



СТРОИТЕЛЬСТВО ЛОГИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

Цивильский муниципальный округ
Чувашской Республики



РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Строительство и организация работы транспортно-логистического комплекса (с функциями мультимодального центра) с производственными помещениями, зонами специальных режимов хранения.

Планируемые к оказанию услуги: услуги складирования, погрузки и разгрузки, сортировки, транспортной упаковки, учета товародвижения и доставки, а также оформление документов, страхование, предпродажная подготовка, контроль качества, утилизация и пр.

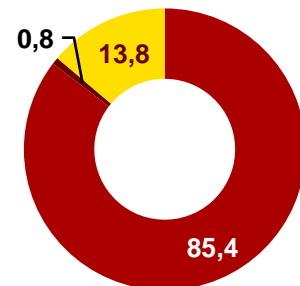
Стадия реализации проекта: прединвестиционная.

Возможность масштабирования или фрагментации производства: настройка новых маршрутов (например, геораспределенная доставка, выстраивание логистики «в глубину» — в сельские и удаленные районы Чувашской Республики); использование дополнительных складов (буферные склады на территории Чувашской Республики, а также Республики Татарстан и Республики Марий Эл, Нижегородской и Ульяновской областей); стандартизация упаковки и маркировки / внедрение цифровых форматов; возможно строительство подобных центров на территории ПФО.

Основное конкурентное преимущество: рост объема промышленного производства в Чувашской Республике в 2024 г. на 13 % по сравнению с 2023 г.; по состоянию на июнь 2025 г. в Чувашской Республике зарегистрировано 48 620 субъектов МСП; выгодное географическое месторасположение для реализации проекта.

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ

- Строительство
- Инфраструктура
- Техника и оборудование



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Общий объем инвестиций	3 555,2 млн руб.
Потребность в оборотном капитале	19,2 млн руб.
ЕВITDA	7 943,4 млн руб.
Рентабельность ЕВITDA	59,0 %
Ставка дисконтирования	10,0 %
NPV	659,1 млн руб.
IRR	15,3 %
Дисконтированный период окупаемости	102 мес.
Период планирования проекта	132 мес.
Длительность инвестиционной фазы	27 мес.
Количество созданных рабочих мест	172 ед.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

- Комплексное развитие всех видов транспорта, терминального и складского хозяйства, систем информационного, телекоммуникационного и страхового сопровождения грузов на территории;
- оптимизация процессов перемещения товаров от производителей к потребителям.



МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ

Чувашская Республика, Цивильский муниципальный округ.



ОТРАСЛЬ

Складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность;
Деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта;
Деятельность почтовой связи и курьерская деятельность.



ТИП ПРОЕКТА

Создание нового предприятия.

ИНИЦИАТОР / ИНТЕРЕСАНТ ПРОЕКТА

Чувашская Республика.

ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВА

Аренда складских помещений — 202,5 тыс. м² (трехуровневая организация складирования); комплексное транспортно-экспедиторское обслуживание на маршруте перевозки грузов: организация перевозки/перевалки погрузки грузов (в т. ч. контейнеров) ж.-д., речным, автомобильным и авиатранспортом мощностью — 54 тыс. тонн в год; аренда административно-бытовых (офисных) помещений — 3 тыс. м²; доп. услуги: предпродажная подготовка и упаковка, контроль качества, утилизация и пр. — 9 тыс. условных пакетов услуг в год.

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Наименование инвестпроекта: строительство логистического центра на территории Цивильского муниципального округа. Для обеспечения оптимального движения товаров и услуг от производителя к потребителю будут применяться различные виды транспорта для доставки грузов.

Возможная специализация комплекса: хим. вещества, пищевые продукты, электронные и оптические изделия, автотранспортные средства, электрич. оборудование, сельскохозяйственная продукция и др.

Логистический центр будет включать в себя оборудованные площадки, здания и сооружения:

- здание складского комплекса (в т. ч. холодильные склады);
- административно-офисное здание (в т. ч. размещение офисных пространств для резидентов центра);
- гараж для спецтехники с автомастерской и шиномонтажом (проведение мелкого ремонта автотранспорта);
- навес — открытый склад (преимущественно для хранения сыпучих материалов и крупногабаритной техники, и оборудования);
- автомобильный терминал для хранения контейнеров (с транзитными, распределительными и складскими функциями);
- газовая котельная с ДГУ (в т. ч. как резервный источник питания);
- насосная с системой забора воды из открытого источника, а также системой фильтрации и водоподготовки (для обеспечения бесперебойного водоснабжения центра);
- спецплощадки: площадка для размещения ГТС, очистные сооружения, топливозаправочный пункт, парковка, весовая, площадка для поврежденных/неисправных автомобилей, площадки для размещения КТП и ТБО, площадка для резервуаров — ГСМ, пожарный резервуар, площадка слива топлива и др.

