

Мурманка

Индустриальный квартал в Санкт-Петербурге

Продажа участков с коммуникациями
под склады и производства,
с возможностью
строительства под клиента

Волков Сергей, Молодкин Сергей



Описание проекта

Продажа представителям бизнеса участков промышленного назначения для производства (IV-V класс), складов и торговли, с коммуникациями и дополнительной возможностью строительства собственных зданий под ключ на данных участках по системе built-to-suit.

Что нужно для реализации:

- Приобретение 9,46 Га земли промышленного назначения в Санкт-Петербурге, с отдаленностью от КАД 7 км (Мурманское шоссе) с удобным доступом к основным транспортным магистралям.
- Кадастровое разделение на 31 участок, общая площадь каждого участка 40 соток с подведенными коммуникациями: электричество, водоснабжение, интернет.

Суть проблемы

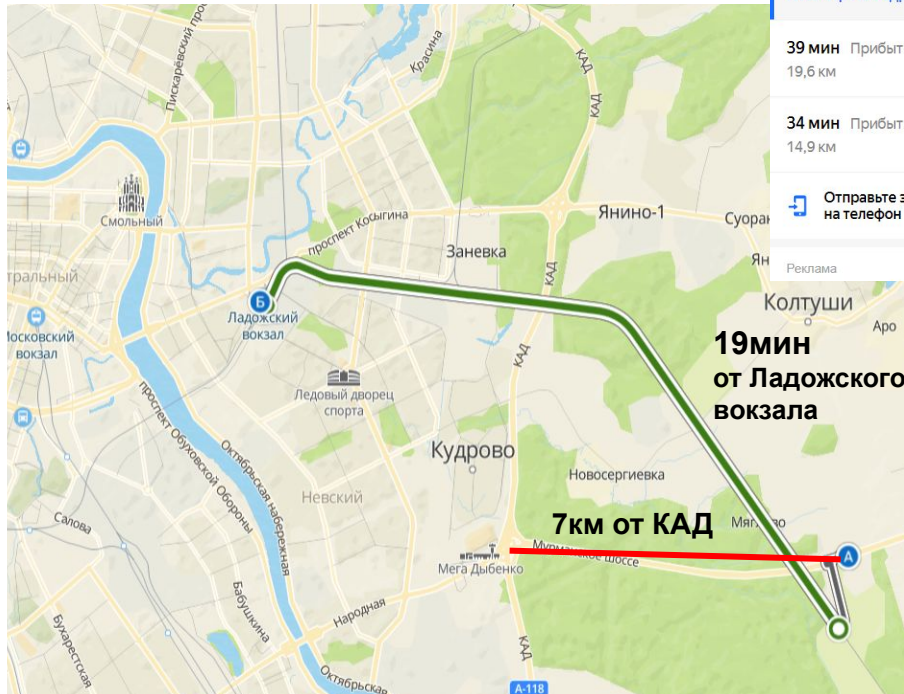
Спрос на промышленные участки площадью 0,2-1,0Га значительно превышает предложение. Это приводит к тому, что клиентам становится все сложнее и дороже арендовать помещения для своего бизнеса и они стремятся вложиться в собственность. За последнее время суммарный неудовлетворенный спрос на такие площадки в Санкт-Петербурге составляет около 143Га

Как продукт/услуга ее решает?

Проект предлагает решение, предоставляя участки промышленного назначения площадью около 40 соток для продажи. Мы готовы построить здания под ключ по системе built-to-suit для клиентов, с ежемесячными платежами меньше арендных. Данное решение поможет представителям бизнеса стать владельцами своих собственных помещений без лишних затрат и задержек.

