

Продажа земельного участка

под строительство

торгово-офисного комплекса с отелем, апартаментами
класса люкс и подземной парковкой

в г. Перми, ул. Коммунистическая 73



▪ Описание земельного участка \ проекта	3
▪ Предложение	4
▪ Расчёт проекта	5
▪ Поток денежных средств проекта	6
▪ Статус проекта	7
▪ Архитектурное решение. ТЭО	8
▪ Генеральный подрядчик	9
▪ Оператор отеля	10
▪ Земельный участок	11
▪ Контроль земельного участка	16
▪ Фотографии местности	18
▪ Город Пермь	25
▪ Контактные данные	26

- Проект: Строительство торгово-офисного комплекса с отелем, люксус-апартаментами и подземной парковкой
- Общая площадь: 120 000 кв.м
- Офис: арендно -пригодная площадь 40 000 кв.м
- Торговый центр: арендно -пригодная площадь 20 000 кв.м
- Отель: 200 номеров, 5 звёзд (площадь 15 000 кв. м.)
- Люксус-апартаменты (площадь 15 000 кв.м.)
- Подземная многоуровневая парковка: (площадь 20 000 кв.м.) 900 машино-мест (возможно увеличение)
- Город: Пермь
- Земельный участок: 2,05 гектар в собственности, обременений нет
- Расположение: Земельный участок расположен в самом сердце города, напротив улицы Ленина, одной из двух самых крупных улиц Перми. В непосредственной близости от данного объекта находятся Законодательное собрание и правительство Пермского края, административные корпуса целого ряда крупных предприятий, офисы банков, Театр драмы, Органный зал, широкая сеть предприятий торговли и общественного питания, городская эспланада

Предлагаем вам рассмотреть возможность приобретения земельного участка по последующей цене:

Цена всего участка: 2 500 000 000 р.

При перерасчёте на гектар площади участка: 1 250 000 000 р. / гект.

При перерасчёте на 120 000 квм общей площади: 20 833 р. / квм

Покупка

части или полностью

торгово-офисного комплекса с отелем, люксус-апартаментами и подземной парковкой

с принятием объекта в 2011

На основе ставки капитализации в 9%

и предполагаемой 2011 чистой операционной прибыли в 1 586 720 545 р.

Предложение (рублей)

Цена всей общей площади отеля	3 624 339 394
Цена всей продаваемой площади апартаментов	2 025 000 000
Цена всей арендо-пригодной площади офисов	7 111 111 111
Цена всей арендо-пригодной площади магазинов	3 777 777 778
Цена всей арендо-пригодной площади парковки	288 000 000
Цена всего комплекса	16 826 228 283

Условия расчётов (рублей)

Арендная плата в год квм офисов	16 000
Арендная плата в год квм магазинов	17 000
Арендная плата в год за одно место парковки	28 800
Цена квм продаваемой площади апартаментов	135 000
Hotel EBITDA	326 190 545

- Возможна покупка как всего, так и функционально-отдельных частей комплекса
- Возможно использование создание совместного предприятия как альтернативная форма инвестирования комплекса

ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПРОЕКТА



				IRR	Multiple	TOTAL	4 кв. 07	1 кв. 08	2 кв. 08	3 кв. 08	4 кв. 08	1 кв. 09	2 кв. 09	3 кв. 09	4 кв. 09	1 кв. 10	2 кв. 10	3 кв. 10	4 кв. 10	1 кв. 11	2 кв. 11	
Подготовительные работы Работы по возведению объекта Накладные расходы по проекту	1. Доход от продаж, тыс. рублей (без НДС), в т.ч.						16 826 228															
	Цена отеля						3 624 339															
	Цена апартаментов						2 025 000															
	Цена офисов						7 111 111															
	Цена магазинов						3 777 778															
	Цена парковки						288 000															
	2. Затраты производственные всего, тыс. рублей (без НДС)						7 552 744	2 303 814	0	120 127	120 127	13 559	61 017	20 338	652 583	652 583	652 583	652 583	652 583	652 583	661 736	336 525
	Приобретение участка						2 288 814	2 288 814														
	Расселение территории (приобретение дополнительно земельных участков)						211 186	15 000		98 093	98 093											
	Концепция строительства						16 949			8 475	8 475											
	Разрешение на строительство						40 678			13 559	13 559	13 559										
	Рабочий проект						81 355						61 017	20 338								
	ИТОГО						2 638 982	2 303 814	0	120 127	120 127	13 559	61 017	20 338	0	0	0	0	0	0	0	0
	Строительно-монтажные работы						4 067 027								581 004	581 004	581 004	581 004	581 004	581 004	581 004	
	Ввод в эксплуатацию						8 475											8 475				
	Содержание заказчика-застройщика						162 681	0	0	0	0	0	0	0	23 240	23 240	23 240	23 240	23 240	23 240	23 240	
	ИТОГО						4 238 182	0	0	0	0	0	0	0	604 244	604 244	604 244	604 244	604 244	604 244	612 719	0
	Брокерские расходы						336 525															336 525
	Маркетинг						42 382	0	0	0	0	0	0	0	6 042	6 042	6 042	6 042	6 042	6 042	6 127	0
	Расходы по оформлению договора финансирования						84 764	0	0	0	0	0	0	0	12 085	12 085	12 085	12 085	12 085	12 085	12 254	0
	Непредвиденные расходы						211 909	0	0	0	0	0	0	0	30 212	30 212	30 212	30 212	30 212	30 212	30 636	0
	ИТОГО						675 579	0	0	0	0	0	0	0	48 340	48 340	48 340	48 340	48 340	48 340	49 017	336 525
	3. Дефицит (профицит) проекта, тыс.рублей (стр.1-стр.2)						9 273 485	-2 303 814	0	-120 127	-120 127	-13 559	-61 017	-20 338	-652 583	-652 583	-652 583	-652 583	-652 583	-652 583	-661 736	16 489 704
4. НДС уплаченный						909 494		0	3 966	3 966	2 441	10 983	3 661	117 465	117 465	117 465	117 465	117 465	117 465	119 112	60 574	
4. Продажа НДС кредита						454 747															454 747	
5. Дефицит (профицит) проекта с НДС, тыс.руб (стр.3+стр4)				43,1%	2,09	8 818 738	-2 303 814	0	-124 093	-124 093	-16 000	-72 000	-23 999	-770 048	-770 048	-770 048	-770 048	-770 048	-770 048	-780 848	16 883 876	
1Г. График финансирования строительно-монтажных работ																						
Транши						5 401 139		0	0	0	0	0	0	770 048	770 048	770 048	770 048	770 048	770 048	780 848		
Проценты начисленные (13% г-х)						864 624		0	0	0	0	0	0	24 684	49 367	74 051	98 735	123 419	148 102	173 132	173 132	
Гашение кредита						5 401 139															5 401 139	
Гашение процентов						864 624															864 624	
6. Остаток денежных средств с НДС, тыс.руб (стр.3+стр4-гашение процентов)				50,1%	3,99	7 954 114	-2 303 814	0	-124 093	-124 093	-16 000	-72 000	-23 999	0	0	0	0	0	0	0	0	10 618 113
7. Налог на прибыль						1 908 987														0	1 908 987	
8. Остаток денежных средств (стр.6-стр.7)				41,6%	3,27	6 045 127	-2 303 814	0	-124 093	-124 093	-16 000	-72 000	-23 999	0	0	0	0	0	0	0	0	8 709 126

