Оценка факторов ликвидности

1. Локация и логистика (Критический фактор роста)

Федеральная трасса Е-97 (на Керчь): Расстояние 150–200 метров — это «золотой стандарт» для коммерческой недвижимости. Участок имеет прямой выход на главную транспортную артерию, связывающую Крым с материком. Это обеспечивает колоссальный трафик потенциальных клиентов. Крымский мост: Близость к мосту делает участок стратегическим пунктом «последней мили» для грузов, идущих с материка. Любой распределительный центр (РЦ) федерального ритейла или логистического оператора будет рассматривать эту точку в первую очередь.
Северо-Крымский канал: Наличие воды вдоль трассы — это редкое и дорогое преимущество для промзоны. Это снимает риски дефицита воды для техпроцессов, АЗС, моек или обеспечения персонала. Железная дорога: Наличие ЖД-путей поблизости переводит участок из категории «автомобильная логистика» в категорию «мультимодальная логистика». Это кратно увеличивает число потенциальных арендаторов (от аграрных элеваторов до промышленных хабов).

2. Инженерная инфраструктура (Снижение капитальных затрат)

Электричество по границе (ЛЭП): Для участка в зоне И-3 это решающий фактор. Вам не нужно платить за прокладку сетей. Для бизнеса (склады, производство) потребуются.
Вода: Близость к каналу или поселковым сетям значительно удешевляет получение ТУ (технических условий) на подключение.

3. Экономика и статус СЭЗ (Финансовая привлекательность)

Свободная экономическая зона (СЭЗ): Это главный козырь для участка юридическим лицам.
Инвестор получает:
Освобождение от налога на имущество (на 10 лет).
Освобождение от налога на землю (в ряде случаев).
Сниженные страховые взносы (7,6%).
Свободную таможенную зону (беспошлинный ввоз оборудования).

Для покупателя это означает, что срок окупаемости проекта (склада или производства) на этом участке будет на 2–3 года короче, чем на аналогичном участке вне СЭЗ.

Эти виды могут быть добавлены в регламент зоны И-3.

6.9 Склады (Размещение зданий для хранения товаров, логистических центров).
4.9 Служебные гаражи (Размещение гаражей, автостоянок, парковок для коммерческого транспорта).
4.6 Общественное питание (Кафе, столовые, рестораны).
4.9.1 Объекты дорожного сервиса (Включая автосервисы, мойки, АЗС).
6.0 Производственная деятельность (Цеха, заводы, мастерские).
4.1 Деловое управление (Офисы, бизнес-центры).

Можно добавить необходимое для ведения бизнеса и предпринимательства

Земельный участок, Свободная экономическая зона (СЭЗ), Площадь 6 000 кв.м,. Кадастровый номер 90:13:110901:35, Адрес Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Советский, Чапаевский сельский совет, за границами населенного пункт., Категория земель Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. ВРИ энергетика.