

ЛОГОТИП  
КОМПАНИИ

## ***Инвестиционное предложение***

***Инженерная подготовка участка земли  
и строительство малоэтажного жилого комплекса  
на территории Приморского района Санкт-Петербурга***



Санкт-Петербург,  
200хг.

## Оглавление

Инвестиционное предложение.....	1
Оглавление.....	2
Вступление.....	3
Глава 1. Исходные данные по проекту.....	4
1.1 Адрес участка:.....	4
1.2 Описание участка застройки.....	4
1.3 Ближайшее окружение объекта.....	5
Глава 2. Концепция девелопмента.....	6
2.1 Сущность проекта.....	6
2.2 Характеристики внешней среды.....	6
Глава 3. Анализ рынка и маркетинг проекта.....	7
3.1 Характеристики района размещения проекта.....	7
3.1.1 Район.....	7
3.1.2 Инфраструктура Приморского района.....	9
3.1.3 Транспортное сообщение.....	10
3.2 Анализ тенденций жилищного рынка Санкт-Петербурга.....	14
3.2.1 Предложение и спрос.....	14
3.2.2 Прогноз.....	14
3.3 Рынок коммерческой недвижимости.....	17
3.3.1 Предложение.....	17
3.3.2 Спрос.....	18
3.3.3 Прогноз.....	19
3.4 Анализ тенденций рынка жилья в Приморском районе.....	19
3.4.1 Предложение на вторичном рынке жилья.....	21
3.5.2 Идентификация конкурентов.....	22
3.5.3. Описание строящихся объектов.....	23
3.6.2. Доля рынка и график продаж.....	26
3.6. Выводы.....	27
4. Анализ экономической эффективности проекта.....	28
4.1. Исходные данные.....	28
4.2. Сценарий 1.....	29
4.2.1. Инвестиционные показатели проекта.....	29
4.2.2. Экономические показатели проекта.....	29
4.2.3. Движение денежных средств.....	31
4.2.4. Финансовый профиль и эффективность инвестиций.....	32
4.2.5 Торги.....	34
4.3 Сценарий 2.....	35
4.3.1. Инвестиционные показатели проекта.....	35
4.3.2. Экономические показатели проекта.....	35
4.3.3. Движение денежных средств.....	38
4.3.4. Финансовый профиль и эффективность инвестиций.....	39
4.3.5. Анализ чувствительности проекта.....	41
4.3.6. Торги.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43

## **Вступление**

Настоящее предложение содержит анализ инвестиционной привлекательности проекта застройки кварталов 72А и 73А на пересечении ул. Глухарская и ул. Планерная комплексом жилых зданий, малоэтажных и многоэтажных в г. Санкт-Петербурге, а также укрупненный расчет экономики проекта для двух сценариев использования земельных участков.

Отчет подготовлен на основе данных, полученных из следующих источников: СМИ, государственные органы, анализ текущего состояния и перспектив рынка недвижимости в Санкт-Петербурге, собственные исследования земельного участка 72А и 73 А.

Расчеты произведены в долларах США на основе действующих на настоящий момент валютного курса, рыночных цен и укрупненных сметных норм и коэффициентов.

## Глава 1. Исходные данные по проекту

### 1.1 Адрес участка:

Санкт-Петербург, Приморский административный район, улица Глухарская, кварталы 72А и 73А (северо-западнее пересечения с Планерной улицей).

