



МАРКЕТИНГОВАЯ ОЦЕНКА земельного участка
по адресу:
г. Санкт-Петербург, пос. Шушары,
отд. Бадаевское уч. 232

Описание проекта

Промышленная зона «Шушары» является крупнейшей и одной из наиболее перспективных зон для размещения производств в г. Санкт-Петербург

Площадь всей промзоны «Шушары» порядка 6000 га.

Резидентами данной промышленной зоны являются представители малого и среднего бизнеса г. Санкт-Петербурга, девелоперские компании как российские, так и иностранные, для которых приоритетным является московское направление.

Цели исследования

В рамках настоящего исследования, проведен анализ спроса и предложения складской недвижимости. Изучен рынок предложений по аренде складской недвижимости, которая наиболее сопоставима с рассматриваемым объектом (далее «Проект»).

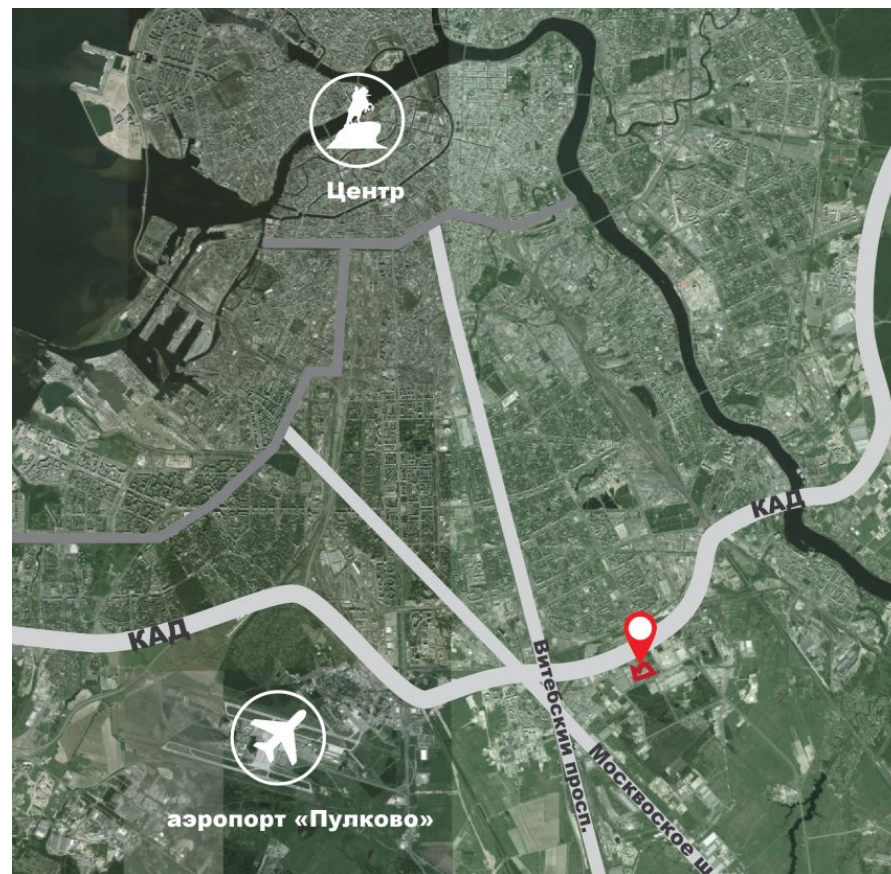
Категория ЗУ - земли населенных пунктов, назначение - для строений, используемых для пр-ва, хранения и переработки с/х продукции. Согласно Генплану участок находится в зоне ПД (размещения промышленных объектов).

