевых участках; питомники; обеспечение с/х производства; ведение огородничества; ведение садоводства; ведение дачного хозяйства; пищевая промышленность; коммунальное обслуживание
Зона в соответствии с ППТ (при наличии)	-
Подъездные пути	До дороги с асфальтовым покрытием в восточную часть поселка р.п. Голышманово – 200 метров.
Электроснабжение- (расстояние до ближайшей трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ и объем свободной мощности на объекте (кВт). В случае отсутствия свободной мощности на ближайшей трансформаторной подстанции указывается ближайшая подстанция 110(35)/10 кВ (наименование, расстояние до земельного участка, объем свободной мощности (кВт))	На расстоянии 200м от участка проходит Ф.Райцентр I, от опоры №1 по опору №147 Тюменская область, р.п. Голышманово
Газоснабжение (наличие возможности технологического присоединения к сетям газораспределения на территории сельского поселения/городского округа (есть/нет). В случае размещения земельного участка в зоне закрытой ГРС указываются планируемые сроки модернизации ГРС)	ГРС Голышманово. Действующий газопровод по ул. Гагарина, стальной диаметром 325мм заходит на участок, полипропиленовая труба диаметром 110мм от точки подключения до участка 100-150м.

Схема расположения земельного участка №5 на публичной кадастровой карте



Строительство торгово-развлекательного центра с кинотеатром



275
млн. ₽

ИНВЕСТИЦИИ

20
млн. ₽

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

72
мес.

СРОК
ОКУПАЕМОСТИ

5,5%

IRR(BHP)

29,3
млн. ₽

NPV
(84 мес.)

Суть проекта

- Создание в центральной части ГО торгово-развлекательного центра, в составе которого будут представлены: торгово-выставочный комплекс, кинозал, фитнес-центр, танцевальный зал, студия творчества, фуд-корт, детская зона. Площадь объекта 5-5,5 тыс. м. кв.;
- Объект предполагает зонированную организацию для разделения потоков:
 - торгово-выставочная зона и фуд-корт;
 - спортивно-развлекательная зона с кинозалом;
 - зона семейного отдыха с детской комнатой и кафе (с возможностью проведения мероприятий)

Обеспеченность ресурсами

- Для размещения объекта необходим земельный участок до 0,8 Га в центральной части ГО с возможностью подключения коммуникаций и удобной транспортной развязкой;
- Необходимо обеспечить значительное потребление ресурсов: электроэнергии, воды, газа;
- Кадровое обеспечение: 40 человек, местные кадры, АУП - приглашенные;
- Технология: привлечение девелопера, внешних консультантов, франшиз.

Обеспеченность спросом

- По результатам опроса жители ГО предъявляют высокий спрос на культурно-досуговые пространства: кинотеатр, фитнес, развивающие пространства для детей; уровень доходов населения – средний по югу Тюменской области;
- Создание единого пространства для семейного досуга, объединяющего основные запрашиваемые объекты, создаст гарантированный поток потребителей;
- Объект рассчитан на агломерацию с населением от 25 тыс. чел. (население Голышмановского района – 24,9 тыс. чел.). При этом планируется, что посещать ТРЦ будут жители соседних Аромашевского и Бердюжского районов, а так же пассажиры транзитного транспорта.

Потенциальные партнеры

- Лидеры сегмента HoReCa Тюменской области
- КИНОМАКС, Синема парк, Формула кино, др. (франшиза)
- Ведущие детские центры (франшиза)
- Франшизы спортивных объектов, например, Сити-Фокс, X-Fit, Планета Фитнес

Государственная поддержка

- Предоставление земельного участка с подведенными коммуникациями / подведение коммуникаций на основе ГЧП / МЧП
- Субсидирование расходов на приобретение оборудования

- Предоставление налоговых преференций девелоперу
- Организационная поддержка при организации переговоров с якорными арендаторами объекта

Имеется возможность формирования земельного участка

Открытие семейного кафе



2,5
млн. ₽

ИНВЕСТИЦИИ

1,7
млн. ₽

ОБОРОТНЫЙ
КАПИТАЛ

24
мес.

СРОК
ОКОПАЕМОСТИ

62%

IRR(ВНР)

1,8
млн. ₽

NPV
(36 мес.)

Суть проекта

- Открытие кафе семейного формата (до 50 посадочных мест). Основной особенностью является наличие детской комнаты (до 15 чел.) и развлечений для ребенка, адаптированный дизайн интерьеров.
- Основная задача – создать современное пространство с комфортом обслуживания для всех членов семьи с наиболее подходящим списком блюд (так как целевая аудитория имеет широкий возрастной диапазон, в т. ч. для быстрого заказа кофе, чая, качественного фаст-фуда);
- Для размещения кафе целесообразно использовать ТЦ в центре ГО (такое расположение за счет большого потока клиентов обеспечивает быстрое и стабильное развитие и дает возможность оптимизировать расходы на рекламу за счет естественного потока и маркетинговых мероприятий ТЦ).
- Целесообразно и использование франшизы, что в свою очередь, позволит минимизировать риски и в кратчайшие сроки вывести бизнес на окупаемость. Далее – возможно тиражирование объекта, в том числе, на территории соседних муниципальных образований, либо открытие альтернативных форматов.

Обеспеченность ресурсами

- ✓ Аренда готового помещения площадью 200-250 м. кв. соответствующего требованиям контрольно-надзорных органов;
- ✓ Энергопотребление объекта – 47 кВт / ч;
- ✓ Водопотребление и канализация - централизованные;
- ✓ Кадровое обеспечение: 13 человек, обязательно обучение по франшизе;
- ✓ Технология: готовая франшиза, зарекомендовавшая себя в малых городах.

Обеспеченность спросом

- ✓ Загрузку объекта обеспечат прежде всего: семьи с детьми и молодежь ГО (целевая аудитория ГО - 4,1 тыс. чел.), а так же транзитные туристы, работники ТЦ (дополнительный поток создаст проведение детских праздников, массовых мероприятий, семейных и детских мастер-классов, например, кулинарных);
- ✓ Формат франчайзинга в РФ сегодня максимально популярен – клиент уверен в качестве и стандарте приготовления блюда, что обеспечит стабильный интерес аудитории и оптимальное предложение;
- ✓ Потребность в открытии кафе такого формата выявлена в ходе интервью с предпринимателями и во время стратегической сессии.

Потенциальные партнеры

- ✓ Франшизы семейных кафе (например, кафе «Бабушка приехала»)
- ✓ Местные фермеры: поставки мяса, молока, овощей
- ✓ Детские учебные и развивающие центры

Государственная поддержка

- Субсидирование расходов на приобретение оборудования
- Поддержка в части предоставления целевых займов

- При необходимости предоставление помещения в аренду на льготных условиях
- Организационная поддержка по открытию кафе, помочь в получении необходимой разрешительной документации

Имеется возможность формирования земельного участка