

# Инвестиционный проект строительства Логистического комплекса в г. Тюмень



**Идея проекта:** строительство отапливаемого многофункционального Логистического комплекса класса «А» по международной классификации общей площадью 70 000 квадратных метров в г. Тюмень с офисными помещениями площадью 13 500 квадратных метров

**Местоположение:** комплекс будет построен на земельном участке общей площадью 28 га на развилке двух трактов – Ялutorовского и Старотобольского в непосредственной близости от кольцевой автодороги

**Девелопер Проекта:** Инвестиционно–Девелоперская Компания «АЛУР». Компания реализует собственные и сторонние строительные проекты в различных секторах рынка недвижимости и регионах РФ





**В основе услуг, оказываемых Логистическим комплексом лежит складская логистика.**

**Логистика** – теория и практика управления материальными и информационными потоками в процессе товародвижения.

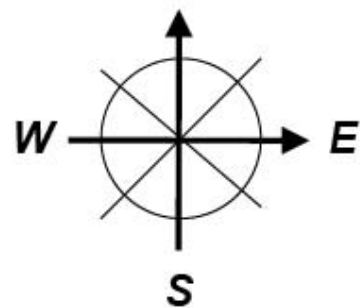
**Перечень предлагаемых услуг Логистического комплекса:**

- Прием и отправка грузов железнодорожным и автомобильным транспортом
- Складское обслуживание (услуги по хранению товароматериальных ценностей, погрузо-разгрузочные работы, переупаковка, маркировка, сортировка и комплектация товаров для отправки потребителям)
- Особые условия хранения (морозильные склады)
- Управление товарными запасами, накопление и поддержание запасов на требуемом уровне
- 3PL-логистика – комплексная логистика, выходящая за пределы обычной транспортировки и хранения товара
- Сдача в аренду офисных площадей, торгово-демонстрационных помещений в мезонинной части комплекса



<b>Логистический комплекс инвестиционного уровня в г. Тюмени</b>				<b>Месторасположение</b>	
				г. Тюмень, пересечение Ялуторовского и Старого Тобольского трактов	
<b>Цель проекта</b>		<b>Сроки реализации</b>		<b>Позиционирование</b>	
Строительство современного Логистического комплекса класса "А" и последующая сдача площадей в долгосрочную аренду		2007 - 2009 гг.		Инициатором Проекта принято предварительное решение о позиционировании центральной складской части Логистического комплекса в классе «А».	
<b>Офисные помещения</b>					
В состав логистического центра войдет так же офисный центр класса «В», расположенный в мезонинной части комплекса и предназначенный для размещения сотрудников операционных служб (back offices) арендаторов складских площадей.					
<b>Якорный арендатор</b>			<b>Складская функция</b>		
Одним из якорных арендаторов выступает Инициатор проекта, собственные нужды в складских площадях различных типов которого составляют 18 тыс. м2			Основную часть будущего логистического комплекса будут составлять универсальные отапливаемые склады с возможностью установки оборудования под организацию холодильного склада		
Площадь участка застройки	Площадь комплекса	Площадь офисных помещений	Вспомогательные помещения	Количество паллетомест	
164 521 м2	70 000 м2	13 500 м2	970 м2	55 815 шт	
<b>Количество парковочных мест, штук</b>					
Крупнотоннажного транспорта (всего / за территорией комплекса)		Среднетоннажного транспорта	Легкового транспорта	Всего	
77 / 16		107	59	243	
Срок сдачи в эксплуатацию		Минимальный срок аренды	Емкость ЖД фронта	Количество разгрузочных доков	
2009 год		5 лет	26 вагонов	78 штук	

Строительство Логистического комплекса планируется на земельном участке общей площадью 28 га, из которых 16 га отводится непосредственно под комплекс, а оставшаяся часть предназначается для размещения Торгово-развлекательного центра. Участок расположен на развилке Ялуторовского и Старотобольского трактов.



