

ИНФОРМАЦИЯ
в инвестиционном предложении ООО «ФУДМАСТЕР»
с приложением стратегии развития рынка «Центральный»

В адрес комитета по управлению имуществом Администрации города 27.05.2019 поступила альтернативная стратегия развития городского рынка.

Предлагается рассмотреть альтернативную стратегию в рамках поручения постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу (постановление председателя Думы города от 02.04.2019 № 14) о предоставлении информации о реализации стратегии развития Сургутского городского муниципального унитарного предприятия «Городской рынок».

СГМУП «Городской рынок» по результатам 2018 года получило убыток 7 124 тыс. руб.

Наименование	Значение (тыс. руб.)				
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Среднесписочная численность	44	33	31	27	17
Фонд оплаты труда	25 557	20 807	19 239	17 504	16 260
Среднемесячная заработная плата 1 работающего	48 403	52 543	51 717	54 025	79 705
Выручка	45 664	37 277	37 655	39 063	30 606
Себестоимость	38 131	28 430	25 679	26 873	19 686
Доходы	5 594	12 805	4 296	2 738	4 527
Расходы	28 939	31 362	18 289	17 447	21 821
Чистая прибыль (убыток)	-14 475	-9 926	-1 772	-1 932	-7 124
Рентабельность продаж (руб.)	-0,24	-0,21	-0,06	-0,07	-0,13
Рентабельность	-30,6%	-21,8%	-4,5%	-4,9%	-21,0%

Отчисления части прибыли в доход бюджета городского округа город Сургут СГМУП «Городской рынок» не производит более 5 лет.

Происходит постепенное снижение объёма услуг в натуральном выражении (по предоставлению в аренду торговых мест и офисных помещений, проведению ярмарочных мероприятий). За последние три года прибыльность работы СГМУП «Городской рынок» упала на 16,5%, рентабельность продаж сократилась на 0,07 руб. (на 1 рубль выручки приходится 0,13 руб. убытка).

Альтернативная стратегия городского рынка опирается на опыт предприятия прошлых пяти лет, анализ предложенных ранее стратегий и опыт аналогичных рынков в других регионах.

Стратегией предусмотрена передача центрального рынка в долгосрочную аренду стратегическому инвестору на условиях:

- срок аренды 25 лет;
- арендная плата – 1,2 млн. руб. в год (100 тыс. руб. в месяц);
- неотделимые улучшения – собственность арендатора;
- целевое назначение объекта (вид использования) – рынок.

Инвестор ООО «ФУДМАСТЕР» – это:

- компания-ресторатор с тремя популярными сетевыми концепциями: рестораны быстрого обслуживания «Вилка-Ложка» с домашней кухней

и демократичными ценами, трактиры «Печки-Лавочки» с национальным колоритом и суши-бары в мульти-формате «Рыба.Рис»;

- более 60 успешных ресторанов, открытых в городах России: Новосибирске, Екатеринбурге, Барнауле, Новокузнецке, Томске, Уфе и Нижним Тагиле;

- регистрация в городе Сургуте.

Ожидаемые результаты реализации стратегии:

- инвестиции более 69 млн. руб.;

- сохранение городского рынка;

- нулевые затраты бюджета;

- доход в бюджет города с первого месяца;

- у города появится оператор ярмарок для участия в городских мероприятиях на различных площадках.

Реализация программы инвестиций должна значительно повлиять на сдачу торговых площадей и, следовательно, выручку, при этом высокая арендная плата сразу сведёт на нет инвестиционную привлекательность проекта. Поэтому в стратегии предлагается применить сниженную арендную ставку. Для реализации предлагаемой стратегии подлежит изменению решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчёта арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» в части установления специальной ставки аренды для инвестора.

В рамках существующей ситуации очевидна необходимость привлечения внешних средств. Исходя из информации СГМУП «Городской рынок» собственных средств предприятия (включая депозит) хватит на реализацию части первого этапа реконструкции рынка (проектно-изыскательские работы). Дефицит затрат первого этапа реконструкции, приходящийся на 2020 год (по предварительным расчётам 13,7 млн. руб.), СГМУП «Городской рынок» планирует покрыть за счёт привлечения внешнего (банковского – кредит или бюджетного – субсидия) финансирования.