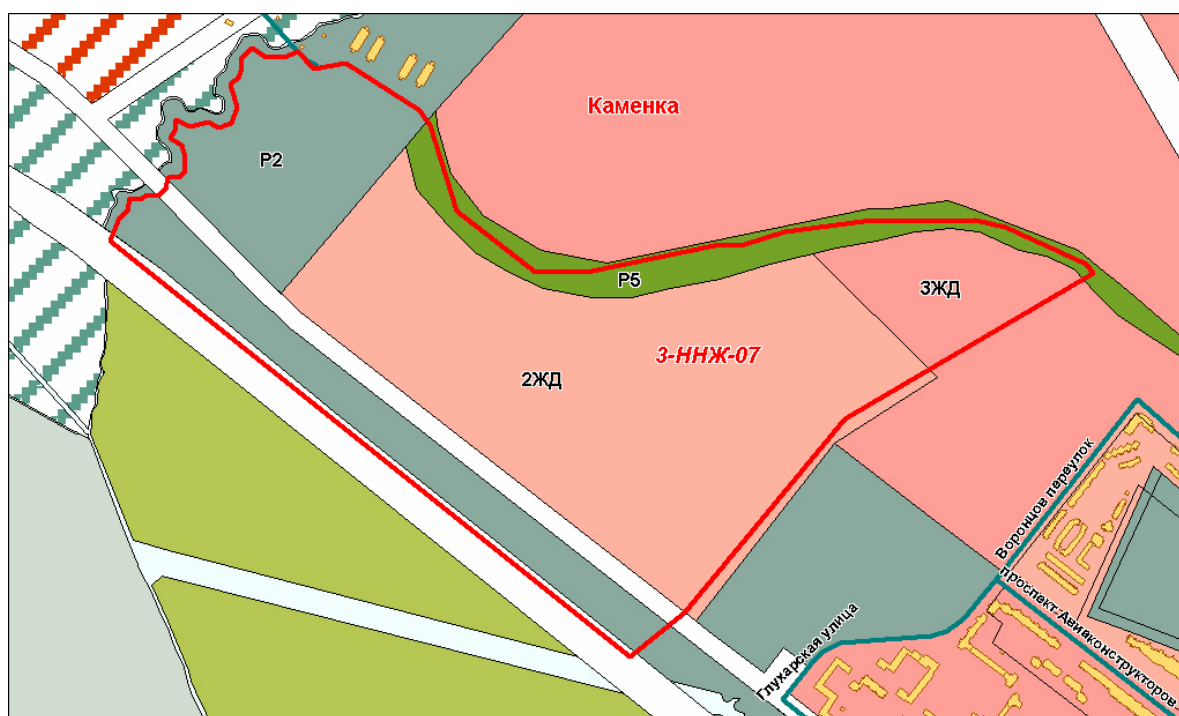


Рис.1. Схема расположения участка

### 1.2 Описание участка застройки

Общая площадь участка – 102,6 га.

Функциональное назначение участка согласно генеральному плану застройки Санкт-Петербурга – зеленые насаждения общего и ограниченного пользования (P2), территория, подлежащая малоэтажной жилой и общественно-деловой застройке (2ЖД) и средневысотной жилой и общественно-деловой застройке (3ЖД). В соответствии с действующими нормами и правилами градостроительства часть территории должна быть отведена под строительство объектов социальной инфраструктуры.

Программой развития транспортной сети предполагается продолжение улицы Планерной до проектируемой «новой» улицы. Градостроительная документация на данный участок отсутствует.

Участок расположен вне границ Объединенной охранной зоны Санкт-Петербурга (письмо УГИОП от 28.05.01 №7/3700).

На территорию кварталов 72А и 73А не распространяются действия санитарно-защитных зон (СЗЗ).

Территория свободна от застройки и каких-либо имущественных прав третьих лиц.

Условия осуществления деятельности на означенном участке сформулированы в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 №1104 и предполагают следующие шаги:

- Участие в торгах на право заключения договора аренды земельного участка. Объявленная дата торгов – **22 октября 2008 года**;
- Подготовка градостроительной документации в течение 18 месяцев с момента заключения договора аренды;
- Строительство объектов инженерной инфраструктуры в течение 36 месяцев с момента заключения договора аренды;
- Передача инженерно-подготовленной территории в собственность города – в течение 39 месяцев с момента заключения договора аренды;
- Приобретение в собственность сформированных земельных участков, предназначенных под строительство и строительство объектов недвижимости на них в течение 96 месяцев с момента заключения договора аренды.

### **1.3 Ближайшее окружение объекта**

В радиусе 200 метров от участка располагаются:

- с юго-востока: микрорайон малоэтажной застройки «Каменка» и квартал жилых зданий;
- с северо-востока: строится комплекс зданий «Юбилейный квартал» (ЛенСпецСМУ)
- с юго-запада: пустырь.
- с северо-запада: пустырь и дорога на строящийся зоопарк.

## **Глава 2. Концепция девелопмента**

### **2.1 Сущность проекта**

Участок 72А и 73А соответствуют концепции квартальной застройки с возможностью создания внутри него всей инфраструктуры, необходимой для комфортного проживания. Одним из достоинств квартала, в отличие от «точечной» застройки, является целостное архитектурное решение, и, как следствие, однородный контингент будущих жильцов. Эти условия играют важную роль в процессе принятия решения о покупке жилья. Еще одним преимуществом квартальной застройки является комплексная программа благоустройства микрорайона.

Проект предполагается позиционировать на рынке в сегменте эконом-класса с высокими потребительскими характеристиками (с комфортными и функциональными планировками, достаточным количеством стояночных мест для автомобилей во дворе, паркингами).

Для застройщика строительство квартала дает возможность сразу и наиболее точно просчитать затраты. Кроме того, мощности строительной компании сосредотачиваются на одной площадке.

### **2.2 Характеристики внешней среды**

Санкт-Петербург – стабильно развивающийся город, инвестиционный климат которого постоянно улучшается. В последнее время стала актуальной тема нехватки земельных участков под жилищное строительство. Существует несколько вариантов решения данной проблемы, такие как уплотнительная застройка, реконструкция ветхого жилья, комплексное освоение новых территорий. Каждый из них имеет свои недостатки и преимущества.

Для строительных компаний, обладающих значительными ресурсами, предпочтительным способом является комплексная квартальная застройка территорий. Проектом квартального масштаба и является строительство жилого комплекса «Каменка».

В настоящий момент в черте города практически не осталось «пятен», пригодных для комплексной застройки. Хотя новые территории не обеспечены инженерными коммуникациями, транспортной инфраструктурой и удалены от объектов социально-бытового назначения, их освоение остается привлекательным.