Кадастровый номер участка

78:42:1511501:185

Площадь участка

25 965 кв.м

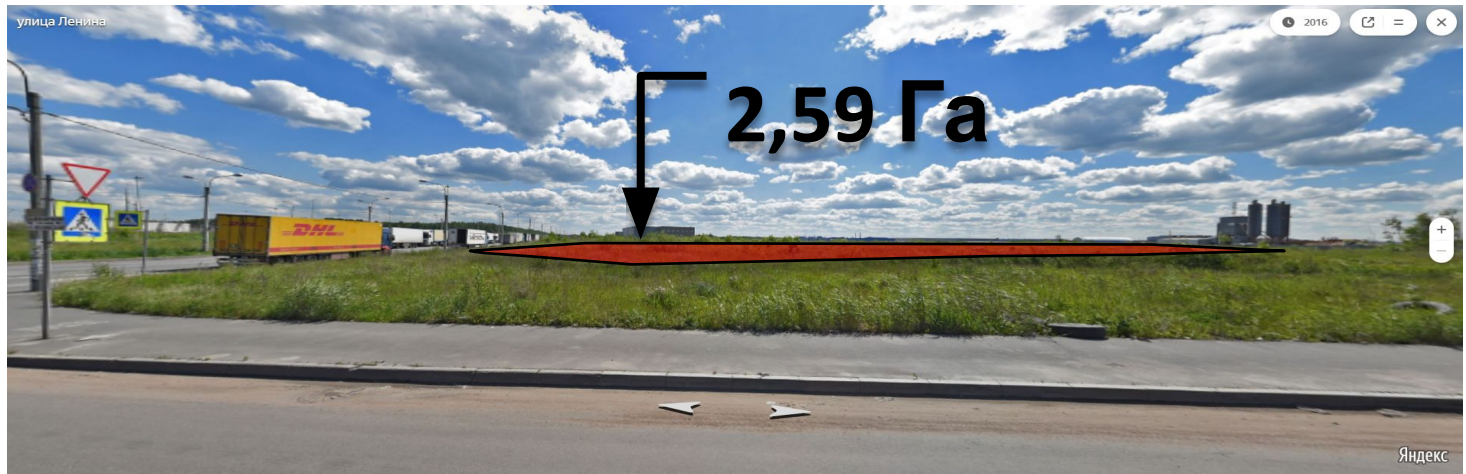
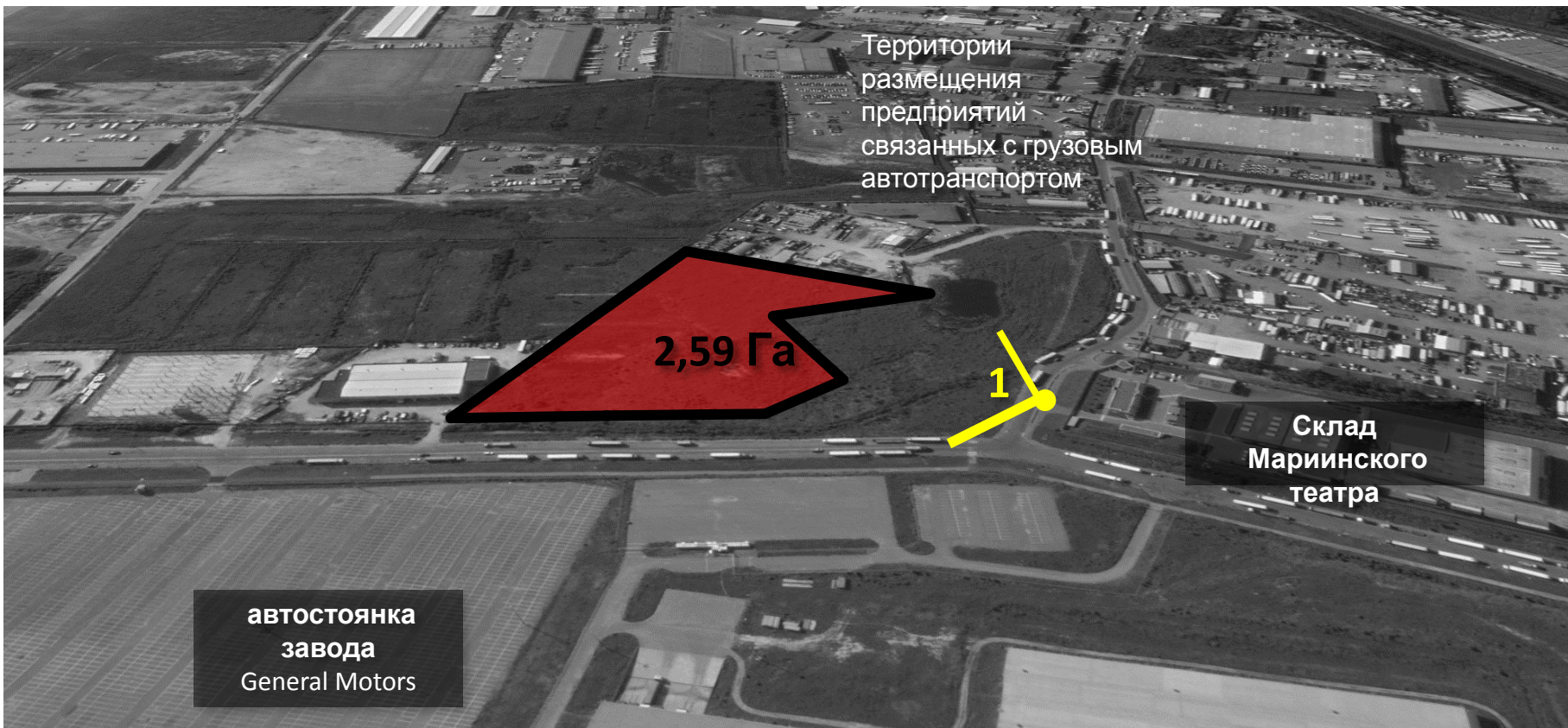