- Выкуплена в частную собственность 1,95 гектара земли
- Оставшиеся 0,10 гектара земли в данный момент расселяются и выкупаются (окончание 05\2008)
- Местными архитекторами исполнена архитектурная концепция, получены тех. условия и разрешение на строительство
- ПГС подписал договор с ведущим немецким архитектурным бюро Braun Schlockermann Dreesen Planungsgesellschaft GmbH на разработку архитектурной концепции (ПП). Срок окончания работ – май 2008. Проект, ТЭО (П) – Октябрь 2008. Рабочая документация (РД) – Декабрь 2008.
- Ведутся переговоры с ведущими западными инвестиционными фондами о покупке будущего комплекса
- Ведутся переговоры с крупными Российскими и западными банками по финансированию строительства.
- Подписано соглашение по предоставлению консультационных услуг для дальнейшей стратегии развития проекта с компанией STRABAG AG
- Подписан предварительный договор генерального подряда с компанией STRABAG AG
- Ведутся переговоры с международными операторами отелей по подписанию договора об управлении будущим отелем под одним из ведущих интернациональных гостиничных брендов

Braun & Schlockermann und Partner
Planer und Architekten BDA · DWB



ЛГС подписал договор с ведущим немецким архитектурным бюро

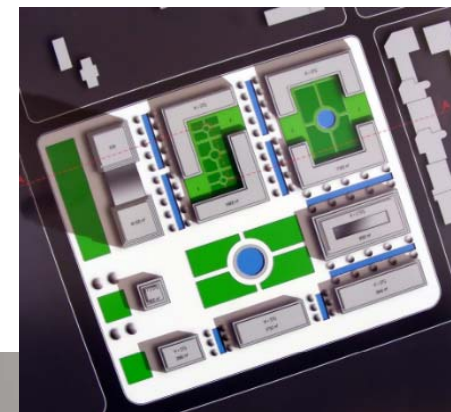
Braun Schlockermann Dreesen Planungsgesellschaft mbH

на разработку архитектурной концепции (ПП).

Срок окончания работ:

- Архитектурная концепция (ПП) – Май 2008
- Проект, ТЭО (П) – Октябрь 2008
- Рабочая документация (РД) – Декабрь 2008

Мы также тесно сотрудничаем с Российскими архитекторами для получения регионального ноу-хау

