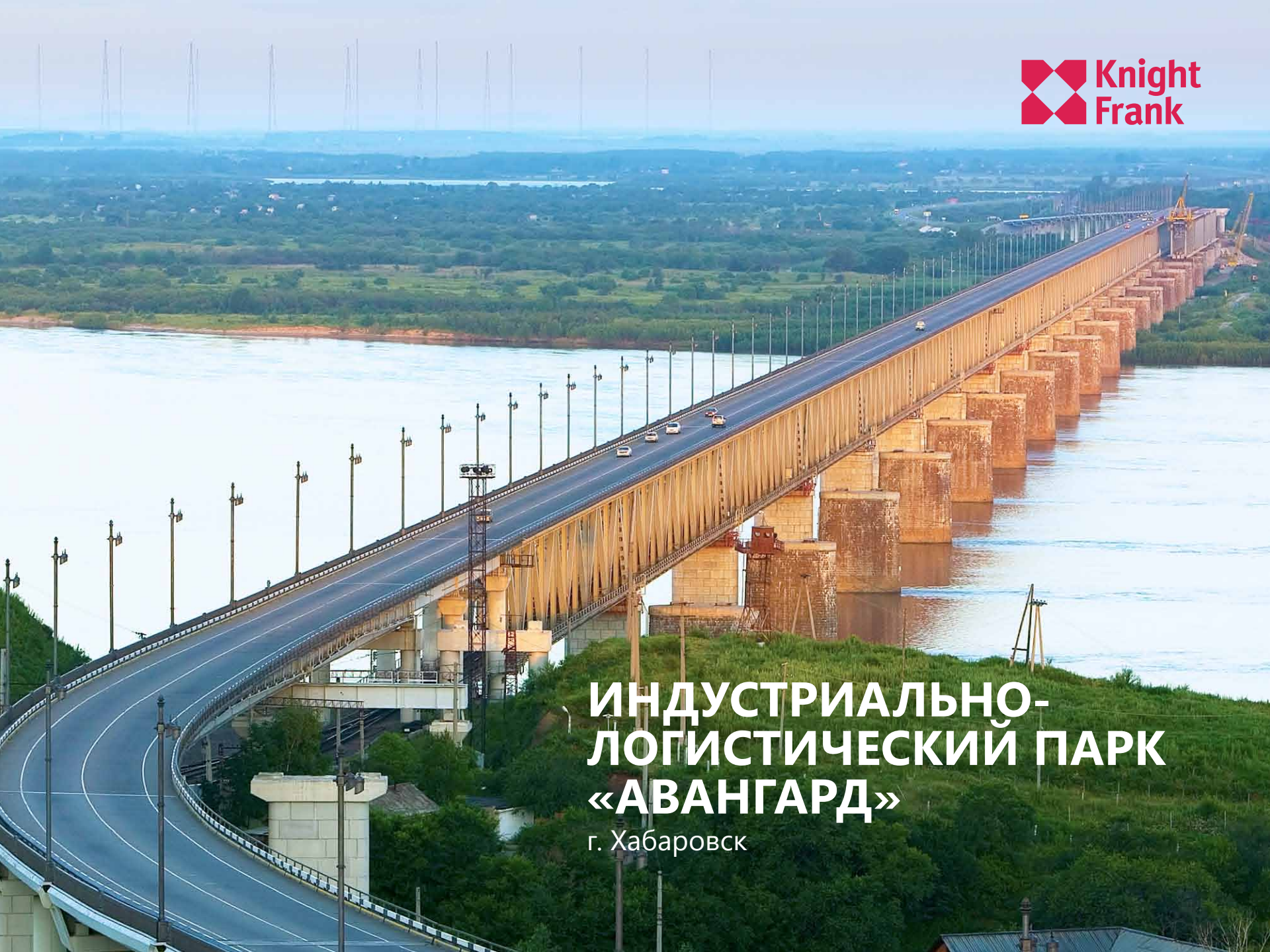




ИНДУСТРИАЛЬНО- ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК «АВАНГАРД»

