

***Управление инвестиционно-строительным
проектом
в области складской логистики***

Группа компаний TRANSMARKET GROUP предлагает разработку проектов промышленного и гражданского назначения с построением технологических моделей, разработкой технико-экономического обоснования и пакета проектно-сметной документации на весь комплекс зданий и сооружений, а так же комплекса мероприятий по вводу объекта в коммерческую эксплуатацию и продвижению его на национальный и международный транспортный рынок.

В ходе проекта, для определения стратегии развития складского терминала (других объектов) проводится анализ возможных технологий и решений, способных привести к достижению максимальной эксплуатационной мощности планируемых комплексов и повышению их инвестиционной привлекательности, в соответствии со стратегическими планами компании.

Состав инвестиционно - строительного проекта

- *Проект освоения земельного участка*
- *Концептуальное проектирование*
- *Инвестиционный анализ проекта*
- *Разработка проектно-сметной документации*
- *Исполнение функции заказчика*
- *Управление реализацией проекта*
- *Генеральный подряд на строительство*

Состав инвестиционно - строительного проекта



Проект освоения земельного участка

Разработка и оценка бизнес-идеи

- Оценка возможностей и ограничений земельного участка
- Определение вариантов целевого назначения объектов застройки
- Маркетинговое заключение по предложенным вариантам
- Определение пропорций застройки участка по целевому назначению

Концептуальная проработка схемы генерального плана участка:

- Расположение и геометрия участка
- Разработка вариантов моделей участка согласно целевым назначениям объектов
- Расчет потребностей в коммуникационных ресурсах
- Анализ возможных точек подключения к энергоресурсам
- Утверждение модели генерального плана участка

Концептуальное проектирование

ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА РЕШАЮТСЯ СЛЕДУЮЩИЕ ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ:

- Проведение экспертизы участка застройки, с учетом внешних и внутренних факторов, влияющих на рациональное размещение зданий и сооружений. Разработка возможных вариантов размещения и модификаций планировочных решений, в зависимости от требуемой технологии и топологии выбранного земельного участка
- Выполнение концептуального проектирования на вариантной основе, с целью определения состава и оснащения технологических /рабочих зон СК, разработки объемно-планировочных решений, проведения расчетов требуемых ресурсов (технологических площадей, используемой техники и складского оборудования), разработки базовых технологий выполнения основных операций и документооборота.

А также:

Определяются качественные и нормативные требования к строительству комплекса; требования к объему, составу и оснащению основных мощностей; разрабатываются рациональные технологические и компоновочные решения.

Концептуальное проектирование

Результат:

- Описание технологических моделей на вариантной основе
- .
- Анализ и сравнение вариантов
- Модели расчета параметров основных технологических зон, требуемой техники и персонала.
- Чертежи вариантов объемно-планировочных решений СК экспликация помещений, поэтажные планы и разрезы, схемы движения потоков, транспорта, клиентов и персонала на объектах и территории комплекса
- Спецификация требуемого транспортного и технологического оборудования
- Спецификации технологического оборудования
- Предварительный бюджет проекта строительства и оснащения комплекса

Инвестиционный анализ проекта

**НА ОСНОВЕ ДАННЫХ РАЗРАБАТАННОЙ КОНЦЕПЦИИ ОЦЕНИВАЮТСЯ
СЛЕДУЮЩИЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА :**

Оценка инвестиционных затрат:

- Затраты на оформление прав собственности и технологического назначения земельного участка
- Затраты на изыскательские и проектные работы
- Затраты на конструкции и материалы
- Затраты на строительно-монтажные работы
- Затраты на технику и оборудование
- Эксплуатационные затраты

Оценка инвестиционных показателей:

- Анализ рыночных стоимостных показателей (ставки аренды, прочее)
- Определение рентабельности проекта
- Расчет сроков окупаемости проекта

Оценка возможных инвестиций и их привлечение:

- Анализ инвестиционных предложений (Украина, Восточная Европа, Евросоюз)
- Проведение тендеров на финансирование проекта
- Определение Генерального финансового партнера

Разработка проектно-сметной документации

На основании концепции склада, на основании строительного паспорта, задания на проектирование и логистического проекта складского комплекса, производится разработка проектной документации складского комплекса (стадии П и Р (РД)).

Результатом проектных работ является научно-техническая продукция содержащая следующие разделы:

- Пояснительная записка;
- Генплан;
- Паспорт фасадов;
- Архитектурно-строительные чертежи на здания и сооружения;
- Решения по инженерным системам и оборудованию;
- План инженерных сетей;
- Раздел организации рельефа;
- Раздел благоустройства и озеленения;
- Раздел внутривозрадных инженерных сетей;
- Раздел отопления и вентиляции;
- Раздел водоснабжения и канализации;
- Раздел по организации безопасности дорожного движения;
- Электроснабжение;
- Связь, сигнализация, пожаротушение;
- Охрана окружающей среды;
- Сметная документация.

Исполнение функции заказчика

В ходе реализации инвестиционно-строительного проекта, проводятся следующие мероприятия:

Подготовка тендерной документации

Проведение тендеров на поставку техники и оборудования, конструкций и материалов, выполнение строительно-монтажных работ

Планирование сроков и условий материально-технического обеспечения

Составление графиков строительно-монтажные работы

Контроль выхода исполнительной документации

Управление реализацией проекта

В рамках управления проектом (supervising), реализуется следующий комплекс мероприятий:

Разработка опорного плана-проекта

Управление контрактами на строительно-монтажные работы

Надзор за сроками и качеством выполнения работ

Ведение отчетности и контроль изменения стоимости

Управление графиком работ при завершении контрактов

Контроль сроков и качества при поставке техники и оборудования

Генеральный подряд на строительство

В рамках генерального подряда на строительные-монтажные работы выполняются следующие основные функции:

Подготовка контрактов на выполнения строительных-монтажных работ

Работа с субподрядчиками

Заключение контрактов на строительные-монтажные работы

Подготовительные работы на участке

Земельные работы и прокладка коммуникаций

Строительные-монтажные работы

Исполнение этапов работ согласно утвержденного графика

Выпуск исполнительной документации

Ввод объекта в эксплуатацию



КОНТАКТЫ

Одесса 65045

tel. +38 048 7221239,7224831

fax. +38 048 7260649

info@citynet.odessa.ua

www.transmarket.net/partners/