Также логистический центр будет оснащен современным оборудованием и системами автоматизации: разнотемпературными холодильными камерами и сплит-системами; упаковочными линиями оборудования; роботизированными системами для перемещения товаров, дронами для инвентаризации и конвейерами с интеграцией искусственного интеллекта; будут применяться «умные системы управления» (WMS); также потребуется специализированная техника и прочее вспомогательное оборудование – козловые краны, погрузчики и пр.

В части транспортной логистики проектом предусмотрено оборудование системами на основе ИИ, которые обрабатывают огромные массивы данных (вкл. дорожные условия, погоду и спрос), чтобы строить оптимальные маршруты и прогнозировать потребности в транспорте; использование датчиков на грузовых контейнерах, которые отслеживают температуру, влажность и положение груза.

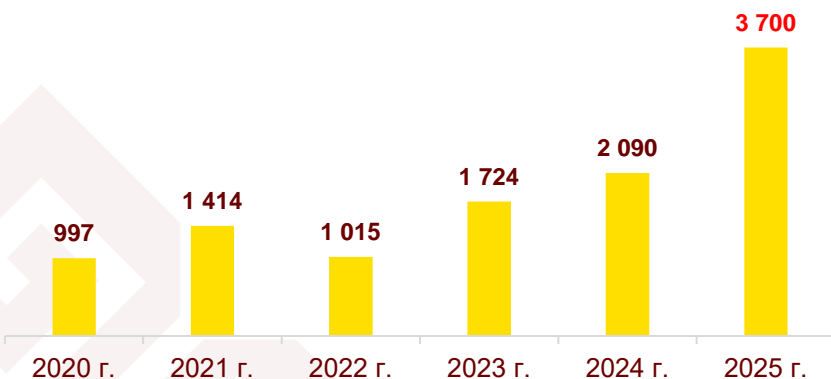
В перспективе предполагается организация транспортной компании, которая будет заниматься доставкой мелкими партиями (компания будет специализироваться на доставке грузов в торговые центры и сетевые магазины, с включением услуг по приему, хранению и упаковке товаров).

Необходимая площадь для реализации проекта — от 17,1 га.

Общая площадь пятна застройки складского комплекса составит 100 тыс. м², при трехъярусной системе хранения это обеспечит до — 225 тыс. м². для организации хранения различных грузов. Расчетная загрузка комплекса — 90 %.

ОБЗОР ОТРАСЛИ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ВВОДА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В РЕГИОНАХ РФ, ТЫС. М²



ПОТЕНЦИАЛ КООПЕРАЦИИ И МАСШТАБИРОВАНИЯ

- Министерство транспорта Российской Федерации;
- Министерство транспорта и дорожного хозяйства Чувашской Республики;
- крупнейшие логистические операторы — «РЖД Логистика», «Деловые линии» и др.;
- АО «Чебоксарский речной порт»;
- международный аэропорт Чебоксары имени А. Г. Николаева;
- крупные промышленные предприятия и сельскохозяйственные объединения Чувашской Республики (ПАО «Химпром», АО «ЧЭАЗ», АО «Канашский завод резцов», СХПК им. Кирова, ЗАО «Прогресс», ООО ТК «Новочебоксарский» и др.).

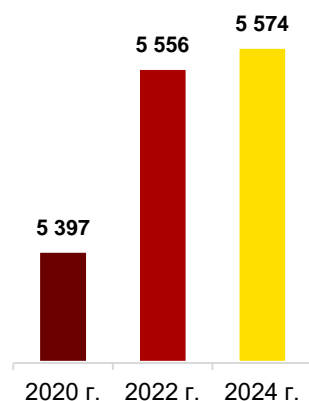
ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ

- Производители (крупные компании и субъекты МСП, которые производят товары и нуждаются в логистике для доставки продукции);
- дистрибьюторы и оптовые покупатели (организации, занимающиеся оптовой продажей товаров, которым необходима эффективная организация поставок);
- онлайн-торговцы (компании, которые продают товары через интернет и нуждаются в логистических услугах для доставки товаров покупателям);
- в перспективе — розничные магазины.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННОЙ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ, %