Описание проекта

Место
расположения
участка



Искать вдоль маршрута

Все

Колтушское городское поселение

Английская улица

Добавить Сбросить

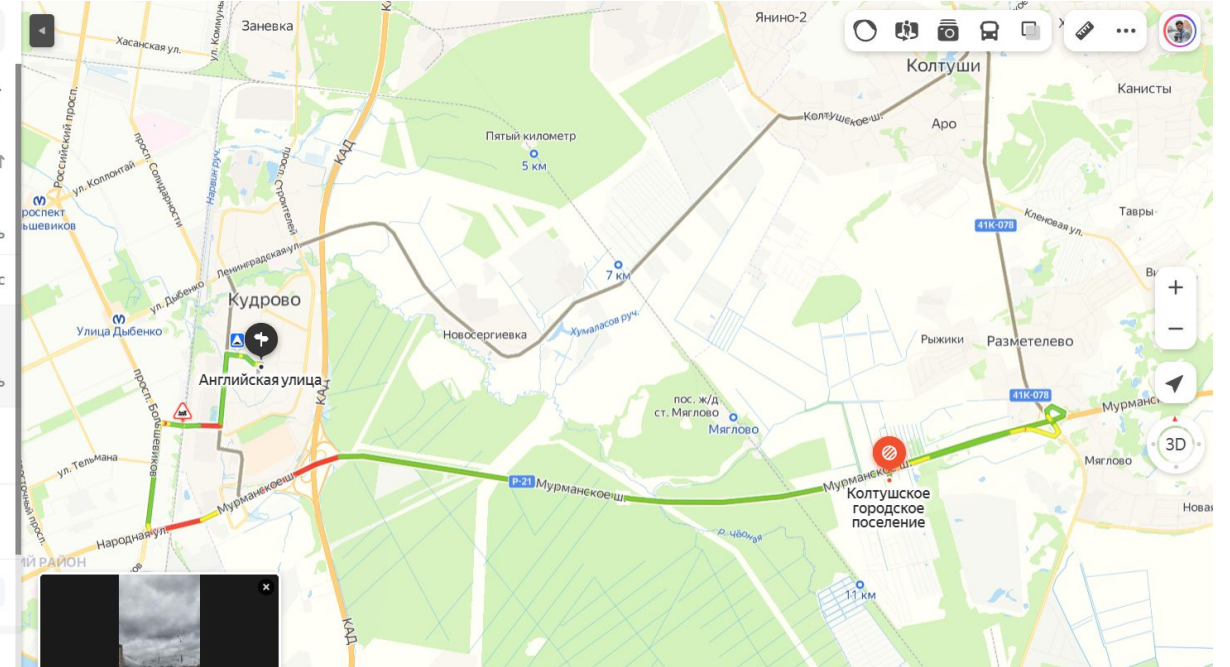
Параметры Отправление сейчас

32 мин Прибытие в 19:24
17,1 км
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

