

Бизнес-план проекта

**Строительство жилого комплекса
со встроенными нежилыми помещениями
и автостоянкой по адресу:**

Санкт-Петербург, Киевская улица, 5.



**Санкт-Петербург,
Актуализация на 28.08.2013г.**

Содержание бизнес-плана:

<i>I. Резюме проекта.</i>	<i>3</i>
<i>II. Описание объекта и его местоположения.</i>	<i>4</i>
<i>III. Основные этапы реализации проекта.</i>	<i>15</i>
<i>IV. Схема финансирования проекта.</i>	<i>16</i>
<i>V. Маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости.</i>	<i>18</i>
<i>VI. План продаж</i>	<i>24</i>
<i>VII. SWOT-анализ проекта</i>	<i>26</i>
<i>VIII. Финансовые показатели проекта</i>	<i>27</i>

I. Резюме проекта.

ООО «БалтСтрой» - Заказчик, Генеральный подрядчик. Субподрядчиков ООО «БалтСтрой» будет выбирать на конкурсной основе после получения оферты на кредитование.

Проект заключается в редевелопменте земельного участка площадью 5 700 кв. метра по адресу: г. Санкт - Петербург, Киевская ул., д. 5.

В рамках реализации проекта планируется:

- разработать концепцию наилучшего использования участка (согласно предварительным оценкам наиболее эффективным является строительство на участке жилого дома со встроенными коммерческими помещениями и паркингом);
- осуществить проектирование объекта;
- осуществить разработку и согласование разрешительной документации, включая получение разрешения на строительство;
- осуществить снос всех существующих строений;
- организовать финансирование проекта;
- обеспечить инженерное обеспечение объекта строительства;
- обеспечить проведение строительно-монтажных работ и сдачу объекта;
- организовать продажу строящихся квартир и иных помещений.

Таблица 1. Предварительные характеристики объекта строительства (по результатам предпроектных проработок).

Общая площадь (жилая часть и коммерческие помещения)	21 150	кв.м
Площадь паркинга	3 000	кв.м
Общая площадь жилой части, кв.м	16 500	кв.м
Общая площадь коммерческих помещений, кв.м	1 650	кв.м

Полезная площадь (продаваемая) (без учета паркинга), в т.ч.:	14 600	кв.м.
площадь квартир	13 100	кв.м.
площадь коммерческих помещений	1 500	кв.м.

Количество этажей	16-18-20	этажей
-------------------	----------	--------

Паркинг (количество машиномест)	88	м/м
---------------------------------	----	-----

Основные финансовые показатели проекта:

Сумма кредита – **750 000 тыс.руб. (18, 750 тыс.евро)**

Срок кредитования – **42 мес. (3,5 года)**

Капитал проекта – **1 333 030 тыс.руб. (33,326 тыс.евро)**

Отсрочка платежа по процентам и основному долгу – **до 2кв.2015 года.**

Ставка дисконтирования – **6 %**

Период окупаемости (PB) – **36 мес.**

Чистый приведенный доход (NPV) – **287 186 тыс.руб. (7,179 тыс. евро)**

Внутренняя норма доходности (IRR) – **24 %**

II. Описание объекта и его местоположения.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ОПИСАНИЕ ИЛИ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОКАЗАТЕЛЯ
Город	Санкт-Петербург
Местоположение	Ул.Киевская, д.5, лит.О
Кадастровый номер	78:14:7525:61
Государственная регистрация права	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АГ 323316 от 04.03.2008
Правообладатели	ООО «Мега-Инвест»

Объект расположен в Московском районе Санкт-Петербурга на территории квартала, ограниченного Московским проспектом, Черниговской и Киевской улицей («Бадаевские склады») по адресу Киевская ул. д.5. Схема расположения участка приведена *на рис. 1 и рис 2*.

Одна из самых престижных и благоустроенных частей города, ***Московский район, сегодня находится в центре внимания инвесторов.*** В отличие, допустим, от Золотого треугольника, здесь еще можно найти резервные участки под реализацию крупных инвестпроектов.

Московский район расположен а юго-западе Петербурга. Общая площадь – 7107 га. Территория ограничена Обводным каналом, Балтийской и Витебской линиями Октябрьской железной дороги. Московский соседствует с Кировским, Фрунзенским, Пушкинским, Красносельским районами, а также с Ломоносовским районом Ленинградской области.

Вдоль «правительственной трассы»

Район образован в 1919 году, в современных границах существует с 1965 года. Центральная магистраль – Московский проспект, давшая название району, – возникла еще в первые годы существования Северной столицы и формировалась в течение двух столетий. Об этом свидетельствуют сохранившиеся архитектурные памятники и ансамбли: Чесменская церковь (сейчас она носит имя Иоанна Крестителя), Чесменский дворец, Новодевичий монастырь, некрополь, Московские триумфальные ворота, воздвигнутые в честь победы русской армии над турками и персами, верстовые столбы.

В 1930-е годы на территории Московского района планировалось создать новый городской центр. Его ядром должен был стать ансамбль Московской площади с Домом Советов.

Во время Великой Отечественной войны по территории района проходила линия фронта. В память тех событий в районе был заложен Парк Победы, воздвигнут монумент на площади Победы. В мае 2006 года на Московской площади открылся фонтанный комплекс

Транспортную доступность района, по сравнению с другими административными зонами города, ***можно охарактеризовать как удовлетворительную.*** На территории Московского района шесть станций метрополитена: «Фрунзенская», «Московские Ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская» и «Звездная»; а также семь железнодорожных станций: Броневая, Ленинский проспект, Предпортовая, Аэропорт (направление с Балтийского вокзала), Воздухоплавательный парк, Проспект Славы, Купчино (направление с Витебского вокзала).

В районе ***сосредоточено немало учреждений культуры и досуга,*** среди которых Российская национальная библиотека, спортивно-концертный комплекс «Петербургский». Здесь расположены три крупных парка: Московский парк Победы, парк Городов-Героев и парк Авиаторов. Московский – один из самых благоустроенных районов Петербурга. Впрочем, это относится больше к центральным кварталам района, чем к отдаленным микрорайонам.

От элитных домов – до хрущевок

По составу и качеству жилищного фонда Московский район можно разделить условно на три части: территория между Варшавской улицей и Новоизмайловским проспектом, несколько кварталов между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов, а также «сталинский» Московский.

К последней части относят территорию, ограниченную улицами Варшавской, Решетникова, проспектом Ю. Гагарина, улицами Орджоникидзе, Алтайской и Ленсовета, площадью Победы. Это одна из дорогих территорий, которая входит в тройку самых престижных в городе, уступая только Золотому треугольнику и Каменноостровскому проспекту.

Здесь располагаются элитные сталинки, которые возводились в советское время для представителей партийной и хозяйственной номенклатуры. Квартиры в них отличаются «повышенной комфортностью», удобством планировок. Обращают на себя внимание и принципы застройки микрорайона. Дома не стоят вплотную друг к другу, нет пресловутых питерских «колодцев» – дворы открытые, в окна квартир беспрепятственно устремляется свет и воздух. Каждый квартал рассматривался как целостный комплекс – со своими детскими учреждениями, магазинами, аптеками, скверами, спортивными площадками. А выходящие на магистраль здания формировали его ансамбль.

Вдали от Московского проспекта

Микрорайон улицы Варшавской – Новоизмайловского проспекта ограничен улицами Благодатной, Варшавской, Галстяна, Кубинской и 1-м Предпортовым проездом.

В жилищном фонде этой территории преобладают панельные пятиэтажные хрущевки. Здесь они составляют около 75%. И около четверти домов между Варшавской и Новоизмайловским – это типовые кирпичные здания постройки 1970-х. Еще есть несколько недавно возведенных домов вдоль Варшавской улицы. Спросом у населения пользуется в основном эта часть жилфонда, и ценник на квартиры здесь почти не уступает Московскому проспекту. Стоимость квартир в этих домах влияет на среднюю цену предложения в районе, значительно ее повышая.

