**Инвестиционное предложение**

|  |
| --- |
| **Основные характеристики инвестиционного проекта** |
| Наименование инвестиционного проекта | Строительство автозаправочной станции |
| Субъект Российской Федерации | Приморский край |
| Цель инвестиционного проекта | Цель проекта — создание современной автозаправочной станции на территории Яковлевского района Приморского края для обеспечения бесперебойной розничной и оптовой реализации топлива, включая обслуживание сельскохозяйственной техники, легкового и коммерческого транспорта, а также развитие сопутствующей торговли и услуг на прилегающей территории.Проект направлен на повышение доступности качественного топлива для населения и бизнеса района, сокращение логистических затрат для сельхозпроизводителей, а также создание современной инфраструктуры, способствующей развитию транспортной и аграрной отраслей региона. |
| Краткое описание инвестиционного проекта  | Проект предусматривает строительство автозаправочной станции на земельном участке площадью 14 623,94 кв. м, расположенном по адресу: Приморский край, Яковлевский район, село Николо-Михайловка. АЗС будет предназначена для комплексного обслуживания легкового, коммерческого транспорта и сельскохозяйственной техники.В рамках проекта предусмотрено размещение четырех топливораздаточных колонок: две стандартные ТРК для легкового и коммерческого транспорта и две специализированные ТРК для обслуживания сельхозтехники. На территории будет построено основное здание АЗС (операторская с мини-маркетом) площадью 120 кв. м и одноэтажный технический блок, включающий насосную станцию, складское помещение и комплектную трансформаторную подстанцию, общей площадью 80 кв. м.Для защиты топливораздаточных колонок и удобства заправки будут установлены два навеса общей площадью 550 кв. м. Общая площадь застройки (здания и навесы) составит 900 кв. м. Территория будет оборудована проездами, стоянками и твердыми покрытиями, общей площадью 7000 кв. м, с усилением для гусеничной и крупногабаритной техники, а также разворотными зонами.Проектом предусмотрено благоустройство территории: озеленение на площади 1500 кв. м и обустройство санитарно-защитных и технологических зон на площади 4624 кв. м. Для хранения топлива планируется установка топливных резервуаров общим объемом 250 куб. м.Ассортимент оказываемых услуг включает реализацию дизельного топлива (летнего и зимнего) в объеме до 350 тн в месяц, оптовую продажу дизельного топлива для сельхозпроизводителей в объеме до 500 тн в месяц, реализацию бензина АИ-92 в объеме до 150 тн и бензина АИ-95 в объеме до 50 тн в месяц. В мини-маркете будут представлены продукты питания и напитки с планируемым среднемесячным оборотом 500 тыс. рублей, а также автохимия, масла и запасные части с среднемесячным оборотом 350 тыс. рублей.Проект ориентирован на создание современной, эффективной инфраструктуры для обеспечения топливом сельскохозяйственных предприятий, жителей и бизнеса Яковлевского района, с акцентом на высокую пропускную способность, удобство обслуживания и соответствие современным стандартам безопасности и качества. |
| Отрасль экономики, в которой планируется реализация инвестиционного проекта  | Оптовая и розничная торговля топливом. |
| Срок и этапы реализации инвестиционного проекта | **1. Предынвестиционная стадия:**Прохождение процедур по оформлению прав на земельный участок: с 01.05.2025 г. по 31.07.2025 г.**2. Инвестиционная стадия: с 01.08.2025 г. по 31.12.2026 г.**2.1. Инженерно-изыскательские и проектные работы: с 01.08.2025 г. по 31.10.2025 г.2.2. Получение разрешения на строительство: с 01.11.2025 г. по 31.12.2025 г.2.3. Строительно-монтажные работы: с 01.01.2026 г. по 31.10.2026 г.2.4. Благоустройство территории: с 01.01.2025 г. по 31.10.2026 г.2.5. Приобретение оборудования, оснащение объектов: с 01.11.2026 г. по 31.12.2026 г.2.6. Ввод объектов в эксплуатацию: с 01.11.2026 г. по 31.12.2026 г. |
| Территория реализации инвестиционного проекта  | Реализация проекта планируется на неразграниченном земельном участке площадью 14 623,94 кв. м, расположенном по адресу: Приморский край, Яковлевский район, с. Николо-Михайловка. |
| Планируемая к выпуску продукция/к оказанию услуга | Оптовая и розничная торговля топливом, услуги по заправки автотранспорта ГСМ:- Дизельное топливо (летнее/зимнее)- Дизель (опт)- Бензин АИ-92- Бензин АИ-95Розничная торговля прочими товарами:- Продукты питания, напитки- Автохимия, масла, ЗИП |
| Тип инвестиционного проекта (новое производство/модернизация действующего производства)  | Новое производство |
| Предполагаемые сроки получения исходно-разрешительной документации, необходимой для реализации инвестиционного проекта (дней/мес.) (опционально)  | Инженерно-изыскательские и проектные работы: с 01.08.2025 г. по 31.10.2025 г. - 3 **месяца;**Получение разрешительной документации: с 01.11.2025 г. по 31.12.2025 г. **– 2 месяца.****Итого: 5 месяцев.** |