Поскольку внутренними резервами СГМУП «Городской рынок» не обойтись и привлечение внешнего финансирования неизбежно, то целесообразно принять настоящее инвестиционное предложение для создания современного, комфортного городского рынка для жителей города Сургута.

Приложение: на 16 л. в 1 экз.

Председатель комитета по управлению
имуществом Администрации города

«28» 05 2019 г.

С.М. Пешков

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Главы города

Н.Н. Кривцов

« » 2019 г.

Зайцева Ольга Васильевна
тел. (3462) 52-83-67

**Общество с ограниченной ответственностью
«ФУДМАСТЕР»**

(ООО «ФУДМАСТЕР»)

**ИНН 8602253839, ОГРН 1158602000732, 628422, ХМАО - Югра, город Сургут, ул. Энергостроителей,
дом 13, корпус 3**

Исх. № 10 от 27.05.2019 г.

**Председателю комитета
по управлению имуществом
С.М. Пешкову**

Уважаемый Сергей Михайлович!

Прошу передать здание Городского рынка «Центральный» по адресу Островского 14\1 в долгосрочную аренду на 25 лет для создания современного, комфортного городского рынка для жителей Сургута. Так же прошу, в виду больших площадей и инвестиционных вложений, разработать и применить специальную, сниженную ставку аренды. Стратегию прилагаю.

Генеральный директор



Парахневич А.Ю.

88824110929

КУИ



№30-01-703/9

от: 27/05/2019

Стратегия Городского рынка

Доступно и Качественно

Сургут 2019

Стратегия Городского рынка опирается на опыт предприятия прошлых пяти лет, анализ предложенных ранее стратегий и опыт аналогичных рынков в других регионах.

Текущее состояние

В настоящий момент и в рамках рассматриваемой Стратегии, Городской рынок включает в себя:

- 109 торговых мест расположенных в 3-х торговых залах общей площадью 1774,4 м²
 - 1 зал – продовольственный – 1236,5 м²
 - 2 зал – вещевой – 202,7 м²
 - 3 зал – вещевой – 335,2 м²
- 1 помещение магазин обуви Комфорт 603,5 м²
- 1 помещение ресторан People's 555,9 м²
- Служебные площади 959 м².

Выявлены следующие факторы, мешающие предприятию:

- Низкая конкурентоспособность,
- Слабая представленность КФХ,
- Пустующие помещения,
- Старое оборудование, инженерные сети и здание,
- Отсутствует вентиляция помещений,
- Сложная схема принятия управленческих решений,
- Убыточное предприятие более 5 лет.

Как следствие предприятие требует, в кратчайшие сроки, следующих мероприятий:

- Требуется сокращение постоянных затрат, снижение ФОТ,
- Требуется повышение энергоэффективности,
- Требуется инвестиций в инженерные сети и ремонт здания в размере не менее 42 млн. р.,
- Требуется системного изменения к подходу работы рынка с КФХ,
- Требуется развития сезонной ярмарочной торговли, в том числе на других площадках города.

Цель

В реализации Стратегии заложены следующие цели:

- Создание в центре Города торговой инфраструктуры для удовлетворения потребности населения в товарах и услугах, в основном сельскохозяйственной продукции по доступной цене и высокого качества в современных, комфортных условиях,
- Получение дохода от муниципальной собственности,
- Получение дохода от Городского рынка.

План мероприятий

Все работы по изменению облика Городского рынка, как внутренние, так и внешние, должны исключать или минимизировать негативное влияние переходных периодов на покупателей и арендаторов. Работы будут идти и последовательно, и одновременно, согласно поэтапному плану. Этапы работ, после завершения, должны демонстрировать положительные результаты. Все результаты будут анализироваться, а поэтапный план и стратегия корректироваться. Для достижения поставленных целей, составлен план мероприятий.