В микрорайоне Варшавская – Новоизмайловский особенно заметно деление на маргинальные кварталы вдоль Кубинской улицы и благополучную Варшавскую улицу, географически наиболее приближенную к дорогому «сталинскому» Московскому. Кубинская – транзитный грузовой дублер Московского проспекта – для окружающих жилых домов играет негативную роль. Привлекательность жилья здесь также снижают полоса отчуждения Варшавской железной дороги и промышленные зоны. Эксперты считают, что строительство в непосредственной близости от Кубинской улицы Западного скоростного диаметра может также отрицательно сказаться на популярности жилья в этих кварталах.

Впрочем, превращению здешней территории в депрессивную зону могут помешать масштабное благоустройство и комплексная программа реконструкции хрущевок. По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», средние цены на квартиры здесь выше, чем в целом по городу, и составляют не менее 80 тыс. рублей за «квадрат».

Часть Московского района между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов ограничена Витебским, Дунайским проспектами, Московским шоссе, улицей Орджоникидзе, проспектом Космонавтов, улицей Типанова, проспектом Ю. Гагарина и Бассейной улицей. По составу жилищного фонда территорию можно условно разделить на две.

Первая – микрорайон между проспектами Витебским и Ю. Гагарина до улицы Орджоникидзе. Эти кварталы застраивались, в основном, в 1960–1970-е годы панельными хрущевками. Несколько кирпичных серийных домов расположено вдоль улицы Типанова. Несмотря на ветхость и низкие потребительские характеристики, квартиры в хрущевках микрорайона Ю. Гагарина – Космонавтов, благодаря близости Парка Победы и зеленым дворам, пользуются спросом и являются одними из самых дорогих среди объектов данного типа в городе.

Вторая часть территории – новые жилые кварталы у станции метро «Звездная». В последние несколько лет здесь активно развивается торговая инфраструктура, а рядом идет интенсивное жилищное строительство. Быстро появляющееся новое жилье высокого качества превращает кварталы у «Звездной» в престижный спальный район и заметно влияет на общий ценовой уровень территории. Стоимость квартир в районе проспектов Ю. Гагарина – Космонавтов выше среднегородской и составляет около 80 тыс. рублей за кв. м.

Территория гипермаркетов и складов

Московский район относится к промышленно развитым частям города. На его территории размещены две крупные промышленные зоны: на севере – около Московских ворот, и на юге – в районе ж/д станции Предпортовая.

Большая часть промышленных предприятий специализируется на машиностроении и пищевой промышленности. Среди крупных машиностроительных предприятий – ОАО «Электросила» (концерн «Силовые машины»), ЗАО «Вагонмаш», заводы Холдинговой компании «Ленинец», ОАО «Автоарматура», ОАО «Механический завод» и др.

Пищевая промышленность представлена заводами и фабриками, возникшими еще в советское время: ОАО «Масложировой комбинат Санкт-Петербурга», ЗАО «Хлебный дом», ОАО «1-я Петербургская макаронная фабрика» и др. Помимо них в районе немало новых промпредприятий, появившихся в последние годы, – ЗАО «Талосто», ООО «Дарья». На территории района построены и введены в эксплуатацию завод Coca-Cola, предприятия «Gillette», дочерний филиал шведской фирмы по производству автобусов «Скания», построен ряд автосалонов с сервисными станциями: «Ягуар», «Форд», «Вольво», «Ниссан», «Тойота-Лексус».

По данным администрации, сегодня в Московском районе функционирует более 1 300 стационарных предприятий торговли. По обеспеченности торговыми площадями район занимает одно из первых мест в городе.

Активно развивается автосервис. Сегодня здесь действует 29 АЗС, не считая крупных автомобильных сервисных комплексов по продаже и обслуживанию автомобилей различных марок, а также многочисленных мелких и средних предприятий по обслуживанию легкового транспорта.

Территорию активно осваивают крупные торговые сети. Московский район находится на втором месте в Петербурге по объему предложения качественных торговых площадей. По данным компании Bescar Commercial Property SPb, в районе 21 торговый центр общей площадью 373,2 тыс. кв. м. Среди этих комплексов – ТЦ «Балканский» (собственник – холдинг «Адамант»), ТК «Питер» (Коммерческий центр «Питер»), ТРК «Пулково III» (Ассоциация «Арго»), ТРЦ «Радуга» (Vinci Construction Grands Projets), ТЦ «Масштаб» («СВП-Инвест»).

Остальной объем предложения приходится, в основном, на строительные и продовольственные гипермаркеты, такие как «Максидом», «Лента», «Карусель». Каждый из этих брендов имеет по два гипермаркета в районе. Торговая сеть «О`Кей» владеет тремя крупными магазинами. По одному объекту – у «К-Паута», Castorama, Metro Cash&Carry.

В ближайшие годы в Московском районе планируется построить еще пять торговых комплексов общей площадью 485 тыс. кв. м. Это: «Карелия», в составе МФК «Звездный» (собственник – «Адамант»), Галерея «Граф Орлов» («Макромир»), ТРЦ в составе МФК «Адамант парк» («Адамант»), ТЦ на Пулковском шоссе («Европейский банк реконструкции и развития» (ЕБРР) и группа Raiffeisen Zentralbank Oesterreich AG), ТЦ «Лето» (ЗАО «Система-Галс Северо-Запад»).

В Московском районе ощущается дефицит качественных бизнес-центров. По данным Vesag Commercial Property SPb, общий объем предложения офисных объектов района на конец 2007 года составит порядка 290,6 тыс. кв. м, из них объем качественных офисных площадей (классы «В» и «В+») достиг 60 274 кв. м.

На сегодняшний день в Московском районе представлено 50 деловых центров различного класса. Объектов класса «А» пока нет. Наиболее качественными являются два комплекса класса «В+» и пять офисных центров класса «В». Остальные объекты относятся к классу «С» или не классифицируются. Большая часть бизнес-центров представляет собой перепрофилированные под офисы административные здания промышленных предприятий. К наиболее крупным относятся: бизнес-центр «Мегапарк-1» (собственник – ООО «ВЭП»), «Ленгипротранс-центр» (ООО «ЛГТ-Центр»), «Маяк» (ЗАО «ВМБ-Траст»), Липсанен Инкорпорэйтед (ЗАО «Липсанен Инкорпорэйтед»), ИНВЭКО (ЗАО «Компания ИНВЭКО»).

Средние районные ставки аренды на офисные помещения класса «В» составляют порядка 880 руб./кв. м/мес., включая НДС и коммунальные услуги. Офисы класса «С», в среднем, сдаются по 590 руб./кв. м/мес.

В ближайшие годы в Московском районе планируется ввести в эксплуатацию еще 22 бизнес-центра, общей площадью 505,3 тыс. кв. м. Три центра заявлено по классу «А», четыре – по классу «В+» и пять деловых комплексов класса «В». Класс остальных проектов пока не определен. Среди наиболее крупных объектов – бизнес-центр «Адамант-Парк МФК», торгово-офисный центр «Звездный» (оба объекта принадлежат холдингу «Адамант»), «Авиелен» в деловой зоне «Пулково-3» (ОАО «Авиелен А.Г.»).

Стоит отметить еще один масштабный проект, который не учитывался в расчете объемов ввода офисных площадей ввиду его недостаточной проработанности. На пересечении Московского проспекта, Киевской и Черниговской улиц (территория Бадаевских складов), на участке в 28 га планируется строительство 385 тыс. кв. м торговых и офисных зданий, конгресс-центра, гостиницы, жилья. Проектом будет заниматься холдинг TriGranit (Венгрия). Реализация проекта назначена на 2008–2018 годы.

Стратегическим планом Петербурга предусматривается комплексное развитие международного аэропорта Пулково, включающее строительство пассажирского терминала, новых причалов для самолетов, новой диспетчерской башни, многоярусного паркинга для автомобилей, офисного здания авиакомпании, гостиницы для транзитных пассажиров и экипажей.