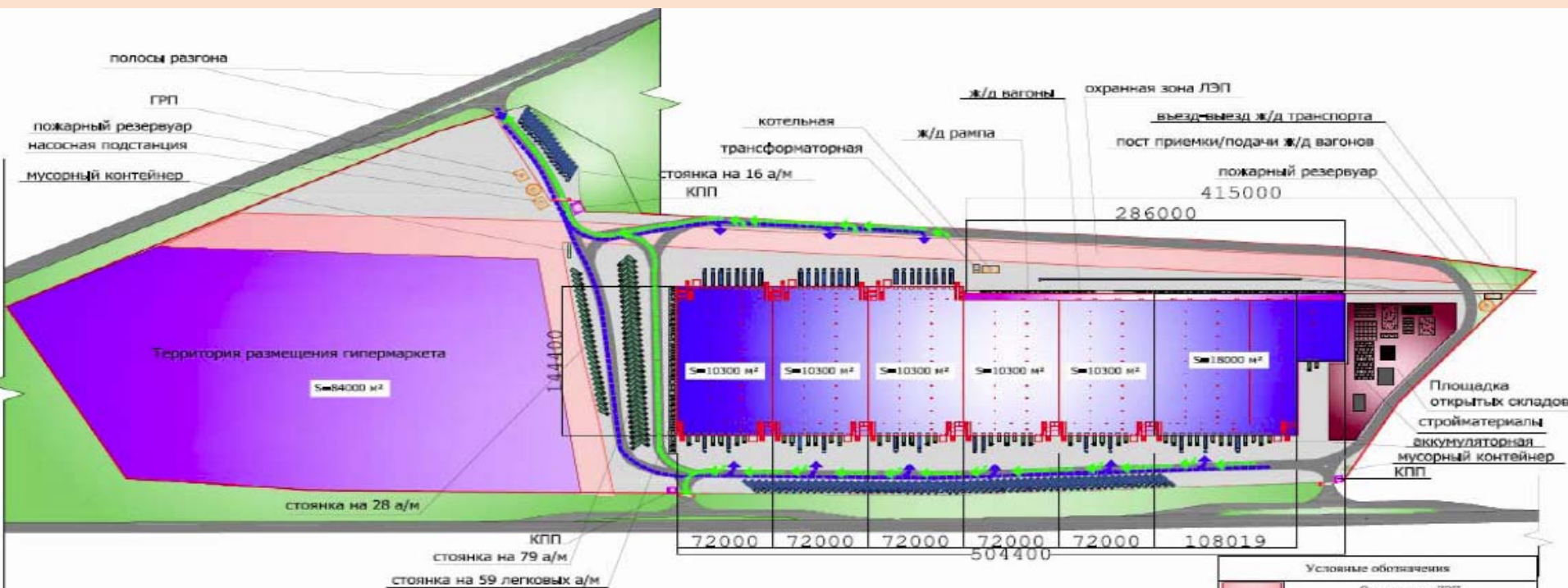
..... Кольцевая дорога

.....1 Ялуторовский тракт  
(в г. Омск)

.....2 Старотобольский тракт  
(в г. Тобольск, Нефтеюганск,  
Сургут)