- Ремонт инженерных систем
- Ремонт здания
- Реконструкция пространства торговых залов
- Обновление торгового оборудования
- Организация ярмарок
- Привлечение новых КФХ и арендаторов
- Реклама и продвижение

План инвестиций

Запланированные мероприятия требуют инвестиций в течение 5 лет в размере более 69 миллионов рублей на следующее:

- Входная группа – современные двери с большой площадью остекления и автоматическим открыванием. 2 млн. р.
- Фасад – ремонт фасада, организация на фасаде информационных площадей для привлечения покупателей. 1 млн. р.
- Вентиляция – установка современной вентиляционной системы, обеспечивающей поддержание необходимого уровня температуры и воздухообмена. 16 млн. р.
- Канализация – замена труб ливневой и обычной канализации, ремонт колодцев. 2 млн. р.

- Водоснабжение – замена труб. 1 млн. р.
- Теплоснабжение – замена труб и замена теплоузла на более энергоэффективное оборудование. 5 млн. р.
- Потолок в зале №1 – мойка или замена.
- Освещение – замена на светодиодное освещение. 1 млн. р.
- Крыша - ремонт крыши. 2 млн. р.
- Обновление оборудования – покупка современного оборудования для торговых мест. 22 млн. р.
- Реконструкция помещений зала – увеличение площади торговых залов за счет снижения площади вспомогательных помещений. 2 млн. р.
- Ремонт – ремонт торговых залов и вспомогательных помещений. 13 млн. р.
- Благоустройство территории – восстановление освещения, ремонт парковки, заборов и оформление газонов. 2 млн. р.

Новый облик

По результатам реализации Стратегии Городской рынок будем иметь новый облик:

- Освещенная парковка и здание,
- Зеленые, ухоженные газоны,
- Современный внешний вид с привлекательной информацией о товарах и услугах,
- Современный вид торгового оборудования и торговых мест
- Торговые группы выделены навигацией, цветом и оформлением оборудования,
- Широкий ассортимент сельскохозяйственных товаров местных КФХ,
- Наличие непродовольственных товаров,
- Наличие услуг населению и точек общественного питания,
- Сезонные ярмарки, организация ярмарок на городских мероприятиях,
- Высокий контроль качества реализуемых продуктов и их сроков, своя современная лаборатория,
- Бренд Города.

Решение

Для реализации Стратегии Городского рынка в рамках существующей ситуации, очевидна необходимость привлечение квалифицированной команды по управлению коммерческим предприятием в сфере торговли и услуг населению, а также инвестиций в размере более 69 миллионов рублей. Для этого Стратегией предусмотрена передача Городского рынка в долгосрочную аренду стратегическому инвестору, готовому реализовать Стратегию. Предусмотрены следующие условия аренды:

- Срок аренды 25 лет,
- Стоимость аренды – 1,2 млн. рублей в год,
- Неотделимые улучшения - собственность арендатора,
- Рынок остается рынком.

Срок аренды. При ожидаемой прибыли от деятельности рынка, после реализации Плана мероприятий, в размере 1 млн. рублей в месяц, потребуется не менее 25 лет, чтобы вернуть 69 млн. рублей с доходностью в 10-15% годовых. По сути, Стратегия говорит о концессионном соглашении, но по перечню закона, его заключение на здание рынка невозможно.

Стоимость аренды. В текущем состоянии рынок выручает за год примерно 30 млн. рублей без НДС, из которых 17,5 тратит на ФОТ и 9,5 на коммунальные платежи, таким образом остается 3 млн. рублей на налоги и мелкие хозяйственные расходы в год. Очевидно, что без качественных изменений в выручке, без инвестиций, не удастся избежать убытков. Убыток, в настоящий момент, предприятие демонстрирует и без арендной платы Городу. Коммерческое предприятие сможет лучше оптимизировать ФОТ и взаимоотношения с арендаторами, но в любом случае, это будут лишь 15-20 процентов экономии. Реализация программы инвестиций, должна значительно повлиять на сдачу торговых площадей и, следовательно, выручку. При этом высокая или даже сколько-нибудь значимая арендная плата, сразу сведет на нет инвестиционную привлекательность проекта, поэтому в Стратегии предлагается применить арендную ставку в размере 1,2 млн. рублей в год.