| Стадия инвестиционного проекта  | Предынвестиционная стадия |
| Объемы потребления (внутри субъекта Российской Федерации либо за его пределами) в денежном эквиваленте  | Выручка от реализации, без НДС (с 2027 по 2034 гг.): 5 706 612 тыс. рублей, в том числе:- Дизельное топливо (летнее/зимнее): 1 956 943 тыс. рублей,- Дизель (опт): 2 668 395 тыс. рублей,- Бензин АИ-92: 736 143 тыс. рублей,- Бензин АИ-95: 269 526 тыс. рублей,- Продукты питания, напитки: 44 473 тыс. рублей,- Автохимия, масла, ЗИП: 31 131 тыс. рублей. |
| Возможность масштабирования и (или) фрагментации производства | **Масштабирование проекта**Проект автозаправочной станции обладает высоким потенциалом для поэтапного развития и расширения за счёт:Увеличения количества сервисных услугПри росте клиентского потока возможно строительство дополнительных объектов инфраструктуры — расширение торговой площади мини-маркета, организация кафе-кофейни для водителей, создание зон отдыха и дополнительных санитарно-бытовых помещений.Развития дополнительных зон обслуживанияМожно внедрить новые сервисные направления, такие как установка автоматических моек для транспорта, станции замены масел, мобильных пунктов технического обслуживания, зон зарядки для электромобилей.Расширения топливной инфраструктурыПри необходимости возможно увеличение числа топливораздаточных колонок и ёмкостей для хранения топлива для обслуживания растущего спроса, а также запуск дополнительных форматов отпуска топлива для корпоративных клиентов.Сотрудничества с другими территориямиУспешная модель АЗС может быть масштабирована через создание сети станций в других населённых пунктах Яковлевского округа или соседних муниципалитетах, с возможным развитием франчайзингового формата.**Фрагментация (модульный подход к реализации)**Проект может быть реализован поэтапно или частично, что делает его удобным для:Инвесторов с разным уровнем вложенийКаждый модуль (АЗС, мини-маркет, оптовая заправка, сервисные зоны) может строиться и вводиться в эксплуатацию независимо, по мере доступности финансирования и спроса.Гибкой адаптации к спросуВ случае изменения рыночной ситуации возможно начать с базовой АЗС и мини-маркета, а в дальнейшем добавить дополнительные сервисы, например автомойку, кафе или зоны отдыха.Тематического зонированияРазвитие территории может вестись с организацией отдельных функциональных кластеров — зона розничной торговли, зона отдыха и сервисов для дальнобойщиков, зона оптового отпуска топлива сельхозтехнике. |
| Описание характеристик создаваемых или реконструируемых объектов  | **Основные параметры проекта:**- Площадь земельного участка – 14 623,94 кв.м;- Количество стандартных топливораздаточных колонок, 2 шт.;- Количество топливораздаточных колонок для сельхозтехники, 2 шт.;- Основное здание АЗС (операторская с мини-маркетом) - 1 эт., 120 кв.м.; - Здание технического блока (насосная, склад, КТП) - 1 эт., 80 кв.м.;- навесы, 2 шт., 550 кв.м; - Площадь застройки (включая здания и навесы), 900 кв.м.;- Площадь проездов, стоянок и твердых покрытий(включая усиленные площадки для гусеничной и крупногабаритной техники, разворотные зоны, стоянки), 7 000 кв.м.;- Площадь озеленения и благоустройства, 1 500 кв.м.;- Площадь санитарно-защитных и технологических зон (в т.ч. противопожарные разрывы, паровозные места), 4 624 кв.м.;- Топливные резервуары, 250 кв.м. |
| **Анализ экономической отрасли инвестиционного проекта и маркетинг** |
| Краткое описание рынка сбыта планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги | Рынок сбыта услуг автозаправочной станции в селе Николо-Михайловка охватывает южную и центральную части Яковлевского муниципального округа Приморского края, характеризующиеся высоким уровнем автомобилизации, активным развитием агропромышленного сектора и дефицитом топливной инфраструктуры.В районе зарегистрировано более **5 950 легковых автомобилей**, **десятки единиц сельскохозяйственной и лесозаготовительной техники**, активно работают **транспортные компании**, а также реализуется **молочный кластер на 6 000 голов КРС**, требующий круглогодичного снабжения дизельным топливом.Обслуживаемая территория в радиусе 50–80 км фактически не имеет действующих АЗС, что создаёт **устойчивый, незакрытый спрос** на розничную и оптовую реализацию горюче-смазочных материалов. Оценочно, **ежегодный потребительский потенциал превышает 30 тыс. тонн топлива**, что эквивалентно более **2 млрд рублей в денежном выражении**.Сегменты рынка включают:* **Частных автовладельцев (B2C)** — стабильный и повторяющийся трафик;
* **Сельхозпроизводителей и животноводческие хозяйства (B2B)** — сезонно пиковое, крупнооптовое потребление дизеля;
* **Лесозаготовителей и промышленность** — круглогодичная работа тяжёлой техники;
* **Логистику и пассажирские перевозки** — регулярные маршруты с высокой повторяемостью;
* **Внешний транзит (B2B/B2G)** — фуры, подрядчики, межрайонные перевозчики.