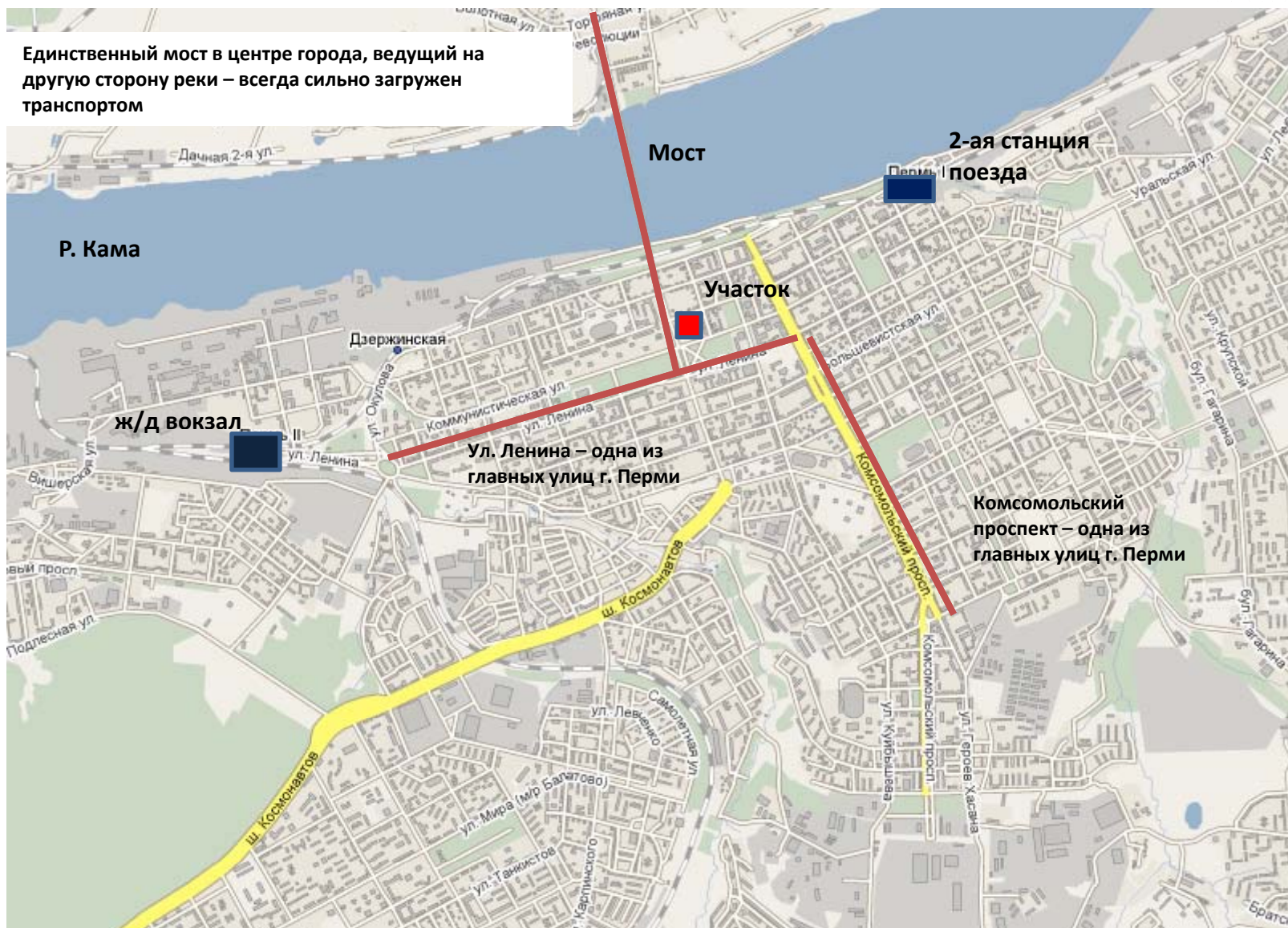


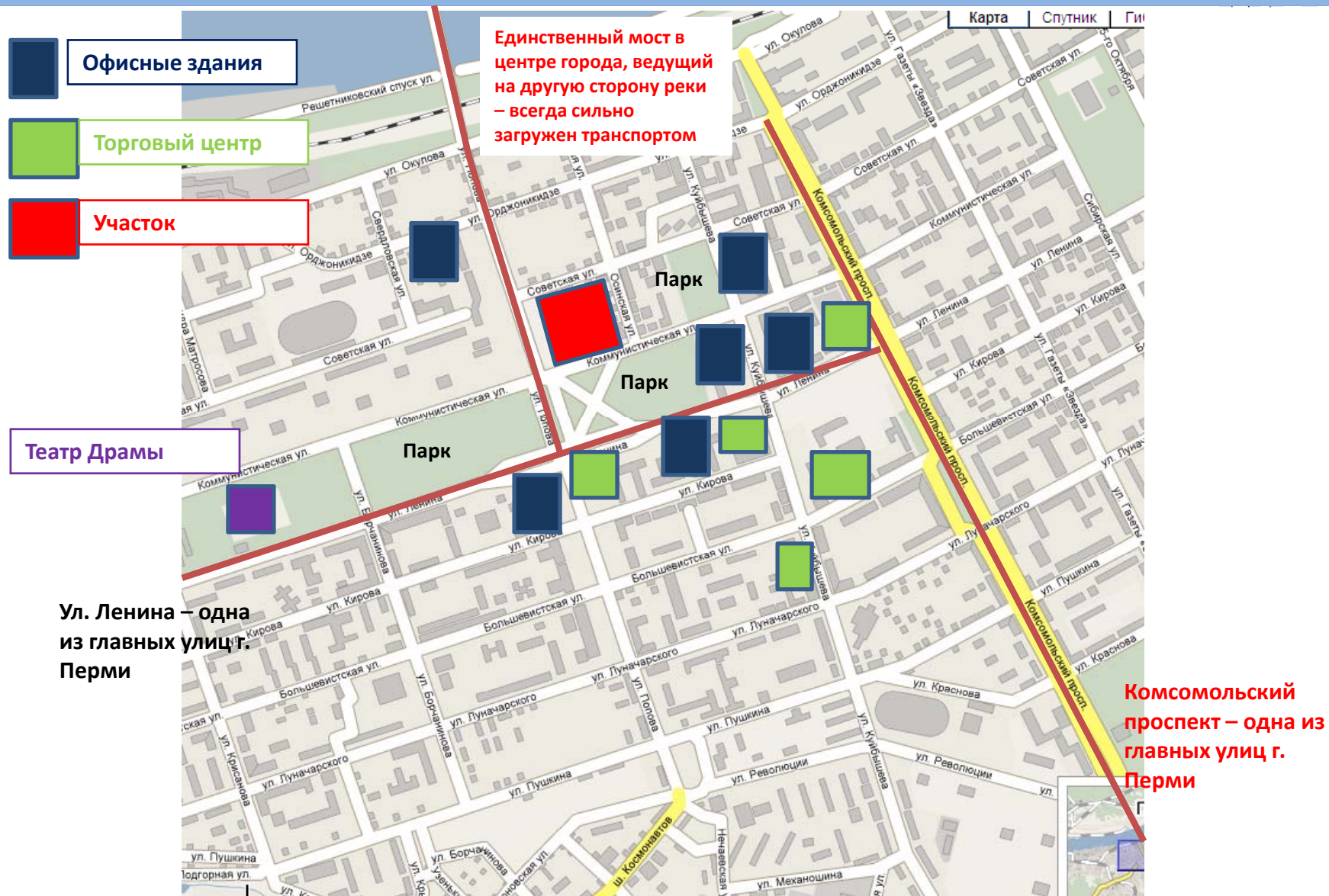
- Подписано соглашение по предоставлению консультационных услуг для дальнейшей стратегии развития проекта с компанией STRABAG AG.
- Подписан предварительный договор генерального подряда с компанией STRABAG AG
- Пермь ГражданСтрой провёл предварительные переговоры с ведущими Европейскими строительными компаниями.
- Заключены предварительные договора о будущем генеральном подряде
- Мы ценим опыт и ноу-хау наших западных партнёров и с уверенностью доверим им выполнение руководством строительных работ и контроль над качеством