..... Планы по строительству  
автодороги

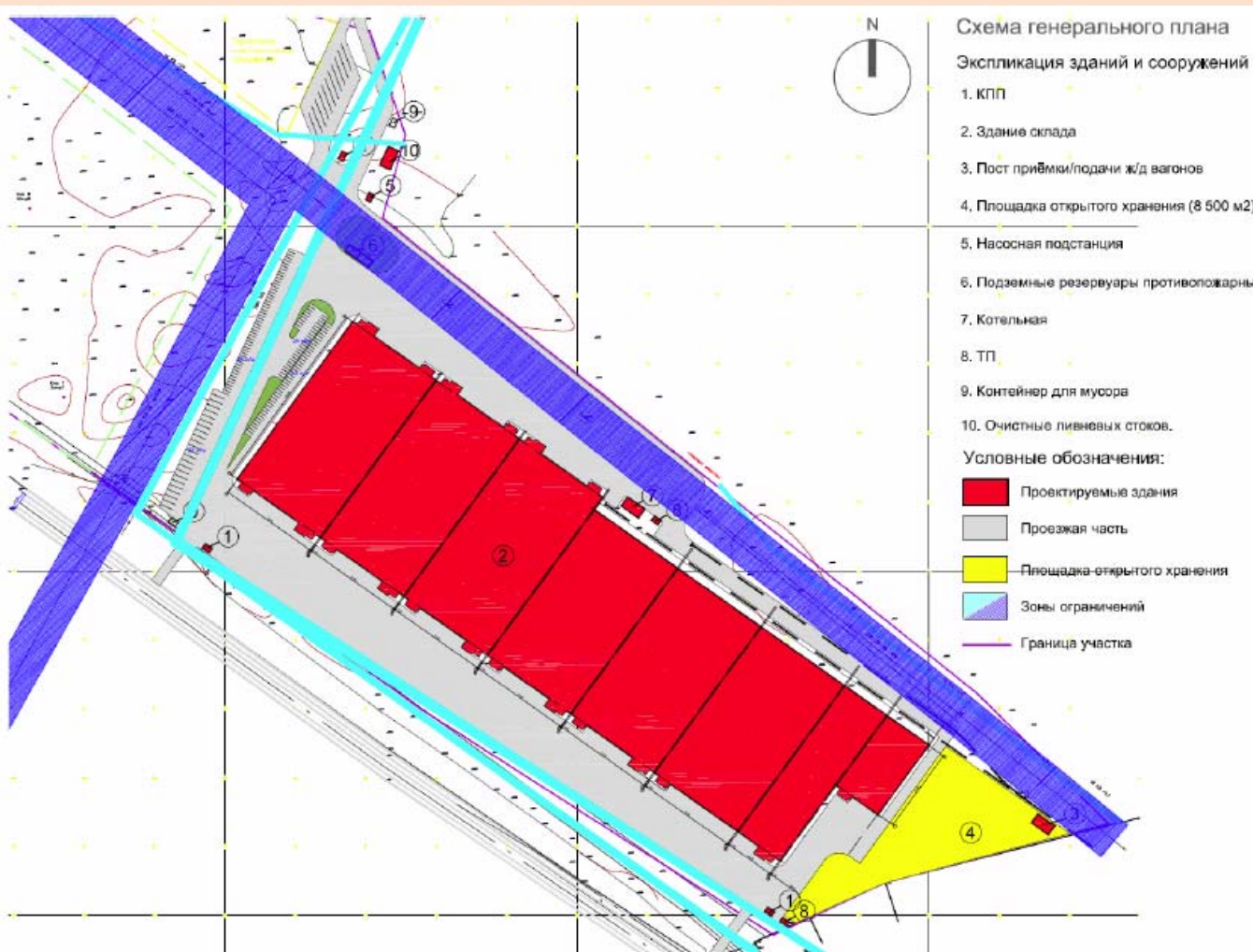




Базовые показатели компоновочного варианта

Вспомогательные здания и сооружения			
№	Землепользование	Кол-во на территории	Площадь (к.кв.м.)
1	Трансформаторная	1	40
2	ГРП	1	80
3	Котельная	1	90
4	Пожарный резервуар	2	100
5	Насосная подстанция	1	90
6	КПП	2	25
7	Пост приемки/подачи Ж/д вагонов	1	90

<b>Площадь, м2</b>	<b>69500</b>
<b>Количество ворот</b>	<b>78</b>
<b>Количество стояночных мест</b>	<b>16/107/59</b>
<b>Ёмкость Ж/д фронта, вагонов</b>	<b>19</b>
<b>Общее количество паллетомест</b>	<b>162540</b>



**Выбор местоположения комплекса обусловлен тремя факторами:**

1. Удобная автомобильная транспортная развязка
2. Наличие подъездного железнодорожного пути
3. Близость станции Войновка

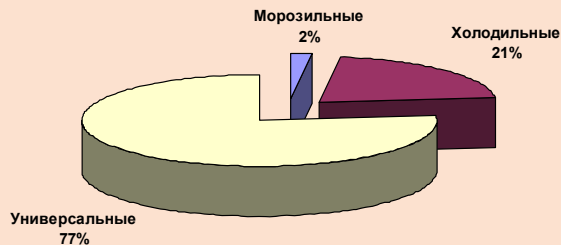
Для обоснования целесообразности строительства Логистического центра был проведен комплекс работ по исследованию рынка складской недвижимости и логистических услуг в г. Тюмени и Тюменской области.

На сегодняшний день для хранения 60% потребляемых товаров г. Тюмень необходимо, по оценкам специалистов, не менее 460 тыс. м<sup>2</sup> качественных складов, из них:

- Порядка 360 тыс. м<sup>2</sup> – универсальных складов
- Около 100 тыс. м<sup>2</sup> – холодильных и морозильных складов

Общая потребность г. Тюмень в качественных отопливаемых складах оценивается в 750 – 800 тыс. м<sup>2</sup>. Объем дефицита в 2007 г. составляет не менее 235 тыс. м<sup>2</sup>.