Таким образом, рынок сбыта отличается высокой концентрацией, низкой конкуренцией и устойчивой потребительской базой, обеспечивающей привлекательные условия для запуска и масштабирования АЗС. |
| Объемы потребления аналогичной продукции/услуг (внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами) | **Внутри субъекта РФ (Приморский край):**В 2023 году общий объём потребления нефтепродуктов в Приморском крае составил **порядка 1,8 млн тонн**, из которых:* **Дизельное топливо** — 1,2 млн тонн;
* **Бензин (АИ-92, АИ-95)** — 600 тыс. тонн.

Потребление обеспечивают частный транспорт, агропромышленный комплекс, промышленные предприятия, логистические и строительные компании.**В пределах Яковлевского муниципального округа:**Фактическое потребление нефтепродуктов в районе оценивается в **30–35 тыс. тонн в год**, из них:* **Частные автомобили** — 6 000 тонн (7,2 млн литров/год);
* **АПК и малые фермеры** — до 1 000 тонн;
* **Лесозаготовка и деревообработка** — 10 000–20 000 тонн;
* **Логистика и пассажирские перевозки** — 500–800 тонн;
* **Часть от животноводческого кластера (370 тыс. тонн ДТ)** — 10 тонн в розничном сегменте.

Совокупный незакрытый спрос значительно превышает возможности трёх действующих АЗС (ННК), чья общая производственная мощность не превышает 10–12 тыс. тонн в год.**За пределами субъекта РФ (внешний спрос):**Внешний спрос формируется в виде транзитного трафика — грузовых и специализированных автомобилей из соседних регионов (Хабаровский край, Амурская область, Республика Саха), а также подрядных организаций, обслуживающих стройки и агропроекты в районе.Оценочно, объём внешнего потребления, который может быть перехвачен АЗС в Николо-Михайловке, составляет **до 1 500–2 000 тонн в год**, что при средней цене 65 000 руб./т соответствует **100–130 млн руб. в год**. |
| Потенциальные потребители планируемой к выпуску продукции/ к оказанию услуги  | **Автозаправочная станция в селе Николо-Михайловка ориентирована на широкий круг потребителей, охватывающих как частный сектор, так и корпоративных клиентов. Ключевые целевые группы включают:****Частные автовладельцы (B2C):*** Население Яковлевского района (12 тыс. чел.), в котором зарегистрировано **5 953 легковых автомобиля**;
* Автолюбители, совершающие поездки между сёлами, а также в г. Арсеньев, Спасск-Дальний, Владивосток;
* Потенциальный объём потребления — **до 7,2 млн литров в год**, из которых 20–25% может быть обеспечено новой АЗС.

**Сельхозпредприятия, фермеры и ЛПХ (B2B):*** **23 КФХ** и более **30 ЛПХ**, активно использующие дизельную технику в сезон посева и уборки;
* Предприятия переработки агропродукции (ООО «Морозко», СПК «Полевой»);
* Потенциал потребления — **до 1 000 тонн дизельного топлива в год**, особенно в сезонные пики.