- В данный момент ПГС проводит переговоры с рядом международных операторов отелей для
 - Заключение договора о управлении будущим отелем
 - Договор использования международного известного бренда
- Наша стратегия предполагает развитие 4 -5 звёзд. отеля примерно на 200 номеров
- Средний уровень роста стоимости проживания в гостиничном номере в Перми в 2007 г.: 10,5%
- В Перми на данный момент существует одна гостиница бизнес - класса с официальной сертификацией
- В Перми на данный момент отсутствуют гостиницы, управляемые профессиональным международным оператором под интернациональным брендом

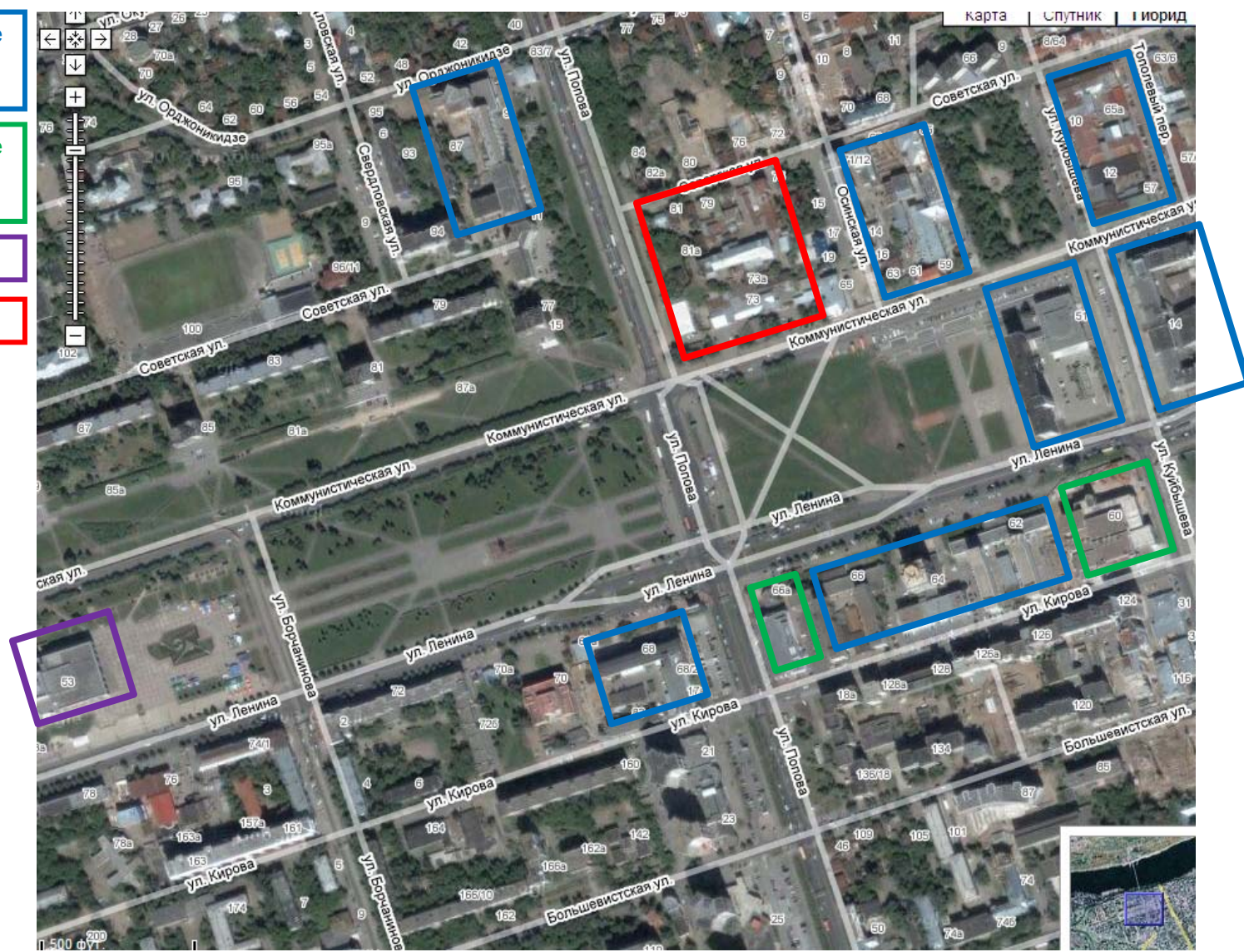


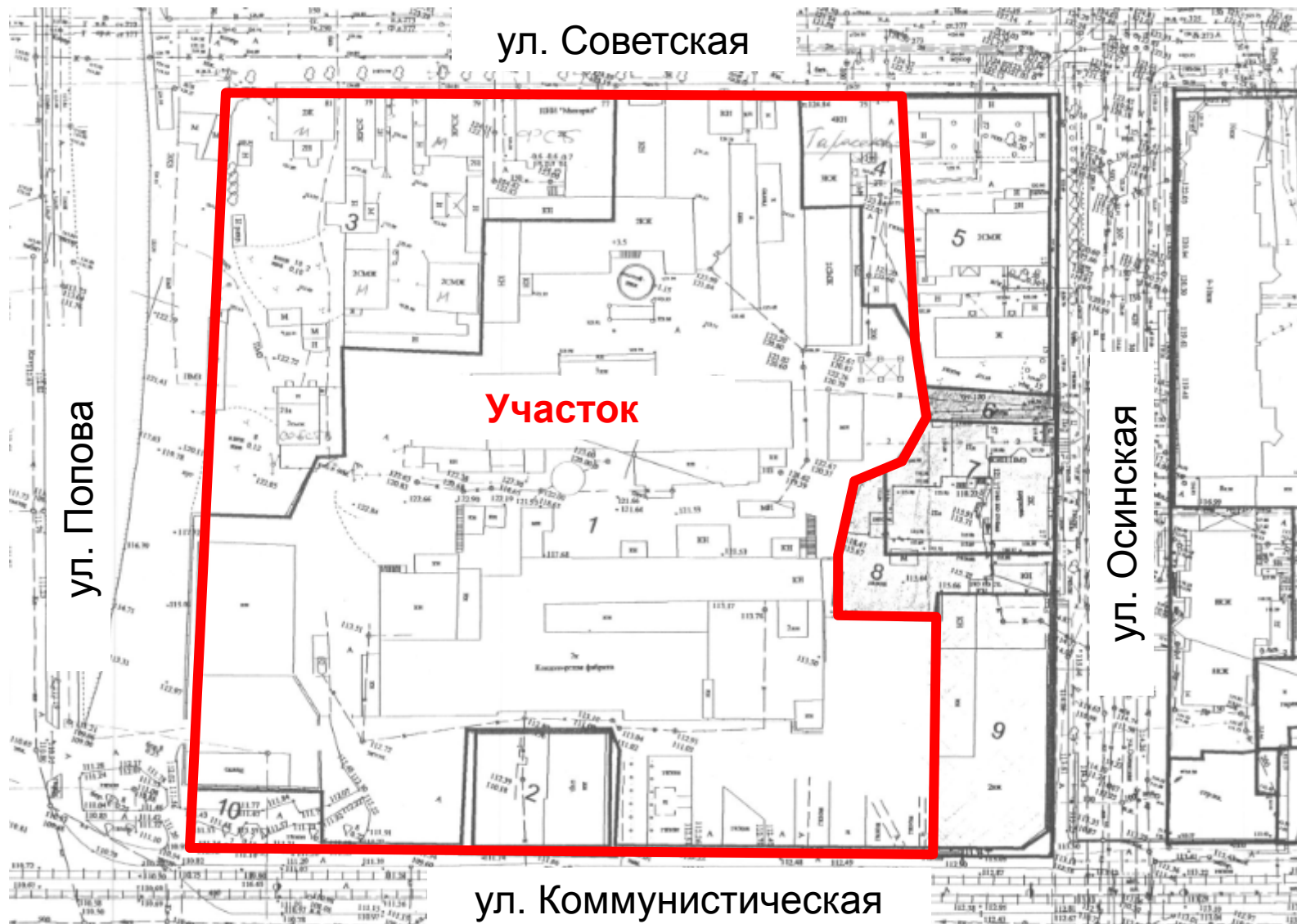
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



