**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ДЛЯ ИНВЕСТОРА**

**(ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН)**

**Северо-Западный Федеральный Округ, город Санкт Петербург**

**1. ТАМОЖЕННО-ЛОГИСТИТЧЕСКИЙ СКЛАДСКОЙ ТЕРМИНАЛ**

(низкотемпературные склады на территории в 3-5 га)

**в составе:** 2-Х МУЛЬТИТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ ХОЛОДИЛЬНИКА с площадью:

- 2 Х 6800 м2

- СУХОГО СКЛАДА + А.Б.К. 5200 м2

**2. ТЕПЛИЧНЫЙ КОМПЛЕКС**

(на территории 6 га и общей площадью 50.000 м2)

**1-й ЭТАП:** ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ + ФУНДАМЕНТНАЯ ЧАСТЬ

**2-й ЭТАП:** ЗАКАЗ ХОЛОДИЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ + УСТАНОВКА КАРКАСА и

ЗАВЕРШАЮЩАЯ ЧАСТЬ – ОБЩИЙ СТРОЙ – СОГЛАСОВАНИЕ.

**В ТОМ ЧИСЛЕ:** РЕКЛАМА И ДОГОВОРНЫЕ УСЛОВИЯ НА НАЧАЛЬНОМ ЭТАПЕ ДЛЯ БЫСТРОГО ЗАПУСКА ПРОЕКТА

**НА СЕГОДНЯ** – **ЭТО ВОСТРЕБОВАННОЕ НАПРАВЛЕНИЕ + замкнутый цикл**

**ЭТА НИША НЕ ЗАПОЛНЕНА**

**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА (в среднем) 27.7%**

**ОКУПАЕМОСТЬ** **48-52 мес.,** с момента ввода объекта в эксплуатацию

Всё зависит от минимального перечня на начальном этапе и последующем запуске предоставляемых услуг.

Ввиду большой необходимостью и потребностью в складских площадях (низкотемпературные склады) по Санкт Петербургу и Ленинградской области, у нас на перспективу уже есть востребованность

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЛАН**

**Объем и структура инвестиций, бюджет:**

Средства привлекаемые по проекту, планируется распределять по следующим направлениям:

1. Приобретение земли (9-11 га), проектные работы 250 млн. руб.
2. Низкотемпературный Комплекс + оборудования 900 млн. руб.
3. Тепличный Комплекс + оборудование 800 млн. руб.
4. Все подключения + электроэнергия 150 млн. руб.
5. Благоустройство, безопасность, прочее 50 млн. руб.

предполагаемая итоговая сумма для реализации проекта: 2.150.000.000 рублей.

В виду периодически меняющейся цены на природные ресурсы, и складывающаяся цена на рынке строительных материалов, все планируемые затраты приведенные выше указаны на текущий момент времени.

**Перечень услуг складской логистики:**

* Стеллажное хранение товара
* Напольное хранение товара
* Комплектация товара, формирование метро-юнитов
* Дополнительная упаковка
* Стикерование, маркировка
* Погрузо-разгрузочные работы
* Кросс-докинг
* Приём заявок в электронном виде
* Формирование отгрузочных документов
* Формирование отчётов
* Доставка любыми видами транспорта
* Экспедирование
* Страхование грузов
* Обеспечение ремиссионного потока  
  (возвраты от покупателей)
* Обработка бракованного товара
* Утилизация
* Проведение инвентаризаций
* Работа с персональным менеджером
* Контроль качества и сроков хранения
* Подбор, сортировка и комплектация заказов
* Переупаковка паллетных и штучных грузов
* Маркировка, штрихкодирование
* Промо упаковка, подготовка продукции к рекламным акциям
* Ведение ежедневного оперативного складского учета
* Оформление сопроводительной документации

Перечень можно дополнять в процессе запуска проекта

Организационный план;

При запуске проекта:

первый этап включает в себя перечень мероприятий;

* 1. Составление технического задания проектной организации по архитектуре ,энергообеспечению, экологии, водоснабжению ,водоотведение, отопление, охранно -пожарной безопасности.
  2. Подготовка территории под последующую застройку.
  3. Проведение работ по энергообеспечению водоснабжению ,водоотведение, отоплению.
  4. Монтаж ангарных конструкций
  5. Разводка по помещениям энергообеспечение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

Этапы запуска и сроки могут измениться ,в случае если финансирование будет поступать не согласно плана расходов

Анализ рынка;

Данная отрасль находиться на стадии развития .

Такого проекта с такими планом развития на данный момент в черте города нет.

В процессе увеличения потребительского спроса в связи с ростом численности населения ,спрос на логистические комплексы будет увеличиваться.

На данный момент такого плана с холодильным оборудованием и предоставлением перечня услуг, есть комплекс в Шушарах .

Также есть концепция развития которая не выполнена в связи с отсутствием грамотного управленческого состава.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.04.2008 № 478 одобрена Концепция развития терминально-складской инфраструктуры Санкт-Петербурга. Концепцией утвержден примерный перечень из 20 территорий развития терминально-складской инфраструктуры города. В настоящее время уже активно развиваются территории, расположенные в Шушарах, Бронке, Предпортовой, Ручьях, Осиновой роще, Янино, Горской, Обухово, Юго-Западной.

План мероприятий на 2010-2015 гг. по реализации Стратегии развития ТЛК признан в целом реализованным.

«Проделана большая работа. На новом этапе нам предстоит включить план развития транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга на 2016-2020 годы в разрабатываемые документы социально-экономического развития с более отдаленным горизонтом планирования, это прежде всего Концепция развития комплексной транспортной системы Санкт-Петербурга, которая будет основой подготовки транспортных разделов Генерального плана города на период 2018-2043 годы. На базе КРТИ создана межведомственная рабочая группа, в которую вовлечены представители Комитета по транспорту. Развитие транспортного каркаса города и городского рынка транспортных услуг должно отвечать потребностям экономики и задаче построения комфортной для жизни городской среды», - обозначил круг очередных задач вице-губернатор.

Риски проекта;

На начальном этапе запуска Логистического Терминала в эксплуатацию наполняемость комплекса может составлять 60%-65 % от общей площади в связи с начальным вводом в эксплуатацию .

Далее всё зависит от работы профессиональной команды (реклама, контакты, договор с ритейлерами, сетевиками и т.д.)

Выводы;

Данный проект Логистического Комплекса будет востребован в связи:

1. с малой конкуренцией
2. развитием данного направления
3. предоставление большого перечня услуг, что даёт возможность увеличивать доходность комплекса.

Инициатор: Беркут К.

e-mail: [konstanta\_ltd@bk.ru](https://e.mail.ru/compose?To=konstanta_ltd@bk.ru)