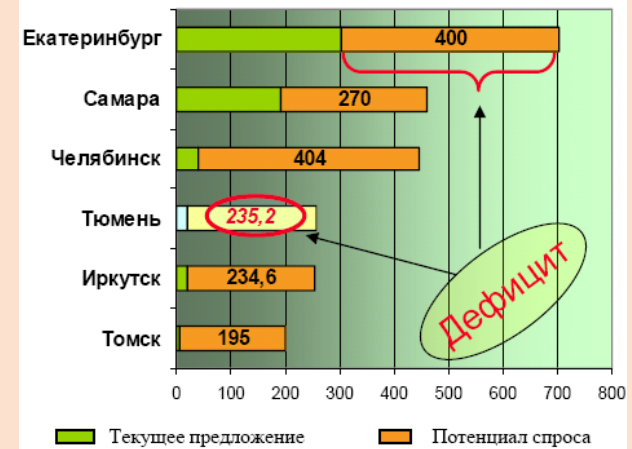
Структура потребности в г. Тюмень в качественных отопливаемых складах в 2006 г.



Отраслевая структура спроса на качественную складскую недвижимость в г. Тюмень



Существующее предложение и потенциал спроса на качественные универсальные склады, тыс. м<sup>2</sup>



Большинство опрошенных в ходе исследования компаний уже сейчас готовы рассмотреть предложения по аренде склада, отвечающего международным стандартам качества (наличие ж/д ветки, телекоммуникационных систем, возможности стеллажного хранения). При этом компании заинтересованы в долгосрочной аренде складов, сроком на 3-5 лет с возможностью ежегодной индексации арендной платы в пределах текущего уровня инфляции.

Проект предполагает строительство Логистического комплекса в одну очередь в период со 2 квартала 2008 года по 1 квартал 2009 года.

### **График реализации проекта**

№	Этапы реализации проекта	Начало	Окончание	2007 г.				2008 г.				2009 г.
				1 Кв.	2 кв.	3 Кв.	4 Кв.	1 Кв.	2 кв.	3 Кв.	4 Кв.	1 Кв.
1	Оформление прав аренды / собственности на участок	01.01.2007	01.04.2008	■								
2	Перевод земли в соответствующее целевое назначение	01.01.2007	01.04.2008	■								
3	Предпроектная разработка ККЗТ проекта	19.01.2007	15.08.2007	■								
4	Проектирование / утверждение и согласование	15.08.2007	31.03.2008			■						
5	Подготовительные работы	21.01.2008	28.04.2008					■				
6	Строительство Логистического центра	01.04.2008	31.03.2009					■				

Суммарные затраты на реализацию проекта составят около 1500 млн. рублей

На момент начала строительства (II квартал 2008 г.) Инициатором уже будет вложено в проект порядка 200 млн.рублей, включая затраты на:

- **Выкуп земельного участка**
- **Получение и оформление технических условий по инженерно-техническим изысканиям**
- **Проектно-изыскательские работы, получение исходно-разрешительной документации**
- **Мобилизацию, службу технического заказчика, прочие затраты**

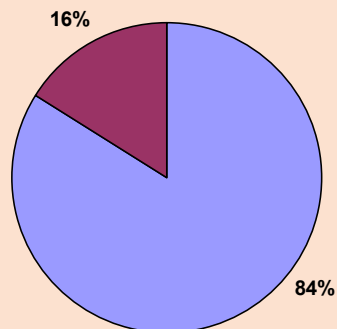
**Перечень работ и график финансирования**

№	Наименование инвестиционных затрат	Сумма, тыс.руб.	в том числе	
			в 2008 г.	в 2009 г.
1	Проектирование и согласование	202 374	202 374	
2	Строительство	1 191 287	937 721	253 566
2.1.	подготовительные работы	14 175	14 175	
2.2.	общестроительные работы	965 432	772 346	193 086
2.3.	устройство стоянки	22 680		22 680
2.4.	сооружения инженерной инфраструктуры	189 000	151 200	37 800
3	Технологическое оборудование	24 570		24 570
4	Прочие расходы	70 912	42 547	28 365
	<b>ИТОГО</b>	<b>1 489 143</b>	<b>1 182 642</b>	<b>306 501</b>

Исходя из объема сдаваемых в аренду площадей и арендных ставок расчетная выручка составит не менее 274 млн.руб. в год. По условиям договоров планируется ежегодная индексация арендных ставок.