## Глава 3. Анализ рынка и маркетинг проекта

### 3.1 Характеристики района размещения проекта

#### 3.1.1 Район

Приморский район является одним из крупнейших районов Санкт-Петербурга.

Площадь района составляет **109,87 кв. км.**

**Численность населения** на 1 января 2008 года по данным Госкомстата составляет **412,2 тыс. чел.**, фактически проживает порядка **540 тыс. человек.**

Благодаря своему географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. По территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией.

Район исключительно перспективен и привлекателен для инвесторов, так как в нем имеется потенциальная возможность вложить средства в крупные проекты в сфере торговли и строительства. На территории района расположен Удельный парк, Юнтоловский заказник, на побережье Невской губы - Парк 300-летия Санкт-Петербурга.

Границы Приморского района определены в соответствии с законом Санкт-Петербурга "О территориальном устройстве Санкт-Петербурга" №411-68 от 25.07.1005 года.



Рис.2. Границы Приморского района

Массовое жилищное строительство в Приморском районе велось в восьмидесятых годах и продолжается до сих пор. Поэтому в составе жилищного фонда Приморского района преобладают современные дома, что делает его весьма популярным у покупателей квартир. Станция метро «Комендантский проспект» открыта в 2005 году. Станция является транспортным центром и фокусом общественно значимой застройки района.

Планы города по строительству дорог, школ и ДДУ, активное освоение территорий торговыми сетями делают Приморский район динамично развивающимся, что положительно сказывается на его имидже. Это, в свою очередь, влияет на привлекательность квартир и повышает их ликвидность.



Рис.3. Схема расположения земельных участков, предназначенных для жилищно-гражданского строительства

#### ***Краткая историческая справка***

История Приморского района начинается за много лет до основания Петербурга. На территории района когда-то существовали деревни Лахта, Коломяги, Бобьельская. В 1703 г. они вошли в состав Российского государства и стали пригородом Санкт-Петербурга. Район имеет другое название – Бывший Комендантский Аэродром. История этого названия



начинается с того момента, когда Петр I жаловал во владение комендантов Петропавловской крепости обширную территорию в районе мыса Токсово.

Собственно Приморским, район стал с того момента, когда началась застройка его Северо-Приморской части, которая и вывела его на берег Финского залива.

Приморский район был образован 9 апреля 1963 г., в него вошли все современные части района (кроме Лахты, Ольгино, Лисьего Носа, Каменки). В 1977 г. границы района были изменены. В 1980 г. в состав района вошла территория поселка Лисий Нос.

С районом связано создание памятника Петру I «Медный всадник». Именно на территории Лахты был найден знаменитый Гром-камень – постамент для памятника.

В Новой и Старой деревне в период с XIX до начала XX века существовало много ресторанов и садов, предназначенных для отдыха и развлечения петербургской публики. Самый знаменитый, сад Аркадия, был открыт 14 мая 1881 г.

Место дуэли Пушкина - это самое известное литературно-историческое место Приморского района. В старом сквере, у пересечения Коломяжского проспекта и железнодорожной линии Сестрорецкого направления, на месте дуэли А.С. Пушкина 8 февраля 1937 г. установлен строгий обелиск из розового гранита с бронзовым барельефом А.С. Пушкина.

Лахта – одно из древнейших поселений на берегу Финского залива, которому, по данным археологов, около 3 тыс. лет. В переводе с финского Лахта – залив, бухта. Первое упоминание о небольшой деревне относится к 1500 г.

Первое упоминание Лисьего Носа встречается в переписных книгах Вотской пятины в 1500 г. Тогда название селения звучало как «Лисье в корине носу». «Корин» в переводе с финского – подводный камень. В дальнейшем название «Корине» было утрачено.

### **3.1.2 Инфраструктура Приморского района**

Рассматриваемая территория – исторически сложившийся «спальный район»; здесь расположено достаточное число школ, детских дошкольных и лечебно-профилактических учреждений, спортивных и детских площадок.

В районе активно развивается промышленность. Здесь расположена сложившаяся еще с довоенных времен промышленная зона «Чернореченская» и созданные в последнее время промзоны «Северо-Западная», «Коломяги», «Конная Лахта», «Горская». К крупным производствам относятся завод «Метробетон», завод ЖБИ, КПО «Электромашина», Оптико-

механическое объединение (ЛОМО). На территории Приморского района располагается несколько крупных предприятий со 100%-ным иностранным капиталом – кондитерская фабрика «Чупа-Чупс Рус», табачная фабрика ЗАО «Бритиш Американ Тобакко-СПб» и др. Недавно ряды промышленных организаций района пополнились двумя производствами – ЗАО «Первая мебельная фабрика» и ЗАО «Первая бисквитная фабрика «Золотой ключик».

Строительство завода «Ниссан» с объемом инвестиций \$200 млн. создаст рабочие места, дополнительные налоги в бюджет и перспективы размещения сборочного производства. Сборочная линия петербургского завода «Ниссан» начнет работу в 2009 г. с выпуска модели «TEANA», затем будет освоено производство автомобиля «X-TRAIL». Завод обеспечит городу 750 рабочих мест.