Неотделимые улучшения. До окончания срока аренды неотделимые улучшения, в том числе оборудование инженерных систем и торговое оборудование, остается в собственности арендатора и при досрочном расторжении договора аренды подлежит возмещению по фактическим затратам, на основании платежных документов. По окончании срока аренды, всё передается Городу.

Таким образом мы должны получить следующие результаты для Города:

- Не нужно инвестировать деньги Города,
- Доход для Города с первого месяца,
- Сохранена концепция городского рынка,
- У города появиться оператор ярмарок для участия в городских мероприятиях на различных площадках города,
- Современная, популярная торговая инфраструктура в центре Города.

Поэтапный план

Стратегия Городского рынка, опираясь на цели, план мероприятий и план инвестиций, будет реализована согласно поэтапному плану. Поэтапный план включает в себя объем работ, сроки, ожидаемые результаты, анализ результатов. Все этапы между собой должны быть согласованы, а взаимосвязанные - последовательны. Случае достижения плохих результатов, планы должны быть скорректированы, вплоть до корректировки Стратегии.

Предварительный этап, связанный с переходным периодом, не описан и считается оконченным к началу 2020 года. В переходный период будет проведена инвентаризация имущества, передаваемого в аренду, перевод сотрудников, перезаключение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями и арендаторами.

Мероприятие	Инвестиции	Наименование работ, затрат	Сроки выполнения	Стоимость, тыс. руб.	Ожидаемый результат
Ремонт инженерных систем					
	Вентиляция – установка современной вентиляционной системы				
		Заказ проекта вентиляционного оборудования	01.20	0	Увеличена привлекательность рынка, вырос поток покупателей, рост аренды.
		Разработка проекта	02.20	150	
		Выбор поставщика оборудования	03.20	0	
		Поставка оборудования	04.20-06.20	12000	
		Монтаж и запуск оборудования	05.20-06.20	2000	
		Итого:	01.20-06.20	16150	
	Канализация – замена труб ливневой и обычной канализации, ремонт колодцев				
		Заказ обследования и проекта реконструкции	03.21	0	Исключены подпоры воды
		Обследование канализаций	05.21	30	
		Разработка проекта реконструкции	06.21	70	
		Согласование проекта с Горводоканал	07.21	0	
		Выбор подрядчика	08.21	0	
		Реконструкция канализаций	05.21-06.21	2000	
		Итого:	03.21-06.21	2100	
	Водоснабжение – замена труб				
		Замена труб водоснабжения на новые	03.20-07.20	1000	Исключены порывы
	Теплоснабжение – замена труб и теплоузла на энергоэффективное оборудование				
		Заказ обследования и проекта техперевооружения	03.20	0	Исключены порывы. Экономия на теплоэнергии.
		Разработка проекта техперевооружения	04.20	60	
		Согласование проекта с ГТС и РТН	05.20	0	
		Выбор подрядчика	05.20	0	
		Заказ оборудования	06.20	4000	
		Монтаж и наладка оборудования	06.20-08.20	1000	
		Итого:	03.20-08.20	5060	
	Освещение – замена на светодиодное освещение				
		Замена ламп на светодиодные	2023	1000	Экономия средств
Ремонт здания					
	Входная группа – современные двери с большой площадью остекления и автоматическим открыванием				
		Заказ/изготовление проекта с визуализацией	01.21	30	