Перспективы развития района

Московский район – один из лидеров по возведению жилых домов в Северной столице. Среди компаний-застройщиков, реализующих эти проекты, представлены «ЛЭК-Истейт», «Сэтл Сити», «Ленстройреконструкция», «Трест 36», «Стройкорпорация Элис», «Строймонтаж» и др.

Здесь практически не строится жилье эконом-класса. Большая часть новостроек – дома повышенной комфортности. Объясняется это престижностью Московского района, а также дефицитом свободных пятен под застройку.

Квартал примыкает к одной из главных магистралей города – Московскому проспекту, расположен в престижном Московском районе близко к центру города, в зоне 5-ти минутной пешеходной доступности от станции метро «Фрунзенская».

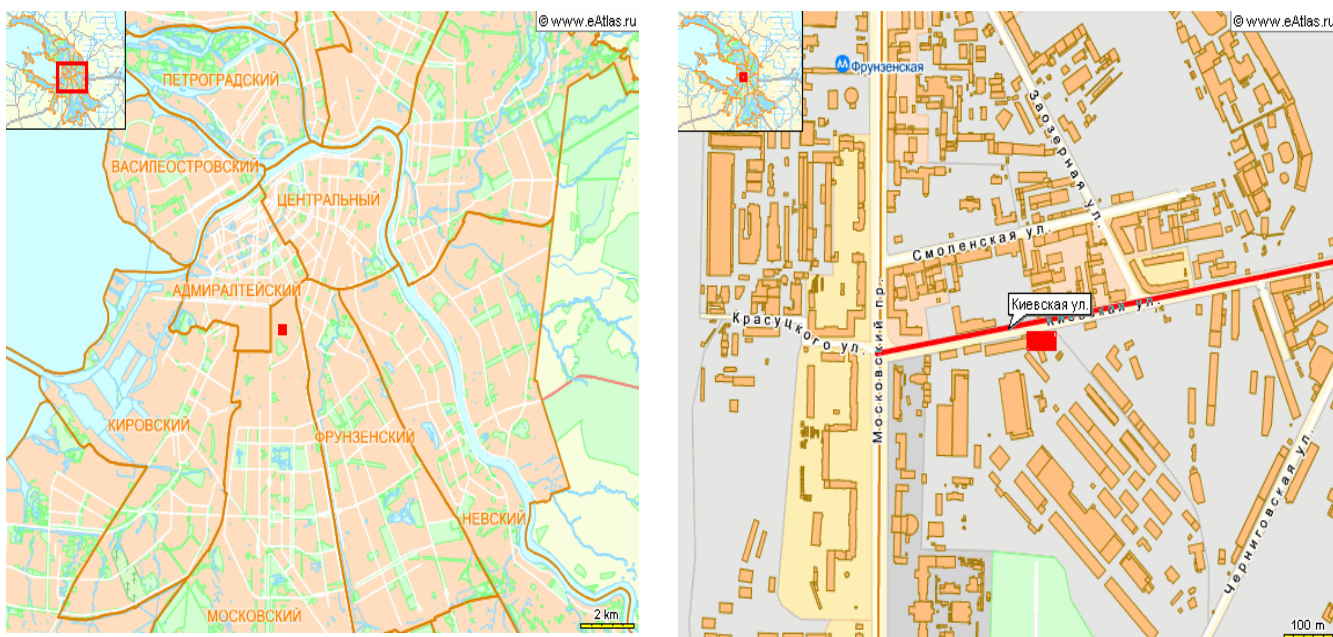


Рис.1, 2 Расположение объекта на карте Санкт-Петербурга.

Комплекс объектов недвижимости состоит из земельного участка неправильной формы площадью 5 700 кв. метров (схема приведена на рис.3), одноэтажного здания на территории участка и нескольких незарегистрированных некапитальных сооружений («самострой»).

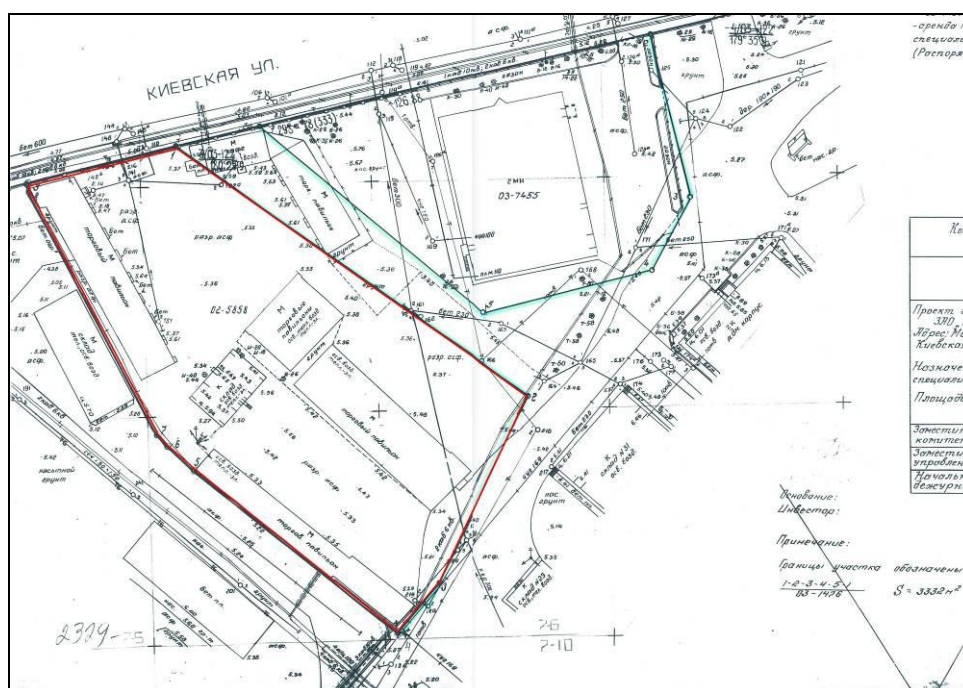


Рис.3 Схема земельного участка. Границы участка выделены красным цветом.

Застройка квартала, ограниченного Киевской и Черниговской улицами и Московским проспектом на сегодняшний день достаточно разнообразна.



Рис.4 Вид квартала (спутниковый снимок Google).

На территории квартала в перспективе планируется строительство новой станции метрополитена, недалеко расположены школа № 374 , ПТУ № 45, РГПУ им.Герцена.



Рис.6. Жилая застройка напротив объекта на четной стороне Киевской ул.

Освоение квартала и выкуп существующих объектов недвижимости со стороны Московского проспекта уже начато строительной компанией «ЛЭК», реализующей проект строительства 5-19 этажного жилого комплекса повышенной комфортности «Империял» (фотографии объекта приведены на рис 7,8).



Рис 7,8. Строящийся жилой комплекс «Империял» компании «ЛЭК». Проект. Состояние работ.

Выкуп остальных объектов складского хозяйства в квартале, эксплуатация которых на сегодняшний день в данном месте экономически неэффективна, представляется делом ближайшего будущего. Правительство Санкт-Петербурга неоднократно заявляло о необходимости санации территории и вывода складов. Принято и реализуется решение о поэтапном демонтаже железнодорожных путей.

Планируемый выход площадей

Согласно принятому Генеральному плану развития Санкт-Петербурга рассматриваемая территория представляет собой «зону многофункциональной общественно-деловой застройки» (Д1) – рис.9. Данная формулировка позволяет согласовать возведение на участке объектов делового и жилого назначения.

В соответствии с принятыми 27.02.2009г. Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ) рассматриваемая территория подпадает под высотные ограничения на уровне 35 метров. Временный регламент застройки данной территории (ВРЗ-07/0898), действующий до принятия ПЗЗ, предусматривал высотные ограничения на уровне 50/60 метров (50 метров – по фасаду, 60 метров – в глубину квартала). В ПЗЗ предусмотрен отдельный регламент согласования размещения доминант. Этот факт и наличие утвержденного ранее ВРЗ, предусматривающего высоту до 60 метров, дает основания говорить о возможности согласования доминанты на данном участке с высотой до 60 метров.

