

ПРОЕКТ МОДЕРНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ

СПРАВКА:

СОЗДАНИЕ СОВРЕМЕННОГО ЛОГИСТИЧЕСКОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО УЗЛА В ГРАНИЦАХ ГОРОДА ПЕТРОЗАВОДСКА, РАСПОЛОЖЕННОГО ВБЛИЗИ ТРАССЫ «КОЛА»

ФОТО ИЗ ИНТЕРЕНЕТА





ВВОДНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК: 38,653 ТЫС. КВ. М. В СОБСТВЕННОСТИ
УЧАСТОК 30,563 ТЫС. КВ.М. И УЧАСТОК 8,1 ТЫС. КВ.М., РАЗДЕЛЕНА АВТОМОБИЛЬНЫМ ПРОЕЗДОМ
2. АДРЕС: ШУЙСКОЕ ШОССЕ,12

ИНФРАСТРУКТУРА:

1. ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ: АВТОМОБИЛЬНЫЕ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, ВКЛЮЧАЯ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ ПУТИ НЕОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В СОБСТВЕННОСТИ И В ИСПРАВНОМ ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ. ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР С ООО «АСК» №22/02-ТО ОТ 01,08.2022 НА ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ПУТИ НЕОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.
2. ПОДКРАНОВЫЕ ПУТИ: ДЛЯ КОЗЛОВОГО И ДЛЯ БАШЕННОГО КРАНОВ.
3. КОММУНИКАЦИИ: ВОДОПРОВОД, ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ МОЩНОСТИ НА 400 КВТ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ДО 600 КВТ, ТОЧКА ПОДКЛЮЧЕНИЯ К ГАЗУ.
4. ПОСТРОЙКИ: НА УЧАСТКЕ ИМЕЮТСЯ СКЛАДЫ И ЦЕХА.



ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

В РАМКАХ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРУЕТСЯ СОЗДАНИЕ:

1. ЛОГИСТИЧЕСКОГО УЗЛА ДЛЯ ГРУЗОВ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ.
2. КОНТЕЙНЕРНОЙ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ГРУЗОВ, ДОСТАВЛЯЕМЫХ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫМ ТРАНСПОРТОМ, С ЦЕЛЬЮ УВЕЛИЧЕНИЯ ПРОПУСКНОЙ СПОСОБНОСТИ УЧАСТКА.
3. МНОГОУРОВНЕВЫХ КАРКАСНЫХ АНГАРОВ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЬНЫХ ГРУЗОВ.
4. СКЛАДА ХОЛОДНОГО ХРАНЕНИЯ, ОСНАЩЕННОГО АВТОМАТИЧЕСКОЙ СИСТЕМОЙ РЕГУЛИРОВКИ ТЕМПЕРАТУРНОГО РЕЖИМА, ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ.
5. ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ МИНИ-МАСТЕРСКИХ (МЕБЕЛЬ, АВТО, СУВЕНИРУ И Т.Д.), В ДВУХ УРОВНЯХ: ОФИС-МАСТЕРСКАЯ

В ПРОЕКТЕ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ БУДЕТ УДЕЛЕНО СОЗДАНИЮ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ РАБОТЫ ЛЮДЕЙ, В Т.Ч. ЛЮДЕЙ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ:

- САН.УЗЛЫ С ДУШЕВЫМИ;
- КОМНАТЫ ОТДЫХА;
- СТОЛОВЫЕ И КАФЕ;