**Крупный агропромышленный кластер:*** **ООО «ТИЭЙЧ РУС Приморский»** — строящийся животноводческий комплекс на 6 000 голов КРС и молокозавод на 250 т/сутки;
* Планируемое потребление — **370 тыс. тонн дизтоплива в год**, часть из которого может обслуживаться через АЗС (мелкие закупки, техника на удалённых точках).

**Лесозаготовительные и деревообрабатывающие предприятия:*** Компании: ООО «Тайга», ООО «Лазаревский ЛПК», ООО «РегионСнаб», ООО «Гэчуан» и др.;
* Активно используют тяжёлую технику, лесовозы, трактора;
* Совокупный спрос — **до 10–20 тыс. тонн в год**, значительная часть — на локальной основе.

**Логистические и транспортные компании:*** Межрегиональные рейсы (доставка зерна, стройматериалов, агропродукции);
* Муниципальный и частный пассажирский транспорт;
* Повторяющийся и предсказуемый спрос на заправку — **до 800 т/год**.

**Туристы и подрядчики (перспективные группы):*** Индивидуальные туристы, посещающие природные объекты и базы отдыха (Бельцовский утёс, озеро Лотосовое);
* Подрядчики, арендаторы, вахтовики, временно размещённые организации.
 |
| Объемы производства аналогичной продукции/оказания услуг внутри субъекта Российской Федерации и на всей территории Российской Федерации | **Внутри субъекта Российской Федерации (Приморский край):По данным 2023 года, годовой объём розничной реализации нефтепродуктов в Приморском крае составил около 1,8 млн тонн, из которых:*** **Дизельное топливо** — около **1,2 млн тонн**;
* **Автомобильный бензин (АИ-92, АИ-95)** — примерно **600 тыс. тонн**.

Основными операторами розничного сегмента являются:* ПАО "НК Роснефть" (через АО "ННК-Приморнефтепродукт") — **67 АЗС**, доля рынка 58%;
* ПАО "Лукойл" — **28 АЗС**, доля 23%;
* ПАО "Газпром нефть" — **15 АЗС**, доля 12%;
* ГК "Альянс-ДВ" и другие региональные игроки — оставшиеся 7%.

В **Яковлевском районе** действуют **только 3 АЗС**, все под брендом ННК. Их совокупный годовой объём реализации оценивается **всего в 10–12 тыс. тонн**, что покрывает **не более 30–40% потенциального спроса района** (30–35 тыс. тонн в год).**На всей территории Российской Федерации:**Согласно данным Росстата за 2023 год:**Общий объём розничной реализации нефтепродуктов** в РФ — более **79 млн тонн в год**, в том числе:* **Дизельное топливо** — 50 млн тонн;
* **Бензин** — 28–29 млн тонн;

В стране функционирует **около 25 000–30 000 АЗС**, при этом:* 70% — сосредоточены в европейской части России;
* менее 10% — приходится на Дальневосточный федеральный округ.

В среднем по России приходится **до 12 АЗС на 1 000 км²** в городских районах. В Приморье — **1,0–1,2 АЗС на 1 000 км²**, а в Яковлевском районе — всего **1,25 АЗС на 1 000 км²**, что в **3–5 раз ниже рекомендованных нормативов**. |
| Возможность выстраивания цепочек кооперации с действующими и создаваемыми производствами внутри субъекта Российской Федерации и за его пределами | ​**1.** **Кооперация с действующими агропромышленными предприятиями (Приморский край):*** **ООО «ТИЭЙЧ РУС Приморский»** – строящийся молочный кластер на 6 000 голов КРС;
* **СПК «Полевой»**, **ИП и КФХ** – занимаются зерновыми и овощами;
* **ООО «Морозко»**, **ИП Акентьев**, **ЛПХ и самозанятые** – переработка и первичное сельхозпроизводство.

**Формы кооперации:*** Долгосрочные контракты на поставку дизельного топлива;
* Мобильная заправка сельхозтехники в поле;
* Сезонные оптовые программы с возможностью отсрочки платежа;
* Точки выдачи СИЗ, масла, расходных материалов на базе АЗС.

**2. Кооперация с лесозаготовкой и промышленностью:****ООО «Тайга»**, **ООО «Лазаревский ЛПК»**, **ООО «Кировсклес»**, **ООО «РегионСнаб»**, **ООО «Гэчуан»**.**Форматы взаимодействия:*** организация логистических точек дозаправки по маршрутам лесовозов;
* снабжение техники дизельным топливом в еврокубах или наливом;
* предоставление автомойки и СТО при АЗС для тяжёлого транспорта.

