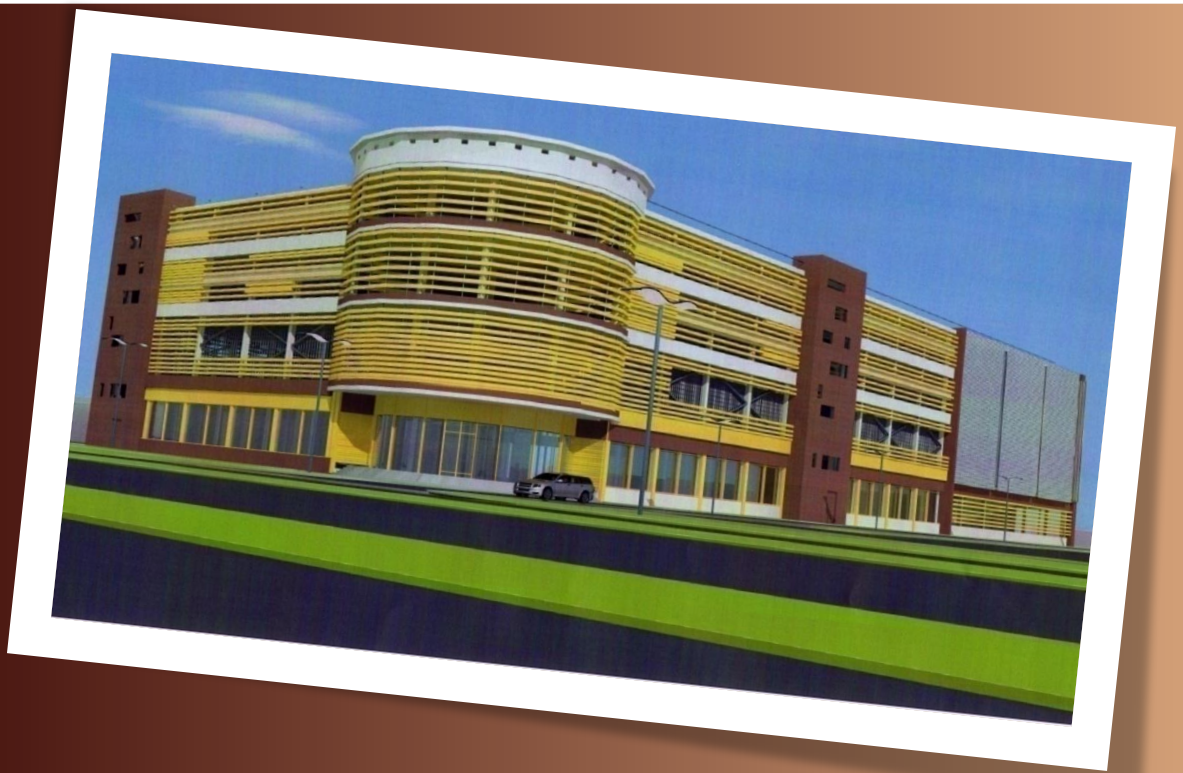
SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Многоуровневый паркинг на проспекте Энергетиков

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Девелопер:

Группа из трех компаний (ООО «Омега-сервис», ООО «ИнтерКом» и ООО «Омега-сервис-2»), которые на 100% принадлежат Лебедеву С.Н.



SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Локация:

- Санкт-Петербург, Красногвардейский район, угол ул. Стасовой и пр. Энергетиков.
- Сейчас эту территорию занимают автостоянки и автомобильный рынок.
- Согласно Генеральному плану города, квартал, где запланирована стройка, должен быть благоустроен и преобразован в место культурной торговли автомобилями.
- Это исторически сложившаяся и самая большая на юге Петербурга локация активности автомобильного бизнеса.

Комплекс будет состоять из трех отдельно стоящих зданий общей площадью 73,1 тыс. кв. м и высотой 24-26 м. Заявленные функции будут представлены в каждом из них.