Реконструкция пространства торговых залов		Согласование проекта	02.21	0	Увеличена привлекательность рынка, вырос поток покупателей.
		Выбор подрядчика, заключение договора	03.21	0	
		Демонтаж существующих дверей	05.21	50	
		Металлоконструкция. Каркас двери алюминиевый RAL9000 2500*1200 4 шт.	05.21	420	
		Металлоконструкция. Каркас алюминиевый RAL9000 2500*2500 2 шт.	05.21	680	
		Стеклопакет 2500*1200, трехслойный, TermoGlass brown 4 шт.	05.21	250	
		Электропривод с датчиком движения	05.21	200	
		Строительно-монтажные работы, вывоз мусора	05.21	400	
		Итого:	01-05.21	2030	
	Фасад – ремонт фасада, организация на фасаде информационных площадей				
		Заказ проекта фасада	03.21	0	Увеличена привлекательность рынка и информированность покупателей о товарах.
		Разработка проекта фасада	04.21	50	
		Согласование проекта с ДАиГ	05.21	0	
		Выбор подрядчика	05.21	0	
		Заказ стройматериалов	06.21	700	
		Ремонт фасада, монтаж информационных панелей	06.21-08.21	300	
		Итого:	03.21-08.21	1050	
	Потолок в зале №1 – мойка или замена				
		Анализ ситуации, выбор решения	2024	уточнить	Чистый потолок
	Крыша – ремонт крыши				
		Выбор подрядчика	05.22	0	Нет протечек крыши.
		Заказ стройматериалов	06.22	1300	
		Ремонт	07.22	700	
		Итого:	05.22-07.22	2000	
	Ремонт торговых залов и вспомогательных помещений				
		Выбор подрядчика	03.24	0	Увеличена привлекательность рынка, рост аренды.
		Заказ стройматериалов	04.24	7000	
		Ремонт	08.24	6000	
		Итого:	03.24-07.24	13000	

	Реконструкция помещений зала – увеличение площади торговых залов за счет вспомогательных помещений			
	Демонтаж стен, ремонт, перенос сетей	2022	2000	Увеличение аренды.
Обновление торгового оборудования				
	Обновление оборудования – покупка современного оборудования для торговых мест			
	Заказ проекта расстановки оборудования	01.23	0	Увеличена привлекательность рынка, вырос поток покупателей, рост аренды.
	Разработка проекта	02.23	30	
	Выбор поставщика оборудования	03.23	0	
	Поставка оборудования	05.23-12.23	21700	
	Монтаж и запуск оборудования	06.23-12.23	300	
	Навигация, по мере смены оборудования и зон	регулярно	текущие	
	Итого:	01.23-12.23	22030	
Организация ярмарок				
	Благоустройство территории – восстановление освещения, ремонт парковки, заборов и оформление газонов			
	Заказ проекта благоустройства	03.22	0	Увеличена привлекательность рынка, вырос поток покупателей, рост аренды.
	Разработка проекта благоустройства	04.22	60	
	Согласование проекта с ДАиГ	05.22	0	
	Выбор подрядчика	05.22	0	
	Заказ стройматериалов	06.22	1000	
	Работы по благоустройству	06.22-08.22	1000	
	Итого:	03.22-08.22	2060	
	Проведение сезонных и праздничных ярмарок	регулярно	текущие	
	Проведение выставок, конференций, форумов	регулярно	текущие	
Привлечение новых КФХ и арендаторов				
	Составление списка КФХ Тюменской области с контактами	01.20-03.20	текущие	Увеличена привлекательность рынка, широкий ассортимент товаров, рост аренды.
	Составление списка КФХ прилегающих областей с контактами	03.20-06.20	текущие	
	Встречи с КФХ, анализ продуктов, цен, презентация рынка	01.20-12.21	текущие	
	Заключение договоров аренды	регулярно	текущие	
	Анализ недостающих групп товаров	регулярно	текущие	
	Встречи с арендаторами, анализ товаров, цен, презентация рынка	регулярно	текущие	
Реклама и продвижение				
	Создание и ведение сайта	регулярно	текущие	Вырос поток покупателей.
	Создание и ведение социальных сетей, продвижение	регулярно	текущие	
	Участие в тематических мероприятиях города, округа, области	регулярно	текущие	

	Реклама на радио, ТВ	регулярно	текущие	
--	----------------------	-----------	---------	--

[illegible]