**3. Интеграция с создаваемыми объектами и инвестиционными проектами:****Овощехранилища**, **цеха по переработке зерна**,**мусороперерабатывающий комплекс**, **туристические базы**.**Потенциальные цепочки:*** Топливное обеспечение строительной техники;
* Заправка сервисного и перевозочного транспорта;
* Логистическая и бытовая поддержка рабочих и подрядчиков.

**4. Межрайонная и межрегиональная кооперация (внешние связи):*** **Транзитный транспорт** из Хабаровского края, Амурской области, Республики Саха (Якутия);
* **Межмуниципальные логистические компании**, перевозящие зерно, стройматериалы, ГСМ;
* **Туроператоры и вахтовики**, перемещающиеся через южные районы Приморья.

**Инструменты кооперации:*** Программы лояльности для постоянных корпоративных клиентов;
* Включение в логистические агрегаторы (ATI.SU, Delovye Linii);
* Цифровая навигация и карта сервиса.

**5. Кооперация в части сопутствующих сервисов:*** Размещение автомоек, СТО, кафе на территории АЗС;
* Продажа автохимии, масел, фильтров, спецодежды;
* Предоставление точек отдыха и питания для персонала предприятий.
 |
| Оценка экспортного потенциала планируемой к выпуску продукции/к оказанию услуги | **В контексте розничной торговли горюче-смазочными материалами «экспорт» следует рассматривать в широком смысле — как вытянутый (внешний) спрос, то есть обслуживание транспорта и клиентов, прибывающих из других районов, субъектов РФ или стран. АЗС в селе Николо-Михайловка обладает выраженным потенциалом для работы с такими потребителями.****1. Географическое преимущество:**Николо-Михайловка расположена на логистическом коридоре **между Арсеньевом и Спасском-Дальним**, где отсутствуют АЗС на протяжении **70–90 км**.Район пересекается **региональными автодорогами** и железнодорожной линией, соединённой с Транссибирской магистралью.Отсутствие аналогичных объектов в радиусе 50 км делает новую АЗС **уникальной точкой дозаправки** для транзитного транспорта.**2.** **Категории внешнего спроса:*** **Фуры, лесовозы и спецтехника**, направляющиеся из Хабаровского края, Амурской области, Якутии;
* **Подрядные организации и монтажные бригады**, работающие вахтовым методом на объектах Приморья;
* **Туроператоры, автопутешественники и транзитные пассажиры**, движущиеся через южные районы края;
* **Сельхозарендаторы и временные логистические операторы** из других регионов.

**3. Объём внешнего рынка:**По данным платформ логистических заказов (ATI.SU и др.), через район ежедневно проходит до **300–400 рейсов грузового автотранспорта**. Даже при условии перехвата **5% трафика**, это обеспечивает:До **2 000 тонн топлива в год**, или **130 млн рублей в год** дополнительного оборота (при средней цене 65 000 руб./т).**4. Инструменты привлечения внешнего трафика:*** Регистрация в **цифровых картах** (2ГИС, Яндекс, Google);
* Включение в **агрегаторы логистики и B2B платформы** (ATI.SU, Delovye Linii);
* **Сервисный уровень**: ночной режим работы, удобные съезды, наличие терминалов оплаты, качественное освещение и охрана;
* Инфраструктура для профессиональных водителей: **кафе, душ, автомойка, ремонтная зона**.