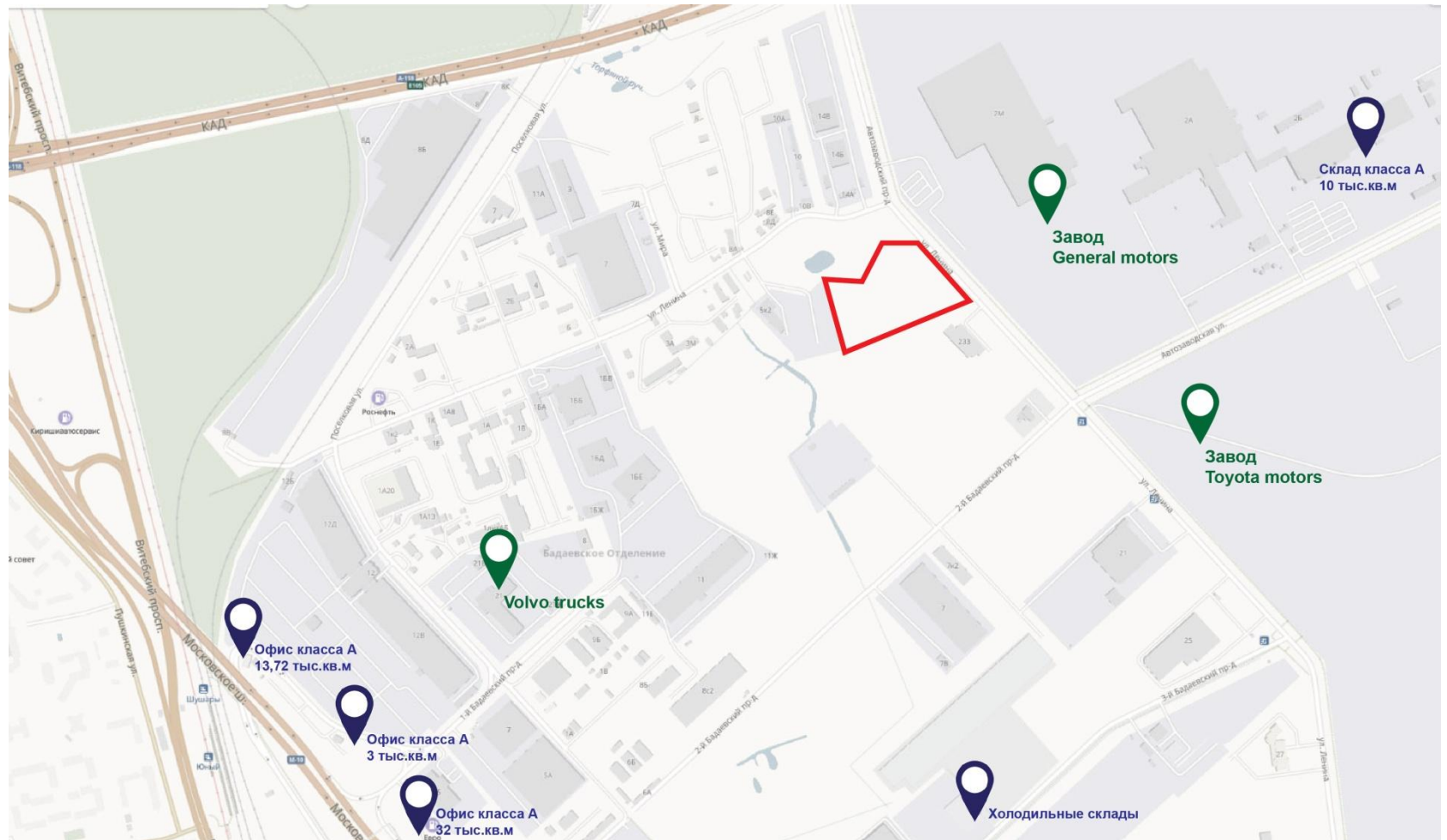
Основная задача исследования

Сформировать рекомендации по данному участку с учетом спроса и предложения в локации:

- На основе анализа конкурентной среды сформировать стратегию ценообразования и стратегию реализации проекта;
- Предоставить рекомендации по ценам арендных площадей класса А и В+
- Определение инвестиционной привлекательности проекта.



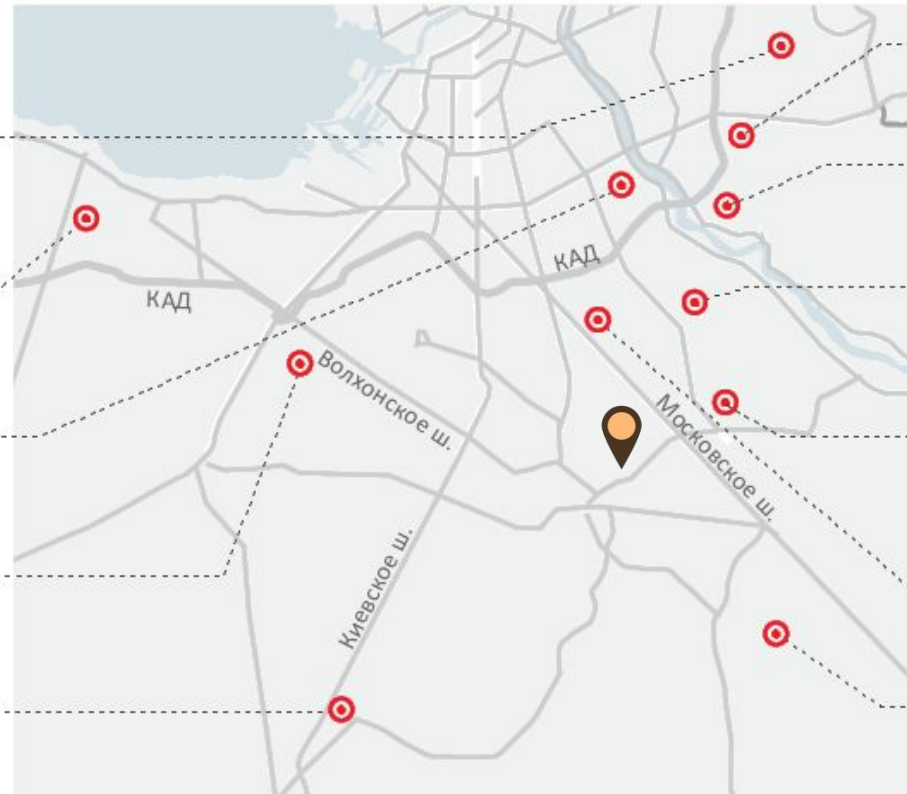




Предприятия резиденты промышленной зоны



Основные промышленные парки



Кола, 152 га

Теллус-Групп

Уткина Заводь, 170 га

Уткина Заводь Девелопмент

PNK Парк Софийская КАД, 40 га

PNK Group

**А Плюс Парк
Санкт-Петербург-2, 13 га**

А Плюс Девелопмент

**А Плюс Парк
Санкт-Петербург-1, 72 га**

А Плюс Девелопмент

Федоровское, 121 га

UFG Real Estate

Приневский, 13 га

Теллус-Групп

Марьино, 130 га

ВТБ Девелопмент

Звезда, 30 га

Завод Звезда

Greenstate, 112 га

ЮИТ

Дони-Верево, 240 га

СТАРТ Девелопмент

Удаленность объекта

-1,5 км от Московского шоссе

-1,0 км от КАД Санкт-Петербурга

-12 км до Аэропорта Пулково

Площадь всей промзоны «Шушары»
порядка **6000 га**

В Санкт-Петербурге структура спроса по итогам 2018 г. сформирована в основе у производственного сектора. В структуре спроса логистических компаний также большую долю занимает проект, реализованный под заказчика.. Наблюдается рост качественных площадей в классе А и практически полное отсутствие вакансии в объектах В класса.