ПЕРСПЕКТИВЫ

1. ПЕРВЫЙ НА ТЕРРИТОРИИ КАРЕЛИИ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ОСНАЩЕННЫЙ СОВРЕМЕННЫМИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИМИ РЕШЕНИЯМИ.
2. ТРАНСПОРТНЫЙ УЗЕЛ АВТОМОБИЛЬНОГО (БЛИЗОСТЬ И УДОБНЫЙ СЪЕЗД НА ФЕДЕРАЛЬНУЮ ТРАССУ), ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО (ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ТУПИК) И КОНТЕЙНЕРНОГО (КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА) ОБСЛУЖИВАНИЯ ПОЗВОЛИТ ПРЕДЛОЖИТЬ НА РЫНКЕ КАРЕЛИИ МАКСИМАЛЬНО ЭФФЕКТИВНЫЕ, С Т.З. ЭКОНОМИКИ И ВРЕМЕНИ ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ.
3. СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОУРОВНЕВЫХ КАРКАСНЫХ АНГАРОВ УВЕЛИЧИВАЕТ СКЛАДСКУЮ ПЛОЩАДЬ В НЕСКОЛЬКО РАЗ.
4. ОРГАНИЗАЦИЯ СКЛАДА ХОЛОДНОГО ХРАНЕНИЯ С АВТОМАТИЧЕСКОЙ РЕГУЛИРОВКОЙ ТЕМПЕРАТУРНОГО РЕЖИМА ДЛЯ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СЕЛЬХОЗПРОДУКЦИИ, ПОЗВОЛИТ УВЕЛИЧИТЬ СРОК ХРАНЕНИЯ, И КАК СЛЕДСТВИЕ ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ, ЗА СЧЕТ СОКРАЩЕНИЯ ПОТЕРЬ, КОТОРЫЕ ВОЗНИКАЮТ ПРИ ХРАНЕНИИ В НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ УСЛОВИЯХ.
5. СТРОИТЕЛЬСТВО ПОМЕЩЕНИЙ ПОД МИНИ-МАСТЕРСКИЕ ВДОЛЬ ГРАНИЦЫ УЧАСТКА ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПОЗВОЛИТ ПОЛУЧАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ЗА СЧЕТ АРЕНДЫ.



АКТУАЛЬНОСТЬ

1. НЕ ДОСТАТОЧНОЕ КОЛИЧЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК В ПЕТРОЗАВОДСКЕ ДЛЯ ПОГРУЗКИ, РАЗГРУЗКИ И ХРАНЕНИЯ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ КОНТЕЙНЕРОВ.
2. ОТСУТСТВИЕ ХОЛОДИЛЬНЫХ СКЛАДОВ ПОД ХРАНЕНИЕ СЕЛЬХОЗПРОДУКЦИИ
3. ДЕФИЦИТ ОТАПЛИВАЕМЫХ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА А-В.
4. НЕТ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ КОМБИНИРУЮЩИХ АВТОМОБИЛЬНУЮ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНУЮ ЛОГИСТИКУ
5. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НАХОДИТСЯ НА ВЫЕЗДЕ АВТОТРАССА «КОЛА», ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ УДОБНЫМ ДЛЯ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ ГРУЗОВ В СТОРОНУ СЕВЕРНЫХ РАЙОНОВ РЕСПУБЛИКИ И КАРЕЛИЯ, СТОЛЬ НЕОБХОДИМОЙ В СВЯЗИ С РАСШИРЕНИЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В АРТИКЕ И РЕАЛИЗАЦИИ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «АРТИКА».



ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

- ФЕДЕРАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ СЕТИ, ПРОИЗВОДИТЕЛИ И ПОСТАВЩИКИ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ, А ТАКЖЕ КОМПАНИИ, ЗАНИМАЮЩИМСЯ ДИСТРИБУЦИЕЙ ТОВАРОВ ПОВСЕДНЕВНОГО СПРОСА:

РОЗНИЧНЫЕ СЕТИ МАГАЗИНОВ НУЖДАЮТСЯ В НАДЕЖНЫХ ПАРТНЕРАХ ДЛЯ СВОЕВРЕМЕННОЙ ПОСТАВКИ СВЕЖИХ ПРОДУКТОВ, ЗАМОРОЖЕННЫХ И ОХЛАЖДЕННЫХ ТОВАРОВ, А ТАКЖЕ ТОВАРОВ ДЛИТЕЛЬНОГО ХРАНЕНИЯ.