Социальная инфраструктура Приморского района также неплохо развита. Всего на его территории расположено свыше 130 школ и детских садов, множество медицинских учреждений.

### **3.1.3 Транспортное сообщение**

Один из серьезных недостатков Приморского района – проблема транспортной доступности. На его территории действуют четыре станции метрополитена – «Старая Деревня», «Черная речка», «Пионерская», «Комендантский проспект». Однако все они в южной и центральной частях района. В северную же его часть можно попасть лишь с помощью наземного транспорта (в том числе по железной дороге). Через Приморский район проходят две железнодорожные линии – Сестрорецкое направление (станции Лахта, Ольгино) и Выборгское направление (станции Удельная, Озерки, Шувалово).

Владельцы личных автомобилей испытывают неудобства на переездах через железнодорожные пути, а интенсивное движение грузового и легкового автотранспорта по Приморскому проспекту в часы пик является причиной длительных пробок у Ушаковского моста.

Транспортную проблему не удалось решить даже после строительства в 2000 году Ушаковской развязки, которая соединила виадуком Приморский проспект и Ушаковскую набережную Большой Невки. Это позволило развести потоки машин, идущих по Приморскому и Каменноостровскому проспектам, но только отчасти уменьшило интенсивность движения автотранспорта по Приморскому проспекту.