Предусмотрены:

- Паркинг на 1717 машин (в том числе открытая парковка на кровле на 315 машин).
- Офисные площади класса «С» - 14,6 тыс. кв. м.
- Шоурумы, торговые площади – 16,87 тыс. кв. м

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Описание проекта по объектам:

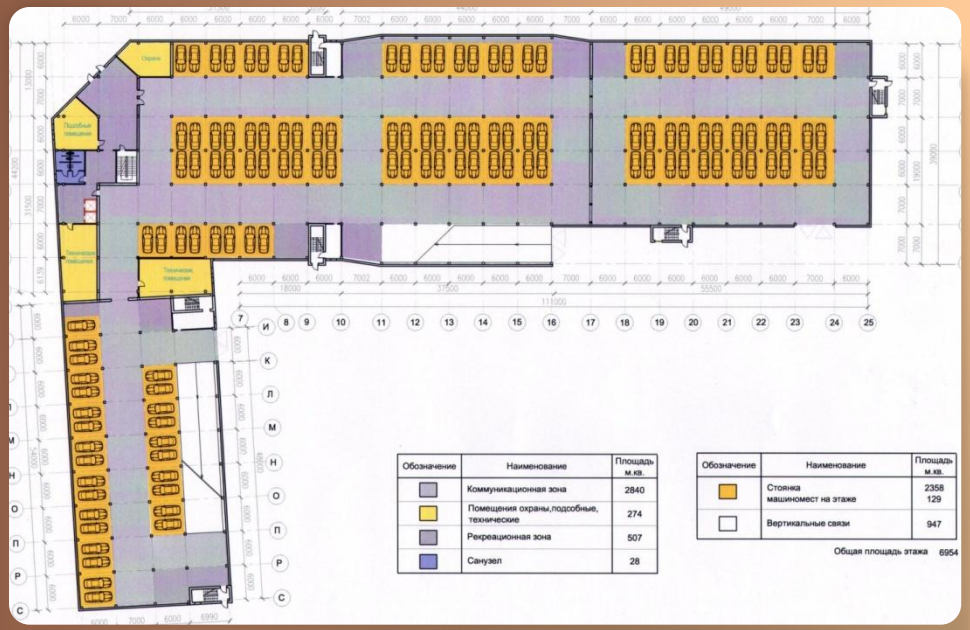
Аренда машиномест	**Количество машиномест**	**Ставка за машиноместо, руб.**
Паркинг 1	623	6 000
Паркинг 2	503	6 000
Паркинг 3	591	6 000
Всего	1 717	
Аренда офисных площадей	**Площадь, кв.м.**	**Ставка за кв.м. (без НДС и КУ), руб.**
Паркинг 1	5 606	300
Паркинг 2	3 809	300
Паркинг 3	5 203	300
Всего	14 618	
СТО, шоурумы	**Площадь, кв.м.**	**Ставка за кв.м. (без НДС и КУ), руб.**
Паркинг 1	6 954	300
Паркинг 2	4 743	300
Паркинг 3	5 171	300
Всего	16 868	

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Описание проекта по объектам:

Участок площадью 1 га (ул. Стасовой, уч.1, ю-з пересечения с Салтыковской дорогой)
Заказчик - ООО «Омега-Сервис»

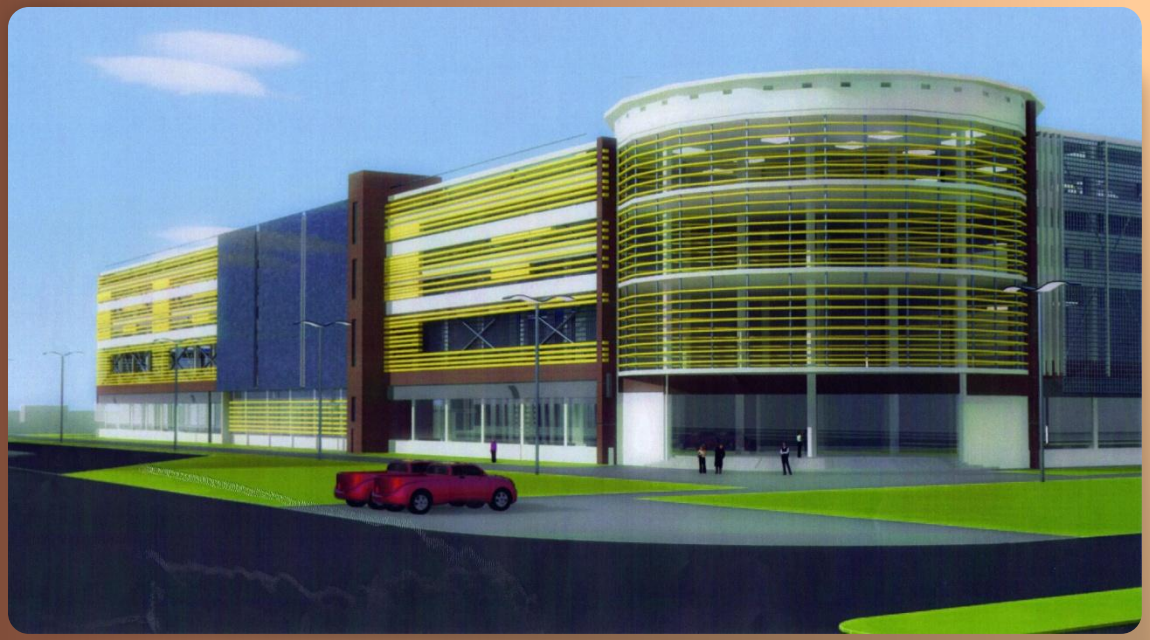
- Площадь здания - 28 тыс. кв. м (в том числе 7 тыс. кв. м - эксплуатируемая кровля - открытая парковка)
- Этажность - 4 этажа
- Количество парковочных мест - 623
- Офисные площади –5,6 тыс. кв. м
- Шоурумы и торговля –6,95 тыс. кв. м



SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Сроки реализации проекта:

Проектирование комплекса завершено. Проект должен быть полностью реализован за 25 месяцев (по участку «ИнтерКом» - за 27 месяцев).



SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Потенциал спроса:

- Окружение представляет собой крупный жилой массив – в радиусе 2 км от Проекта (15 минутная шаговая доступность) проживает около 35 тыс. жителей.

- В Санкт-Петербурге на 1000 жителей приходятся около 300 легковых автомобилей. Таким образом в непосредственной близости проживает примерно 10 тыс. владельцев легковых автомобилей, около 20% из которых можно рассматривать как потенциальных арендаторов

- Район пр. Энергетиков – крупнейшее в Санкт-Петербурге сосредоточение автомобильных рынков и автосалонов.

- Потенциальными арендаторами будут также являться автосалоны и частные предприниматели, которые заинтересованы в хранении автомобилей в крытых паркингах.

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Инвестиции и арендные ставки:

- Стоимость строительства: 930 млн руб. (около 30 млн долл)
- Арендные ставки на 1 машино-место: 6 тыс. руб. в месяц (есть альтернативный вариант продажи мест по среднерыночной цене – 350 тыс. рублей за место.
- Арендные ставки на иные коммерческие площади – 300 руб. за 1 кв. м в месяц

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Показатели экономической эффективности проекта:

- Основным источником поступления денежных средств является сдача в аренду машиномест, которые составят более 10 млн рублей в месяц – примерно 50% всего денежного потока проекта.

- Сдача в аренду офисных помещений (4,3 млн рублей в месяц) и помещений под СТО и шоурумы (5 млн рублей в месяц) составляет 22% и 25% соответственно.

- Расходы включают в себя фонд оплаты труда и эксплуатацию объекта, которые не превысят 15% от совокупного поступления денежных средств.

- Согласно расчетам простой срок окупаемости проекта составляет 4 года и 7 месяцев.

- Годовая доходность инвестиций (ROI –прибыль/инвестиции) составляет 22%, операционная рентабельность (прибыль/доходы) – 85%.

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Показатели экономической эффективности проекта:

Доходы, рублей в месяц	**19 747 800**
Аренда машиномест	**10 302 000**
Паркинг 1	*3 738 000*
Паркинг 2	*3 018 000*
Паркинг 3	*3 546 000*
Аренда офисных площадей	**4 385 400**
Паркинг 1	1 681 800
Паркинг 2	1 142 820
Паркинг 3	1 560 900
Шоурумы, СТО	**5 060 400**
Паркинг 1	*2 086 200*
Паркинг 2	*1 422 900*
Паркинг 3	*1 551 300*
Расходы, рублей в месяц	**2 962 170**
ФОТ и эксплуатация	*2 962 170*
Операционная прибыль	**16 785 630**
Простой срок окупаемости проекта	4 года и 7 месяцев
Рентабельность по операционной прибыли, %	**85%**
Рентабельность инвестиций, %	**22%**

SADKO
Real Estate Holdings S. A.

Преференции проекта:

- Стройка будет вестись в рамках Генплана под патронажем Правительства Петербурга. Доля участия города в данном проекте составляет - 11% (согласно инвестиционным условиям, не менее 8 тыс. кв. м из 73 тыс. кв. м будущего комплекса девелопер после окончания строительства передаст городу).