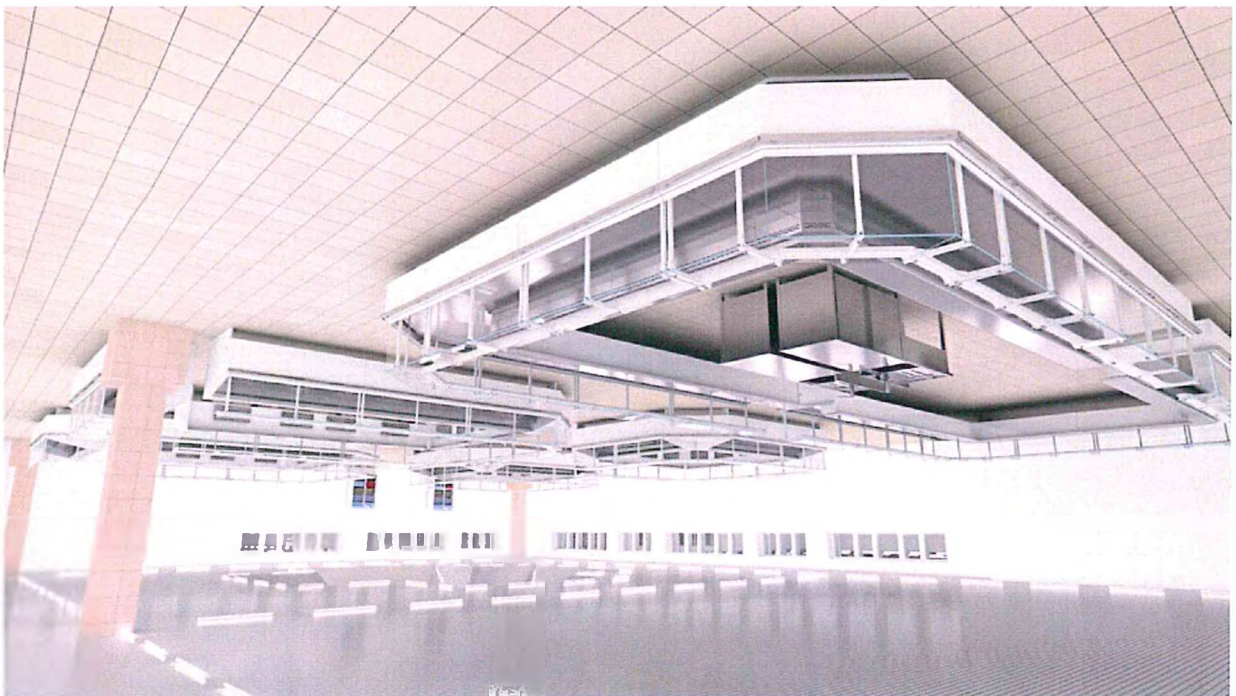
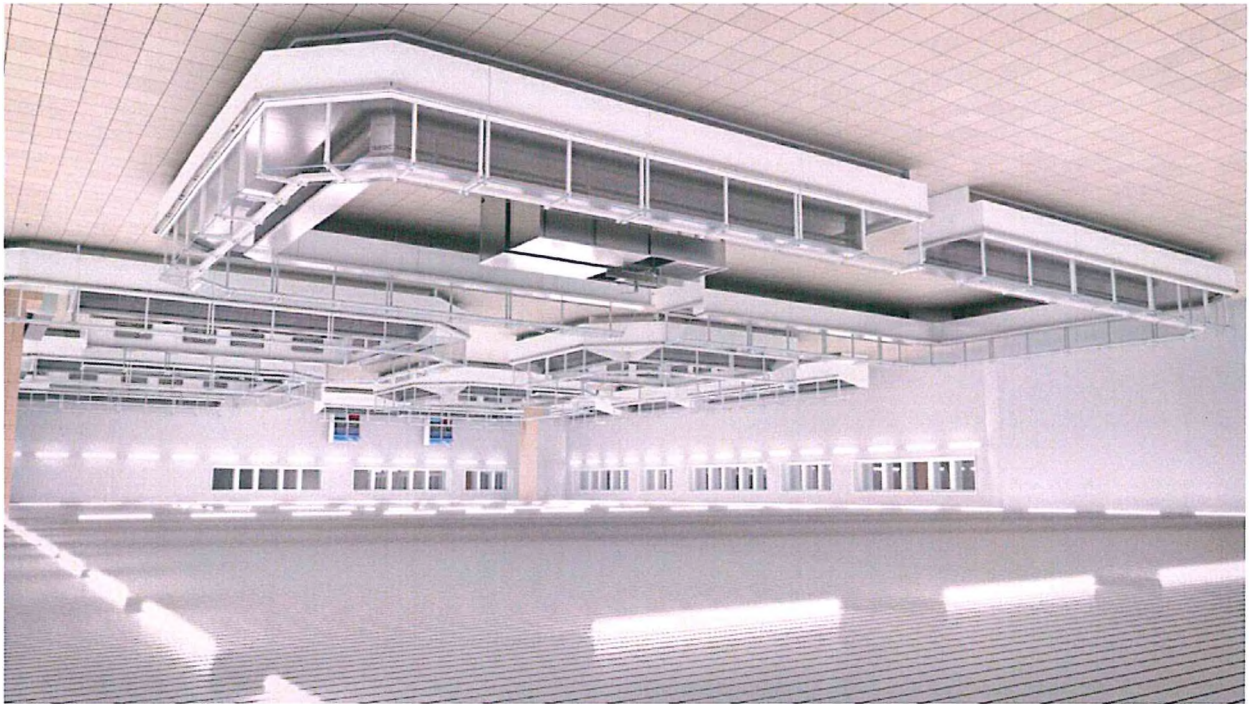
Перечень нового оборудования:

<i>тип оборудования</i>	<i>кол-во</i>	<i>цена</i>	<i>стоимость</i>
Витрины охлаждаемые 938 с агрегатом	1	145 000 ₽	145 000 ₽
Витрины охлаждаемые 1563 с агрегатом	35	187 900 ₽	6 576 500 ₽
Витрины охлаждаемые 1875 с агрегатом	41	195 750 ₽	8 025 750 ₽
Витрины охлаждаемые угол 90 с агрегатом	4	235 000 ₽	940 000 ₽
Витрина низкотемпературная 1250 с агрегатом	1	225 000 ₽	225 000 ₽
Витрина низкотемпературная 2500 с агрегатом	1	359 000 ₽	359 000 ₽
Витрина "рыба на льду" 2500 с агрегатом	1	210 000 ₽	210 000 ₽
Витрина "суши" комбинированная 1563 с агрегатом	1	310 000 ₽	310 000 ₽
Боковины	63	12 000 ₽	756 000 ₽
Делитель фиксированный	53	7 000 ₽	371 000 ₽
Соединительный комплект	53	1 500 ₽	79 500 ₽
Расчётно-кассовые столы	3	40 000 ₽	120 000 ₽
Угловые модули нейтральные и вставки	16	30 000 ₽	480 000 ₽
Шкафы холодильные 1650*780 нерж. сталь	6	100 000 ₽	600 000 ₽
Стол нерж. сталь	49	15 000 ₽	735 000 ₽
Мойка нерж. сталь	31	25 000 ₽	775 000 ₽
Аквариум	1	250 000 ₽	250 000 ₽
Фрукты/овощи - развал островной	3	175 000 ₽	525 000 ₽
Модуль нейтральный для торговли	4	45 000 ₽	180 000 ₽