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ УСЛУГИ ПО ПРИЕМУ, СОРТИРОВКЕ, ХРАНЕНИЮ И РАСПРЕДЕЛЕНИЮ ТОВАРОВ, ЧТО ПОЗВОЛЯЕТ СНИЗИТЬ РИСКИ ОШИБОК ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ЗАКАЗОВ И УМЕНЬШИТЬ ВРЕМЯ ДОСТАВКИ ТОВАРОВ ДО ТОРГОВЫХ ТОЧЕК.

- АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

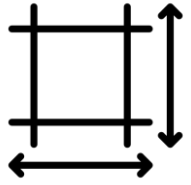
ПРОИЗВОДИТЕЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРОДУКЦИИ, ФЕРМЕРЫ, МЯСОПЕРЕРАБАТЫВАЮЩИЕ ЗАВОДЫ И ДРУГИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, КОТОРЫМ НЕОБХОДИМЫ КАЧЕСТВЕННЫЕ УСЛУГИ ПО ХРАНЕНИЮ И ТРАНСПОРТИРОВКЕ ПРОДУКЦИИ. В УСЛОВИЯХ КАРЕЛИИ, ГДЕ СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО СТАЛКИВАЕТСЯ С ОСОБЕННОСТЯМИ КЛИМАТА И ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ.

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ЦЕНТРЫ МОГУТ ПРЕДЛОЖИТЬ РЕШЕНИЯ ДЛЯ ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ СБОРА УРОЖАЯ, ОБРАБОТКИ, ХРАНЕНИЯ И ДОСТАВКИ ПРОДУКЦИИ НА РЫНКИ СБЫТА.

•

- КОМПАНИИ, ЗАНИМАЮЩИЕСЯ ДИСТРИБУЦИЕЙ ТОВАРОВ ПОВСЕДНЕВНОГО СПРОСА.

УСЛУГИ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ ДЛЯ ПОВЫШАЮТ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОПЕРАЦИЙ. ЗА СЧЕТ ВОЗМОЖНОСТИ АВТОМАТИЗИРОВАТЬ ПРОЦЕССЫ УЧЕТА И КОНТРОЛЯ ЗА ДВИЖЕНИЕМ ТОВАРОВ, УЛУЧШАЯ КАЧЕСТВО ОБСЛУЖИВАНИЯ КЛИЕНТОВ И СНИЖАЯ ЗАТРАТЫ НА ЛОГИСТИКУ.



РАСЧЕТ ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (ПЛОЩАДИ ХРАНЕНИЯ)

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 30,653,000 М²

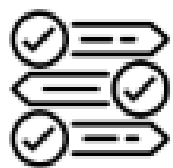
ПЛОЩАДЬ, ВЫДЕЛЕННАЯ ПОД ПРОЕЗДЫ ДЛЯ ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА:

ПРЕДПОЛОЖИМ, ЧТО НА ОРГАНИЗАЦИЮ ПРОЕЗДОВ УЙДЕТ 25% ПЛОЩАДИ УЧАСТКА, ТО ЕСТЬ: $30,653 \times 0.25 = 7,66$ М² (ПОД ПРОЕЗДЫ)

ОСТАВШАЯСЯ ПЛОЩАДЬ ПОД АНГАРЫ: $30,653 - 7,66 = 22,993$ М²

ПЛОЩАДЬ АНГАРОВ С УЧЕТОМ ЭТАЖНОСТИ (3 УРОВНЯ): $20,993 \times 3 = 68,979$ М²

ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПЛОЩАДЬ ХРАНЕНИЯ—68,979 М².



ВАРИАНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБОРОТА С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ЛОГИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ, НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ФАКТОРЫ:

1. ТИП ТОВАРОВ, КОТОРЫЕ ОБРАБАТЫВАЮТСЯ В ЦЕНТРЕ. НЕКОТОРЫЕ ТОВАРЫ ТРЕБУЮТ БОЛЬШЕ МЕСТА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ, ДРУГИЕ – БОЛЬШЕ ОПЕРАЦИЙ ПО ОБРАБОТКЕ.
2. ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАБОТЫ ЦЕНТРА. КАК БЫСТРО И ТОЧНО ВЫПОЛНЯЮТСЯ ВСЕ ОПЕРАЦИИ? КАКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ИСПОЛЬЗУЮТСЯ ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ?
3. ПЛОТНОСТЬ ХРАНЕНИЯ. ЧЕМ ВЫШЕ ПЛОТНОСТЬ ХРАНЕНИЯ, ТЕМ БОЛЬШЕ ТОВАРОВ МОЖНО РАЗМЕСТИТЬ НА ТОЙ ЖЕ ПЛОЩАДИ.
4. ИНТЕНСИВНОСТЬ ПОТОКОВ. СКОЛЬКО ТОВАРОВ ПРОХОДИТ ЧЕРЕЗ ЦЕНТР ЕЖЕДНЕВНО, ЕЖЕНЕДЕЛЬНО ИЛИ ЕЖЕМЕСЯЧНО?

ПРИМЕР РАСЧЕТА ОБОРОТА С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ЛОГИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ:

ДОПУСТИМ, ЦЕНТР ОБРАБАТЫВАЕТ В СРЕДНЕМ 1000 ЕДИНИЦ ТОВАРА В ДЕНЬ, ПРИ ЭТОМ КАЖДАЯ ЕДИНИЦА ЗАНИМАЕТ ПЛОЩАДЬ 0,5 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ. ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО В ТЕЧЕНИЕ ДНЯ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ 500 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ($1000 * 0,5$). ТАКИМ ОБРАЗОМ, ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА СОСТАВЛЯЕТ 2 ЕДИНИЦЫ ТОВАРА В ДЕНЬ ($1000 / 500$).

ЭТО ЛИШЬ ПРИМЕРНЫЙ РАСЧЕТ, КОТОРЫЙ МОЖЕТ МЕНЯТЬСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОНКРЕТНЫХ УСЛОВИЙ РАБОТЫ ЦЕНТРА И ТИПА ОБРАБАТЫВАЕМЫХ ТОВАРОВ. .

ПРИМЕР РАСЧЕТА ОБОРОТА С КВ.М

ДОПУСТИМ, ЦЕНТР ОБРАБАТЫВАЕТ В СРЕДНЕМ 1000 ЕДИНИЦ ТОВАРА В ДЕНЬ, ПРИ ЭТОМ КАЖДАЯ ЕДИНИЦА ЗАНИМАЕТ ПЛОЩАДЬ 0,5 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ.

ЭТО ЗНАЧИТ, ЧТО В ТЕЧЕНИЕ ДНЯ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ 500 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ($1000 * 0,5$). ТАКИМ ОБРАЗОМ, ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА СОСТАВЛЯЕТ 2 ЕДИНИЦЫ ТОВАРА В ДЕНЬ ($1000 / 500$).

ЭТО ЛИШЬ ПРИМЕРНЫЙ РАСЧЕТ, КОТОРЫЙ МОЖЕТ МЕНЯТЬСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОНКРЕТНЫХ УСЛОВИЙ РАБОТЫ ЦЕНТРА И ТИПА ОБРАБАТЫВАЕМЫХ ТОВАРОВ. .

ПЕРЕВОДИМ ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ЛОГИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ В РУБЛИ В МЕСЯЦ:

1. СРЕДНИЙ ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ДЕНЬ. СОСТАВЛЯЕТ 2 ЕДИНИЦЫ ТОВАРА В ДЕНЬ
2. СТОИМОСТЬ ОДНОЙ ЕДИНИЦЫ ТОВАРА. ДОПУСТИМ, СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОДНОЙ ЕДИНИЦЫ ТОВАРА СОСТАВЛЯЕТ 100 РУБЛЕЙ.
3. КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ ДНЕЙ В МЕСЯЦЕ. В РОССИИ ОБЫЧНО 22 РАБОЧИХ ДНЯ В МЕСЯЦ.