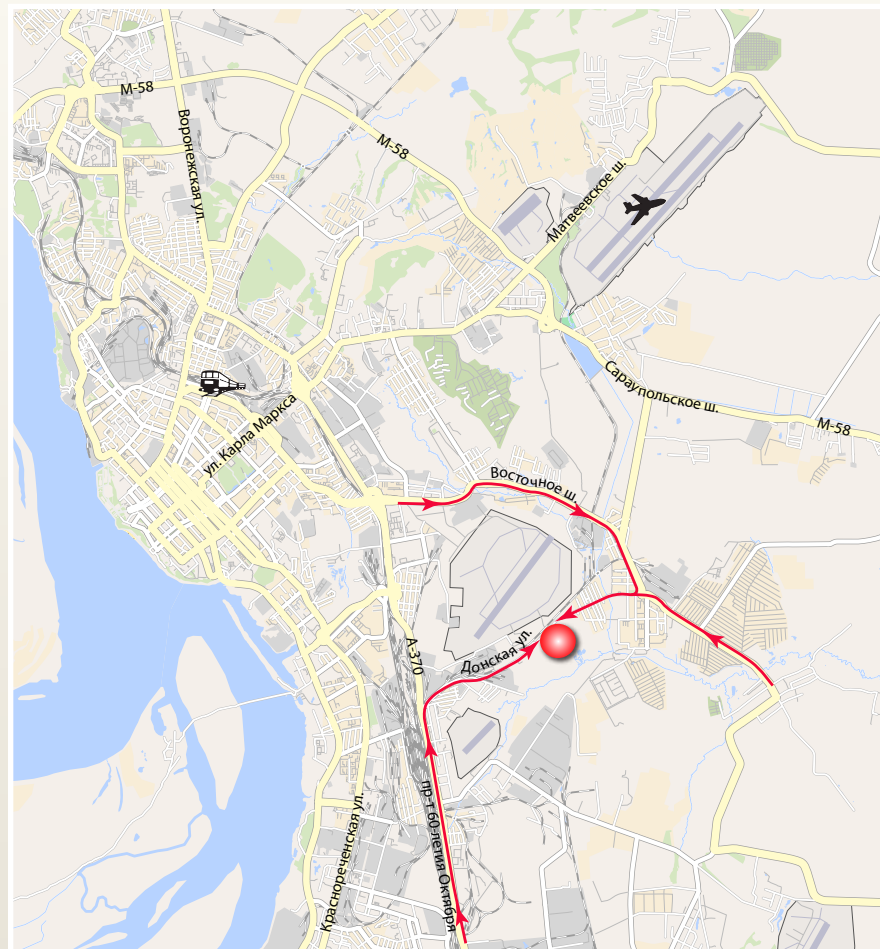
г. Хабаровск

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Проект представляет собой строительство индустриально-логистического парка «Авангард» в черте г. Хабаровск. Данный проект станет первым не только в Хабаровском крае, но и в Дальневосточном Федеральном округе.

Основные предпосылки и плюсы создания ИЛП «Авангард»:

- ♦ Удачное месторасположение (вблизи федеральных дорог, квалифицированной рабочей силы, наличие ж/д тупика).
- ♦ Высокая заинтересованность государства в развитии промышленных проектов на территории Дальнего Востока – поддержка на государственном уровне.
- ♦ Возможность подведения всей необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.
- ♦ Проект не является «бумажным», уже на данный момент есть действующие резиденты парка.



ИДЕОЛОГИЯ ПРОЕКТА

Индустриально-логистический парк – это парк, основным элементом которого являются площади для производства, дополненные складскими и офисными помещениями.

В современных индустриальных парках также особое внимание уделяется сопутствующей инфраструктуре (гостиницы, пункты технического обслуживания автомобилей, автомобильные мойки и др.).



ИЛП «Авангард» удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым резидентами к размещению производств:

- ♦ близость к рынкам рабочей силы и рынкам сырья и сбыта;
- ♦ удобное расположение, наличие качественных подъездных путей;
- ♦ доступность всех необходимых коммуникаций;
- ♦ наличие профессиональной управляющей компании;
- ♦ возможность строительства предприятий по схеме built-to-suit.

ИДЕОЛОГИЯ ПРОЕКТА

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР

Транспортно-логистическое назначение

Создание современной транспортно-логистической инфраструктуры, позволяющей осуществлять обработку различных видов грузов с использованием комбинированных видов транспорта:

- ♦ прием грузов, доставляемых в Хабаровск;
- ♦ все виды погрузочно-разгрузочных работ на терминале:
 - хранение контейнеров;
 - обработка контейнеров;
 - транспортно-экспедиторские услуги;
 - кросс-докинг контейнеров;
 - оформление документов;
 - хранение крупногабаритных грузов;
 - хранение сыпучих грузов.
- ♦ сдача/ продажа качественных складских помещений в аренду;
- ♦ оказание услуг ответственного хранения грузов.

Наличие качественного логистического сегмента в составе индустриального парка позволит минимизировать сроки и стоимость доставки грузов, что естественным образом сократит издержки потенциальных резидентов ИЛП «Авангард».



ИДЕОЛОГИЯ ПРОЕКТА



ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КЛАСТЕР

Суть индустриального кластера заключается в создании подготовленных земельных участков под производство и оказание качественных услуг управляющей компании в последующем.

- ♦ рельефная подготовка участка (очистка, выравнивание, засыпка);
- ♦ подведение автодорожного полотна непосредственно к каждому из участков (лотов);
- ♦ подведение и дальнейшее подключение (после подписания договора об аренде) необходимого объема инженерных коммуникаций;
- ♦ предоставление услуг управляющей компании (охрана, вывоз мусора, уборка территории и т.д.).

Каждая функциональная зона будет иметь свою собственную транспортную систему с организацией движения по территории и отдельными въездами и выездами. При этом все зоны будут объединены общей концепцией развития, интегрированы в общую транспортную систему проекта, а также будут выдержаны в едином архитектурном стиле.