Кроме того, в 100 метрах от объекта, ближе к Московскому проспекту, осуществляется строительство крупного многоэтажного жилого комплекса повышенной комфортности «Империял» с высотными ограничениями на уровне 73 метров, что подтверждает возможность согласовать в данном месте проекта строительства высотного жилого дома.



Рис.9. Фрагмент Генерального плана развития СПб- функциональное зонирование.

Предварительная оценка влияния окружающих предприятий позволяет предположить возможность согласования жилой застройки.

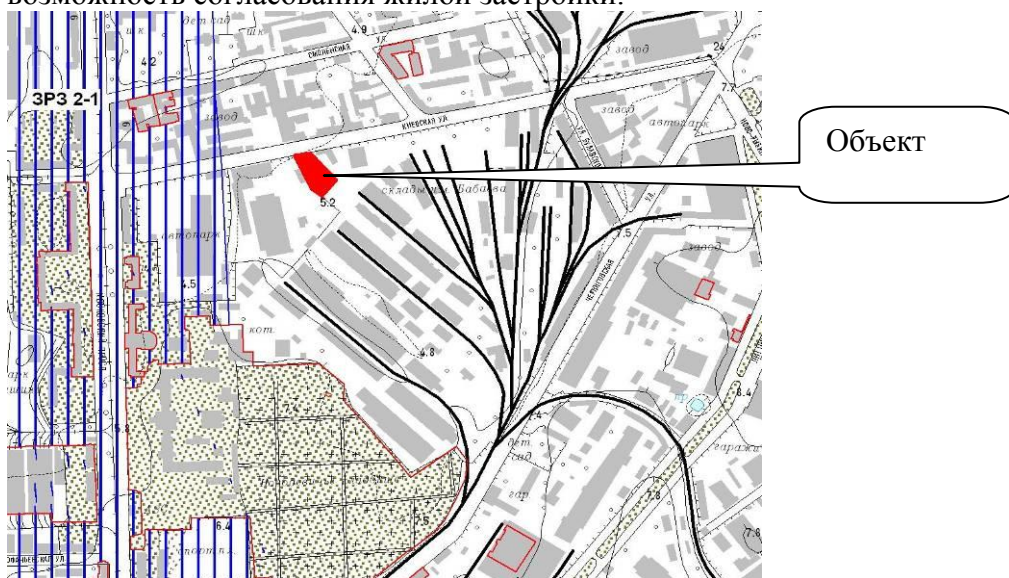


Рис.10. Фрагмент Генерального плана развития СПб – объекты культурного наследия.

На территории участка отсутствуют объекты культурного наследия, участок не входит в объединенную охранную зону Санкт-Петербурга.

Экспертная оценка планируемого выхода площадей на данном земельном участке составляет около 25 000 кв. метров общей площади объекта, что подтверждается предпроектными проработками, выполненными ООО «Архитектурно-проектное бюро Самородницкого» (рис 11,12, 13).



Рис 11. Предпроектные проработки объекта строительства, вид с Киевской улицы



Рис 12. Посадка жилого дома на участок застройки



Рис 13. Предпроектные проработки объекта строительства, вид с Московского пр.

Размещение объекта жилого назначения на участке застройки принципиально согласовано Главным архитектором Санкт-Петербурга А.П. Викторовым 23 ноября 2007 г. (рис 14). Конкретное архитектурно-планировочное и объемное решение должно быть выполнено и согласовано в рамках проекта планировки квартала, который находится в процессе разработки.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ГЕНПЛАНУ

1. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
2. ВЪЕЗД В ГАРАЖ
3. АВТОСТОЯНКА НА 10 А/М
4. СПОРТИВНАЯ ПЛОЩАДКА
5. ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА
6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ПЛОЩАДКА

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	5 500 КВ.М
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	1 650 КВ.М
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	25 000 КВ.М
ПЛОЩАДЬ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	960 КВ.М
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР	18 000 КВ.М
ЭТАЖНОСТЬ	16 - 18 - 20

Принципиально возможное размещение жилого комплекса - плановый вариант размещения жилого комплекса в границах квартала.

В. Ф. Викторова

АР

СПб, Московский район,
Киевская ул., д. 5

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Гл. арх. проекта	Самородицкий				02.02
Исполнител					
Проектиров					
Нормоконтроль					

жилой дом	ЭП	Лист	Листов
ГЕНПЛАН	АРХИТЕКТУРНО-ПРОЕКТОРНОЕ БЮРО "Санкт-Петербург"		

Рис 14. Резолюция главного архитектора Санкт-Петербурга Викторова А.П.

Выводы по разделу.

Плюсы местоположения:

- Возможность реализации проекта жилой застройки.
- Близость к центру города.
- Расположение в Московском районе, в непосредственной близости от одной из престижных магистралей города - Московского проспекта.
- Существующий дефицит предложения жилья в Московском районе, высокие цены на квартиры в данном районе.
- Соседство со строящимся комплексом «Империял» класса «комфорт плюс» (застройщик – группа компаний «ЛЭК»).
- Отличная транспортная доступность.
- Близость от станции метро «Фрунзенская» - до 10 минут пешком.
- Возможность организации встроенного паркинга.
- Перспективы развития квартала в рамках единой концепции при участии стратегического инвестора.
- Близость Воскресенского Новодевичьего монастыря и церкви Божьей Матери Казанской.

III. Основные этапы реализации проекта.

Согласно предварительным оценкам, продолжительность первого («девелоперского») этапа, включающего приобретение участка, разработку и согласование проекта застройки, составит 12-15 месяцев.

Продолжительность второго («строительного») этапа от начала строительства до сдачи дома в эксплуатацию – около 24 месяцев. Сроки реализации проекта уточняются на этапе разработки и согласования проекта застройки.

Документ	Комментарии
Получение разрешения на строительство	Экспертиза будет получена сентябрь 2014 г. Разрешение на строительство – октябрь 2014 г. Разрешение на строительство готовится в течение 30 дней, после подачи заявки с приложенным положительным заключением Экспертизы.
Получение и согласование проектной документации	Проектная документация разрабатывается 6 мес., после чего она проходит согласования и подается на Экспертизу. Разрабатывается с сентября 2013 г. по июнь 2014 г. В июле 2014 г. подается в Экспертизу, в сентябре 2014 г. получаем положительное заключение Экспертизы.
Выдержка из Архитектурного решения или проекта планировки территории (ППТ)	Разработан проект «Проектная документация» с соблюдением норм градостроительства, с учетом инсоляции и т.д. под будущий градплан. Технико-экономические показатели проекта - имеются ППТ на весь район разрабатывает сторонняя организация. ППТ есть.
Получение технических условий на электроснабжение	Получены технические условия подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям ОАО «Ленэнерго» № ОД-1911-07/12982-Э-05 от 09.04.07 г. суммарной мощностью 1000 кВА.
Получение технических условий на водоснабжение и канализацию	Получены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения ГУП «Водоканал Санкт-Петербург» №302-27-2573/13-0-1 от 28.03.2013 г.
Получение технических условий на теплоснабжение	Не требуется, теплоснабжение будет за счёт газовой котельной
Получение технических условий на газоснабжение	Получены технические условия подключения к сетям газоснабжения проектируемого бизнес-центра №03-04/11-2455 от 07.10.2011 г.