РАССЧИТАЕМ ТЕПЕРЬ ВЫРУЧКУ С КВАДРАТНОГО МЕТРА В МЕСЯЦ:

*СРЕДНИЙ ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ДЕНЬ * СТОИМОСТЬ ОДНОЙ ЕДИНИЦЫ ТОВАРА КОЛИЧЕСТВО РАБОЧИХ ДНЕЙ В МЕСЯЦЕ = ВЫРУЧКА С КВАДРАТНОГО МЕТРА В МЕСЯЦ*

2 ЕДИНИЦЫ ТОВАРА В ДЕНЬ 100 РУБЛЕЙ ЗА ЕДИНИЦУ* 22 РАБОЧИХ ДНЯ В МЕСЯЦЕ = 4400 РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ.

ПРЕДПОЛОЖИМ ЗАГРУЖЕННОСТЬ СКЛАДОВ СОСТАВЛЯЕТ 30%

Т. О. ОБОРОТ С КВАДРАТНОГО МЕТРА В ЛОГИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ СОСТАВЛЯЕТ ПРИМЕРНО **1470РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ.**

ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ МЕСЯЧНЫЙ ОБОРОТ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА СОСТАВИТ $68,979 \text{ М}^2 \times 1470 \text{ РУБ./М}^2 = 101\,399\,130 \text{ РУБ. В МЕСЯЦ.}$

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

ЗАТРАТЫ ОБЫЧНО СОСТАВЛЯЮТ ЗНАЧИТЕЛЬНУЮ ЧАСТЬ ОБОРОТА, НО ТОЧНЫЙ ПРОЦЕНТ МОЖЕТ ВАРЬИРОВАТЬСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРУКТУРЫ КОМПАНИИ, УРОВНЯ АВТОМАТИЗАЦИИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И МАСШТАБА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. В СРЕДНЕМ, ЗАТРАТЫ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ МОЖНО РАСПРЕДЕЛИТЬ НА НЕСКОЛЬКО КЛЮЧЕВЫХ КАТЕГОРИЙ:

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ: ОПЛАТА ТРУДА, КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ, ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕХНИКИ И СКЛАДОВ, СТРАХОВАНИЕ, НАЛОГИ, АМОРТИЗАЦИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ. *СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ СОСТАВЛЯЕТ ПРИМЕРНО 50-60% ОТ ОБЩЕГО ОБОРОТА.*

ЗАТРАТЫ НА ПЕРСОНАЛ: В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УРОВНЯ АВТОМАТИЗАЦИИ. *ДОЛЯ ЗАТРАТ НА ПЕРСОНАЛ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ 15% ДО 30% ОТ ОБОРОТА.*

КОММУНАЛЬНЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ЗАТРАТЫ: УСЛУГИ ПО ПОДДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТОВ (ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ОТОПЛЕНИЕ, ВОДА И ПРОЧЕЕ).. *ОБЫЧНО СОСТАВЛЯЮТ ОКОЛО 10-15% ОБОРОТА.*

АМОРТИЗАЦИЯ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ: ЗАТРАТЫ НА АМОРТИЗАЦИЮ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ И ЗДАНИЙ *МОГУТ ВАРЬИРОВАТЬСЯ В ПРЕДЕЛАХ 5-10% ОТ ОБОРОТА.*

ОБЩИЙ ПРОЦЕНТ ЗАТРАТ:

С УЧЕТОМ ЭТИХ КАТЕГОРИЙ, *СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАТРАТ ДЛЯ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ СОСТАВЛЯЕТ 60-75% ОТ ОБЩЕГО ОБОРОТА.*

ЭТОТ ДИАПАЗОН МОЖЕТ УМЕНЬШАТЬСЯ В СТОРОНУ НИЖНЕЙ ГРАНИЦЫ ЗА СЧЕТ ВЫСОКОГО УРОВНЯ АВТОМАТИЗАЦИИ И ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕССОВ, ИЛИ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ В СЛУЧАЕ МЕНЕЕ АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ ОПЕРАЦИЙ.