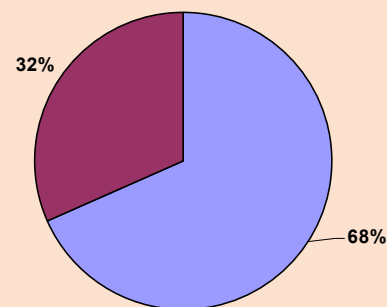
Наименование показателей	Ед.изм.	В месяц	В год
Площадь складских помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	70 000	70 000
Арендная ставка за 1 кв.м складских помещений (с НДС)	руб.	250	3 000
Выручка от аренды складских помещений (с НДС)	тыс.руб.	17 500	210 000
Площадь офисных помещений, сдаваемая в аренду	кв.м	13 500	13 500
Арендная ставка за 1 кв.м офисных помещений (с НДС)	руб.	400	4 800
Выручка от аренды офисных помещений (с НДС)	тыс.руб.	5 400	64 800
Общая выручка от аренды (с НДС)	тыс.руб.	22 900	274 800
Общая выручка от аренды (без НДС)	тыс.руб.	19 407	232 881

Структура сдаваемых площадей



■ Площадь складских помещений, сдаваемая в аренду  
■ Площадь офисных помещений, сдаваемая в аренду

Структура выручки от аренды

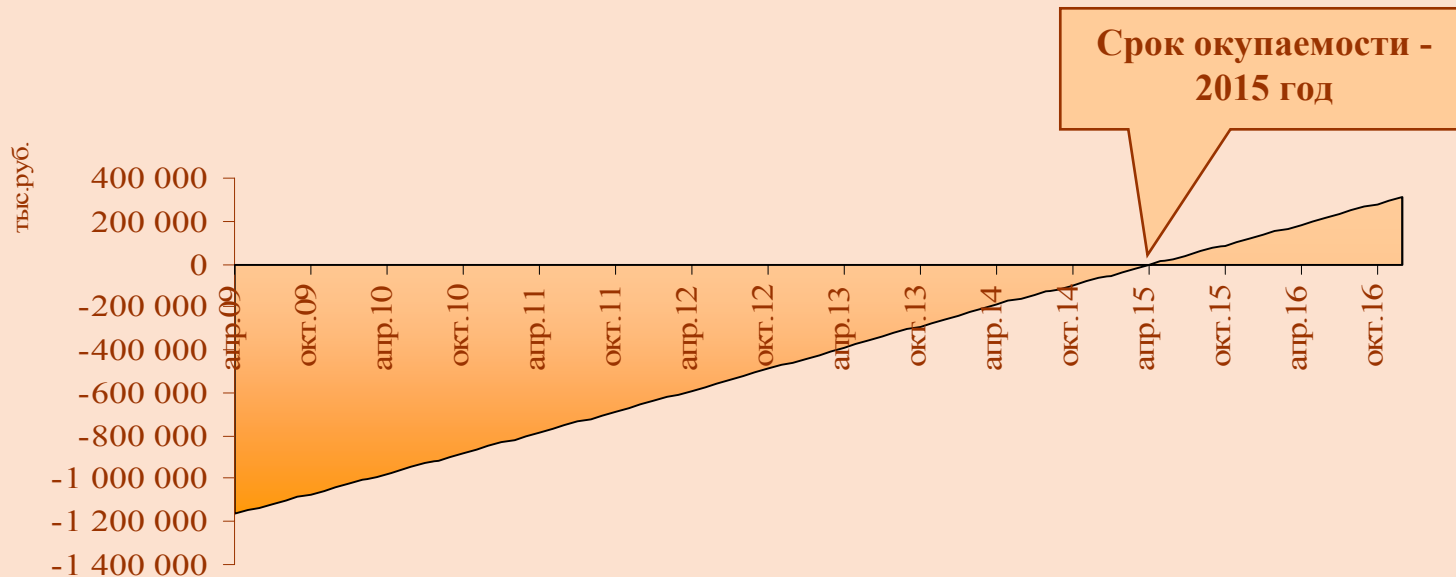


■ Выручка от аренды складских помещений (с НДС)  
■ Выручка от аренды офисных помещений (с НДС)

Бюджет доходов (выручки) от сдачи в аренду площадей Логистического комплекса

Наименование показателей	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ИТОГО
Доходы от аренды складских помещений	133,5	183,3	188,8	194,5	200,3	206,3	212,5	218,9	1 538
Доходы от аренды офисных помещений	41,2	56,6	58,3	60,0	61,8	63,7	65,6	67,5	475
<b>ВСЕГО доходов (без НДС)</b>	<b>174,7</b>	<b>239,9</b>	<b>247,1</b>	<b>254,5</b>	<b>262,1</b>	<b>270,0</b>	<b>278,1</b>	<b>286,4</b>	<b>2 012,6</b>