**5. Косвенный экспорт:**Даже краткосрочный «внешний» клиент становится потребителем сопутствующих услуг:* покупка автохимии, питания, СИЗ;
* использование сервисов (мойка, отдых, техобслуживание);
* возможность оформления корпоративных скидок или программ лояльности.
 |
| Конкурентные преимущества субъекта Российской Федерации и территории локализации инвестиционного проекта  | 1. **Географическое и транспортное положение:**
* Центральное расположение в Приморском крае с доступом к региональным автодорогам и железнодорожной линии;
* Прямое сообщение с городами **Арсеньев**, **Спасск-Дальний**, **Владивосток**, а также выход на федеральную трассу Р-297 «Амур»;
* Удалённость от ближайших АЗС составляет **50–100 км**, что делает проект **уникальным логистическим хабом** в зоне охвата.
1. **Незанятый рынок и инфраструктурный дефицит:**
* **Низкая плотность АЗС** — всего 3 станции на 2 400 км², при нормативе 3–5 АЗС на 1 000 км²;
* **Высокий уровень автомобилизации** — 497 авто на 1 000 жителей, один из самых высоких в сельских районах ДФО;
* Отсутствие АЗС в ключевых сёлах юга района (Николо-Михайловка, Бельцово, Краснояровка, Загорное и др.);
* Явная **рыночная ниша** и низкая конкуренция создают **высокую вероятность быстрой загрузки** объекта.
1. **Экономическая специализация территории:**
* Сельское хозяйство и переработка формируют более **50% экономики района**;
* Строительство одного из крупнейших в регионе **животноводческих комплексов** (ООО «ТИЭЙЧ РУС») стимулирует дополнительный спрос;
* Наличие деревообрабатывающих предприятий, транспортных компаний и туристических объектов;
* **Высокая механизация** производственного процесса требует стабильного топливообеспечения.
1. **Ресурсная и строительная база:**
* Доступность строительных материалов и подрядчиков внутри района;
* Наличие региональных поставщиков оборудования для АЗС (Топаз, Сапкон, ГК Армада);
* Возможность локализации до **70% строительных и технических работ** в пределах Приморья, что снижает капитальные затраты и логистические издержки.
1. **Экологическая и социальная устойчивость:**
* Район относится к **экологически чистой зоне** Приморья;
* Реализация проекта будет способствовать улучшению качества жизни местного населения (создание рабочих мест, повышение мобильности, доступность топлива);
* Социальная значимость объекта как элемента **жизнеобеспечения сельской инфраструктуры**.
 |
| **Анализ сырьевого обеспечения инвестиционного проекта (опционально)** |
| Уровень и качество сырьевого обеспечения инвестиционного проекта, в том числе за счет:1. существующих мощностей в субъекте Российской Федерации;2 внутреннего рынка Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта Российской Федерации);3 импорта из иностранных государств  | **1. Существующие мощности в субъекте Российской Федерации (Приморский край):**Приморский край не имеет собственных нефтеперерабатывающих заводов, однако обладает развитой системой **оптового хранения и распределения топлива**:Нефтебазы в **Арсеньеве** (всего 50 км от проекта), **Уссурийске** и **Находке**;Крупнейшие региональные дистрибьюторы:**АО «ННК Приморнефтепродукт»** — лидер регионального рынка с сетью АЗС и логистической инфраструктурой;**ГК «Альянс ДВ»** — поставки топлива в отдалённые и сельские районы;Доставка топлива в Яковлевский район осуществляется **автотранспортом с нефтебаз**, что является отработанной и стабильной практикой.**2. Внутренний рынок Российской Федерации (с учетом логистических возможностей субъекта):**Основные объёмы топлива поступают в Приморье с **Хабаровского НПЗ** (Хабаровский край) и **Ангарской нефтехимической компании** (Иркутская область);**Железнодорожная и морская логистика** обеспечивает стабильные поставки на нефтебазы Находки, Владивостока, Артёма;Перераспределение по краю осуществляется автоцистернами с перевалочных баз;Возможность заключения **долгосрочных контрактов с федеральными операторами (Роснефть, Газпром нефть, Лукойл)** через региональные подразделения.**3. Импорт из иностранных государств:**Портовая инфраструктура Владивостока, Находки и порта Восточный обеспечивает **возможность импорта нефтепродуктов** с азиатских рынков (КНР, Республика Корея, Индонезия);Внешнеэкономические поставки на розничный рынок АЗС осуществляются **лишь в исключительных случаях** (дефицит, ценовые колебания), и, как правило, — через крупные оптовые компании;**Импорт не является основным источником сырья** для АЗС в Приморье, однако **может использоваться как резервный канал** в условиях нестабильности федерального рынка или ценовых колебаний. |
| **Локализация инвестиционного проекта** |
| Кадастровый номер и (или) координаты земельного участка | Координаты земельного участка: |
| Форма собственности на земельный участок | Муниципальная собственность |
|  Предполагаемый тип сделки с земельным участком | Заключение договора аренды |
| Площадь земельного участка (кв. м)  | 14 623,94 |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов |
| Вид разрешенного использования земельного участка |  |
| Наличие преференциального режима  | ТОР «Михайловский» |
| Льготы в отношении земельного участка  | В соответствии со ст.14 Закона Приморского края №90-КЗ от 29.12.2003г. «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» возможно предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов. |
| Дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке  | Мощность инженерной инфраструктуры, имеющейся на земельном участке, в том числе  |   |
| Электроэнергия, МВт  |  |
| Водоотведение, м3/ч | Локальное |
| Наличие ж/д ветки на земельном участке или возможности присоединения не более 1 км |  Нет |
| Ближайшая федеральная трасса (тип трассы и расстояние до трассы) | Федеральная трасса М60 "Уссури" (Р-297). Примерно 5 км от места реализации проекта. |
| Информация о наличии производственных активов в границах земельного участка:  |   |
| Возможность подключения к инженерной инфраструктуре, включая прогнозируемые сроки и стоимость: |   |
| Иная дополнительная информация о земельном участке и (или) об объектах недвижимого имущества на земельном участке |  |
| **Иное ресурсное обеспечение инвестиционного проекта** |
| Ключевые федеральные и региональные меры государственной поддержки, оказывающие влияние на реализацию инвестиционного проекта;  | **Земельный участок**В соответствии со ст.14 Закона Приморского края №90-КЗ от 29.12.2003г. «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» возможно предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов. |
| Возможность софинансирования инвестиционного проекта | Проект предусматривает гибкую структуру финансирования, включая возможность участия сторонних инвесторов, региональных программ поддержки малого и среднего бизнеса, а также частных партнёров. Благодаря модульному характеру застройки и многофункциональности комплекса, возможны различные варианты софинансирования с учётом интересов участников.**Возможные направления для софинансирования:*** строительство и оснащение операторской с мини-маркетом;
* установка дополнительных топливораздаточных колонок для легкового и коммерческого транспорта;
* развитие сопутствующей инфраструктуры: создание кафе или торговой зоны на территории АЗС;
* обустройство дополнительных сервисных зон для водителей (зона отдыха, душевые, санитарные помещения);
* строительство навесов для сельскохозяйственной и крупногабаритной техники;
* благоустройство территории: парковки, освещение, озеленение, информационная навигация.