СДАЧА ПЛОЩАДОК ПОД КОНТЕЙНЕРА

РАСЧЕТ ДОХОДА ОТ СДАЧИ ПЛОЩАДОК ПОД КОНТЕЙНЕРЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВМЕСТИМОСТИ КОНТЕЙНЕРОВ НА УЧАСТКЕ 8,100 М² С УЧЕТОМ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ

- РАЗМЕР СТАНДАРТНОГО КОНТЕЙНЕРА:

20-ФУТОВЫЙ КОНТЕЙНЕР (TEU): 6.06 М (ДЛИНА) × 2.44 М (ШИРИНА) = 14.8 М².

40-ФУТОВЫЙ КОНТЕЙНЕР (FEU): 12.2 М (ДЛИНА) × 2.44 М (ШИРИНА) = 29.8 М².

ПРЕДПОЛОЖИМ, ЧТО ОКОЛО 30% УЧАСТКА УЙДЕТ НА ОРГАНИЗАЦИЮ ПРОЕЗДОВ, МАНЕВРОВЫХ ЗОН И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ. ТОГДА ПЛОЩАДЬ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ КОНТЕЙНЕРОВ СОСТАВИТ: $8,100 \times 0.70 = 5,670 \text{ М}^2$

- КОЛИЧЕСТВО КОНТЕЙНЕРОВ НА УЧАСТКЕ:

ДЛЯ 20-ФУТОВЫХ КОНТЕЙНЕРОВ: $5,670 \text{ М}^2 \div 14.8 \text{ М}^2/\text{КОНТЕЙНЕР} = \mathbf{383 \text{ КОНТЕЙНЕРОВ}}$.

ДЛЯ 40-ФУТОВЫХ КОНТЕЙНЕРОВ: $5,670 \text{ М}^2 \div 29.8 \text{ М}^2/\text{КОНТЕЙНЕР} = \mathbf{190 \text{ КОНТЕЙНЕРОВ}}$.

ВОЗМОЖНА ТАКЖЕ ВЕРТИКАЛЬНАЯ УСТАНОВКА КОНТЕЙНЕРОВ (В НЕСКОЛЬКО УРОВНЕЙ), ЧТО МОЖЕТ **УДВОИТЬ ИЛИ УТРОИТЬ ВМЕСТИМОСТЬ**, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ДОПУСТИМЫХ УСЛОВИЙ.

ДОХОД ОТ СДАЧИ ПЛОЩАДОК ПОД КОНТЕЙНЕРЫ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ПЛОЩАДИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ КОНТЕЙНЕРА МОЖЕТ ВАРЬИРОВАТЬСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РЕГИОНА, УСЛОВИЙ ХРАНЕНИЯ И ДРУГИХ ФАКТОРОВ.

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТАВКА МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ 500-1500 РУБ./М² В МЕСЯЦ. ДЛЯ РАСЧЕТА ВОЗЬМЕМ СТАВКУ В 1000 РУБ./М².

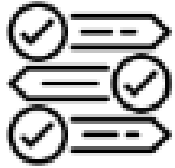
ДОХОД ОТ ХРАНЕНИЯ КОНТЕЙНЕРОВ: $5,670 \text{ М}^2 \times 1000 \text{ РУБ./М}^2 / \text{МЕСЯЦ} = 5,670,000 \text{ РУБ./МЕСЯЦ}$.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ ПОГРУЗКИ/РАЗГРУЗКИ КОНТЕЙНЕРОВ

УСЛУГИ ПОГРУЗКИ И РАЗГРУЗКИ КОНТЕЙНЕРОВ МОГУТ СТОИТЬ В СРЕДНЕМ ОКОЛО 500-1000 РУБ. ЗА КОНТЕЙНЕР.

Т. О., ОБЩИЙ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ ПОГРУЗКИ/РАЗГРУЗКИ КОНТЕЙНЕРОВ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ОТ 152,000 ДО 307,000 РУБ. В МЕСЯЦ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА КОНТЕЙНЕРОВ.