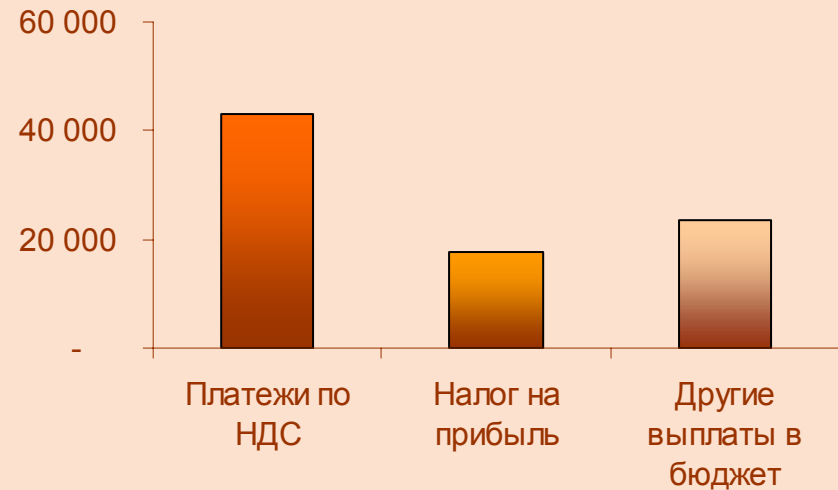
Показатели проекта	Значение без субсидий	Значение с учетом субсидий
Срок окупаемости проекта простой, месяцев/лет	76 / 6,3	73 / 6,1
Срок окупаемости проекта дисконтированный, месяцев/лет	93 / 7,8	89 / 7,4
Денежный поток (CF) за период реализации, тыс.руб.	268 415	312 864
Чистая приведенная стоимость (NPV) за период реализации, тыс. руб.	30 256	86 950
Внутренняя норма доходности (IRR), %	13%	15%
Объем инвестиций, тыс. руб.	1 489 143	



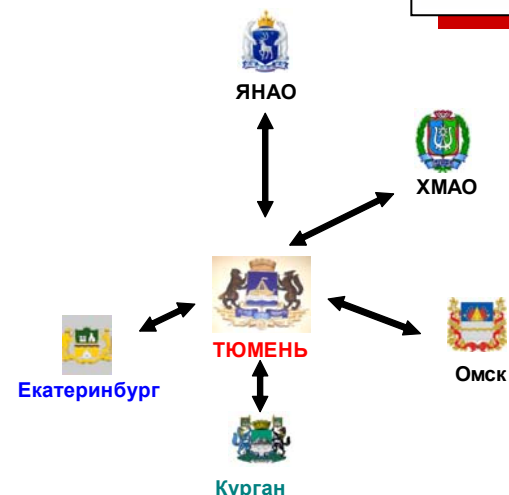
Денежный поток проекта

Налоги	Сумма, тыс. руб.
<b>Федеральные налоги</b>	<b>47 989</b>
Платежи по НДС	43 176
Налог на прибыль 6,5%	4 813
<b>Региональные налоги</b>	<b>34 459</b>
Налог на имущество	21 502
Налог на прибыль 17,5%	12 957
<b>Местные налоги</b>	<b>2 100</b>
Земельный налог	2 100
<b>Всего</b>	<b>84 548</b>

Выплаты в бюджет за год, тыс. руб.



Общая сумма **налоговых отчислений** за **год** составит **84 548 тыс. руб.**



Появление качественных складских площадей и привлечение профессиональных логистических операторов повлечет уход с рынка некавалифицированных складских помещений – более 20 складов и оптовых баз на территории города, высвобождение земельных участков для развития города и инфраструктуры.

**Реализация социально-значимых и общественно-полезных проектов нуждается в государственной поддержке со стороны Правительства Тюменской области.**

Наименование проекта	Формы государственного участия в проекте
<i>Строительство Логистического комплекса на Ялutorовском тракте в г. Тюмень</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Содействие в оформлении земельного участка;</li><li>- Субсидирование процентной ставки по кредитам;</li><li>- Предоставление налоговых льгот по налогу на прибыль и налогу на имущество;</li><li>- Содействие в обеспечении строительной площадки инженерными сетями и инфраструктурой</li></ul>