Условно-графические обозначения:

- Граница участка
- Дорожки и проезды
- Проектирование ж/д ветки
- Благоустройство и озеленение
- Складские здания и сооружения
- Административно-офисные и вспомогательные здания
- Проектирование теплиц
- Участки под застройку
- Площадки разгрузки
- Границы участков с сохранением назначения
- Существующие электрические подстанции
- Благоустройство и озеленение
- Проект дороги общего пользования

Баланс застраиваемой территории:			
№ п.п.	Показатель:	Площадь, м²	в %
1.	Площадь участка под застройку	563 900,0	100
2.	Участки с сохранением функционального назначения	61 800,0	11,5
3.	Участки под застройку	13 020,0	2,3
	- Участок газопроводных когенерационных модулей - 1,32га		
	- Участок под застройку - 4,62га		
	- Участок под застройку - 1,27га		
	- Участок под застройку - 2,0га		
	- Участок под застройку - 2,53га		
	- Участок под застройку - 1,28га		
4.	Площадь застройки, в том числе:	114 202,0	20,25
	- Теплица	- 3х3,39га	
	- БЦ агро-индуст. кластера	- 744м²	
	- Контейнерная площадка 270х20м	- 5400м²	
	- Контейнерная площадка 270х20м	- 5400м²	
	- Зона разгрузки/погрузки 350х20м	- 7000м²	
	- Контейнерная площадка 230х20м	- 4600м²	
	- Зона разгрузки/погрузки 200х20м	- 4000м²	
	- Площ. склад. негабаритн. грузов	- 1650м²	
	- БЦ с пилон застройки	- 152м²	
	- Мойка с автоматической	- 1116м²	
	- Склад СВИФ	- 9600м²	
	- пристроенный АБК 20х20м	- 400м²	
	- Склад "класса А"	- 7 776м²	
	- Склад "класса В"	- 4х7 776м²	
5.	Площадь дорог и проездов, в том числе твердые покрытия площадок, автоподъездов.	317 355,0	55,75
6.	Благоустройство и озеленение	57 523,0	10,2

