

Строительство логистического центра в г.Чебоксары



Строительство логистического центра в г.Чебоксары



Мотивация для развития складской недвижимости в Чувашии

10 млн. человек в радиусе 500 км
Федеральная трасса М7
Центр транспортных коридоров
«Север-Юг», «Восток-Запад» - 70
тыс. автопоездов ежедневно по
магистралям округа
Река Волга

Выгодное
географическое
положение

18 место в России по густоте ж/д
путей
5 место в России по густоте
автомобильных дорог с твердым
покрытием

Развитая
транспортная
инфраструктура

Расположены в радиусе 300 км
заводы крупнейших иностранных
компаний (Nestle, Danon, PEPSI,
Coca-Cola, Chevrolet, Главербор) и
российских автогигантов (ВАЗ, ГАЗ,
УАЗ, ЗМЗ)
Индекс промышленного производства
115% к уровню 2010г

Концентрация
производственных
потоков

Развитие федеральных и
региональных сетей (METRO
Cash&Carry, «Перекресток»,
«Карусель», «Спортмастер»,
«ДОМО», «Пятерочка», «Магнит»,
«Л'Этуаль», «Зенит Поволжье»,
«Рубль Бум» и др)

Концентрация
торговых сетей

Отсутствие
современных
логистических
центров

**Необходимость
в
строительств
е
логистическог
о центра**



Рынок складской недвижимости в Чувашии

«вчера»

✓ Старые оптовые базы и переоборудованные

Описание объектов. производственные корпуса

Год постройки 80-е годы прошлого века
Предлагаемая площадь от 80 до 8000 м²
Стоимость аренды от 90 до 200 руб./м² в месяц

Помещения не оборудованы

Отапливаемые /неотапливаемые

Высота потолков от 4 до 8м

Наличие коммуникаций или возможность их подключения

Недостаточно места для организации парковки и стоянки
ограниченность территории (отсутствие возможности расширения за счет нового строительства)

Расположены в центре города (затруднено движение из-за городских пробок)

Спрос минимален



Рынок складской недвижимости в Чувашии «сегодня»

- ✓ Новые холодные и теплые склады
- ✓ Быстровозводимые ангары

Описание объектов:

- Год постройки начиная с 2000 г.
- Предлагаемая площадь от 50 до 1500 м²
- Стоимость аренды от 120 до 500 руб./м²
- Помещения не оборудованы
- Отапливаемые /неотапливаемые
- Высота потолков 4-6 м
- Коммуникации, интернет, охрана,офисные помещения
- Для большинства случаев соотношение площади и высоты предполагает ручную обработку грузов внутри склада

Востребованы малым и средним бизнесом:

- ✓ автосалоны, мастерские
- ✓ склад магазин (медицинское оборудование, запасные части к технике, строительные материалы)



Рынок складской недвижимости в Чувашии «завтра»

✓ Складские комплексы построенные производственными компаниями под собственные нужды (ОАО «Акконд», ОАО «Букет Чувашии», «Santek»)

✓ Современные складские комплексы класса В+

✓ Площади используются 100% под нужды предприятий

✓ Услуги ответственного хранения и обработки груза сторонним лицам/организациям не оказываются