Снос ветхих зданий - разрешение	Готовится обследование существующих объектов, проект сноса здания, экспертиза по проекту сноса здания, ордер ГАТИ и разрешение ГАСНа.
Градостроительный план	После согласования проектной документации, будут вноситься изменения в градостроительный план

В рамках подготовки градостроительной документации:

- Разработан и утвержден «Проект планировки и проект межевания территории квартала 1054 в Центральном районе ограниченной ул. Рубинштейна, Щербаковым пер., Загородным пр.»
- Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре №158-нр от 14.08.07 г. утвержден проект границ земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Щербаков пер. д.17/3 лит. А;
- Распоряжением Комитета по государственному использованию и охране памятников №10-104 от 21.06.12 г. отказано во включении выявленного объекта культурного наследия «Дом Рогова» в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ»;
- ***Внесены изменения в градостроительный план земельного участка (RU78182000-8544) по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер. д.17/3 лит. А (кад. номер: 78:31:1054:13). Изменения Градостроительного плана утверждены Распоряжением.***
- ООО «Архитектурное бюро «Литейная часть-91» разработало архитектурную концепцию офисного комплекса: «Объемно-пространственное решение по воссозданию бывшего доходного дома купца Рогова и нового строительства для бизнес-центра» Шифр: 16/11. Концепция согласована с КГИОП (письмо № 3-330-3 от 10.04.13 г.) и получила одобрение Совета по сохранению культурного наследия при Губернаторе СПб.
- Получена справка Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о режимах использования земельного участка в зоне ЗРЗ-1-3. (Если объект находится в зоне Охраны культурного наследия, то нужно получать справку из КГИОПа в которой пишут что можно делать на участке, а что нельзя и или при каких условиях можно. Это исходный документ для проектирования).
- Археологические и экологические изыскания выполнены.
- В августе 2012 г. произведен демонтаж аварийного исторического здания, находившегося на земельном участке. По периметру земельного участка установлен временный забор. Здание снесено.

IV. Схема финансирования проекта.

Код	Статья	2013 год	2014 год				2015 год				2016 год				2017 год		итого
		4кв.2013	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1кв.17	2кв.17	
	Инвестиции	197 100	23 345	15 390	17 390	8 045	111 125	127 280	98 433	116 891	147 987	130 202	203 640	131 300	2 451	2 451	1 333 030
1	Прединвестиционная фаза проекта	16 100	22 345	14 390	16 390	7 045											76 270
2	Инвестиционная фаза проекта	180 000					98 159	107 159	80 934	97 491	129 271	112 899	175 307	105 088			1 086 308
2.1	Покупка земельного участка	180 000															
2.2	Подготовительные работы						16 000										16 000
2.3	Строительство						82 159	107 159	80 934	97 491	129 271	112 899	175 307	105 088			890 308
3	Административные и общехозяйственные расходы	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	4 750	9 406	9 406	9 651	5 789	6 013	10 802	15 703	2 451	2 451	81 421
4	Непредвиденные расходы						8 216	10 716	8 093	9 749	12 927	11 290	17 531	10 509			89 031

V. Маркетинговый анализ рынка жилой недвижимости.

1. Анализ рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге за 2013 год.

По оценкам большинства аналитиков в период с 2012 г. по 2013 г. стоимость жилья возросла на 6,9 %. Существует мнение, что к концу года новое жильё еще подорожает не более чем на 5%.

По данным интернет-портала Бюллетень недвижимости (<http://www.bn.ru/>) динамика цен на квартиры первичного рынка жилья в Санкт-Петербурге на 09.08.2013г. вышел на уровень 88 394,9 руб. за квадратный метр или 2 010,3 евро за квадратный метр. Данный показатель увеличился на 6,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.



Рис.15. Динамика цен на квартиры первичного рынка жилья в Санкт-Петербурге

Согласно исследованиям, самое дорогое жилье на рынке строящегося жилья предлагается в центральных районах города – Центральном, Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском. Средняя цена «квадрата» жилья в них от 115,8 до 162 тыс. руб. Самые дешевые квартиры в Красносельском и Невском районах Петербурга, «метр» жилья в них стоит в среднем от 69,4 тыс. руб., в зависимости от типа квартиры и типа дома.

	Однокомнатные квартиры		Двухкомнатные квартиры		Трехкомнатные квартиры	
Район	Тыс.руб.	Руб./кв.м.	Тыс.руб.	Руб./кв.м.	Тыс.руб.	Руб./кв.м.
Адмиралтейский	4 719	136 340	7 540	123 458	10 883	115 755
Василеостровский	5 060	121 397	8 812	121 370	14 022	120 561
Выборгский	2 811	78 338	4 672	75 837	6 508	73 862
Калининский	2 884	80 128	4 068	71 502	5 747	70 323
Кировский	3 319	81 021	5 250	75 779	6 057	73 889
Красногвардейский	3 515	91 420	5 145	83 960	7 915	87 299

Красносельский	3 051	79 685	4 496	73 957	5 775	69 363
Московский	3 483	92 496	5 438	88 368	8 252	88 900
Невский	3 253	82 393	4 750	74 811	5 855	69 969
Петроградский	6 849	149 013	10 268	136 151	15 091	136 829
Приморский	3 675	89 127	5 834	87 181	7 790	82 481
Фрунзенский	3 238	82 136	4 778	78 398	6 606	76 095
Центральный	6 778	140 490	12 097	155 287	19 105	162 046

В среднем по рынку строящегося жилья за прошедший месяц процент изменения цены предложения на однокомнатные квартиры составил 1%, на двухкомнатные – 1,5%. Трехкомнатные подорожали на 4,6%. Средние цены предложения в июле 2013 года составляют: однокомнатные квартиры – 3,4 млн руб., двухкомнатные – 5,5 млн руб., трехкомнатные – 8,5 млн руб.

Эксперты отмечают снижение количества первичных обращений граждан по поиску жилья на рынке строящегося жилья Санкт-Петербурга с начала года. Данную можно увидеть на рисунке 16.

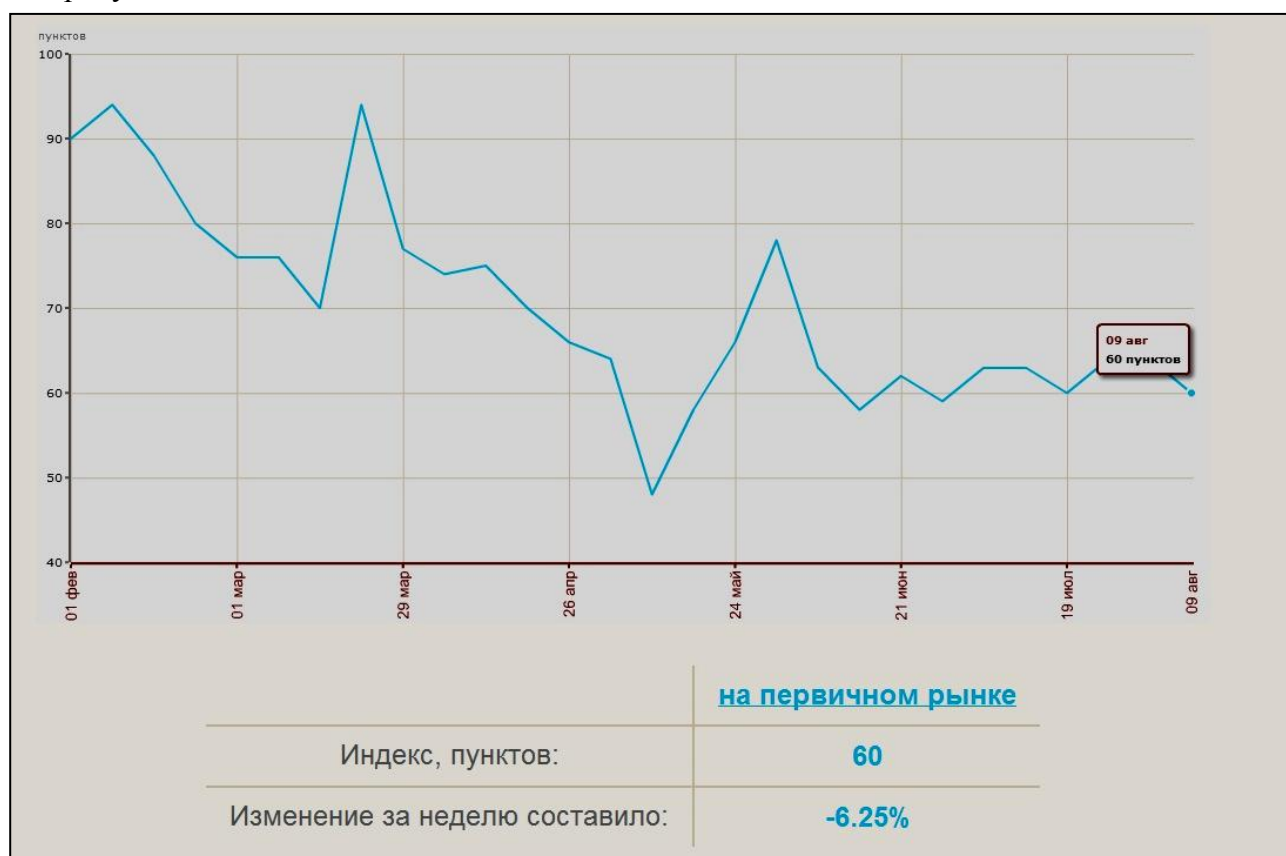


Рис.16. Динамика активности спроса на первичном рынке в Санкт-Петербурге.