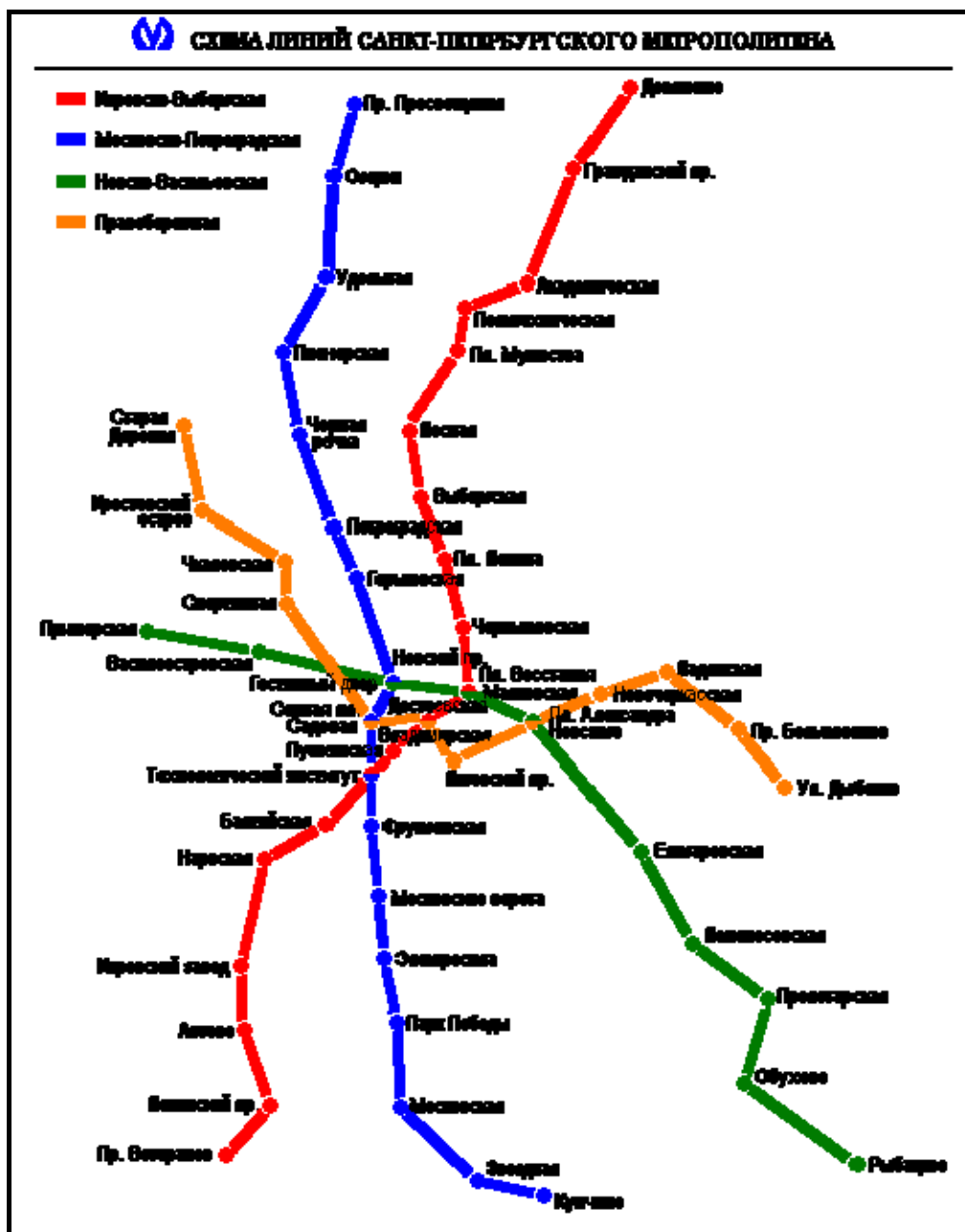


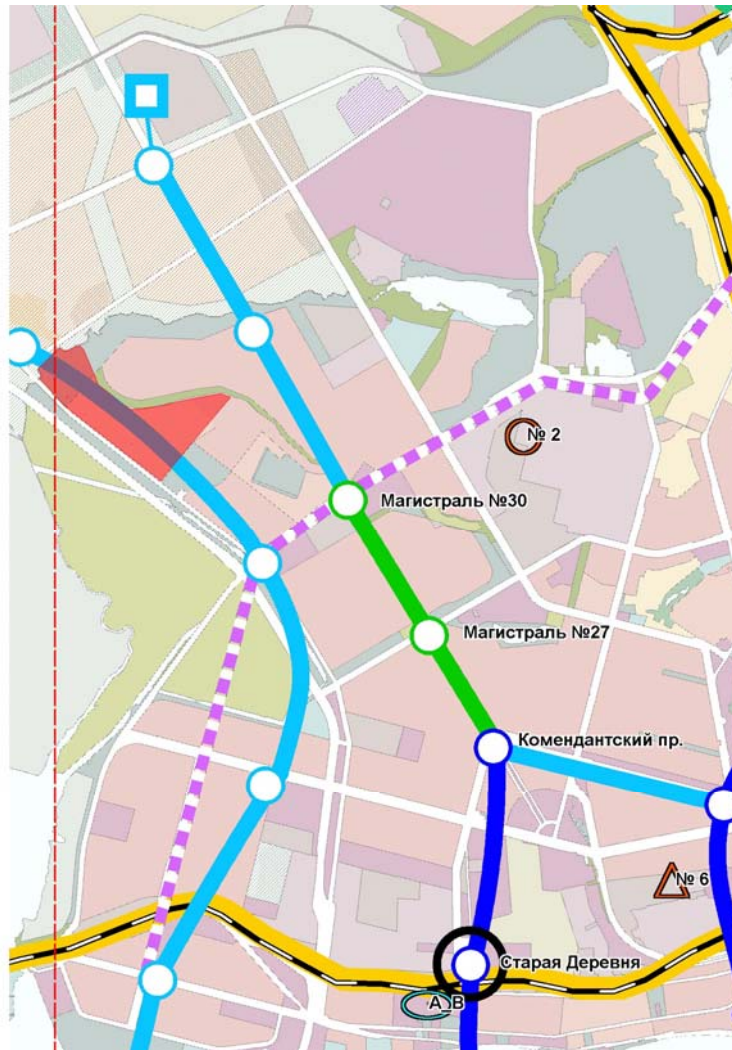
Рис.4. Схема линий Санкт-Петербургского метрополитена

Разные части района находятся на значительном расстоянии друг от друга. Поэтому каждая из них имеет свои основные транспортные магистрали и главные торговые улицы.

Таблица 1. Виды общественного транспорта и маршруты в микрорайоне

Вид транспорта	Название станции или номер маршрута
Метро	"Черная речка", "Пионерская", "Старая Деревня", "Комендантский проспект".
Маршрутное такси	326,158,91,91А,85,80,14
Автобус	127
Ж/д	Станции: Лахта, Ольгино, Удельная, Озерки, Шувалово.

В перспективе, на пересечении Шуваловского и Комендантского проспектов будет построена станция метро «Шуваловский проспект».



**Рис.5. Перспектива развития метрополитена до 2025 года**

В Приморском районе планируется строительство крупной функциональной развязки: Комендантского проспекта, проспекта Испытателей и Парашютной улицы.

### **Западный скоростной диаметр и КАД**

Строительство Западного скоростного диаметра в непосредственной близости от участка обеспечит высокую транспортную доступность для жителей прилегающих районов.