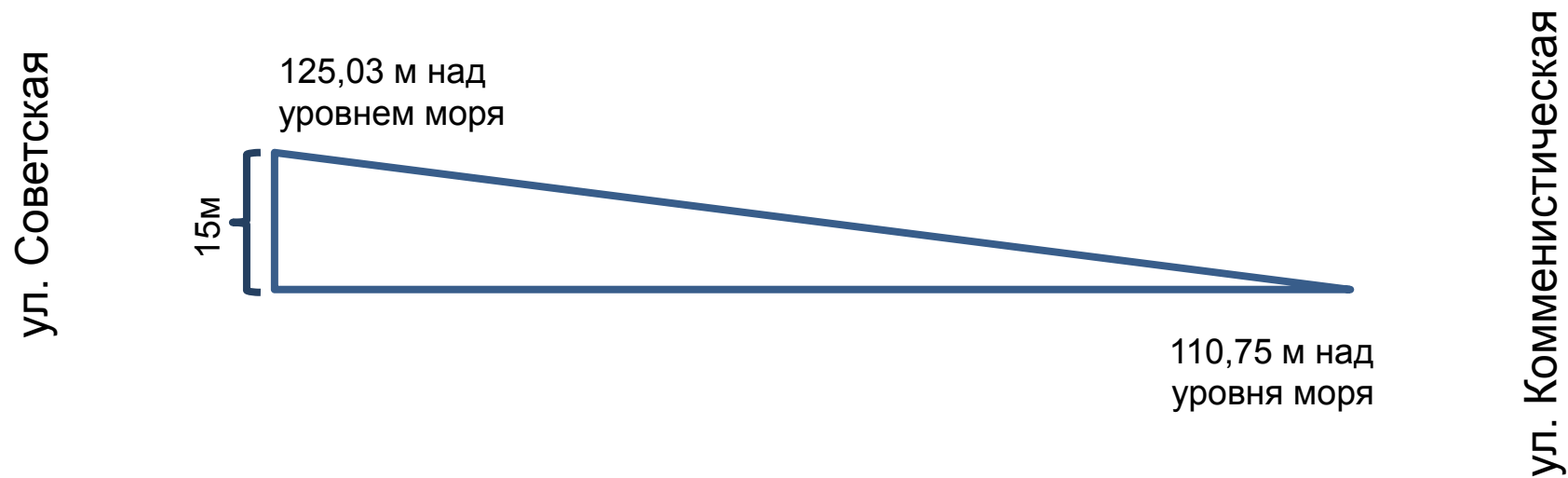


- Существующие офисные здания
- Существующие торговые центры
- Театр
- Участок





Поднятие земельного участка:



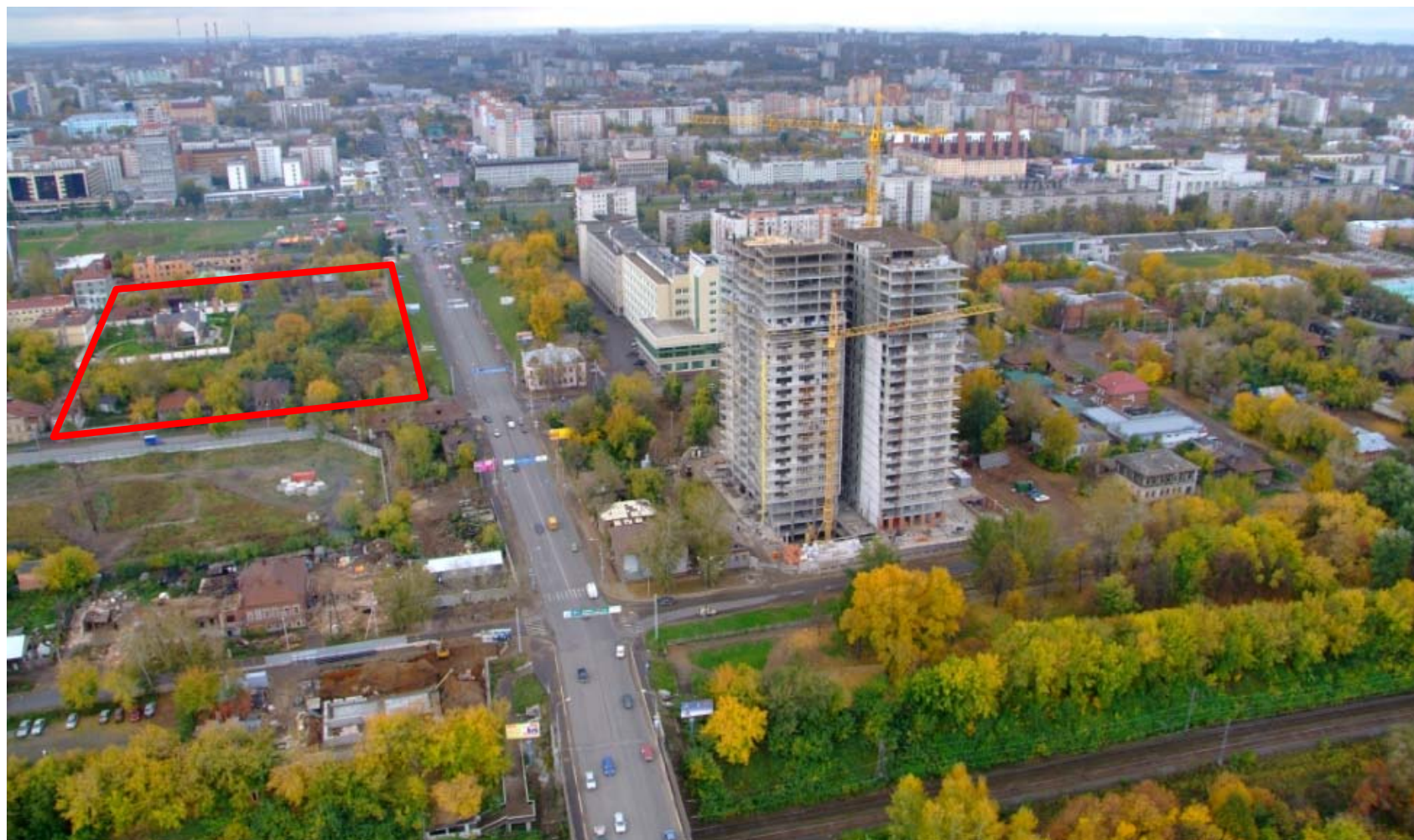


ПермГражданСтрой на данный момент заканчивает переговоры по выкупу оставшихся 0,15 гектара земли. В табличке приведён список зданий под выкуп, описание объекта и бюджет затрат. Предположительное окончание транзакции 05\2008.