Анализ конкурентной среды помещений

Склады

№ п/п	Название проекта	Класс	Площадь кв.м	Цена аренды руб. м2/год
1	«Армада парк»	А	78 433	4 800
2	Складской комплекс	А	1 300	4 800
3	Складской комплекс	А	1 388	5 988
4	Грузовой терминал «Руслан»	А	11 000	7 788
5	Складской комплекс	А	31 000	6 000
6	«NordWay»	А	102 700	7 080
7	«AKM Logistics»	А	68 200	6 000

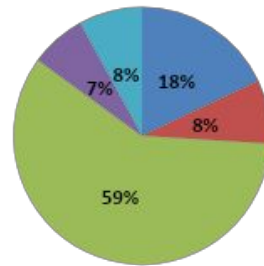
Холодильники

№ п/п	Название проекта	Класс	Площадь кв.м	Цена аренды руб. м2/год
1	Склад Энергетиков ул.	А	500	16 200
2	Склад Кубинская ул.	А	1 390	10 800
3	Склад Кубинская ул.	В	1 512	5 040
4	Склад Московское ш.	А	3 460	10 200
5	Склад Московское ш.	А	1 800	10 200
6	Склад Московское ш.	А	25 000	6 600
7	Склад Московское ш.	А	2 400	12 720

Средняя арендная ставка **6 065** руб.м2/год

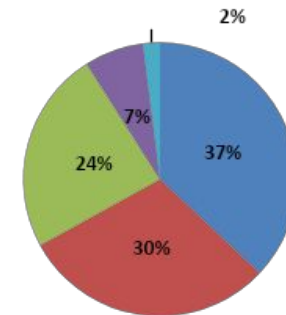
Средняя арендная ставка **10 251** руб.м2/год

Структура спроса на складские помещения в зависимости от площади



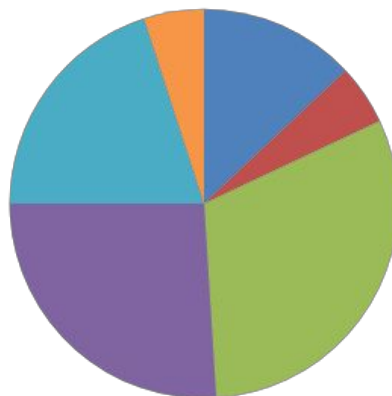
- до 1 000 кв.м.
- от 5 000 до 10 000 кв.м.
- от 1 000 до 3 000 кв.м.
- свыше 10 000 кв.м.
- от 3 000 до 5 000 кв.м.

Распределение компаний, ищущих складские помещения



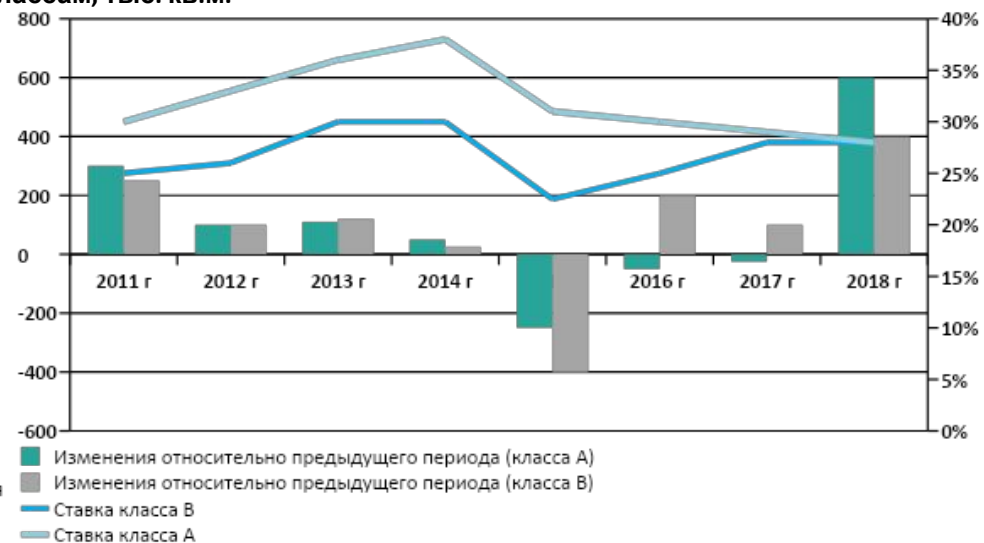
- Расширение компании
- Смена местоположения
- Первичный поиск
- Улучшения условий