ГРУЗОБОРОТ ПО ВСЕМ ВИДАМ ТРАНСПОРТА В РФ, МЛРД Т·КМ



ОТРАСЛЕВЫЕ ТРЕНДЫ

- Общий объем качественного предложения складской недвижимости в РФ — 18 394 тыс. м² (2024 г.); средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на площади в готовых объектах — 10,4 тыс. руб. за 1 м² в год; оценка объема потребления в РФ в денежном эквиваленте составляет более 191,2 млрд руб.
- Оборот логистических компаний в 2024 г. увеличился на 17,1 % по сравнению с 2023 г. и составил 24,3 трлн руб.
- Фокус на импортозамещение (компании стремятся к созданию собственных производств); переориентация на Восток (развиваются логистические связи с Азией); цифровизация и автоматизация процессов (используются цифровые платформы); аутсорсинг логистических услуг; острая нехватка современных складских комплексов (рост числа продавцов на маркетплейсах), для решения проблемы компании активно внедряют системы управления складом (WMS) и роботов; логистические операторы развивают мультимодальные перевозки и укрепляют внутр. цепочки; кадровый дефицит остается одной из главных проблем отрасли.
- Грузооборот всех видов транспорта в Российской Федерации вырос в 2024 г. на 0,4 %, до 5 трлн 573,7 млрд т·км; объемы перевозок в 2024 г. выросли на 5,5 % (до 9,4 млрд т).
- Объем сделок по продаже и аренде складской недвижимости в РФ в 2024 г. составил 2 356 тыс. м² с учетом сделок субаренды (в т. ч. сделок с первичными площадями — 2 257 тыс. м²).
- В ПФО расположено 27 % всех качественных региональных складов (4,9 млн м²), среди крупных: Казань (1,2 млн м²), Самара (1,2 млн м²) и Нижний Новгород (0,6 млн м²).

РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕКТА

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ РЕСУРСАМИ



Кадровое обеспечение будет закрываться прежде всего за счет регионального рынка с привлечением опытных специалистов действующих логистических комплексов и молодых специалистов — выпускников ведущих профильных учебных заведений Приволжского федерального округа и других федеральных округов Российской Федерации (транспортных вузов с программами по логистике).

Ключевой параметр — организация логистических маршрутов (мультимодальных перевозок), в т. ч. за счет собственного парка техники и необходимого оборудования.

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЧЕЛОВЕЧЕСКИМ КАПИТАЛОМ



Население субъекта Российской Федерации (по состоянию на 01.01.2025): 1 159,8 тыс. человек.

Трудоспособное население Чувашской Республики (по состоянию на 01.01.2025): 654 тыс. человек.

Население агломерации (по состоянию на 01.01.2024): 769,6 тыс. человек (496,4 тыс. человек — г. Чебоксары).

Средняя заработная плата в Чувашской Республике (январь — март 2025 года): 62,3 тыс. руб.

Профильные образовательные учреждения в Чувашской Республике: ФГБОУ ВО «Чувашский государственный университет им. И. Н. Ульянова», Волжский филиал ФГБОУ ВО «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ)», ГАПОУ ЧР «Чебоксарский техникум строительства и городского хозяйства».

МЕРЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ



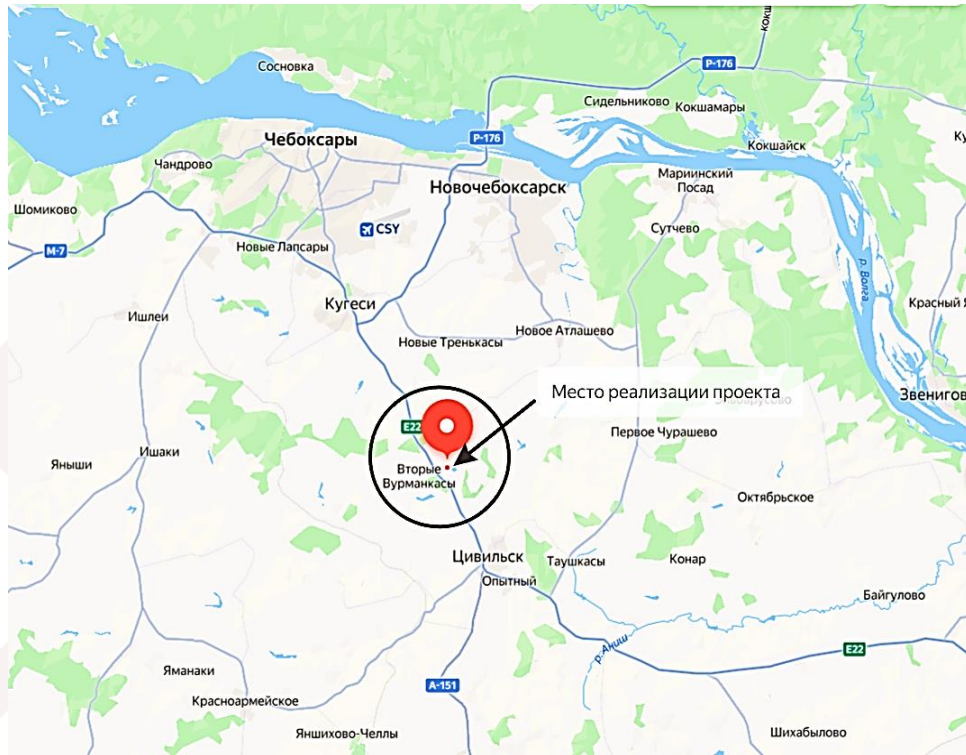
ОСНОВНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

- 50 % освобождение от уплаты налога на имущество до 5 лет при объеме инвестиций более 50 млн рублей;
- программы поручительства до 100 млн руб. (вознаграждение 1,25 %), реализуемые АНО «Гарантийный фонд Чувашской республики»;
- дополнительно правительством Чувашской Республики разрабатывается «коробочное» (типовое) решение по поддержке инвесторов, реализующих проекты в сфере логистики.

ВОЗМОЖНОСТИ И УСЛОВИЯ ПАРТНЕРСТВА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

- Сопровождение инвестиционного проекта, реализуемое АНО «Агентство инвестиционного развития Чувашии»;
- консультационная поддержка, оказываемая Центром «Мой бизнес».

МЕСТО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Кадастровый номер: Чувашская Республика, р-н Цивильский, Второвурманкасинское сельское поселение (21:20:032001:212).

Площадь: 48,11 га.

Форма собственности: частная.

Вид сделки: аренда/покупка.

Категория: земли сельскохозяйственного назначения (потребуется перевод в категорию земель промышленности).

Вид использования: растениеводство (рекомендуемый вид — складские площадки).

Логистические преимущества: земельный участок примыкает к федеральной трассе М-7 «Волга», соединяющей г. Чебоксары и г. Казань, в 26 км находится ж.-д. станция Чебоксары Горьковской железной дороги, удаленность от аэропорта г. Чебоксары — 24 км, удаленность от грузового порта (причал Гремячево) — 39 км. Место реализации проекта расположено в 40 км от г. Чебоксар — административного центра Чувашской Республики, 135 км от г. Казани и 117 км от г. Йошкар-Олы.

Мощности инфраструктуры:

электроэнергия — есть; проходит воздушная линия электропередач ВЛ-10 кВ (при потребности проекта 0,99 МВт);

водоснабжение/водоотведение — есть; в относительной близости (до 500 м) имеется водохранилище при ГТС у д. Орбаши; емкость водохранилища — 1 160 тыс. м³ (при потребности проекта 5,3 м³/ч);

газ — есть; по участку проложен газопровод высокого давления (при потребности проекта 318,9 м³/ч).

Дополнительная информация: участок имеет два выезда на федеральную трассу М-7; по участку проходит охранный зона газораспределительной сети, которая подлежит переустройству.

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ

июль 2025 г. — март 2026 г.

Проектирование, получение разрешительной документации, заключение договора на строительство

январь 2026 г. — сентябрь 2027 г.

Полный комплекс строительных работ с поставкой, монтажом, пусконаладкой оборудования

октябрь 2027 г.

Запуск комплекса

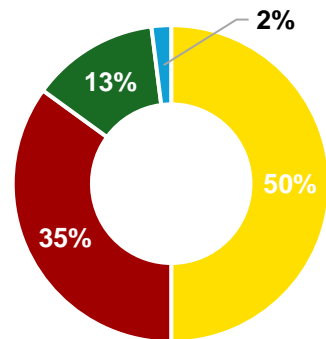
октябрь 2027 г. — декабрь 2028 г.

