

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

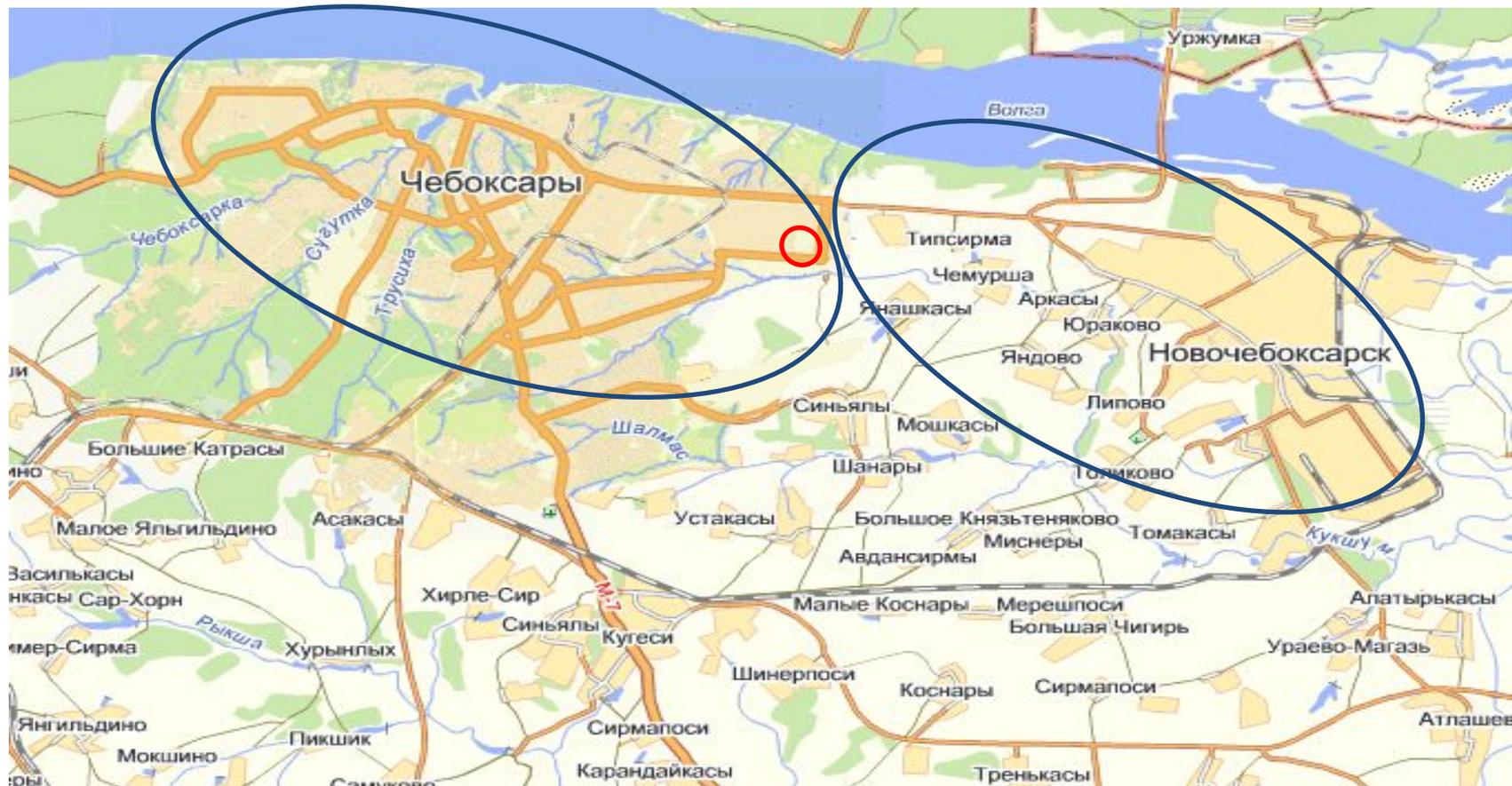


Концепция логистического центра

- ✓ **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***