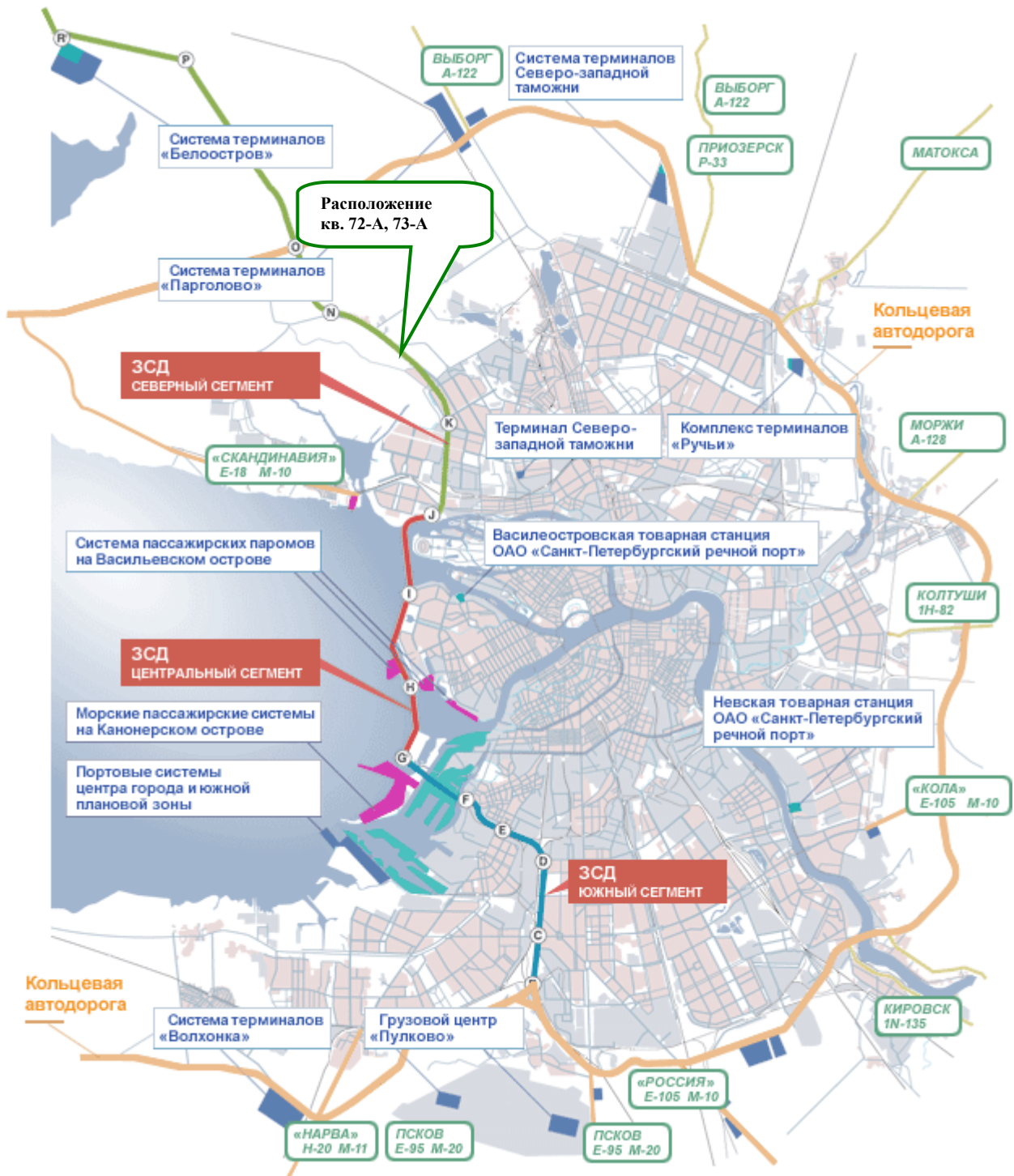


Рис.6. Схема КАД и ЗСД

## **3.2 Анализ тенденций жилищного рынка Санкт-Петербурга**

### **3.2.1 Предложение и спрос**

Анализ градостроительного будущего Санкт-Петербурга показывает, что в среднесрочной перспективе (до 2015 года) для развития мегаполиса потребуется возвести жилье площадью не менее 30 млн. кв.м.

Суммарный объем заявленных на сегодняшний день объемов жилищного строительства до 2015 года составляет примерно 33 млн.кв.м.

### **3.2.2 Прогноз**

Ценовая ситуация на петербургском рынке жилой недвижимости остается в фокусе внимания как специалистов, так и простых горожан.

В среднем рост цен на первичном рынке с начала 2008 года составил 23,4%, средняя стоимость кв.м. выросла с 71 тыс. рублей до почти 88 тыс. рублей. На вторичном рынке цены выросли на 26,3%, средняя стоимость кв.м. выросла с 81,7 тыс. рублей до 103 тыс. рублей. На середину июня текущего года по данным Restate.ru средняя стоимость 1 кв.м в однокомнатной квартире на вторичном рынке составила 107 тыс. рублей, на первичном – 95 тыс. рублей. По-прежнему с небольшим отрывом от однокомнатных квартир располагаются цены за 1 кв.м на двухкомнатные (103 тыс. и 94 тыс. рублей соответственно) и трехкомнатные квартиры (100 тыс. и 88 тыс. рублей соответственно).

По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли себестоимость одного квадратного метра жилья в Петербурге составляет 41,7 тыс. рублей. В то время как средняя нормативная расчетная стоимость строительства квадратного метра общей площади жилых и нежилых помещений установлена в размере 44 тыс. руб. Юридически эти нормативы будут использоваться исключительно для взаиморасчетов между правительством Петербурга и застройщиками.

#### ***О перспективах роста цен на недвижимость***

Мнения специалистов, в целом, сходятся на том, что рост цен в текущий период не превышает инфляции и составляет примерно 2-3% в месяц. По итогам года разброс ожиданий находится в пределах 25-60% в различных сегментах жилого фонда. Например, в сегменте типового жилья, включая жилье эконом-класса и повышенной комфортности, цены росли очень быстро. Сейчас средняя цена на такое жилье на первичном рынке составляет \$3,675 за кв.м. Однако, в целом ситуация характеризуется как равновесно-стабильная.