Динамику цен по типам домов на первичном рынке в Санкт-Петербурге можно увидеть на рисунке 17. Согласно этим данным цены на квартиры в кирпичных домах за месяц увеличились на 3,08%; цены на квартиры в панельных домах уменьшились на 0,03%; цены на квартиры в монолитных домах уменьшились на 1,35%.

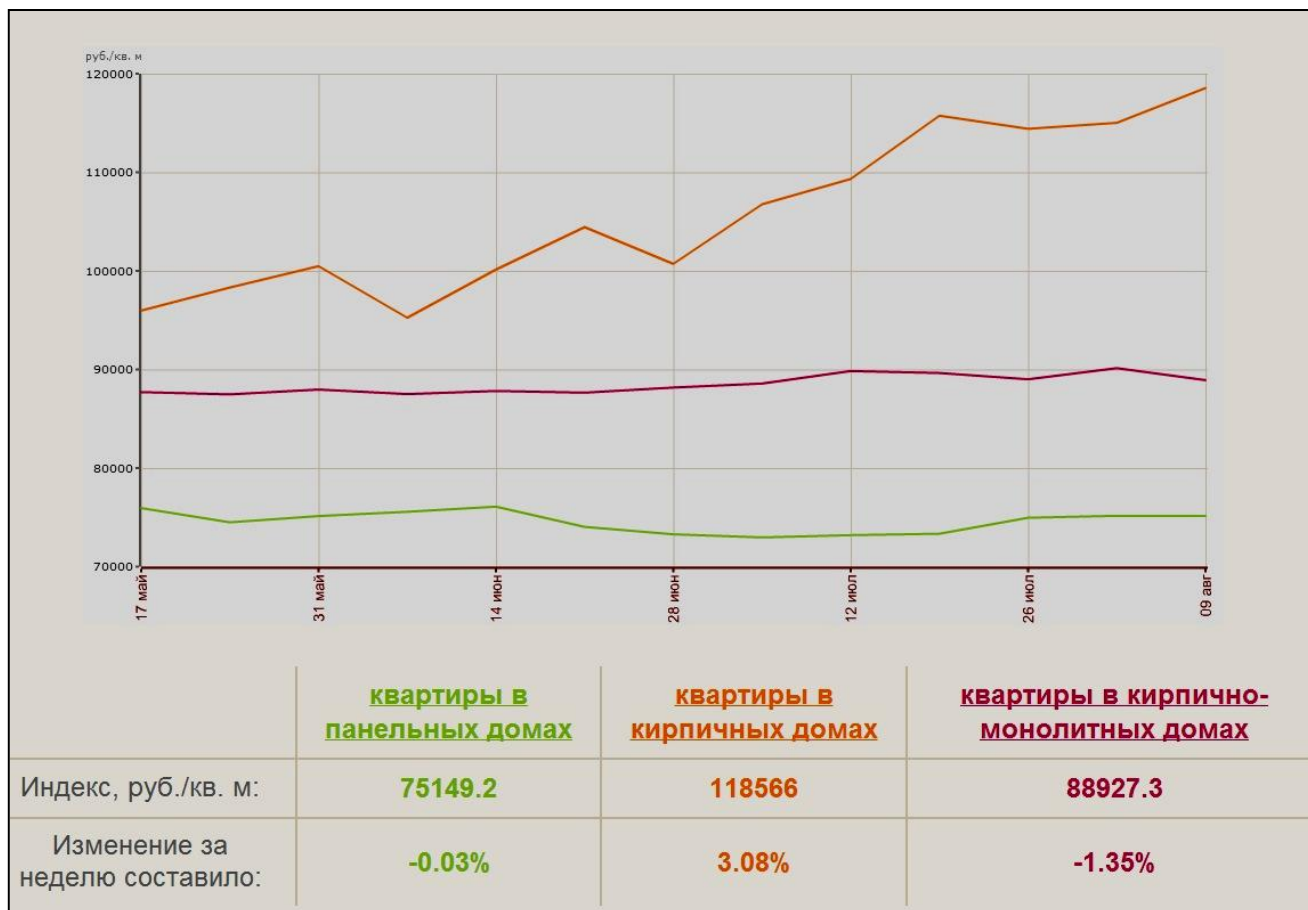


Рис.17. Динамика цен по типам домов на первичном рынке квартир в Санкт-Петербурге.

2. Обзор и ценовые показатели первичного рынка в окрестностях пятна застройки.

Московский район хорошо озеленен, имеет три больших парка (Победы, Городов-героев и Авиаторов), несколько скверов и широкую полосу насаждений вдоль главных магистралей. Это значительно скрашивает превышение допустимого уровня загрязняющих веществ в воздухе. Зная об этом и о высоких шумовых показателях, все застройщики располагают новостройки у метро «Фрунзенская» глубоко в жилых массивах, подальше от шума и выхлопных газов.

Станция петербургского метро «Фрунзенская» расположена близко к набережной Обводного канала, на территории Московского района. Здесь проложены крупнейшие магистрали: Киевское и Московское шоссе.

Жилой фонд здесь представлен дореволюционными постройками, домами сталинской эпохи и 9 – 12-этажными высотками, возведенными в восьмидесятых годах прошлого века. Новостройки у «Фрунзенской» стали появляться не так давно. (<http://spb guru.ru/metro/frunzenskaja>)

Инфраструктура в радиусе 2 км от планируемого места стройки развита хорошо:

- гипермаркеты – «Лента», «Ашан», «Окей» и «Максидом»;
- непосредственно возле объекта школа № 374, в 400 м - гимназия Северная Венеция, в 800 м – 2 музыкальные и 3 общеобразовательные школы;
- ДДУ № 155 в 100 м от объекта, 4 ДДУ на набережной Обводного канала;

- музеи и храмы - церковь Казанской иконы Богоматери и церковь Воскресения Христова.

Маркетинговый анализ рынка проведен на основании исследования ценовых уровней на жилые квартиры в Московском административном районе города, на объектах, расположенных вблизи предполагаемого участка строительства, а также опроса экспертов, работающих на рынке продаж жилых площадей в данном районе города.

В настоящее время в районе станции метро «Фрунзенская» строится всего два жилых дома и существует значительный спрос.

Сегодня в зоне пешеходной доступности от метро «Фрунзенская» ведется строительство одного объекта, обозначенный на рис.18: Дом на пересечении Московского проспекта и Киевской ул. – жилой комплекс «Империял» (рис.19). Застройщик – группа компаний «ЛЭК», срок сдачи – 3 квартал 2013 года.