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

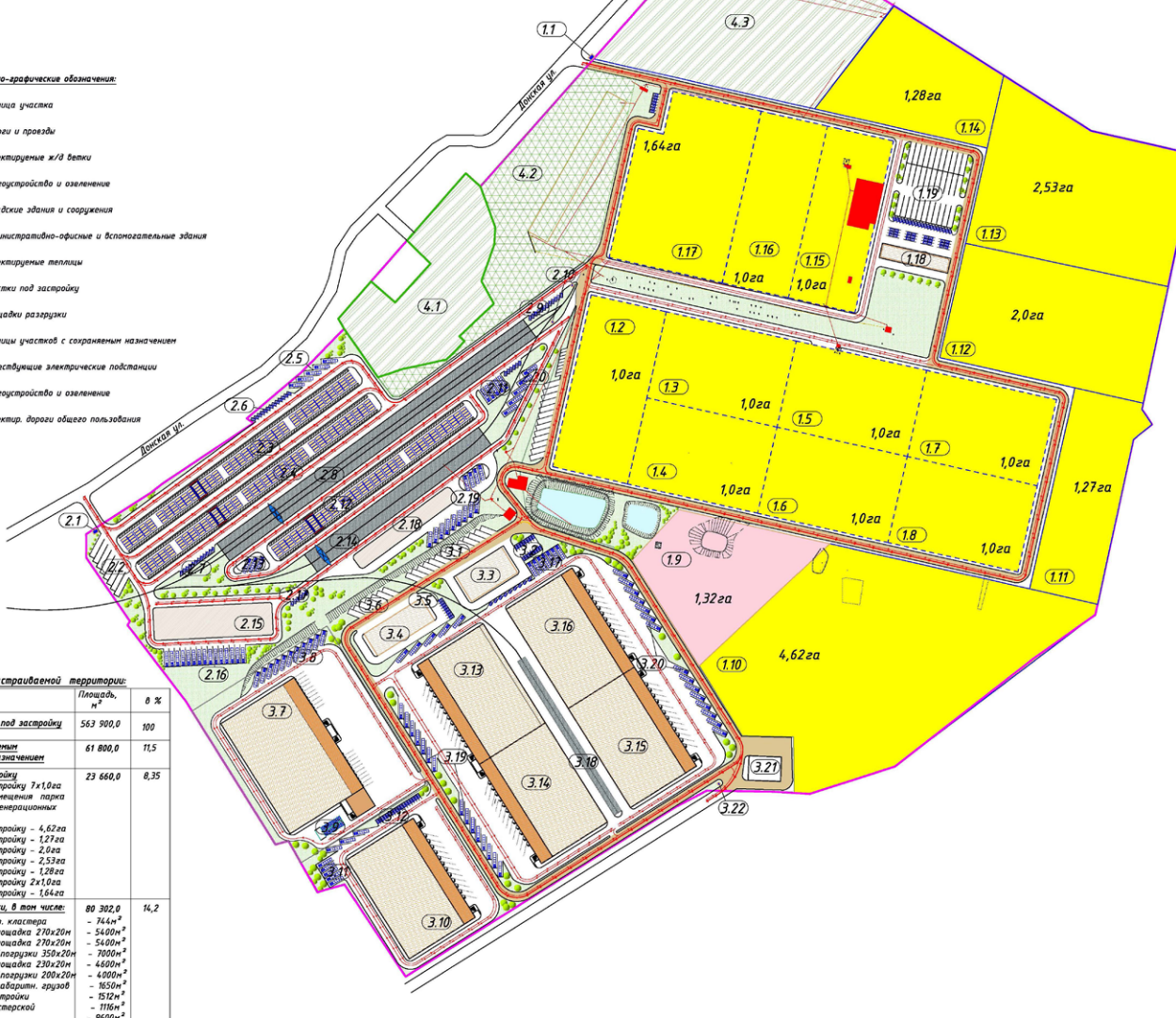
1. Агро-индустриальный кластер
- 1.1 КПП въезда/выезда № 1
- 1.2 Теплица площадью 3,39га (Первая очередь строительства)
- 1.3 Теплица площадью 3,39га (Вторая очередь строительства)
- 1.4 Теплица площадью 3,39га (Третья очередь строительства)
- 1.5 Участок для размещения парка газопроводных когенерационных модулей - 1,32га
- 1.6 Участок под застройку - 4,62га
- 1.7 Участок под застройку - 1,27га
- 1.8 Участок под застройку - 2,0га
- 1.9 Участок под застройку - 2,53га
- 1.10 Участок под застройку - 1,28га
- 1.11 Бизнес-центр агро-индустриального кластера с пилон застройки 12х62м - 744м²
- 1.12 Парковка тяжелой техники на 33м/м и легкового транспорта на 39м/м
2. Зона грузовой двора и контейнерного терминала
- 2.1 КПП въезда/выезда №2
- 2.2 Парковочный карман на 8м/м
- 2.3 Контейнерная площадка 270х20м - 5400м²
- 2.4 Контейнерная площадка 270х20м - 5400м²
- 2.5 Парковка тяжелой техники на 5м/м
- 2.6 Парковка для легкового транспорта на 13м/м
- 2.7 Парковка для легкового транспорта на 12м/м
- 2.8 Зона разгрузки/погрузки 350х20м - 7000м²
- 2.9 Парковка для легкового транспорта на 11м/м
- 2.10 КПП въезда/выезда в зону грузовой двора
- 2.11 Парковка тяжелой техники на 8м/м и легкового транспорта на 6м/м
- 2.12 Контейнерная площадка 230х20м - 4600м²
- 2.13 Парковка тяжелой техники на 3м/м
- 2.14 Зона разгрузки/погрузки 200х20м - 4000м²
- 2.15 Площадка складирования сыпучих грузов - 30х110м - 3300м²
- 2.16 Парковка тяжелой техники на 14м/м
- 2.17 Парковка для легкового транспорта на 6м/м
- 2.18 Площадка складирования негабаритных грузов - 15х110м - 1650м²
- 2.19 Парковка тяжелой техники на 10м/м и 4м/м
- 2.20 Парковка тяжелой техники на 5м/м
3. Логистический центр
- 3.1 Парковочный карман на 13м/м
- 3.2 Парковка легкового транспорта на 16м/м
- 3.3 Бизнес-центр с пилон застройки - 28х54м - 1512м²
- 3.4 Мойка с автоматической для фур с пилон застройки - 18х62м - 1116м²
- 3.5 Парковка легкового транспорта на 8м/м
- 3.6 Парковочный карман на 7м/м
- 3.7 Склад СВИФ - здание склада 120х80м - 9600м² + пристроенный АБК 20х20м - 400м² на участке площадью 25338м²
- 3.8 Парковка тяжелой техники на 11м/м
- 3.9 Парковка легкового транспорта на 16м/м
- 3.10 Склад "класса А" (4-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
- 3.11 Парковка тяжелой техники на 8м/м
- 3.12 Парковка легкового транспорта на 17м/м
- 3.13 Склад "класса В" (1-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
- 3.14 Склад "класса В" (2-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
- 3.15 Склад "класса В" (3-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
- 3.16 Морозильный склад "класса В" (4-я очередь) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
- 3.17 Парковка легкового транспорта на 9м/м и тяжелой техники на 5м/м и 6м/м
- 3.18 Зона разгрузки
- 3.19 Парковка тяжелой техники на 15м/м
- 3.20 Парковка тяжелой техники на 15м/м
- 3.21 Очистные сооружения
- 3.22 КПП въезда/выезда № 3
4. Сохранение объектов
- 4.1 Сохранение производства электрооборудования (участок 27.23.004.1729.25) - 1,24га
- 4.2 Участок перспективного развития при-ва электрооборудования - 2,05га
- 4.3 Сохраняемый растворо-бетонный узел (участок 27.23.004.1722.105) - 2,89га



Условно-графические обозначения:

- Граница участка
- Дороги и проезды
- Проектируемые ж/д ветки
- Благоустройство и озеленение
- Складские здания и сооружения
- Административно-офисные и вспомогательные здания
- Проектируемые территории
- Участки под застройку
- Площади разгрузки
- Границы участков с сохраняемым назначением
- Существующие электрические подстанции
- Благоустройство и озеленение
- Проектир. дороги общего пользования