На первичном рынке цены стоят, поэтому застройщики активизируют маркетинг и проводят различные рекламные компании. Рынок замер в ожидании поступления в продажу квартир в крупных проектах - миллионниках. Есть информация о том, что цены там будут несколько ниже рыночных.

В связи с этим сложно делать долгосрочные прогнозы, оценивать рынок в перспективе сейчас не представляется возможным. Уровень цен на услуги монополистов также оказывает существенное влияние на стоимость нового строительства.

Снижение темпов роста цен происходит во многом из-за сокращения платежеспособного спроса, сегодня все меньше людей способны внести полную сумму стоимости квартиры. Услуга ипотечного кредитования сейчас становится все более недоступной для основной части населения, что будет ограничивать платежеспособный спрос.

Общий прогноз по росту цен на новое жилье не выходит за пределы инфляции. В ближайшие 3-4 года удешевления жилья не ожидается. Это обусловлено, во-первых, существующим превышением спроса над предложением качественного жилья. Во-вторых, тем обстоятельством, что начало продаж заявленных проектов - миллионников, которые могут повлиять на ценовую ситуацию, намечено на 2010-2011 годы (по заявлению самих застройщиков). Начало продаж некоторых проектов и вовсе откладываются по тем или иным причинам на неопределенное время.

С начала года прирост стоимости в сегменте коттеджного домостроения составил приблизительно 20%, на первичном рынке недвижимости: на типовое жилье – прирост примерно 13%, на элитное жилье – около 10%. Прирост на рынке вторичной недвижимости – 16-17%. Арендные ставки по коммерческой недвижимости увеличились до 10-15%.

В предпочтениях покупателей «первички» постепенно сокращается доля однокомнатных квартир, но растет спрос на «двушки». В настоящее время основной целью приобретения жилья для подавляющего большинства покупателей является проживание в нем, а не последующая перепродажа.

#### ***Перспективы развития рынка жилой недвижимости***

В некоторой степени рост рынка интенсифицируют различные городские и федеральные социальные программы – расселение ветхого и аварийного жилья, домов вокруг КАД и федеральных строек.

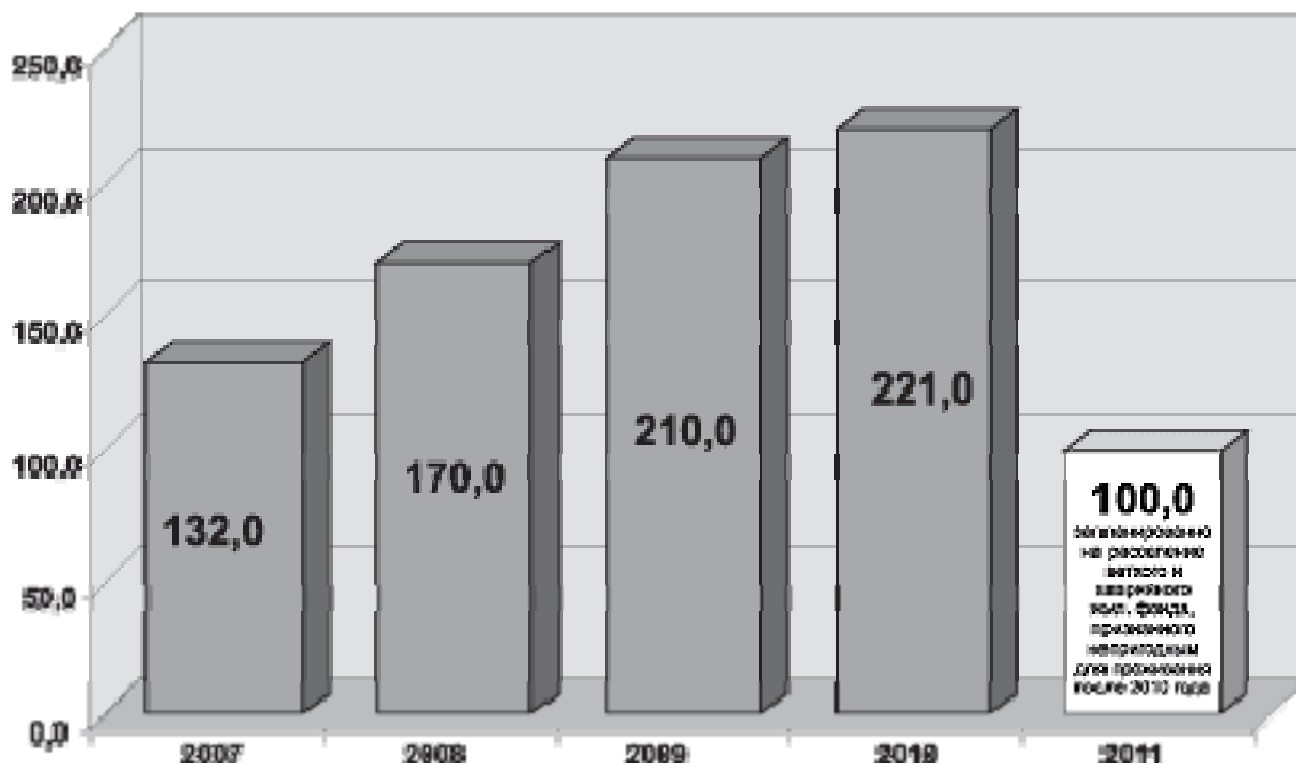


Рис.7. Перспективный план предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, расселяемым из аварийного фонда, тыс. кв. м  
(Данные Комитета по строительству СПб)

Однако есть мнение, что рынок жилищного строительства приближается к периоду “глобальной заморозки” новых строительных проектов. Застраиваться будут только территории, о которых было заявлено ранее.