ИТОГО: 21 662 750 ₽

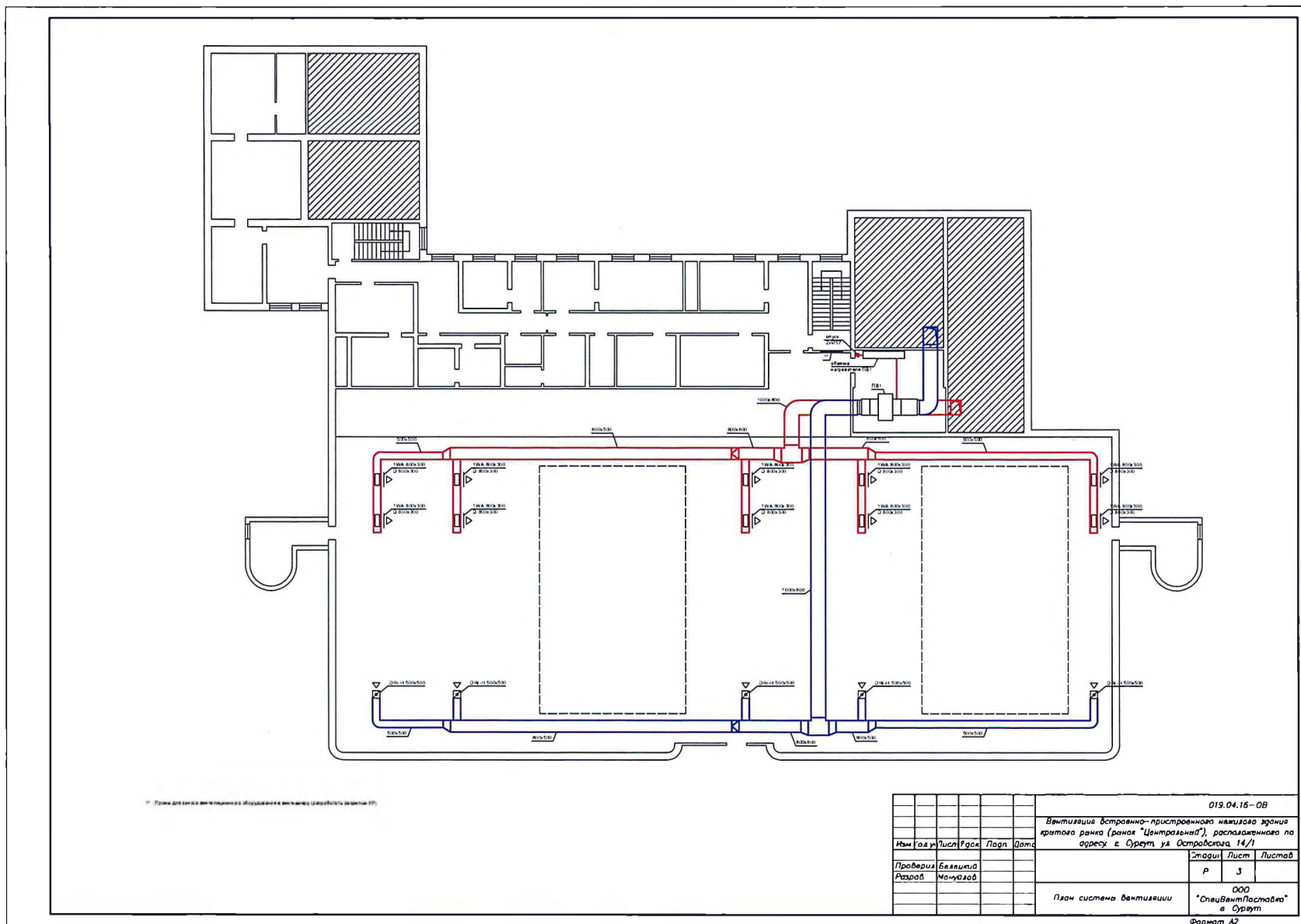
Визуализация навигации и оборудования:













МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ДУМЫ ГОРОДА СУРГУТА**

Главе города Сургута
В.Н. Шувалову

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462) 52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru



102002 815108
№ 18-02-744/9
от: 03/04/2019

Уважаемый Вадим Николаевич!

Направляю Вам постановления Председателя Думы города от 02.04.2019:

- № 13 «О внесении изменения в постановление Председателя Думы города от 23.11.2018 № 49» (о продлении до 01.06.2019 срока выполнения поручения постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу по проработке возможности и проведении Администрацией города мероприятий, направленных на осуществление Сургутским городским муниципальным унитарным коммунальным предприятием заимствований в формах, предусмотренных статьёй 24 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», с целью погашения имеющейся кредиторской задолженности и недопущения потенциального начала процедуры банкротства предприятия с последующим возвратом займа за счёт реализованного на торгах имущества предприятия);

- № 14 «О поручении постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу»;

- № 15 «О внесении изменения в постановление Председателя Думы города от 26.12.2018 № 61» (о продлении до 01.05.2019 срока выполнения поручения постоянного комитета Думы города по бюджету, налогам, финансам и имуществу по проработке Администрацией города возможности и механизма установки (замены) детских площадок на территории города)».

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

И.о. Председателя Думы

А.М. Кириленко

Маслов Иван Евгеньевич
тел. (3462) 52-81-82