Баланс застраиваемой территории:			
№ п.п.	Показатели:	Площадь, м ²	в %
1.	Площадь участка под застройку	563 900,0	100
2.	Участки с сохраняемым функциональным назначением	61 800,0	11,5
3.	Участки под застройку	23 660,0	8,35
	- Участок под застройку 7х1,0га		
	- Участок для размещения парка газоперекающих компрессорных модулей - 1,32га		
	- Участок под застройку - 4,62га		
	- Участок под застройку - 1,27га		
	- Участок под застройку - 2,0га		
	- Участок под застройку - 2,53га		
	- Участок под застройку - 1,28га		
	- Участок под застройку 2х1,0га		
	- Участок под застройку - 1,64га		
4.	Площадь застройки, в том числе:	80 302,0	14,2
	- БЦ агро-индустр. кластера - 744м ²		
	- Контейнерная площадка 270х20м - 5400м ²		
	- Контейнерная площадка 270х20м - 5400м ²		
	- Зона разгрузки/погрузки 350х20м - 7000м ²		
	- Контейнерная площадка 230х20м - 4600м ²		
	- Зона разгрузки/погрузки 200х20м - 4000м ²		
	- Площ. склад, негабаритн. грузов - 1650м ²		
	- БЦ с пилон застройки - 152м ²		
	- Мойка с автоматической - 116м ²		
	- Склад СВНФ - 9600м ²		
	- пристроенный АБК 20х20м - 400м ²		
	- Склад "класса А" - 7 776м ²		
	- Склад "класса В" - 4х7 776м ²		
5.	Площадь дорог и проездов, в том числе твердые покрытия площадок, автодорог.	317 355,0	55,75
6.	Благоустройство и озеленение	57 523,0	10,2

