

# *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

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

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

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

Выгодное  
географическое  
положение

Развитая  
транспортная  
инфраструктура

Концентрация  
производственных  
потоков

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 м<sup>2</sup>

Стоимость аренды от 90 до 200 руб./м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>
- Стоимость аренды                от 120 до 500 руб./м<sup>2</sup>
- 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



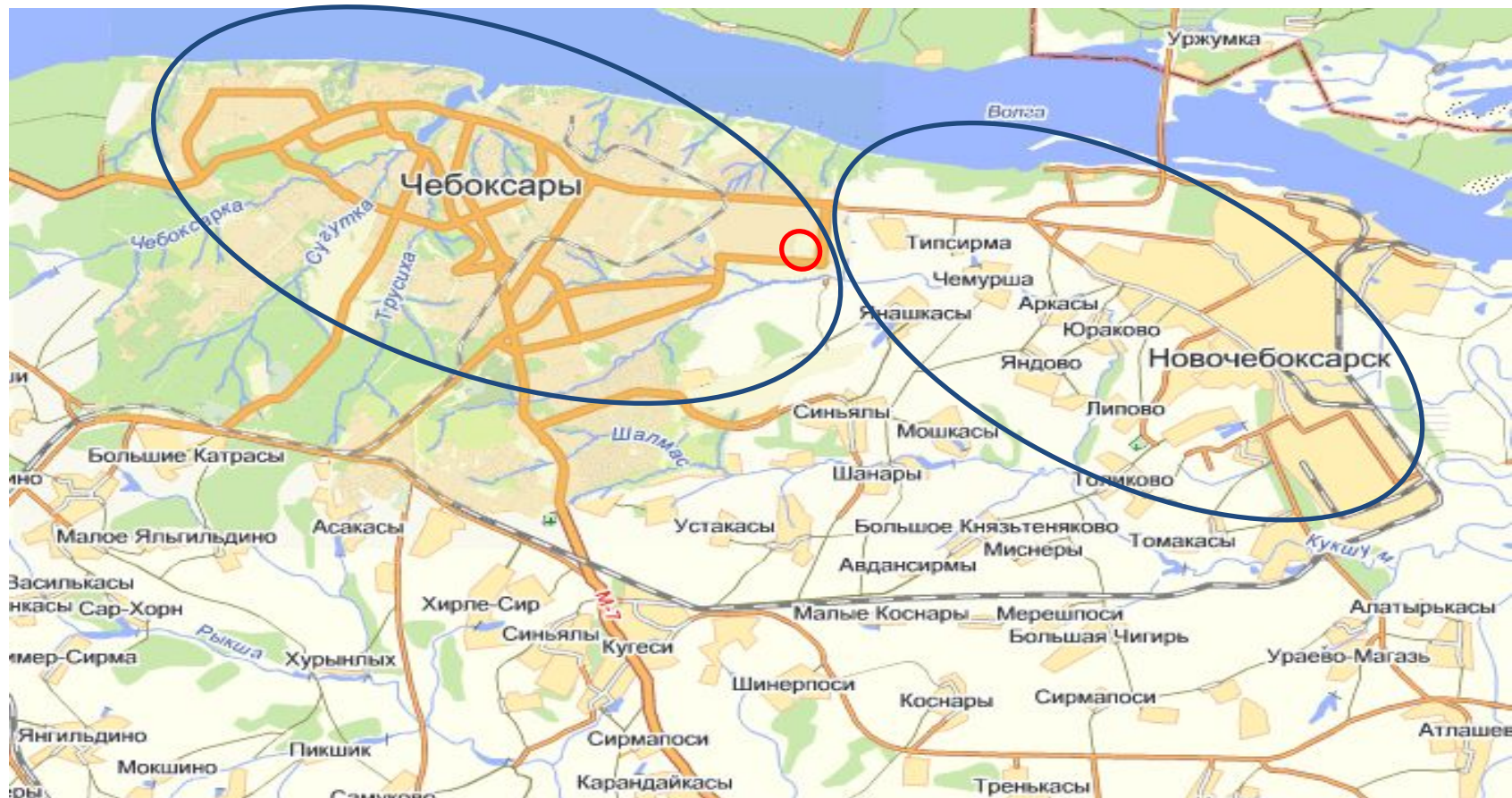
# *Концепция логистического центра*

- ✓ **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 <sup>2</sup>
Офисы	6 тыс. м <sup>2</sup>

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



# 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](mailto:anikdan@mail.ru)  
Тел: (8352)62-05-50***

