

Мультитемпературный склад за 18 месяцев – от подбора участка до заезда арендатора

Case study

Задача: построить в максимально сжатые сроки мультитемпературный складской комплекс общей площадью 10–12 тыс. кв. м для дальнейшей сдачи в аренду.

Основные этапы

- Подбор/аудит/покупка участка
- Создание концепции
- Оформление исходно-разрешительной документации/ проектирование
- Строительство внешних сетей Генеральный подряд
- Подбор арендатора/ввод в эксплуатацию

Подбор/аудит/покупка участка

Подбор участка – 5 месяцев. За это время из 7 подходящих по площади и ТЗ участков было выбрано 2 приоритетных. По итогам инженерного и градостроительного аудита был выбран участок 2 га в индустриальном парке «Коледино». Основным условием покупки участка было получение технических условий на электричество в объеме 630 кВт.

Результат: через 2 месяца после выбора площадки инвестор владел участком с договором на подключение электроэнергии в необходимом объеме.

Создание концепции

Параллельно с процессом покупки участка начали разработку концепции будущего проекта. Отличительной особенностью концепции стали мультитемпературные камеры площадью 400 кв. м. Это позволило сдавать склад блоками от 600 кв. м.

Результат: сокращение сроков сдачи в аренду за счет увеличения количества потенциальных арендаторов.

Оформление исходно-разрешительной документации/генеральное проектирование

Через месяц после покупки участка наша служба заказчика получила ГПЗУ (градостроительный план земельного участка). Это позволило сразу приступить к этапу проектирования будущего объекта.

Результат: разрешение на строительство получено через 5 месяцев с момента покупки участка.



Подведение внешних сетей

Инженерный аудит, проведённый до покупки участка позволил существенно упростить вопрос с подведением коммуникаций. Точки подключения к электричеству и газу находились не далее 10 м от границ участка, а центральные сети воды и канализации прошли по границе участка. Немаловажным моментом являлась близость водного объекта, к которому в дальнейшем была проложена ливневая канализация.

Результат: значительное сокращение сроков и расходов на строительство внешних сетей.

Генеральный подряд

По итогам тендера инвестор выбрал нас в качестве генерального подрядчика – мы предложили самые выгодные условия.

Результат: оптимизация затрат по основной строительной части.

Подбор арендатора/ввод объекта в эксплуатацию

За 6 мес. до окончания строительства объекта начали поиск арендаторов. Через 5 месяцев выбрали компанию, которая была готова снять 80% площадей. Следующие 2 месяца складской комплекс готовился к заезду арендатора. Был установлен весовой пункт, а также проведена отделка офисных помещений. После всех приготовлений комплекс был введен в эксплуатацию и получено свидетельство на право собственности.

Результат: сдача 80% площадей в аренду сразу после получения права собственности на готовый объект.

В результате реализации проекта инвестор получил востребованный для московского рынка объект с минимальными финансовыми и временными затратами, а также минимизацией рисков на каждом из этапов. Это стало возможным благодаря большому опыту, слаженной и профессиональной работе специалистов группы компаний Skladman USG.

Сергей Соболев

Эксперт по подбору участков
и подготовке к строительству
Skladman USG
+7 495 374 5524
s.sobolev@sklad-man.ru