**Потенциальные формы софинансирования включают:*** долевое участие в строительстве и эксплуатации объектов с распределением прибыли;
* аренду построенных объектов под развитие дополнительных сервисных направлений (мини-маркет, автомойка, кафе);
* участие в программах государственной поддержки.
* Такой подход снижает финансовую нагрузку на одного инвестора, повышает устойчивость проекта, обеспечивает его финансовую гибкость и открывает возможности для интеграции частного бизнеса и государства в развитие транспортной и торговой инфраструктуры Яковлевского муниципального округа.
 |
|  Обязательства субъекта Российской Федерации, связанные с реализацией инвестиционного проекта (при наличии) |   |
| Возможности и условия партнерства при реализации инвестиционного проекта  | Настоящий инвестиционный проект открывает широкие перспективы для партнёрства с частными и корпоративными инвесторами.Проект направлен на развитие транспортной и сервисной инфраструктуры Яковлевского муниципального округа, способствует обеспечению топливной безопасности, поддержке сельскохозяйственного сектора и росту инвестиционной привлекательности региона.**1. Возможности для инвесторов****Участие в перспективном инфраструктурном проекте**Проект ориентирован на быстрорастущий спрос на качественные топливные и сопутствующие услуги в сельской местности и среди транзитного транспорта. Выгодное расположение вдоль ключевых транспортных потоков в Приморском крае делает автозаправочную станцию привлекательной для частных клиентов и корпоративных партнёров.**Разнообразие направлений для инвестиций*** Инвесторы могут выбрать различные форматы участия:
* строительство и оснащение топливной инфраструктуры (колонки, резервуары);
* развитие торговой зоны и мини-маркета на территории АЗС;
* создание объектов сервисной инфраструктуры (кафе для водителей, душевые, зоны отдыха);
* благоустройство территории (парковки, навесы для крупногабаритной техники, озеленение);
* организация дополнительных услуг для дальнобойщиков и фермеров.

**Привлечение широкой аудитории**АЗС будет обслуживать различные категории клиентов:* частные автовладельцы;
* сельскохозяйственные предприятия и фермерские хозяйства;
* транспортные компании и дальнобойщики;
* жители и предприятия Яковлевского муниципального округа.

**Участие в эксплуатации и получение дохода**Инвесторы могут принимать участие в эксплуатации объектов:* совместное управление торговыми и сервисными зонами;
* аренда объектов (мини-маркет, кафе, сервисные зоны);
* участие в долевом бизнесе с распределением прибыли от продажи топлива и сопутствующих товаров.