Распределение площадей в сделках аренды в зависимости от профиля арендатора



- Прочее
- Фармацевтика
- Производство
- Логистика
- Торговля
- Дистрибуция

Динамика показателей средневзвешенной арендной ставки по классам, тыс. кв.м.

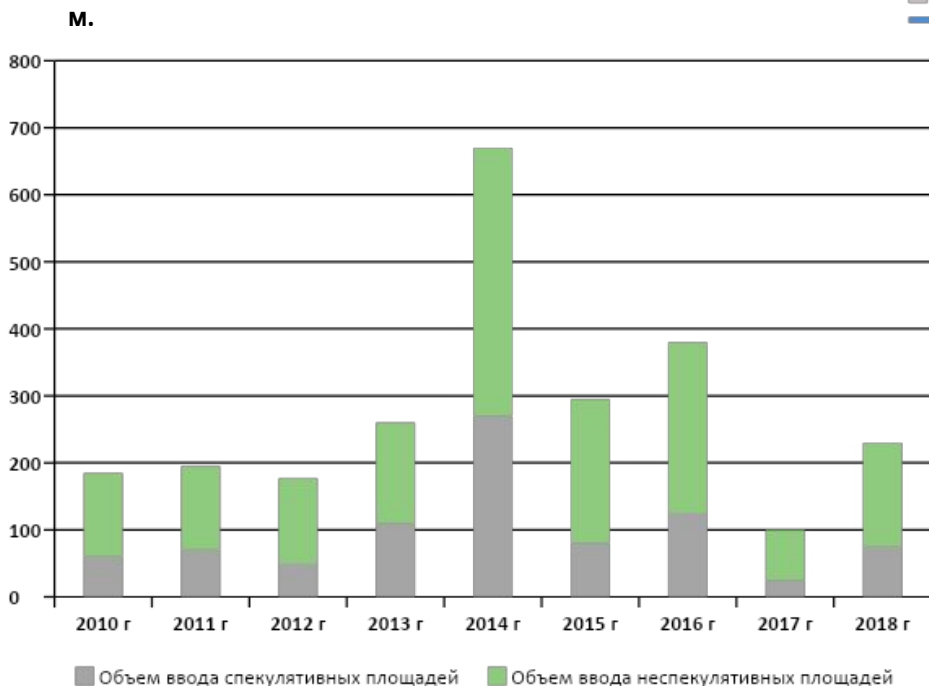


В Санкт-Петербурге ощущается острый дефицит холодильных складов, включая морозильные и мультитемпературные объекты.

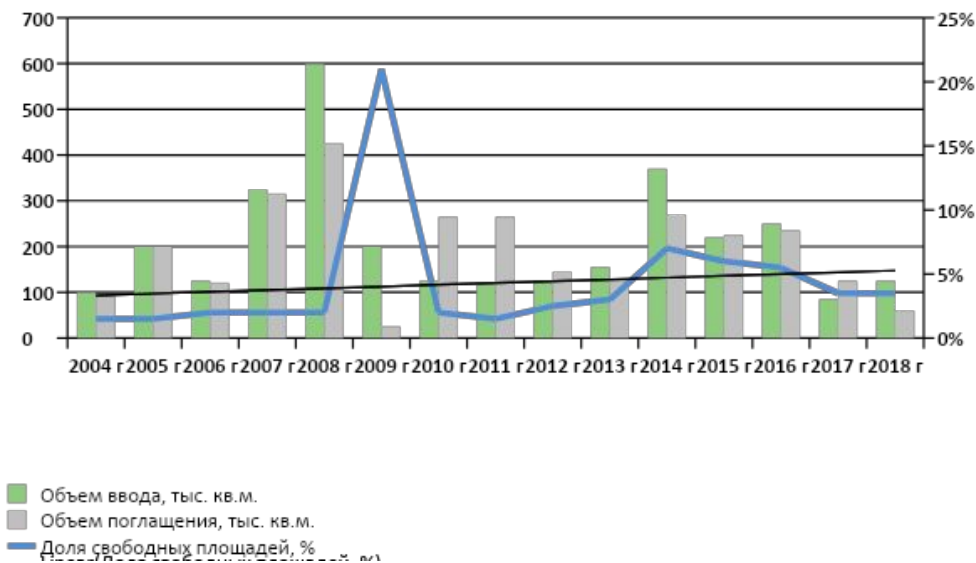
По состоянию на сентябрь 2018 года объем рынка холодильных складов Санкт-Петербурга не превышает 400 000 кв.м. Вакансия стремится к нулю, диапазон арендных ставок широк.