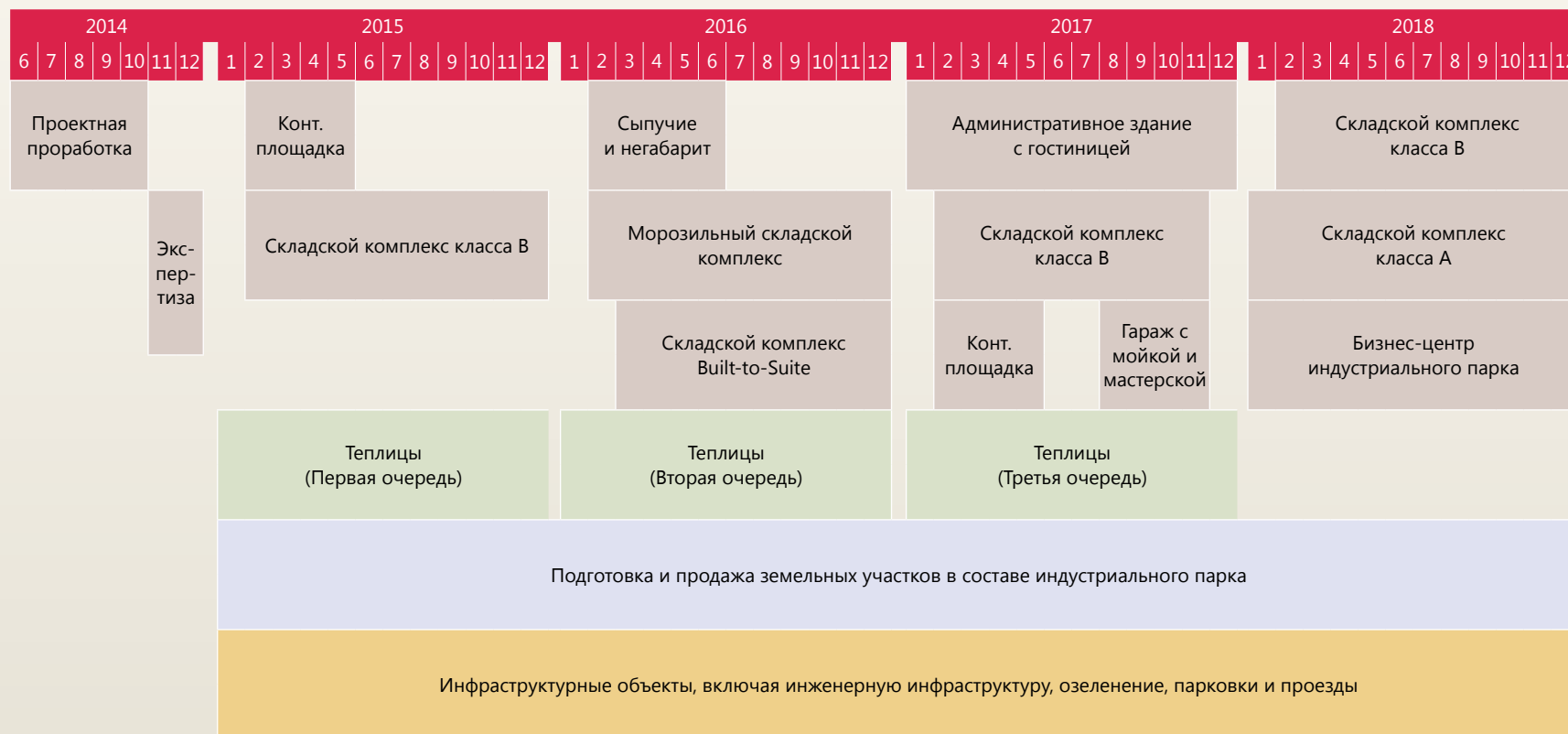


- ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ**
- 1. Агро-индустриальный кластер**
- 1.1 КПП въезда/выезда № 1
 - 1.2 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.3 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.4 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.5 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.6 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.7 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.8 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.9 Участок для размещения парка газоперекающих компрессорных модулей - 1,32га
 - 1.10 Участок под застройку - 4,62га
 - 1.11 Участок под застройку - 1,27га
 - 1.12 Участок под застройку - 2,0га
 - 1.13 Участок под застройку - 2,53га
 - 1.14 Участок под застройку - 1,28га
 - 1.15 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.16 Участок под застройку - 1,0га
 - 1.17 Участок под застройку - 1,64га
 - 1.18 Бизнес-центр агро-индустриального кластера с пилон застройки 12х62м - 744м²
 - 1.19 Парковка тяжелой техники на 33м/м и легкового транспорта на 39м/м
- 2. Зона грузового двора и контейнерного терминала**
- 2.1 КПП въезда/выезда №2
 - 2.2 Парковочный карман на 6м/м
 - 2.3 Контейнерная площадка 270х20м - 5400м²
 - 2.4 Контейнерная площадка 270х20м - 5400м²
 - 2.5 Парковка тяжелой техники на 5м/м
 - 2.6 Парковка для легкового транспорта на 13м/м
 - 2.7 Парковка для легкового транспорта на 12м/м
 - 2.8 Зона разгрузки/погрузки 350х20м - 7000м²
 - 2.9 Парковка для легкового транспорта на 11м/м
 - 2.10 КПП въезда/выезда в зону грузового двора
 - 2.11 Парковка тяжелой техники на 6м/м и легкового транспорта на 6м/м
 - 2.12 Контейнерная площадка 230х20м - 4600м²
 - 2.13 Парковка тяжелой техники на 3м/м
 - 2.14 Зона разгрузки/погрузки 200х20м - 4000м²
 - 2.15 Площадка складирования сыпучих грузов - 30х110м - 3300м²
 - 2.16 Парковка тяжелой техники на 14м/м
 - 2.17 Парковка для легкового транспорта на 6м/м
 - 2.18 Площадка складирования негабаритных грузов - 15х110м - 1650м²
 - 2.19 Парковка тяжелой техники на 10м/м и 4м/м
 - 2.20 Парковка тяжелой техники на 5м/м
- 3. Логистический центр**
- 3.1 Парковочный карман на 13м/м
 - 3.2 Парковка легкового транспорта на 16м/м
 - 3.3 Бизнес-центр с пилон застройки - 20х54м - 1512м²
 - 3.4 Мойка с автоматической для фур с пилон застройки - 10х62м - 116м²
 - 3.5 Парковка легкового транспорта на 6м/м
 - 3.6 Парковочный карман на 7м/м
 - 3.7 Склад СВНФ - здание склада 120х80м - 9600м² + пристроенный АБК 20х20м - 400м² на участке площадью 25338м²
 - 3.8 Парковка тяжелой техники на 11м/м
 - 3.9 Парковка легкового транспорта на 16м/м
 - 3.10 Склад "класса А" (4-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
 - 3.11 Парковка тяжелой техники на 6м/м
 - 3.12 Парковка легкового транспорта на 17м/м
 - 3.13 Склад "класса В" (1-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
 - 3.14 Склад "класса В" (2-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
 - 3.15 Склад "класса В" (3-я очередь стр-ва) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
 - 3.16 Морозильный склад "класса В" (4-я очередь) с пилон застройки 72х108м - 7 776м²
 - 3.17 Парковка легкового транспорта на 9м/м и тяжелой техники на 5м/м + 6м/м
 - 3.18 Зона разгрузки
 - 3.19 Парковка тяжелой техники на 15м/м
 - 3.20 Парковка тяжелой техники на 15м/м
 - 3.21 Очистные сооружения
 - 3.22 КПП въезда/выезда № 3
- 4. Сохранение объектов**
- 4.1 Сохранение производства электрооборудования (участок 27.23.004.1729.25) - 1,24га
 - 4.2 Участок перспективного развития пр-ва электрооборудования - 2,05га
 - 4.3 Сохраненный растворно-бетонный узел (участок 27.23.004.1722.105) - 2,89га

ИДЕОЛОГИЯ ПРОЕКТА

Логистический кластер проекта планируется развивать по схеме спекулятивного строительства помещений и строительства по схеме «built-to-suit».

Индустриальный кластер проекта планируется развивать по схеме нарезки и инфраструктурной подготовки земельных участков и дальнейшую их продажу.