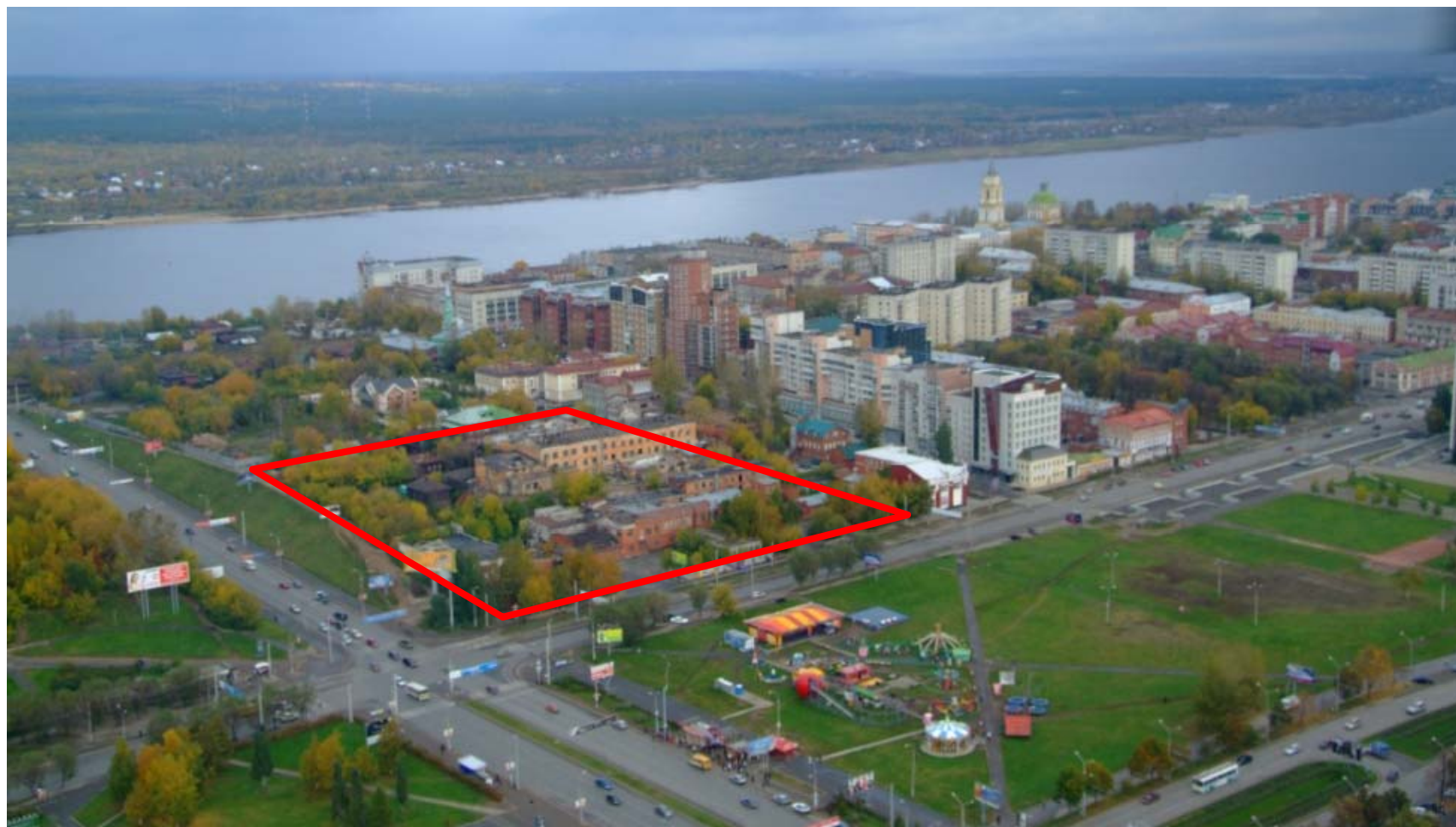
№	адрес	объект	вид права	участники	площадь
1	Советская, 75	3-эт. жилой дом 4-эт. жилой дом	Частная собственность Муниципальная собственность	Приватизированы 3 комнаты, остальное принадлежит адм. г.Перми	400 кв.м. 200 кв.м.
2	Советская, 77	2-эт. Адм.здание	Федеральная собственность	Частное лицо	574 кв.м.
3	Советская, 79 (А Б В Д)	2-этажные жилые дома	Муниципальная собственность	Адм. г.Перми	300 кв.м.
4	Советская, 81	2-этажный жилой дом	Муниципальная собственность	Адм. г.Перми	100 кв.м.
5	Советская, 81А	2-этажный жилой дом	Собственность	- 1/8 Частное лицо - 2/8 Частное лицо - 1/8 собственность РФ	10 кв.м.
6	Коммунистическая 71	Земельный участок	Собственность, ЛГС принадлежит 50%	Партёр ЛГС	