ИТОГ: ОСНОВНОЙ ДОХОД ОТ АРЕНДЫ (В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗМЕРА КОНТЕЙНЕРОВ) МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОКОЛО 5,670,000 РУБ. В МЕСЯЦ. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДОХОД ОТ ПОГРУЗКИ/РАЗГРУЗКИ МОЖЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ 152,000 ДО 300,000 РУБ. В МЕСЯЦ.



ВАРИАНТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СДАЧА В АРЕНДУ (АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ВАРИАНТ)

РАСЧЕТ ОБОРОТА ПРИ СДАЧЕ ПЛОЩАДЕЙ

АРЕНДНАЯ СТАВКА СОСТАВЛЯЕТ 400 РУБ./М².

ДЛЯ РАСЧЕТА ОБОРОТА ИСПОЛЬЗУЕМ ФОРМУЛУ: $ОБОРОТ = 68,979 \text{ М}^2 \times 400 \text{ РУБ./М}^2 = 27,959,000 \text{ РУБ.}$ В МЕСЯЦ

ТАКИМ ОБРАЗОМ, ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ МЕСЯЧНЫЙ ОБОРОТ ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ СОСТАВИТ 27 959 000 РУБ.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА

ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА НУЖНО УЧЕСТЬ СЛЕДУЮЩИЕ СТАТЬИ РАСХОДОВ:

ОПЛАТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ВОДА, ОТОПЛЕНИЕ).

ОХРАНА И ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

НАЛОГИ И СТРАХОВКА.

ДЛЯ ОРИЕНТИРОВОЧНОГО РАСЧЕТА ВОЗЬМЕМ ОБЩУЮ СТАВКУ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ ОКОЛО 20% ОТ ОБОРОТА.

Т.К. КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА РАЗМЕЩЕНА НА ОТДЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ТО ЭТА ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ОСТАЕТСЯ.

РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОУРОВНЕВЫЕ СКЛАДЫ (АНГАРЫ)

ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА: КАРКАСНЫЕ АНГАРЫ С МНОГОУРОВНЕВОЙ СИСТЕМОЙ.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ:

В РОССИИ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КАРКАСНОГО СКЛАДА СОСТАВЛЯЕТ ОТ 15,000 ДО 30,000 РУБ. ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР, В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УРОВНЯ АВТОМАТИЗАЦИИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ (НАПРИМЕР, СИСТЕМЫ АВТОМАТИЗАЦИИ, ЦИФРОВИЗАЦИЯ).

ПЛОЩАДЬ СКЛАДОВ: НА УЧАСТКЕ 30,553 М² С УЧЕТОМ ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПУТЕЙ И ПРОЧИХ СТРОЕНИЙ МОЖЕТ БЫТЬ ВЫДЕЛЕНО ОКОЛО 60% ПЛОЩАДИ ПОД СКЛАДЫ. ЭТО ОКОЛО 18,331 М², И С УЧЕТОМ МНОГОУРОВНЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (3 УРОВНЯ) ПЛОЩАДЬ ДЛЯ СКЛАДОВ СОСТАВИТ ПРИМЕРНО: $18,331 \text{ М}^2 \times 3 = 55,000 \text{ М}^2$.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ: $55,000 \text{ М}^2 \times 20,000 \text{ РУБ. / М}^2$ (СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ) = **1,100,000,000 РУБ.**

РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ХОЛОДНЫЙ СКЛАД

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СКЛАДОВ С ХОЛОДИЛЬНЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ:

СТОИМОСТЬ ТАКИХ СКЛАДОВ СОСТАВЛЯЕТ ПРИМЕРНО ОТ 35,000 ДО 50,000 РУБ. ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР.