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ

ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР

Объект	Площадь кв.м.
Контейнерная площадка (включая зоны погрузки и разгрузки, а также площадку для рефрижераторных контейнеров)	26 400
Площадка для негабаритных грузов	1 650
Площадка для сыпучих грузов	3 300
Складской объект класса В №1, с железнодорожной рампой	7 776
Складской объект класса В №2, с железнодорожной рампой	7 776
Складской объект класса В №3, с железнодорожной рампой	7 776
Низкотемпературный складской комплекс	7 776
Складской объект Built-to-Suit	9 600
Складской комплекс класса А	7 776
Административное здание класса В с гостиницей 4 этажа (пятно застройки)	1 512
Гараж с автомойкой и автомастерской	1 116

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ КЛАСТЕР

Объект	Вариант №1	Вариант №2
Сохраняемые объекты растворобетонного узла	28 955	28 955
Сохраняемые объекты компании ООО «Энерго-Импульс+»	12 400	12 400
Сохраняемые объекты перспективного развития	20 500	20 500
Теплицы (первая очередь)	33 900	
Теплицы (вторая очередь)	33 900	
Теплицы (третья очередь)	33 900	
Бизнес центр индустриального кластера 4 этажа (пятно застройки)	744	744
Участок № 1	12 800	12 800
Участок № 2	25 300	25 300
Участок № 3	20 000	20 000
Участок № 4	12 700	12 700
Участок № 5	46 200	46 200
Дополнительно 10 участков от 1 до 1,64 га		106 400

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ

- ♦ Квалифицированная управляющая компания, наличие всех необходимых коммуникаций.
- ♦ Минимизация рисков и сроков развития. За счет покупки уже подготовленных земельных участков со всей необходимой инфраструктурой и документацией, строительство промышленных объектов сокращается в среднем на 10-20% (по результатам анализа развития схожих проектов).
- ♦ Сочетание логистического и индустриального парка позволит минимизировать стоимость и сроки доставки грузов и развоза готовой продукции.
- ♦ Расположение в черте города. Потенциальное наличие квалифицированной рабочей силы, а также наличие в приемлемом удалении всей социальной инфраструктуры (детские сады, школы, жилье, обучающие центры).
- ♦ Поддержка на государственном уровне.
 - в форме субсидирования части затрат на разработку ПСД (проектно-сметной документации).
 - в ближайшем будущем также возможно субсидирование процентной ставки по кредиту (до 2/3 от ставки рефинансирования).

Стоимость земельных участков*

От 400 000 \$ за 1 га
(в зависимости от площади участка и его расположения).

Стоимость аренды складской недвижимости*

125 \$ за 1 кв.м. в год – класс В
135 \$ за 1 кв.м. в год – класс А

* Стоимость аренды и продажи предварительная и является предметом для обсуждения

КОМАНДА ПРОЕКТА



Константин Романов MRICS

Партнер, Директор Департамента Профессиональных Услуг
(Стратегический Консалтинг, Исследования)

konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Тел.: +7 (495) 981 0000

Моб.: +7 (903) 969-4052



Вячеслав Холопов

Партнер, Директор Департамента складской недвижимости,
Директор Департамента офисной недвижимости

Viacheslav.Kholopov@ru.knightfrank.com

Тел.: +7 (495) 981 0000

Моб.: +7 (926) 781-2345



Сергей Гончар MSc MRICS

Заместитель директора Департамента Профессиональных Услуг
(Стратегический Консалтинг, Исследования)

Sergey.Gonchar@ru.knightfrank.com

Тел.: +7 (495) 981 0000

Моб.: +7 (926) 395-5445



Иван Конищев

Старший консультант Департамента Профессиональных Услуг
(Стратегический Консалтинг, Исследования)