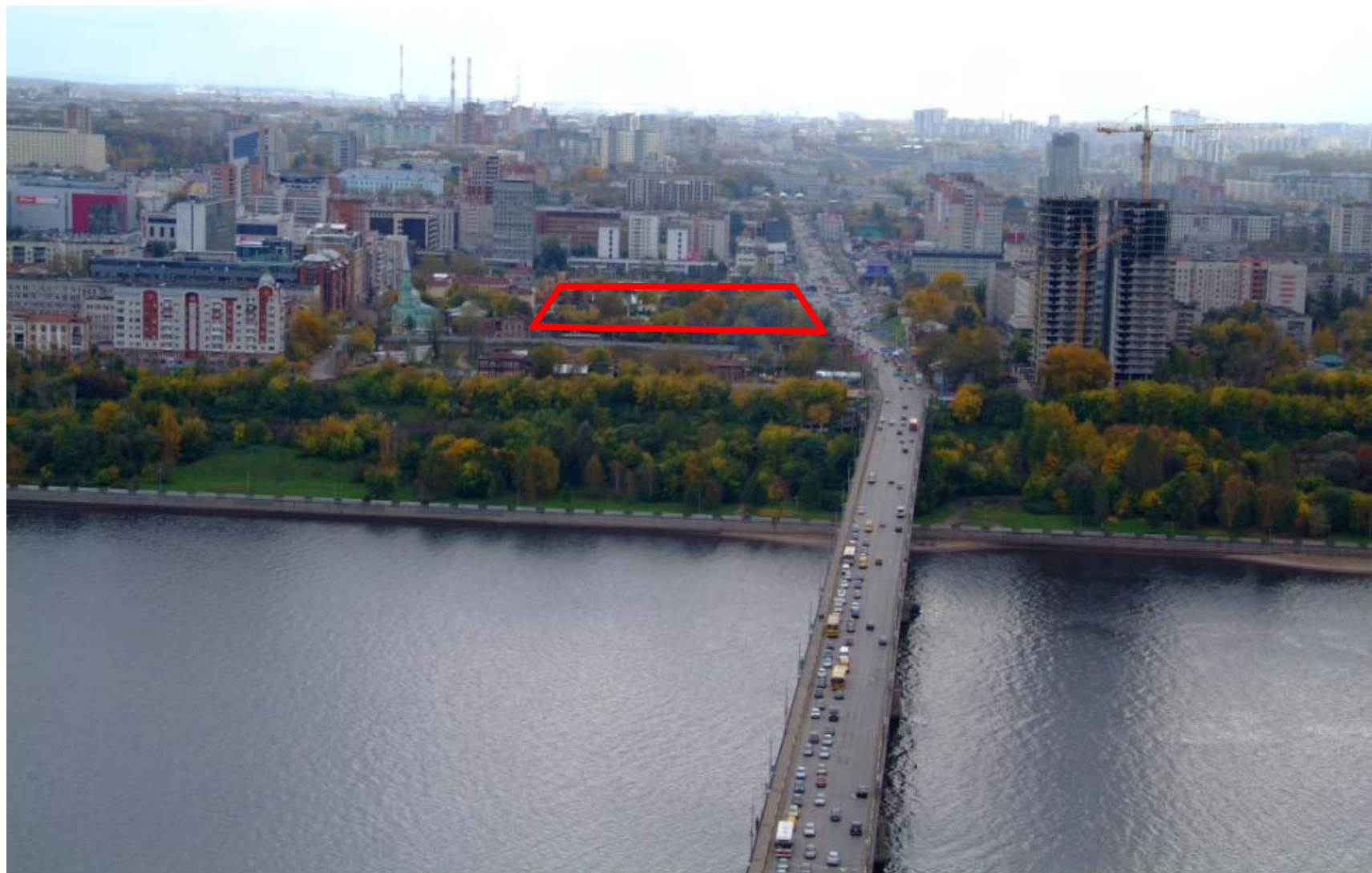












15.04.2008

конфиденциально

24

- Город Пермь – один из крупнейших промышленных центров Российской Федерации
- Население: более миллиона человек (население края более 3 миллионов человек)
- Площадь города: 800 кв.км, протяженность 65 км вдоль реки
- Прирост доходов населения в 2007 г.: 30,2%
- Рост промышленного производства в 2007 г.: 17,3%
- Сданные новые построенные площади недвижимости в Перми в 2007: 485 000 кв.м (+12% роста)
- Объем инвестиций, вложенных в экономику города в 2006: 85,6 млн. € (+8% роста)
- Основные экономические отрасли: авиационная, электротехническая, химическая, нефтеперерабатывающая, машиностроение

Дружков Павел
директор по инвестициям

ПермГражданСтрой
ул. 25го Октября, 1
614045 Пермь

E-Mail: pd@permgs.ru
Сот: +7 (919) 488-03-12
Тел: +7 (342) 240-37-44
Факс: +7 (342) 240-37-47
Web: www.permgragdanstroy.ru

Braun & Schlockermann und Partner
Planer und Architekten BDA · DWB



www.bsp-architekten.de



www.joneslanglasalle.com