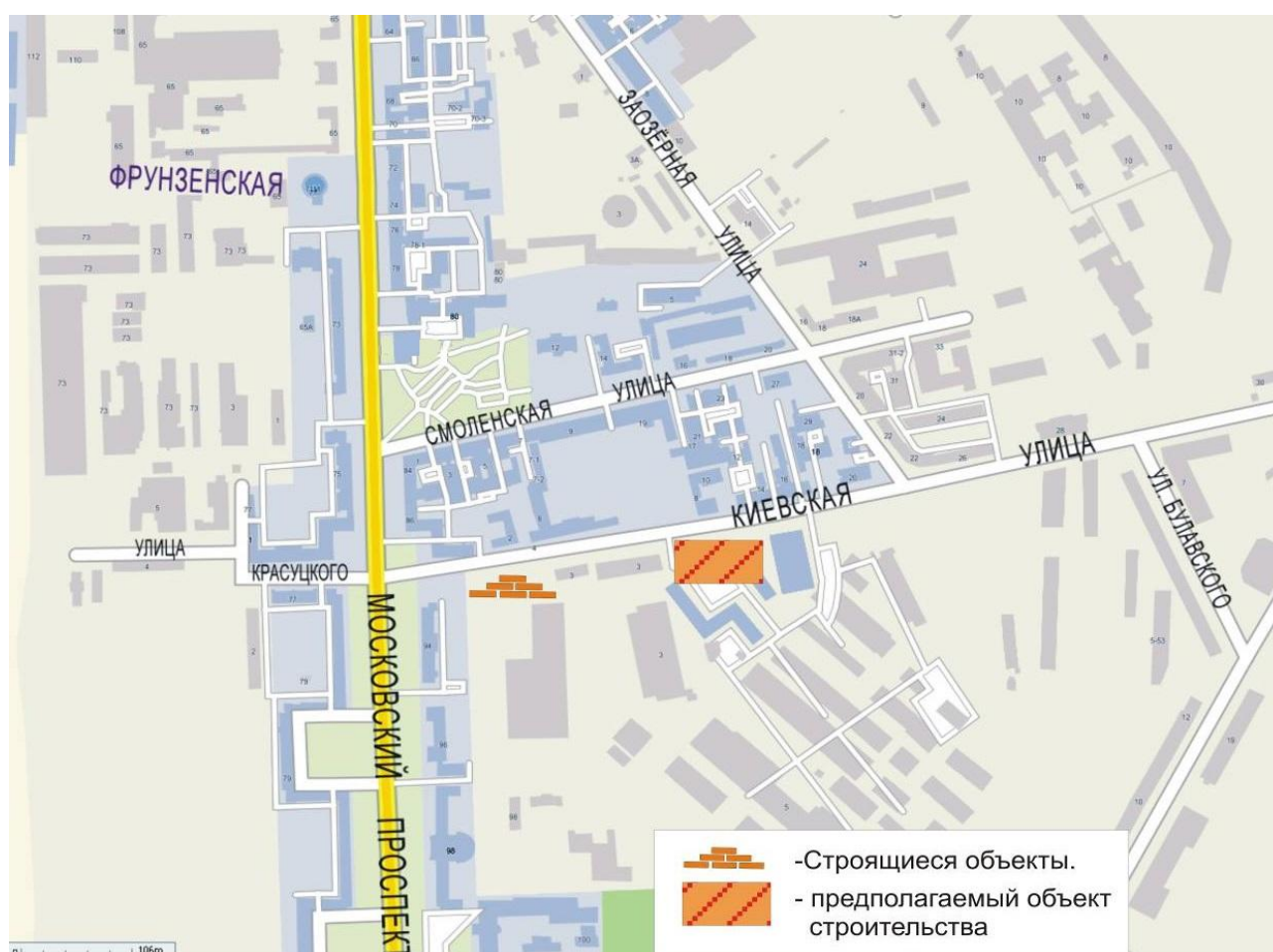


Рис.18. Расположение строящегося объекта относительно объекта на Киевской улице 5.

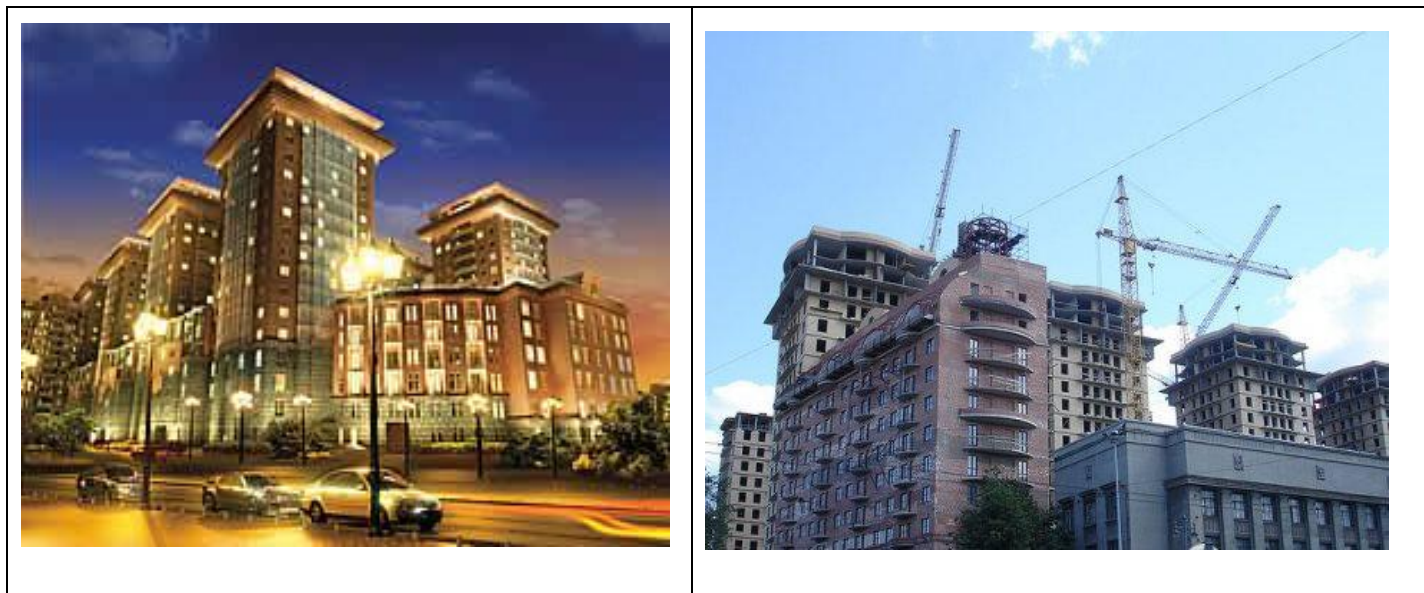


Рис. 19. Жилой комплекс «Империял» на пересечении Московского пр. и Киевской улицы (рекламные материалы и состояние строительства).

Предложение

На 2013г. стоимость квадратного метра в жилом комплексе «Империял», который позиционируется как элитный бизнес-класс, составляет от 78 000 - 81 000 руб. (или 1 950 – 2 025 евро за квадратный метр). Общая полезная площадь комплекса составляет около 50 000 кв.м.

Средняя стоимость квадратного метра в строящихся домах экономкласса вблизи станции метро «Фрунзенская» составляет 120 000 руб.

Средняя стоимость одного квадратного метра однокомнатной квартиры – 133 800 руб., двухкомнатной квартиры – 104 650 руб., трехкомнатной квартиры – 100 800 руб., четырехкомнатной квартиры – 137 000 руб.

В целях снижения инвестиционного риска проекта, расчетах NPV цена за кв.метр принята в расчете 119 000 руб. за кв.м.

Ипотека предоставляется на следующих условиях в СПб:

- **Срок кредитования** от 6 месяцев до 50 лет.
- **Минимальный первоначальный взнос** составляет **10-15%** от стоимости приобретаемой квартиры.
- **Минимальная сумма кредита** составляет 300 000 рублей.
- **Обеспечением по кредиту является залог прав требования** на квартиры, приобретаемые клиентом по договору (в строящихся домах).
- **Процентная ставка от 8,8 - 10% годовых в рублях**, зависит от размера первоначального взноса.