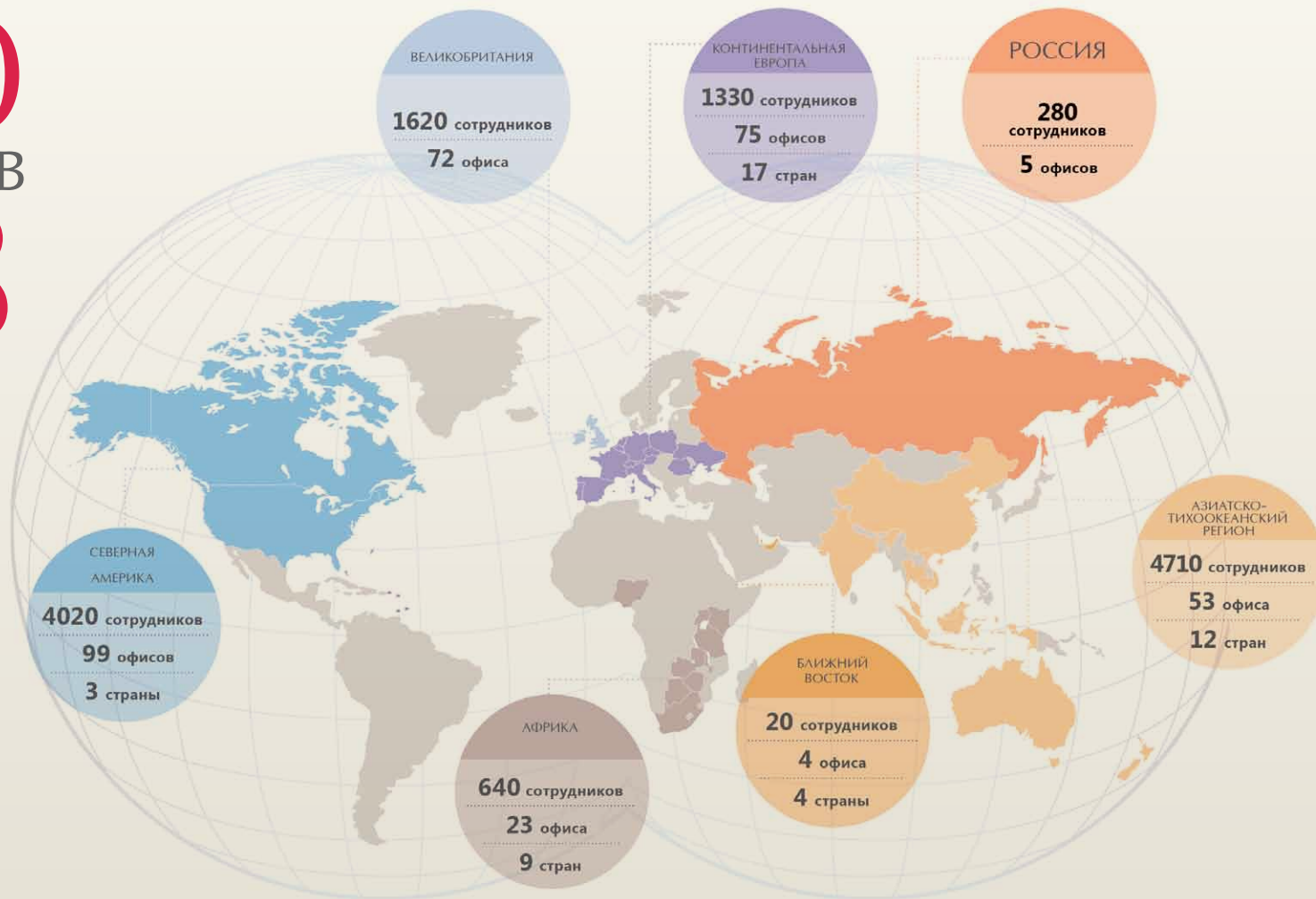
Ivan.Konishchev@ru.knightfrank.com

Тел.: +7 (495) 981 0000

Моб.: +7 (926) 733-0595

ГЛОБАЛЬНАЯ СЕТЬ KNIGHT FRANK

БОЛЕЕ
330
ОФИСОВ
В
48
СТРАНАХ



О КОМПАНИИ KNIGHT FRANK

ВАШ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ПАРТНЕР ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Крупнейшая независимая международная консалтинговая компания, предоставляющая своим клиентам услуги на рынке высококачественной коммерческой и элитной жилой недвижимости.

Основанная в Лондоне в XIX веке, компания динамично развивает свою сеть по всему миру.

Сегодня Knight Frank – это 330 офисов в 48 странах мира на пяти континентах, более 12 500 специалистов в различных сферах рынка недвижимости, таких, как сдача в аренду и продажа объектов, привлечение инвестиций, стратегический консалтинг, оценка, исследования рынка, маркетинг и другие.

Knight Frank Russia & CIS предлагает полный спектр агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах недвижимости.

Более 350 специалистов работают в наших офисах в Москве и Санкт-Петербурге.





ЖИЛАЯ
ГОРОДСКАЯ
ЗАГОРОДНАЯ
ЗАРУБЕЖНАЯ

ОФИСНАЯ

**СКЛАДСКАЯ
И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ**

ТОРГОВАЯ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
STREET RETAIL

НАШИ УСЛУГИ

- Поиск земельных участков
- Маркетинговые исследования
- Стратегический консалтинг
- Сдача в аренду \ продажа
- Представление интересов арендаторов \ покупателей
- Продвижение
- Комплексное управление
- Оценка
- Инвестиционные продажи

**ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
КРАСНОЙ НИТЬЮ**

ПОЧЕМУ KNIGHT FRANK?

ДОВЕРИЕ

- ♦ Мы отвечаем за заявленные темпы продаж (%)
- ♦ Команда лучших и самых опытных сотрудников (10 лет+)
- ♦ Следование профессиональной этике (RICS)
- ♦ Опыт работы с девелопером

АНАЛИТИКА

- ♦ Нас цитируют каждые 20 минут по всему миру
- ♦ Мы выпускаем более 12 аналитических продуктов в год
- ♦ Международные исследования

МАРКЕТИНГ

- ♦ Быстрая конверсия в продажи в сочетании с эффективным планированием и размещениями
- ♦ Прозрачная оценка эффективности (отчетность из CRM)
- ♦ Собственные каналы продвижения

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ

- ♦ 4 офиса в Москве и МО
- ♦ Возможность открытия офиса продаж под проект
- ♦ Доступ к международной базе HNWI и корпоративным Клиентам
- ♦ Круглосуточный call-центр



С БЛАГОДАРНОСТЬЮ ЗА ДОВЕРИЕ

Россия, 115054, Москва,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Телефон: +7 (495) 981-0000
Факс: +7 (495) 981-0011
knightfrank.ru