39 мин Прибытие в 19:31
19,6 км

34 мин Прибытие в 19:26
14,9 км

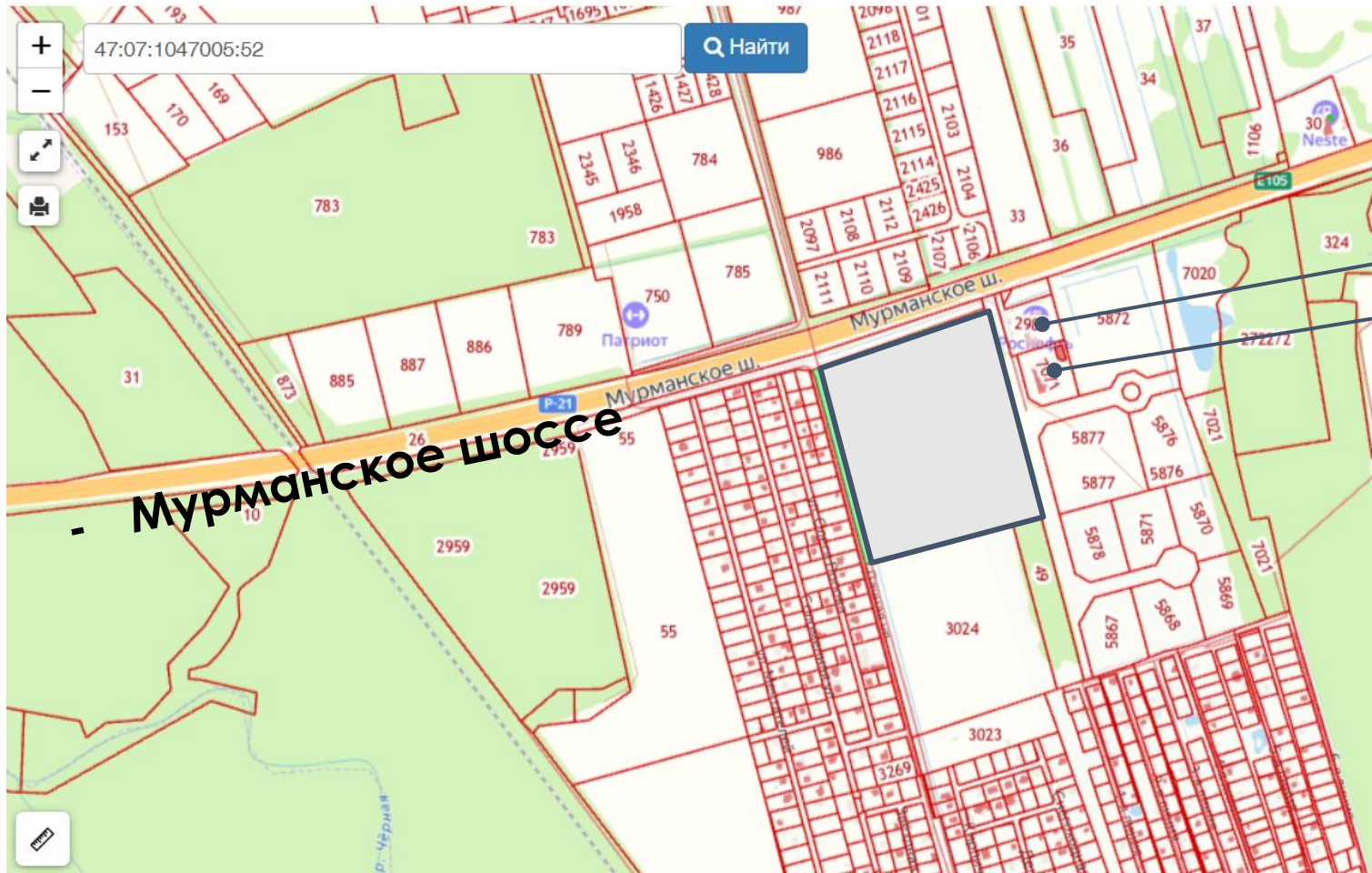
Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



В будний день в час-пик на машине ехать до Кудрово 32мин

Описание проекта

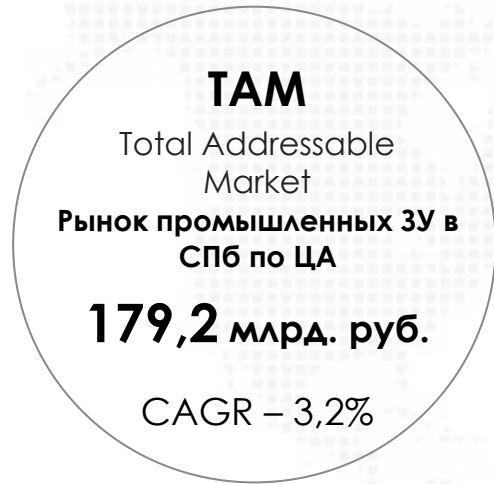
Площадь участка для покупки под индустриальный квартал 10,967 Га



Рядом с участком:

- АЗС "Роснефть"
- магазин "Перекресток"

Оценка рынка и актуальность проекта



Количество компаний-ЦА в СПб по Спарк-Интерфакс 10433шт, со средней площадью ЗУ под них 0,75Га, средняя цена **1м² ЗУ = 2290р.**

По данным аналитики в Авито и отчета за 2 кв.2023 «АйБи ГРУПП»



Текущий объем спроса на строительство складов по модели built-to-suit 555 000 м². Плюс 12% на производства.
Итого 621 600.м² = 191 потенциальный клиент
Это 48% от всего спроса на ЗУ.
Плюс спрос на отдельные участки без строительства 14%. Итого 246 потенциальных клиентов на ЗУ

По данным отдела индустриальной и складской недвижимости NF-group и Аналитики складской недвижимости Nikoliers за 1 полугодие 2023



40% спроса в СПб сосредоточено на Востоке, в районе нашей локации

По данным Авито

Тестовые объявления в Авито показали высокий спрос

Авито. ЗУ Колтуши

Файл Правка Вид Вставка Формат Данные Инструменты Расширения Справка

90% 123 По ум... 10 + В I A

И13 89119210556

	A	B	D	E	F	G	H	I	J
1									
2		№	Назначение	Какое объявление	Площадь ЗУ, сот	Дата обращения	ФИО интересующегося	Контакт (телефон)	Запрос
3		1	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	08.08.23	Евгений		Спрашивали по коммуникациям - есть ли у нас поспособствовать в подключении и сколько это
4		2	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	08.08.23	Денис		размежевана ли земля, когда будет. Просили п участка
5		3		Видел, что несколько объявлений. Интересовался в целом	39,6	08.08.23	Оганес		когда будет перевода в промышл.назначение. под стройбазу, чтобы в том числе там жили люк на участки разная цена
6		4	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	08.08.23	Роман		Скиньте пожалуйста кадастр
7		5	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	08.08.23	Никита		сколько будет стоить если взять в совокупност по поводу воды, наша компания занимается б системами очистки, промышленными и частны заборами. Если будет интересно можем обесп
8		6	коммерция	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_134sot_promnaznacheniya_320_3697325	13,4	08.08.23	частное лицо		Сколько будет стоить подключение электричес (впоследствии сообщение было удалено отпра
9		7	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	09.08.23	частное лицо		Сколько будет стоить подключить электричество, газ, воду?
10		8	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	09.08.23	Карина		Интересует 25-30 сот. под строительство торг.павильона. Готовы заехать в ближайшее время, т.к. одобрен кредит. Цена 3000 р/м2 устаривает, готовы за доп.деньги по коммуникациям. Важное требование к дорогам по высоте и ширине (не менее 6 м)
11		9	промка	https://www.avito.ru/staraya/zemelnye_uchastki/uchastok_396sot_promnaznacheniya_320_3684190	39,6	09.08.23	Руслан		Интересны оба объявления по 39,6 сот. (с коммуникациями и без). Планируемое направление - коммерция (продажа, автоматика,

Лист 1

Для бизнеса Авито Pro Вакансии Помощь Каталоги Польза

Avito

Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промназначения

Участок 39,6 сот. (промназначения)

400 000 Р за соту или предложите свою цену

15 840 000 Р

Показать телефон 8 917 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Галина З Частное лицо На Авито с 08 августа 2023 Завершено 2 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца



РЫНОК

- ТРЕНД 1** **Растут маркетплейсы.** За 2022 электронная торговля выросла в РФ **на 38%**. 65% всего объема спроса пришлось на склады в первом полугодии 2023 для предприятий торговли и дистрибуции
- ТРЕНД 2** С осени 2022 **государственная поддержка** стимулирует спрос на покупки готовых помещений или их постройку с помощью **промышленной ипотеки**
- ТРЕНД 3** **Спрос** на строительство по модели built-to-suit растет. Для сравнения, по итогам 2022 года объем собственного строительства и строительства **по модели built-to-suit** составил рекордные 418 тыс. м², а годом ранее в 2021 лишь 91 тыс. м². Что **показывает рост на 359%**
- ТРЕНД 4** **Размер инвестиций** в СПб в земельные участки в 2022 году **на 77% выше** показателя 2021 г. Более 80% от купленных девелоперами в 2022 г. земель находятся **за пределами КАДа**. Локации выгодны по себестоимости и конечному чеку

РЫНОК

ТРЕНД 5 Дефицит свободных площадей. Доля свободных площадей на рынке одна из самых низких за последние 10 лет. Доля вакантных площадей снижается в течение I полугодия 2023 г. и к концу июня достигла 0,8%.

График 1
Динамика объема ввода, объема сделок и доли вакантных площадей
Источник: Nikoliers



Сложившийся дефицит — окно возможностей для промышленных девелоперов, полагают эксперты. «В 2023 году мы рассчитываем на новый виток девелопмента. Девелоперы, видя неудовлетворенный спрос со стороны производственных компаний, будут организовывать универсальные складские объекты с производственной функцией» По данным компании IPG.Estate

Конкуренты

	Индустриальные кварталы			Индустриальные парки		АВИТО	Проект	
	КиевскоЕ-95	Разметел ево-21	Мурманк а, АВИТО	Разметеле во, АВИТО	Уткина заводь	Эсперанта, Разметелев о	3У частники	Мурманка
Участок на оживленной трассе		●	●			●		●
Удаленность от КАД, км,	11	9	8	7	3	11	0-40	7
Площади участков, Га	0,5-1,0	0,5-1,0	0,2	0,2	1,0	0,5		0,2-1.0
Электричество, вода	●	●	●	●	●	●	●	●
Прямые договора с ресурсоснабжающими организациями	●	●	●			●	●	●
Газ	●	●	●			●		
Интернет	●	●						●
Остановки общественного транспорта в шаговой доступности	●	●				●		●
УК	●	●	●		●	●		
Сопровождение в запуске, Строительство под ключ	●	●	●	●	●	●		●
Процент заполнения сейчас	52%	100%	100%	90%	80%	70%		
Дата сдачи площадки	2кв.2024	1кв.2023	1кв.2023	2кв.2024	4кв.2023	3кв.2024		
Цена за 1м2, р.	3875	4119	2600	1800	4500	2500	3500	4000