ПЛОЩАДЬ ХОЛОДНОГО СКЛАДА:

ПРЕДПОЛОЖИМ, ЧТО 5% ОТ ВСЕЙ ПЛОЩАДИ (ПРИМЕРНО 1,150 М²) БУДЕТ ОТВЕДЕНО ПОД СКЛАД С ХОЛОДИЛЬНЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ: $1,150 \text{ М}^2 \times 40,000 \text{ РУБ./М}^2 \text{ (СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ)} = 46,000,000 \text{ РУБ.}$

РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МИНИ-МАСТЕРСКИЕ

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ:

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СОСТАВЛЯЕТ 20,000 – 30,000 РУБ./М².

ПЛОЩАДЬ: ПУСТЬ 15% ОТ УЧАСТКА БУДЕТ ВЫДЕЛЕНО ПОД ДВУХУРОВНЕВЫЕ МАСТЕРСКИЕ, ЭТО ОКОЛО 5,800 М². С УЧЕТОМ ДВУХУРОВНЕВОЙ КОНСТРУКЦИИ ЭТО ДАСТ $5,800 \text{ М}^2 \times 2 = 11,600 \text{ М}^2$.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ: $11,600 \text{ М}^2 \times 25,000 \text{ РУБ./М}^2$ (СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ) = 290,000,000 РУБ.

РАСХОДЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЩИЙ ИТОГ

ИНФРАСТРУКТУРА И ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЪЕКТА ВОДОПРОВОДОМ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВОМ (400-600 КВТ), ГАЗОМ И СИСТЕМАМИ БЕЗОПАСНОСТИ, НУЖНО ЗАЛОЖИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ.

ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ ЗАТРАТЫ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И ИНФРАСТРУКТУРУ: ОКОЛО 10% ОТ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СТРОЕНИЙ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ. $(1,380,000,000 + 46,000,000 + 290,000,000) \times 0.10 = 171,600,000$ РУБ.

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА: 1,380,000,000 РУБ. (СКЛАДЫ) + 46,000,000 РУБ. (ХОЛОДИЛЬНЫЕ СКЛАДЫ + 290,000,000 РУБ. (МИНИ-МАСТЕРСКИЕ) + 171,600,000 РУБ. (ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ) = 1,887,600,000 РУБ.

ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ДАННОГО ПРОЕКТА В ПЕТРОЗАВОДСКЕ МОЖЕТ СОСТАВИТЬ ОКОЛО 1,58 МИЛЛИАРДА .

ВАЖНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

1. ГЕОМЕТРИЯ Д ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НАЛИЧИЕ УЖЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПОЗВОЛЯЕТ РЕАЛИЗОВЫВАТЬ И ЗАПУСКАТЬ ПРОЕКТ В НЕСКОЛЬКО ЭТАПОВ, ЧТО УСКОРИТ ОКУПАЕМОСТЬ.

2. ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА С ЦЕЛЬЮ СОЗДАНИЯ СОВРЕМЕННОГО КОНКУРЕНТОСПОСОБНОГО И ИННОВАЦИОННОГО ЦЕНТРА ПЛАНИРУЕТСЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ IT СПЕЦИАЛИСТОВ ДЛЯ АВТОМАТИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРОЦЕССОВ:

- ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
- ОРГАНИЗАЦИОННО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ
- ЭКОНОМИЧЕСКИХ;
- МАРКЕТИНГОВЫХ;
- ЭКОЛОГИЧЕСКИХ;
- ИНФОРМАЦИОННЫХ.

3. ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПОЯВЛЯЕТСЯ ПРЕКРАСНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАНИЯ ИНФОРМАЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ/ПРОДУКТОВ И ИХ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ РЕАЛИЗАЦИИ НА ПРЕДПРИЯТИИ СИЛАМИ РЕСПУБЛИКАНСКИХ IT-СПЕЦИАЛИСТОВ, ЧТО ПОЗВОЛИТ ВЫДЕЛИТЬ И ПОВЫСИТЬ КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА КАК ПРЕДПРИЯТИЯ, ТАК И РЕСПУБЛИКИ, ЧТО ПОЗВОЛИТ ЭТИ ПРОДУКТЫ/РЕШЕНИЯ ПРЕДСТАВИТЬ НА РЫНКЕ РОССИИ.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!