Выход на проектную мощность

МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

СТРУКТУРА ПРОДАЖ ПО ГРУППАМ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Чувашская Республика
- ПФО
- Другие регионы РФ (в т. ч. транзитные грузы)
- Другие страны (логистический проект средняя Волга - Каспийское море - Персидский залив)



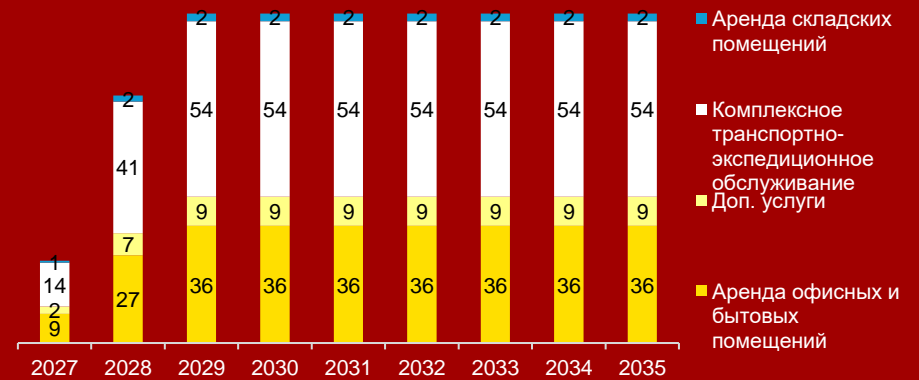
ГРУППЫ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Производители товаров (крупные компании и субъекты МСП);
- дистрибьюторы и оптовые покупатели;
- онлайн-торговцы;
- компании, которые занимаются розничной торговлей (в перспективе).

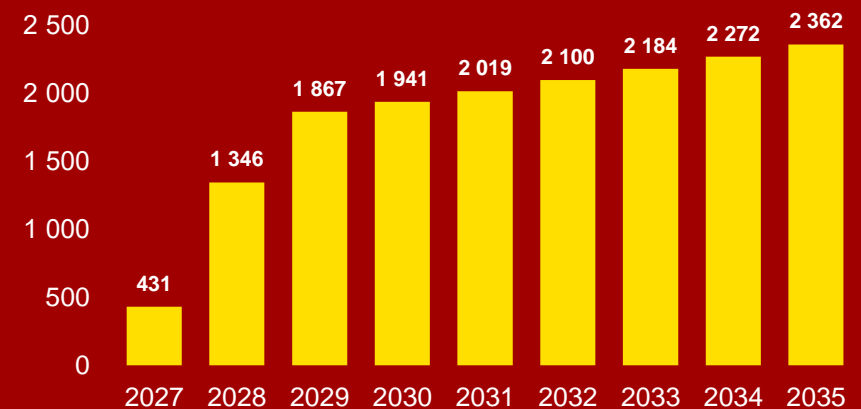
КАНАЛЫ СБЫТА

- Прямые (предприятия, торговые точки, онлайн-платформы, торговые представители);
- через посредников (оптовики, дистрибьюторы, агенты);
- сайт / реклама в специализированных изданиях, участие в профильных конференциях, виртуальные туры складских площадок и пр.;
- участие в проектах межд. транспортного коридора «Север-Юг».

ПЛАН ПРОДАЖ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ, МЛН М² / ТЫС. ТОНН / ТЫС. УСЛ. ЧЕКОВ / ТЫС. М²



ПЛАН ПРОДАЖ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ, МЛН РУБ. БЕЗ НДС



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТОРУ

3 555,2 млн руб.

потребность
в финансировании проекта

27 мес.

период
строительной фазы

102 мес.

срок
окупаемости

7 943,4 млн руб.

ЕБИТДА

659,1 млн руб.

чистая приведенная
стоимость (NPV)

10,0 %

ставка
дисконтирования

15,3 %

внутренняя норма
доходности (IRR)

59,0 %

рентабельность
по ЕБИТДА

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В ПРОЕКТЕ

Определяются по факту проведения переговоров с конкретным инвестором.





ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА

**ВАСИЛЬЕВ ДЕНИС
ГЕННАДЬЕВИЧ**

Исполнительный директор АНО
«Агентство инвестиционного
развития Чувашии»

тел.: +7 (8352) 70-96-60
моб. тел.: +7 (966) 249-47-49
e-mail: mail@investchr.ru

investchr.ru