Как отмечают аналитики, основное предложение низкотемпературных и мультитемпературных площадей сосредоточено в современных складских комплексах класса А (59%).

Прогноз ввода складских площадей, тыс. кв. м.



Динамика показателей ввода, поглощения и вакантных площадей.



Рынок качественной производственно-складской недвижимости не пополнился новыми проектами. Общий объем рынка остался на уровне 2017 года и составляет 2,7 млн. кв.м.. Суммарная площадь нового предложения находится на уровне 70 000 кв.м. Наибольшим дефицитом пользуются помещения производственного назначения высокого качества, доля которых в общей структуре предложения не превышает 25%.

В рамках данного исследования рассмотрен вариант строительства небольшого универсального складского комплекса эффективной (полезной) площадью не менее 10 000 кв. м., класса В+. Данный тип склада рассчитан на обслуживание коммерческих и муниципальных предприятий города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Ниже приведены основные параметры классификации складов компанией Knight Frank.

Склады

№ п/п	Название проекта	Класс А	Класс В+	Класс В
1	Высота склада, м	от 10	от 8	от 6
2	Площадь склада, м2 (не менее)	10 000	8 000	5 000
3	Автономное энергоснабжение	+	+/-	-
4	Система кондиционирования	+	+	-
5	Рабочая нагрузка на напольное покрытие, тонн/м2	8	5	5
6	Шаг сетки колонн, м	12x24	9x12	не определен
7	Регулируемый температурный режим	+	+	-

Холодильники

№ п/п	Название проекта	Холодильные	Морозильные
1	Температурный режим	Выше 0 С, 2...4, 4...8 С	Ниже 0 С, -18; -24 С
2	Возможность переоборудования в сухой склад	да	Не целесообразно
3	Автономное энергоснабжение	+/-	+
4	Наличие морозильных камер	+/-	+
5	Установки шоковой заморозки (-35...-30 С)	-	+
6	Шаг сетки колонн, м	9x12	9x12
7	Рабочая нагрузка на напольное покрытие, тонн/м2	не менее 5	не менее 5

Эскиз генерального плана застройки

Вариант 1



Вариант 2



Проведенный анализ показал, что реализация складского логистического комплекса или холодильного складского комплекса с наличием небольших офисных зон класса В и В+ возможна только исключительно в формате built-to-suit с возможной арендной ставкой от 5 040 р/ кв.м. до 8 000 р/кв.м. в год, включая НДС. Однако для ГД эти направления не являются профильными. Соответственно, самостоятельная реализация площадки в указанном формате будет затруднительна. Точечное инвестирование в данный новый бизнес оценивается как нерентабельное.

Финансовые показатели проекта

ПОКАЗАТЕЛЬ	Ед.изм
Площадь земельного участка	2,6 га
Разрешенная высотность	15 м
Общая полезная площадь	10 000
Количество машиномест	28

ПОКАЗАТЕЛЬ	СТОИМОСТЬ, млн. руб.
Выручка	1 065
Инвестиционные затраты	269
Смена ВРИ	30
Налоги	216
Агентское вознаграждение	26
Привлечение кредита	0
Чистый не дисконтированный доход проекта	529
IRR на собственный капитал, %	111
Срок реализации проекта, год	2,5

Выводы:

1. Таким образом, анализ рынка складской недвижимости в СПб и ресурсного потенциала участка в качестве нового девелоперского проекта показывает ряд существенных недостатков, которые не позволят реализовать его экономически эффективно.

В связи с этим проект не имеет девелоперского потенциала.

2. Рекомендуется рассмотреть возможную альтернативу – продажа актива.