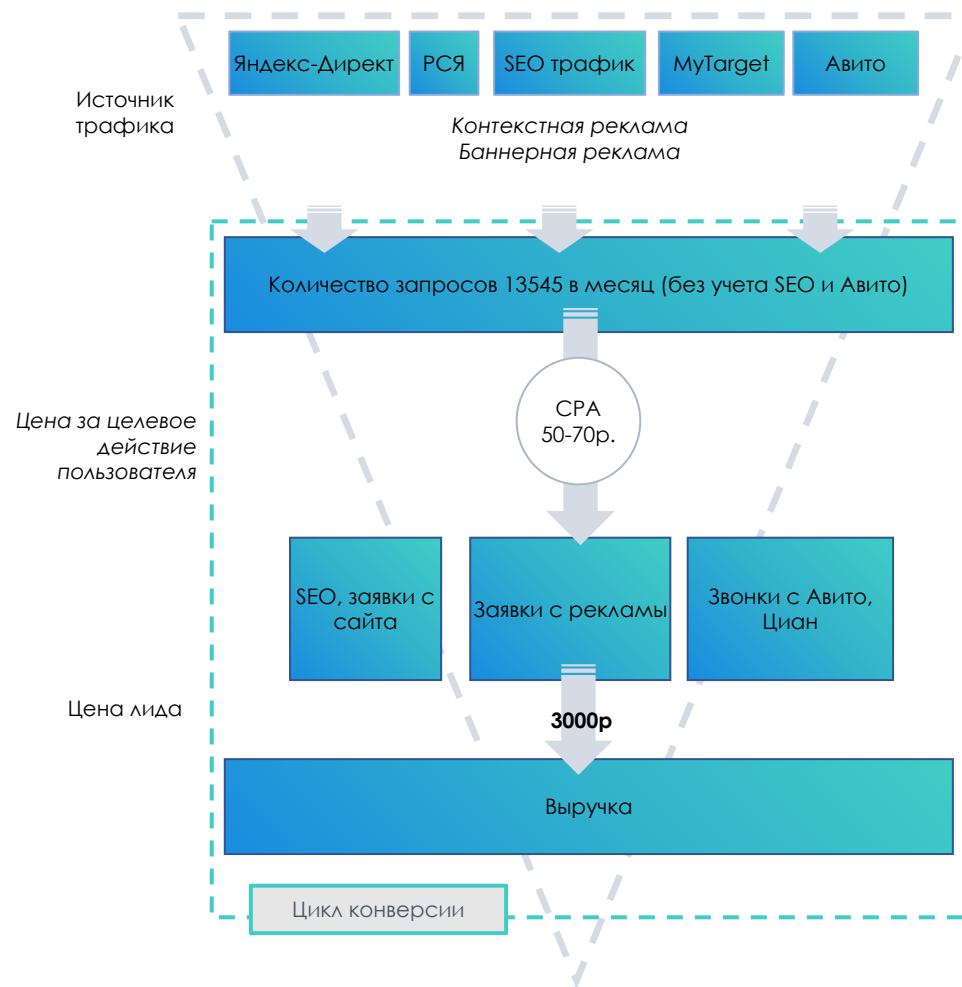
Из аналитики конкурентов видно, что:

1) чем лучше подготовлен участок к началу работы на нем, тем выше цена за 1м2

2) половина площадей продается до запуска проекта, а после запуска заполнение 100%

Бизнес-модель продаж

- Целевая аудитория - 1) продавцы на WB, OZON, у которых есть свой фулфилмент, 2) производители, которым нужно расширяться, 3) производители и владельцы складов, кто хочет уйти от аренды и воспользоваться промышленной ипотекой;
- Наш продукт - участок под строительство склада/производства со всеми коммуникациями;
- Способы монетизации: выкуп в собственность большого участка и межевание его на маленькие по 40 соток под ЦА. В целях дальнейшей продажи в собственность. Дополнительная монетизация - продажа с подрядом на строительство зданий под бизнес клиента;
- Каналы сбыта: сайт+яндекс-директ, Авито, Циан;
- Клиенты будут готовы платить за участок из расчета $1\text{м}^2=4000\text{р.}$, так как ближайшие конкуренты (дальше от КАДа на 2-5км) продают такие участки за 3800-4100р.;
- Ключевое преимущество - место расположения. Всего 7км от КАДа и непосредственно прилегает к Мурманскому шоссе, со своим въездом



Наши преимущества для клиента

- Возможность покупки участка **от 20 соток**;
- Участок готов под строительство склада/производства, он **со всеми коммуникациями**, в том числе со стабильным интернетом, **асфальтированные дороги**;
- Мы предоставляем услуги **строительства зданий “под ключ”** для каждого нашего клиента;
- Мы работаем в партнерстве с крупными банками для оформления клиентами **промышленной ипотеки**

Ключевое преимущество преимущество для клиента - место расположения

- Всего 7км от КАДа и непосредственно прилегает к Мурманскому шоссе
- Продуктовый магазин и АЗС граничат с нашей площадкой
- Ближайших базы по металлопрокату и пиломатериалам в радиусе → 13 км,
- Терминалы транспортных компаний: Деловые линии → 14 км, ПЭК → 21 км, Байкал-Сервис → 18 км
- Остановка общественного транспорта (электричка) в шаговой доступности
- Чистое, аккуратная территория, где приятно находиться

Транспортная доступность для сотрудников очень важна. По статистике как только предприятие переезжает более 20км за КАД, 35% кадров теряются в течение года. При переезде в нашу локацию время на поездку на работу сохраняется такое же, как в городе - не более часа.

