



# Investment project

## Construction of a logistical complex class «A»

### 1. General information

Title	Description
Type of the place	Industrial place
Direction of cooperation	Construction of a logistical complex class «A»
Final product	Logistical complex class «A», realized according to system «build-to-suit».
Contact Information	OJSC «Penza Region Development Corporation», Andreev Andrey phone: +7(8412) 68 08 37 e-mail: <a href="mailto:info@krpo.ru">info@krpo.ru</a> , <a href="mailto:a.andreev@krpo.ru">a.andreev@krpo.ru</a> Website: <a href="http://www.krpo.ru">www.krpo.ru</a>
Favourable conditions for the investment project implementation, key competences	<b>Geographical location:</b> in immediate proximity to big cities, convenient means of transport; <b>Transport availability:</b> Distance to Penza – 21 km. The presence of <b>Geographical location:</b> affinity of the big cities, a convenient transportno-geographical position; <b>Transport availability:</b> Distance to Penza – 21 km. Presence of inner roads: an adjunction to Federal highway M5 "Ural". Distance to railroad network – about 6 km. Customs post on territory of the industrial park. <b>Next to the main customers:</b> The logistical complex will be on the territory of the industrial park "Kizchevatovo". The quantity of residents is planned to be 15 industrial enterprises, which suppliers and clients is going to use warehouse for the long term storage of finished goods, semifinished products, raw materials etc. <b>High manpower quality:</b> experts in the sphere of logistics are graduated by the oldest educational institutions of the Penza region. <b>The favorable regional legislation:</b> tax privileges and preferences are provided for project implementation; <b>Absence of competitors:</b> there are only warehouses complexes class B, C, D which do not satisfy the requirements of modern storage and transfer of the goods.

### 2. Marketing Information

Title	Description
Product market	Penza region, Volga federal district
Market characteristics	

Distribution of warehouses on the economically effective areas of Volga federal district.

№ п/п	Region	Class «A»	Class «B»	Class «C»	Class «D»
1	<u>Samara region:</u> Total Price per m <sup>2</sup> , rbl.	150 thous. m <sup>2</sup> 410	90 thous. m <sup>2</sup> 190	220 thous. m <sup>2</sup> 140	110 thous. m <sup>2</sup> 70
2	<u>Nizhny Novgorod region:</u> Total Price per m <sup>2</sup> , rbl.	150 thous. m <sup>2</sup> . 370	70 thous. m <sup>2</sup> 190	180 thous. m <sup>2</sup> 140	90 thous. m <sup>2</sup> 60

Currently, the market of warehouse in the Penza region doesn't correspond to requirements of large manufacturers, distribution and trading networks which start their work in the region.

According to the field marketing research, a total area of free warehouse on the territory of Penza makes approximately 200 thousand m<sup>2</sup> and about 100 thousand m<sup>2</sup> as a whole in Penza region. Mainly it is small warehouses (the area less than 1000 m<sup>2</sup>) which main lack is absence of a necessary warehouse infrastructure.

**Total area of warehouse offered for rent according to classes on territory of the city of Penza**

	Class «A»	Class «B»	Class «C»	Class «D»
Total area, m <sup>2</sup>	0	7 thous.	150 thous.	40 thous.
Price m <sup>2</sup> /rbl.	-	220	130	70

**Total area of warehouse offered for rent according to classes on territory of the Penza region**

	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D»
Total area, m <sup>2</sup>	0	5 thous.	40 thous.	55 thous.
Price m <sup>2</sup> /rbl.	-	180	110	50

As it could be seen from the above-stated tables on the market of warehouse of Penza and Penza region prevail class C and D warehouses. There is essential deficiency of warehouse complexes of a class «B» and total absence of warehouse complexes of a class «A».

Because of the absence of the offer have to rent low class warehouse, to use logistical complexes in other regions or to build own warehouse complexes that isn't always favourable. Modern companies usually require area from 200 to 1 000 m<sup>2</sup> for storage.

Extrapolating the structure of warehouse from Samara and Nizhniy Novgorod regions to the conditions of the Penza region it is possible to predict the requirement for 100 thousand m<sup>2</sup> of class "A" warehouse in the city of Penza.

Warehouse, as a rule, is offered by the enterprises which had limited the manufacture or do not possessing sufficient capacities because of the various reasons. These factors have led to necessity of warehouse complex of a class «A» creation in the industrial park "Kizhevatovo".

The large logistical complex of a class "A" with wide spectrum of services becomes the decision of logistical problems of the park residents, the enterprises of the Penza region and Volga federal district.