Спрос

Спрос на квартиры в Московском районе остается стабильно высоким. Хорошая инфраструктура района, наличие ведущих магистралей и относительная близость исторического центра города, позволяет поддерживать высокий уровень спроса на квартиры в данном районе.

Основная ценовая тенденция – сегмент жилой недвижимости в Московском районе, находится в состоянии, отличном от массового рынка, и в нем продолжается стабильный рост цен. Верхний ценовой сегмент в большей степени защищен от колебаний и кризисов.

Выводы по разделу:

1. Местоположение объекта выбрано удачно и хорошо согласуется с существующей застройкой, востребованы будут как жилые площади, так и коммерческие помещения.
2. В данном микрорайоне существует дефицит пятен под застройку.
3. Стоимость одного квадратного метра жилья в строящихся по разным проектам домах в районе станции метро «Фрунзенская» находится в пределах от 60 000 - 135 000 руб./кв.м. (1 500 - 3 375 евро/кв.м)
4. Наибольшим спросом на первичном рынке жилья в настоящее время пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

VI. План продаж

Продажа квартир планируется осуществляться через Агентство недвижимости за агентское вознаграждение (3% от суммы продаж)

С учетом проведенного анализа имеющихся конкурентных предложений в строящихся домах в районе станции метро «Фрунзенская», средняя цена предложения на квартиры в строящемся объекте на Киевской ул., дом 5, в настоящий момент составляет около 120 000 руб. (3,000 евро) за квадратный метр. С учетом анализа текущего состояния рынка жилой недвижимости нельзя исключать, что использование данного показателя для построения прогноза цен реализации квартир в объекте может дать несколько завышенные показатели экономической эффективности проекта. В целях снижения рисков, при расчете NPV цена принималась в размере 119 000 руб. (2,975 евро).

Индекс цен на квартиры в Санкт-Петербурге в настоящий момент составляет 90 000 руб. за квадратный метр.

Возможный рост рынка, минимальное значение которого за период реализации проекта по самым консервативным оценкам будет соответствовать темпам роста инфляции, составляет резерв прочности проекта. Возможное превышение цены продаж квартир на данном объекте над средней ценой по городу, обусловленное выгодным местоположением пятна застройки, также составляет резерв прочности проекта.

Для оценки экономических параметров проекта принимаем следующие предположения о прогнозных ценах продаж:

- начало всех продаж запланировано на **2 кв. 2015 года. Погашение кредита запланировано так же со 2кв.2015г.**
- стартовую цену продаж жилых площадей определяем в размере **119 000 руб. за кв. м**
- стартовую цену продаж коммерческих площадей определяем в размере **98 000 руб. за кв. м**
- стартовую цену продаж паркинга определяем в размере **850 000 руб. за место.**

До начала продаж необходимо провести стартовую рекламную кампанию, сделав объект строительства узнаваемым.

Средняя цена реализации коммерческих помещений составляет **116 000 руб. за кв. м.**

Средняя цена реализации мест в паркинге составляет **1 066 000 руб. за машиноместо.**

Ценовая политика не учитывает ежегодный рост цен на уровне порядка 10-15%. При этом цена, возможно, будет расти не только от темпа строительства, но и исходя из текущей ситуации на первичном рынке недвижимости в Санкт-Петербурге и непосредственно в районе станции метро «Фрунзенская».

В целом, по прогнозам ведущих риэлтерских агентств, строящийся объект будет пользоваться популярностью, и спрос на жилые и коммерческие помещения будет достаточно высоким.

Объем продаж (в кв.м.)

	2 кв. 15	3 кв. 15	4 кв. 15	1 кв. 16	2 кв. 16	3 кв. 16	4 кв. 16	1кв.17	2кв.17	ИТОГО
Жилые площади	655	655	1 310	1 310	1 310	2 620	3 930	655	655	13 100
Коммерческие площади	750	750								1 500
Паркинг (места)	4	4	9	4	13	18	26	4	4	88

	2 кв. 15	3 кв. 15	4 кв. 15	1 кв. 16	2 кв. 16	3 кв. 16	4 кв. 16	1кв.17	2кв.17	ИТОГО
Жилые площади	77 945	77 945	155 890	155 890	155 890	311 780	467 670	77 945	77 945	1 558 900
Коммерческие площади	73 500	73 500	0	0	0	0	0			147 000
Паркинг	3 740	3 740	7 480	3 740	11 220	14 960	22 440	3 740	3 740	74 800
ИТОГО	155 185	155 185	163 370	159 630	167 110	326 740	490 110	81 685	81 685	1 780 700

Цена реализации (в тыс. руб., без НДС)

Жилые площади (за кв.м.)	119
Коммерческие площади (за кв.м.)	98
Паркинг (за место)	850

Площадь пятна застройки 1800 кв.м.

Полезная площадь (продаж)	кв.м.
жилая	13 100
нежилая	1 500
паркинг (мест)	88
Площадь застройки	кв.м.
жилая	16 500
нежилая	1 650
паркинг (кв.м.)	3 000

VII. SWOT-анализ проекта

Сильные стороны	Слабые стороны
Объект	
1. Удобная транспортная доступность 2. Привлекательная цена вхождения в проект (ниже рынка, сопоставима с ценой на право застройки в значительно менее привлекательных местах города) 3. Перспективы комплексного развития квартала Бадаевских складов, что может повысить привлекательность и стоимость квартир. 4. Поддержка проекта со стороны городской и районной администрации. 5. Расположение в престижном Московском районе с самым высоким по городу уровнем цен на недвижимость 6. Наличие электрической мощности для подключения на период строительства.	1. Соседство с депрессивной территорией Бадаевских складов несколько снижает оценку объекта и стоимость квартир, в особенности выходящих на юг и восток. 2. Отсутствует утвержденный проект планировки территории, что может затормозить реализацию проекта. 3. Возможны сложности с обеспечением объектами СКБ (д/сады, школы и др.), особенно в случае реализации комплексной программы застройки квартала.
Рынок	
1. Высокий спрос и высокие цены реализации жилых и коммерческих помещений в данном районе. 2. Существенное увеличение строительной маржи - разницы между себестоимостью строительства и ценой реализации квартир 3. Малый объем предложения новых пятен под застройку и сложность их подготовки в районах со сложившейся инфраструктурой.	1. Рынок строительства жилья находится в состоянии неопределенности дальнейшего направления движения, как по цене продаж, так и по себестоимости строительства.
Конкуренция	
1. Малое число объектов нового строительства в ближайшем окружении пятна застройки – 2 объекта, при этом большая часть квартир в одном из них проданы (Московский 82), а цены во втором («Империял») выше принятых прогнозов цены продаж. 2. Вхождение ООО «Газпромбанк Инвест» в проект повысит надежность в глазах потенциальных покупателей	1. Более высокая готовность объектов строительства у конкурентов. 2. Конкурентами в широком смысле выступают объекты нового строительства в Московском районе и в Санкт-Петербурге в целом.
Возможности	Угрозы
1. Увеличение экономической эффективности проекта за счет роста цен на жилую и коммерческую недвижимость 2. Увеличение экономической эффективности проекта для инвесторов за счет привлечения средств покупателей жилья и кредитных средств банков. 3. Увеличение экономической эффективности проекта в случае реализации концепции комплексного развития квартала.	1. Снижение спроса и цен на недвижимость в целом по городу. 2. Рост себестоимости строительства; 3. Затягивание сроков разработки проекта планировки территории. 4. Сдвиг сроков поступления средств от продаж

VIII. Финансовые показатели проекта.

С целью определения рентабельности инвестиционного проекта была составлена финансовая модель (NPV). По результатам обсчета проекта были получены следующие показатели эффективности проекта:

Валовая выручка, млн. руб.	1 781
Общий объем затрат (без учета процентов по кредиту), млн. руб.	1 372
Срок реализации, мес.	45
Годовая ставка дисконтирования	6%
NPV проекта, млн. руб.	283,23
IRR проекта (год)	23%
Срок окупаемости, мес.	36