Грузооборот в г.Чебоксары



Поставка грузов
6 тыс.
автотранспортных
средств ежедневно



Отгрузка грузов
50 тыс. тн.
ежедневно

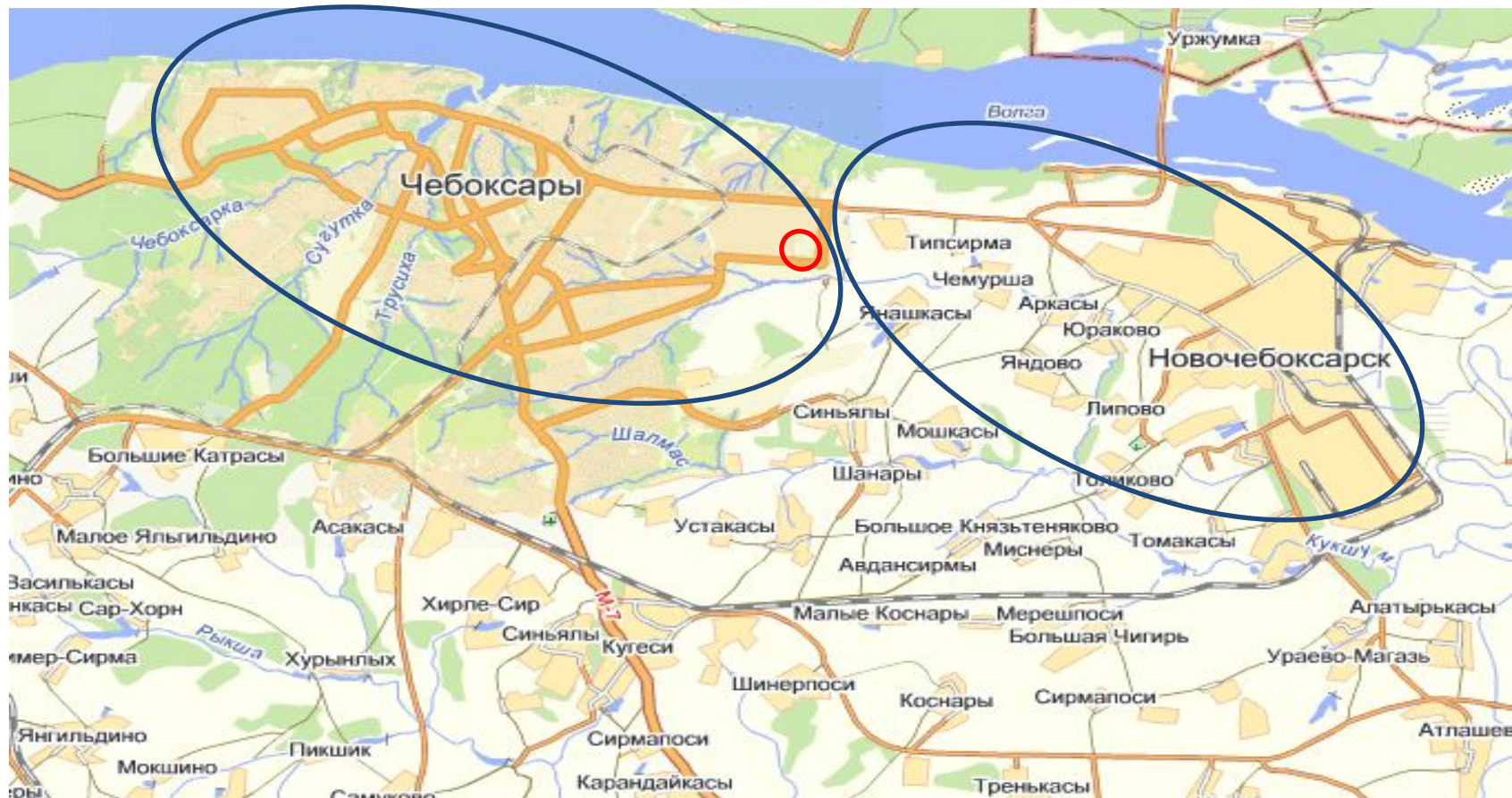


Концепция логистического центра

- ✓ **создать логистический центр для приема оптовых партий груза, их обработки и развоза мелкооптовыми партиями по торговым точкам г.г. Чебоксары и Новочебоксарск**
- ✓ **удовлетворить растущий спрос оптово-розничных компаний региона в современных складских площадях**



Местоположение объекта



- + близость к федеральным трассам
- + близость к г.г. Чебоксары и Новочебоксарск (более 60% основных торговых точек региона)
- + узнаваемость местоположения объекта
- + близость к остановкам городского транспорта
- + уровень пробок на дорогах ниже чем в г.г. Казань, Н.Новгород



Структура объекта



- ✓ Складской комплекс класса В+
 - температурный режим
 - пожарная сигнализация
 - система складского управления
 - опто-волоконные коммуникации
 - видеонаблюдение
- ✓ Административные, офисные помещения
- ✓ Гостиницы
- ✓ Парковка для грузовых и легковых автомобилей
- ✓ Автомойка
- ✓ Заправочная станция
- ✓ Ремонтная мастерская

Показатели эффективности проекта

| | |
|----------------------|------------------------|
| Общая площадь склада | 40 тыс. м ² |
| Офисы | 6 тыс. м ² |

| | |
|--|---|
| Стоимость проекта | 20 млн.EURO (800 млн.руб.), в т.ч. |
| Строительство | 16 млн. EURO (640 млн.руб.) |
| Инфраструктура | 0,4 млн. EURO (16 млн.руб.) |
| Оборудование склада | 3,6 млн.EURO (144 млн. руб.) |
| Привлекаемые инвестиции | 15 млн.EURO (600 млн.руб.) |
| Срок окупаемости проекта | 4,2 года |
| Критическая точка загрузки | 65-68% |
| Чистый дисконтированный доход (NPV) | 37,2 млн. EURO(1488 млн.руб.) |
| Внутренняя норма рентабельности (IRR) | 22,9% |
| Начало реализации проекта | 2012г. |
| Форма сотрудничества | соинвестирование |



Потенциальные арендаторы

Федеральные сети



Производственные предприятия



Региональные сети



Региональные оптово-розничные компании



Факторы риска

- ✓ Рост цен на стройматериалы
- ✓ Дельта между себестоимостью строительства и арендными ставками в регионе
- ✓ Степень заполняемости складского комплекса
- ✓ Увеличение сроков возврата инвестиций

Приглашаем инвесторов

***ОАО «Корпорация развития Чувашской Республики»
Генеральный директор – Данилов Анатолий Николаевич
Email: anikdan@mail.ru
Тел: (8352)62-05-50***

