ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ | КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА A/B+

МУЛЬТИМОДАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ И ЗЕРНОВОЙ ТЕРМИНАЛ В НОВОРОССИЙСКЕ

Готовый высокодоходный портовый комплекс (7,1 Га) в 7 км от НМТП. Контейнерный терминал (сухие и рефконтейнеры), температурные склады и экспортный зерновой комплекс под единым управлением.

Локация: г. Новороссийск, Кирилловская промзона | **Статус актива:** Действующий бизнес, 100% укомплектован парком техники и инженерными сетями

7,1 Га

Промышленно-складская территория с 3 независимыми выездами

2 000 TEU

Емкость контейнерного терминала (включая 254 реф-места и 200 фумигация)

15 000 т/мес

Мощность автоматизированного комплекса перевалки зерна

1,0 МВт

Собственная энергомощность (3 КТП) с резервом под развитие

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА | КЛЮЧЕВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА АКТИВА

Редкий припортовый актив с диверсифицированной выручкой

В условиях острого дефицита земли в Новороссийске объект закрывает сразу 4 высокодоходных сегмента портовой логистики

01

Стратегическая близость к НМТП (7 км)

Расположение в Кирилловской промзоне минимизирует стоимость «первой и последней мили» до причалов порта. Уникальная транспортная развязка с 3 независимыми выездами исключает простои фур в городских пробках.

02

4 независимых центра прибыли (Синергия)

Комплекс объединяет хранение сухих и рефрижераторных контейнеров, перетарку грузов в температурных и сухих складах, перевалку зерна в контейнеры и карантинную фумигацию — устойчивость к сезонным колебаниям рынка.

03

Энергопрофицит 1 МВт и потенциал роста

Собственные 3 КТП суммарной мощностью 1 МВт полностью закрывают пиковые нагрузки реф-терминала (254 розетки) и позволяют масштабировать холодильные или производственные мощности без затрат на техприсоединение.

04

100% готовность бизнеса «Под ключ»

В периметр сделки входит тяжелая спецтехника (ричстакер Kalmar, 4 вилочных погрузчика до 12 т), весовое и зернометательное оборудование, офис 156 м² и система периметрального видеонаблюдения. Старт в день сделки.

Бесперебойная транспортная доступность 24/7 без заторов

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО АКТИВА

7,1 Га

Промышленное ядро г. Новороссийск (Кирилловская промзона)

Разрешенное использование (ВРИ):

- Коммунально-складские и производственные предприятия
- Сельскохозяйственное использование (перевалка и фумигация АПК)
- Гаражи боксового типа и ремонтные боксы
- Стоянки большегрузного автотранспорта

Широкий перечень ВРИ исключает регуляторные риски при любом профиле деятельности.

Ключевое преимущество для Новороссийска — 3 независимых выезда

В условиях транспортной перегруженности портового города три независимых выезда позволяют гибко разводить потоки зерновозов и контейнеровозов и гарантировать быстрый доступ к площадкам 24/7.

№1

Выезд №1 — Пересечение ул. Кирилловской и ул. 40 лет Октября

Прямой выход на главную грузовую артерию промзоны и федеральную трассу в сторону порта НМТП (7 км).

№2

Выезд №2 — На ул. Промышленную

Оптимален для разделения потоков: выделенный маршрут под заезд контейнеровозов или выезд порожнего транспорта.

№3

Выезд №3 — На ул. Лесную

Резервный и маневровый маршрут, позволяющий организовать сквозное круговое движение внутри терминала без встречных потоков.

НАПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСА №1 | КОНТЕЙНЕРНЫЙ ТЕРМИНАЛ (СУХИЕ, РЕФ И ФУМИГАЦИЯ)

Контейнерный терминал на 2 000 TEU с развитой реф-зоной

Структура вместимости площадок (TEU)



Общая единовременная вместимость: 2 000 TEU (доля специализированных мест — 22,7% или 454 TEU)

254 реф-розетки

Зона хранения рефрижераторных контейнеров

Высокодоходный сегмент для южного импорта и экспорта (фрукты, мясо, рыба, продукты питания). Запитан от 3 собственных КТП (1 МВт).

200 TEU — Фумигация

Специализированная карантинная и фумигационная площадка

Критическое звено при экспорте зерновых, бобовых и с/х грузов в контейнерах, а также при обработке импортного плодоовощного потока.

1 546 TEU — Сухие контейнеры

Хранение груженых и порожних универсальных контейнеров

Обслуживается собственным ричстакером KALMAR (2016 г.в.) и тяжелым погрузчиком LonKing 12 т — высокая скорость обработки автотранспорта.

НАПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСА №2 | СКЛАДСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И ПЕРЕТАРКА ГРУЗОВ

Складской комплекс 2 150 м² (1 200 паллетомест): холодный и сухой

ХОЛОДНЫЙ СКЛАД (ТЕМПЕРАТУРНЫЙ)

Перетарка из рефконтейнеров и ответственное хранение

950 м² | 560 паллетомест

- 3 изолированные холодильные камеры: 1 камера — 450 м² и 2 камеры по 250 м²
- Возможность настройки независимого температурного режима под разные группы товаров
- 4 современных докшелтера (герметизатора проема) для сохранения холодовой цепи
- 2 открытые грузовые рампы для оперативной выгрузки и погрузки

СУХОЙ СКЛАД УНИВЕРСАЛЬНЫЙ

Консолидация генеральных грузов и паллетирование партий

1 200 м² | 640 паллетомест

- 2 изолированные складские камеры: 750 м² и 450 м²
- Удобное зонирование под разные номенклатуры или разных клиентов
- Оснащен мобильной подкатной рампой для растарки контейнеров и работы с автотранспортом
- Полный комплект вилочных погрузчиков (1,5 т, 1,8 т, 2,0 т) для внутрискладской логистики

Синергия с контейнерным терминалом: Сочетание 254 реф-розеток и холодного склада на 560 паллетомест с 4 докшелтерами позволяет оказывать редкую и высокодоходную услугу в Новороссийске — быструю перетарку скоропортящихся грузов из морских рефконтейнеров в рефрижераторные автофуры без разрыва температурной цепи.

НАПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕСА №3 | ЭКСПОРТНЫЙ АГРОТЕРМИНАЛ (ПЕРЕВАЛКА ЗЕРНА)

Комплекс перевалки зерна мощностью до 180 000 тонн в год

МЕСЯЧНАЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ

до 15 000 т/мес

Эквивалентно отгрузке ~550–600 двадцатифутовых контейнеров в месяц (до 180 тыс. тонн в год).

Технологическое оснащение зернового комплекса:

- Автомобилеопрокидыватель для быстрой разгрузки зерновозов
- Двойной весовой контроль: 2 автовесов на въезде и выезде (без очередей)
- 3 зернометa с собственными весами для точного дозирования партии
- Операторная и оборудованные бытовые помещения для персонала

Полный замкнутый цикл экспортной перевалки зерна внутри одного терминала:

ШАГ 1 | ПРИЕМКА И УЧЕТ

Взвешивание и выгрузка зерновозов

Входные автовесы → выгрузка на автомобилеопрокидывателе → выходные автовесы. Полная прозрачность тоннажа.

ШАГ 2 | ЗАТАРКА В TEU

Загрузка 3 зернометами с весами

Подача порожнего контейнера с площадки терминала и точная загрузка зерном без перегруза по осям.

ШАГ 3 | ФИТОСАНИТАРИЯ

Экспозиция на площадке фумигации

Перемещение контейнера ричстакером на собственную фумигационную зону (200 TEU) для карантинной обработки.

ШАГ 4 | ЭКСПОРТ В ПОРТ

Быстрый вывоз на причалы НМТП (7 км)

Накопление судовой партии на терминале и оперативная подача в порт под погрузку морского судна по графику.

МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА | СПЕЦТЕХНИКА, ЭНЕРГЕТИКА И АБК

100% укомплектованность парком ПРТ и инженерными сетями

Собственный парк ПРТ (входит в периметр актива):

Тип и марка техники	Характеристики	Операционное назначение на терминале
Ричстакер KALMAR	2016 г.в., тяжелый класс (45 т)	Обработка груженых 20/40-футовых и рефконтейнеров в несколько ярусов, погрузка зерновых контейнеров
Погрузчик LonKing	Грузоподъемность 12,0 тонн	Манипуляции с порожними контейнерами, тяжеловесными и негабаритными грузами на площадке
Погрузчик Komatsu №1	Грузоподъемность 2,0 тонны	Быстрая паллетная перетарка в сухом и холодном складах, работа на грузовых рампах
Погрузчик Komatsu №2	Грузоподъемность 1,8 тонны	Внутрискладская логистика, загрузка и выгрузка контейнеров через подкатную рампу
Погрузчик Heli	Грузоподъемность 1,5 тонны	Оперативная работа внутри холодильных камер (950 м²) и комплектация паллетных партий

ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ НЕЗАВИСИМОСТЬ

3 КТП — 1,0 МВт (1 000 кВт)

Покрывает потребление 254 реф-розеток, холодильных камер и зернометов, оставляя резерв под расширение.

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОНТУР

Современный офис — 156 м²

Готовое здание для дирекции, диспетчерской службы и клиентского отдела.

БЕЗОПАСНОСТЬ И КОНТРОЛЬ 24/7

100% Видеонаблюдение

Вся территория 7,1 Га, доки, весовые и площадки под круглосуточным видеоконтролем.

Стратегическая ценность для корпоративного покупателя

АГРОХОЛДИНГИ И ЗЕРНОТРЕЙДЕРЫ

Собственное экспортное окно на Черном море

- Независимость от дефицита и тарифов сторонних терминалов
- Перевалка до 180 000 т/год + собственная фумигация 200 TEU
- Высокая рентабельность контейнерного экспорта зерновых и нишевых культур

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ОПЕРАТОРЫ И ЛИНИИ

Готовый тыловой («сухой») терминал в 7 км от НМТП

- Мгновенное расширение парка хранения на 2 000 TEU с ричстакером Kalmar
- Лидерство в реф-сегменте (254 розетки + холодный склад перетарки 950 м²)
- Бесперебойная логистика за счет 3 выездов на магистрали города

ТОРГОВЫЕ СЕТИ И ИМПОРТЕРЫ

Южный распределительный и температурный центр

- Полный контроль цепочки холода при импорте скоропортящихся товаров (фрукты, овощи, продукты)
- Склады 2 150 м² (1 200 паллетомест) для быстрой растарки в собственные автофуры
- Резерв мощности 1 МВт и территория 7,1 Га под строительство новых складов