Прямая электричка с Ладожского вокзала до станции о.п.11км, десять электричек курсирует ежедневно (время в пути 19мин, пешком от станции до вашей площадки не более 15мин)

В пешей доступности от Ладожского вокзала проживает около **100 000 жителей.**

От Кудрово ехать **на машине 14мин** (11км). В Кудрово проживает **55 000 жителей.**

Описание рисков проекта

- Продажа по цене ниже прогнозной точки окупаемости проекта
- Отсутствие продаж или падение спроса
- Снижение покупательской способности

Что предпринимаем в случае наступления таких событий:

- Продажа земли по цене ниже рыночной стоимости, но не менее себестоимости всех вложений. Аналитика рынка и тестирование спроса в нашей локации показали, что при снижении цены до 3500р/м² за промку и до 4500р/м² за коммерцию мы продадим все участки за 2-3 месяца. К примеру соседний с нами участок недавно был продан по 6000р/м² без забора, дорог и прокладки воды/интернета к каждому участку.

Точка безубыточности проекта при продаже всех участков за 3100р/м²

- Увеличить объем маркетинга и адаптировать земельные участки под спрос
- Адаптация под клиента в виде предложений рассрочки , кредиты через банки партнеры, использование инструмента промышленной ипотеки

Команда проекта

Волков Сергей
Александрович

- образование средне-техническое
- опыт в строительстве 15 лет
- Собственник бизнеса "Производство металлоконструкций"



Молодкин Сергей
Анатолевич

- образование средне-техническое
- опыт в строительстве 15 лет
- Собственник бизнеса "Производство металлоконструкций"

Дорожная карта



Финансы проекта

Сроки реализации проекта составляют **12 мес.**

Наименование	Итого
Кол-во проданных участков	31
Кол-во кв.м. участков	94 600
Выручка, руб.	428 115 000
Операционная прибыль за вычетом инвестиций, руб.	182 814 273
Чистая прибыль за вычетом налогов и инвестиций, руб.	146 007 584
Сумма инвестиций	243 134 428
Доля Инвестора в распределении прибыли	50%
Прибыль инвестора	73 003 792

Безопасность сделки

- ЗУ оформляется на совместное ООО, тем самым мы снижаем риск вложенных инвестиций
- Также более 90% доп.вложений - это вложения в участок, которые увеличивают его рыночную стоимость
- В случае продажи размежеванных участков (без прокладки коммуникаций и асфальтированных дорог) минимальная сумма продажи 3500р/м² по индустриальному кварталу и 4500р/м² по коммерции
- Если быстрое завершение проекта без убытков станет необходимостью, точка окупаемости всех вложений будет достигнута при продаже участков за 3100р/м². Это означает, что при такой цене инвестор сможет вернуть все свои вложения в размере 243 077 869 рублей.
- Выход из проекта планируется осуществить посредством выкупа доли инвестора учредителями по первоначальному номинальному уставному капиталу при открытии ООО, после завершения продаж по всем этапам проекта и осуществления расчетов с инвестором по фин.модели.

Предложение инвестору

Параметры сделки.

Значения

Сумма инвестиций	243 077 869 р.
Ожидаемая доходность инвестиций, годовых*	72,95%
Сроки проекта	12 мес.
Дата полного возврата инвестиций	Июнь 2024 г.
Срок возврата инвестиций	9 мес
Доход инвестора	73 003 792
Средневзвешенная сумма инвестиций в месяц в течение срока проекта*	120 087 072

**с учетом графика инвестирования в проект и графика возврата инвестиций по фин.модели*