**Государственная поддержка**Проект имеет потенциал для участия в программах государственной поддержки малого и среднего бизнеса, включая получение субсидий, грантов и льготного кредитования.**2. Условия для инвесторов****Гибкие модели сотрудничества**Проект предлагает несколько форм партнерства:* софинансирование строительства объектов АЗС;
* долевое участие с фиксированным распределением прибыли;
* аренда отдельных объектов инфраструктуры (магазин, кафе);
* возможность развития партнерских сервисов на территории комплекса.

**Прозрачные финансовые условия**Проект предусматривает:* фиксированное распределение прибыли между участниками;
* регулярную финансовую отчетность;
* договорные гарантии возврата вложенных инвестиций.

**Участие в принятии решений**Партнёры смогут участвовать в стратегических решениях:* в выборе концепции торговой зоны и дополнительных сервисов;
* в принятии решений по вопросам маркетинга и продвижения;
* в развитии новых направлений на базе АЗС.

3. Инвестиционные гарантии**Юридическая защита**Все партнерские отношения будут оформлены официальными договорами в рамках законодательства Российской Федерации, что обеспечивает защиту инвесторов и минимизацию финансовых рисков.4. Дополнительные стимулы для инвесторов**Совместный брендинг и маркетинг**Инвесторы смогут интегрировать свои бренды в инфраструктуру АЗС, участвовать в совместных рекламных кампаниях и продвижении сервиса.**Привилегированные условия аренды**Партнёрам будут предложены долгосрочные договоры аренды торговых или сервисных площадей на выгодных условиях.**Доступ к растущему рынку топливных и сервисных услуг**Рост автомобильного и сельскохозяйственного трафика в Яковлевском муниципальном округе обеспечивает устойчивый спрос и перспективы для долгосрочного дохода. |
| Логистические преимущества субъекта Российской Федерации и предлагаемого места локализации инвестиционного проекта (транспортные коридоры и узлы);  | Близость проекта к федеральной трассе А370 «Уссури» (примерно 5 км) обеспечивает высокую транспортную доступность для частного и коммерческого автотранспорта, включая автопутешественников, транзитные грузоперевозки и сельскохозяйственную технику. Такое расположение позволяет эффективно обслуживать транспортные потоки между основными городами региона — Владивостоком, Уссурийском и Хабаровском.Дополнительным фактором транспортной доступности является наличие железнодорожной инфраструктуры: через территорию Яковлевского муниципального округа проходит железная дорога с остановочным пунктом на станции Варфоломеевка. Это расширяет логистические возможности района и способствует развитию сопутствующих направлений торговли, сервиса и снабжения. |
| Кадровое обеспечение  | Население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.)  | 1 806,4\*по данным Росстата на 2024 г. |
| Трудоспособное население субъекта Российской Федерации (тыс. чел.) | 396,1\* по данным Росстата среднесписочная численность работников организаций на декабрь 2024 г. |
| Население агломерации в непосредственной локации (тыс. чел.) | Яковлевский МО: 12 \*по данным Росстата на 2024 г. |
|  Средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации (тыс. руб.) | 67,1\* по данным Росстата среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций за 2024 г. |
| Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего образования и среднего специального образования)  | **Высшие учебные заведения (вузы)*** Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования **«**Дальневосточный федеральный университет**»** (ФГБОУ ВО ДВФУ, г. Владивосток)Специальности: экономика, логистика, управление транспортом, автоматизация промышленных объектов.
* Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования **«**Владивостокский государственный университет**»** (ФГБОУ ВО ВВГУ, г. Владивосток)Специальности: коммерция, экономика, менеджмент, управление сервисом.
* Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования **«**Приморский государственный аграрно-технологический университет**»** (ФГБОУ ВО ПГАТУ, г. Уссурийск)Специальности: экономика, инженерные технологии (для обслуживания оборудования).

**Средние специальные учебные** **заведения (колледжи и техникумы)*** Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение **«**Уссурийский колледж технологии и управления**»** (КГБПОУ УКТиУ, г. Уссурийск)Специальности: коммерция, экономика, организация торговли.
* Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение **«**Дальневосточный государственный гуманитарно-технический колледж имени Д.М. Карбышева**»** (КГБПОУ ДГГТК им. Д.М. Карбышева, г. Владивосток)Специальности: экономика и бухгалтерский учёт, техника и технологии строительства (техническое сопровождение объектов).
* Краевое государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение **«**Приморский политехнический колледж**»** (КГБПОУ ППК, г. Владивосток)Специальности: техническая эксплуатация и обслуживание электрического и электромеханического оборудования (обслуживание инженерных систем АЗС).
 |