## Инвестиционный проект «Строительство логистического комплекса класса «А»

### 1. Общая информация

Наименование	Описание
Тип площадки	Производственная
Планируемое использование площадки	Строительство логистического комплекса класса «А»
Конечный продукт	Логистический комплекс класса «А», реализованный по системе «build-to-suit».
Контактная информация	ОАО «Корпорация развития Пензенской области», Андреев Андрей Андреевич Тел.: +7(8412) 68 08 37 e-mail: <a href="mailto:info@krpo.ru">info@krpo.ru</a> , <a href="mailto:a.andreev@krpo.ru">a.andreev@krpo.ru</a> сайт: <a href="http://www.krpo.ru">www.krpo.ru</a>
Благоприятные условия реализации инвестиционного проекта	<p><b>Географическое положение:</b> близость крупных городов, удобное транспортно-географическое положение;</p> <p><b>Транспортная доступность:</b> Расстояние до г. Пензы – 21 км.</p> <p><b>Наличие внутренних подъездных путей:</b> примыкание к Федеральной автотрассе М5«Урал». Расстояние до ж/д путей – около 6 км.</p> <p><b>Таможенный пост</b> на территории индустриального парка.</p> <p><b>Близость основных заказчиков:</b> Логистический комплекс предлагается к размещению на территории индустриального парка «Кижеватово». Количество резидентов промпарка планируется на уровне 15 промышленных предприятий, поставщики и клиенты которых в перспективе будут использовать складские помещения для хранения готовой продукции, полуфабрикатов, сырья и т.д.</p> <p><b>Высокое качество трудовых ресурсов:</b> специалистов в сфере логистики выпускают старейшие образовательные учреждения Пензенской области.</p> <p><b>Благоприятное региональное законодательство:</b> льготное налогообложение для инвесторов, реализующих на территории региона приоритетные проекты.</p> <p><b>Отсутствие конкурентов:</b> На территории Пензенской области представлены только складские комплексы класса В, С, D, которые не в полной мере удовлетворяют требованиям к организации современного хранения и перевалки товаров.</p>

## 2. Маркетинговая информация

Наименование	Характеристика				
Рынок сбыта	Пензенская область, ПФО				
Особенности рынка					
Табл.1 Распределение складских помещений в экономически эффективных областях ПФО.					
№ п/п	Регион	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D»
1	<u>Самарская область:</u> Общее количество Цена за м <sup>2</sup> , руб.	150 тыс. м <sup>2</sup> 410	90 тыс. м <sup>2</sup> 190	220 тыс. м <sup>2</sup> 140	110 тыс. м <sup>2</sup> 70
2	<u>Нижегородская область:</u> Общее количество Цена за м <sup>2</sup> , руб.	150 тыс. м <sup>2</sup> . 370	70 тыс. м <sup>2</sup> . 190	180 тыс. м <sup>2</sup> . 140	90 тыс. м <sup>2</sup> . 60
<p>В тоже время, рынок складских помещений Пензенской области не соответствует требованиям крупных производителей, дистрибьюторских и торговых сетей, приходящих в регион.</p> <p>Согласно полевому маркетинговому исследованию, общая площадь свободных складских помещений на территории г. Пенза составляет приблизительно 200 тыс. м<sup>2</sup> и около 100 тыс. м<sup>2</sup> в целом по области. Преимущественно это небольшие склады (площадью менее 1000 м<sup>2</sup>), главным недостатком которых является отсутствие необходимой складской инфраструктуры.</p>					
Табл.2 Общая площадь предлагаемых в аренду складских помещений по классам на территории г. Пензы					
	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D»	
Суммарная площадь, м <sup>2</sup>	0	7 тыс.	150 тыс.	40 тыс.	
Стоимость м <sup>2</sup> /руб.	-	220	130	70	
Табл.3 Общая площадь предлагаемых в аренду складских помещений по классам на территории Пензенской области					
	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»	Класс «D»	
Суммарная площадь, м <sup>2</sup>	0	5 тыс.	40 тыс.	55 тыс.	
Стоимость м <sup>2</sup> /руб.	-	180	110	50	
<p>Как видно из вышеприведенных таблиц на рынке складских помещений г. Пензы и Пензенской области преобладают складские помещения классов «С» и «D», в то время как наблюдается существенный дефицит складских комплексов класса «В» и полное отсутствие складских комплексов класса «А».</p> <p>Из-за отсутствия предложения компании вынуждены брать в аренду складские помещения низкого класса, пользоваться услугами логистических комплексов других регионов либо строить собственные складские комплексы, что не всегда выгодно, т.к. современным компаниям обычно не требуются обширные складские помещения, требуемая площадь составляет от 200 до 1 000 м<sup>2</sup>. Экстраполируя структуру складских помещений в Самарской и Нижегородской областях на условия Пензенской области можно прогнозировать потребность в складских помещениях класса «А» на уровне 100 тыс. м<sup>2</sup> в городе Пенза.</p> <p>Складские помещения, как правило, предлагают предприятия, ограничившие свое производство или не обладающие достаточными производственными мощностями в силу различных причин. Именно эти факторы привели к необходимости создания складского комплекса класса «А» на базе индустриального парка «Кижеватово».</p> <p>Крупный логистический комплекс класса «А», осуществляющий широкий спектр услуг, станет решением логистических проблем резидентов парка, предприятий Пензенской области и ПФО.</p>					