Некоторые девелоперы, например ВТБ, отказываются от проектов по строительству жилой недвижимости. На вопрос, какие крупные проекты задумывает реализовывать ВТБ в Петербурге, на форуме “ProEstate 2008” вице-президент компании г-н Ольховский ответил, что “сперва нужно закончить реализацию уже заявленных строек, а потом думать о планах”. Компания сейчас, по его словам, выбрала иной путь развития: вместо того, чтобы самой вкладывать значительные инвестиции в строительство, будет привлекать компании-партнеры. Сама же будет заниматься инженерной и документальной подготовкой новых площадей.

По мнению руководителя петербургского филиала компании Jones Land LaSalle Андрея Розова, крупные девелоперские структуры сейчас испытывают некую перегрузку заявленных проектов.

### **Ипотека**

Значение ипотеки как движущего фактора на рынке жилой недвижимости снижается. В Петербурге на 01/09/2008 объем задолженности по ипотечным кредитам составил порядка



8 миллиардов рублей. Всего выдано кредитов на сумму свыше 50 миллиардов. Темпы прироста в 2007 году были 166,9 процента, то есть в 2,5 раза по отношению к 2006 году. Темпы прироста по итогам первого квартала составили 19 процентов, сейчас это примерно 30-40 процентов. Средняя сумма кредита в настоящее время составляет порядка 1,5-2 миллионов рублей. Кредит в основном берут на 20 лет.

Показателем, отражающим снижение покупательной способности населения, является то обстоятельство, что практически перестали осуществляться покупки недвижимости с целью инвестирования средств. Практически все жилье приобретается с целью проживания.

С другой стороны, немалые деньги может принести и перевод в Петербург министерств и ведомств, головных офисов крупных компаний. Все это будет стимулировать потребительский спрос. Продолжается приток денег из богатых сырьевых регионов. В целом по Петербургу почти треть покупателей квартир в строящихся домах – иногородние.

### **3.3 Рынок коммерческой недвижимости**

#### **3.3.1 Предложение.**

Приморский район является лидером по количеству торговых площадей среди районов Петербурга. Здесь располагается 22 крупных торговых объекта. Практически все розничные торговые сети, действующие на рынке Северной столицы, открыли в Приморском свои точки. Так, на Коломяжском проспекте работают «Сезон» и «Карусель». Еще одна «Карусель» располагается на улице Савушкина. Там же есть гипермаркет «Лента». На Комендантском проспекте находятся магазины METRO и «Максидом». В районе два гипермаркета «О'Кей» – на Богатырском проспекте и на Приморском шоссе. К услугам горожан два мебельных гиганта – «Мебель Сити» на Мебельной улице, «Грейт» на улице Савушкина. В поселке Лахта располагаются два гипермаркета строительной сети «ОБИ», в Ольгино – гипермаркет товаров для ремонта и садоводства «Гарден-Сити».

В районе находятся шесть торговых комплексов: Miller Center на Комендантском проспекте, «Аэродром» на проспекте Испытателей, «Долгоозерный» на улице Ильюшина, «Иридиум» (он же – первая очередь торгового комплекса «Сити Молл») на Коломяжском проспекте, «Подсолнух» на улице Савушкина и «Интериио» на Богатырском проспекте. Шесть крупных торговых объектов в Приморском районе имеют в своем составе и развлекательную часть. Это «Гулливер» на Торфяной дороге, «Меркурий» и «Атлантик

Сити» на улице Савушкина, «Удельный парк» на Коломяжском проспекте, «Променад» на Комендантской площади, а также «Континент» на Байконурской улице.

В Приморском районе заявлено большое количество новых проектов. По данным компании Vesar Commercial Property SPb, только в текущем году планируется ввести порядка 240 тыс. кв. м торговых площадей. На Ланской улице появится офисно-торговый комплекс площадью 30 тыс. кв. м, откроется вторая очередь торгового комплекса «Сити Молл» на Коломяжском проспекте (площадью 100 тыс. кв. м), будет достроен многофункциональный комплекс «Питер-Гранд» на улице Савушкина (42 тыс. кв. м). На Комендантской площади откроется торговый комплекс «Комендантский» площадью 47 тыс. кв. м, на Комендантском проспекте – торговый комплекс «Крузиз» на 22 тыс. кв. м. На Полевой дороге в 2008 году планируется открыть торгово-выставочный комплекс Invago, а на Лахтинском проспекте торговый комплекс «Аура».

В районе начинается реализация проектов по реновации существующих объектов торговой и развлекательной инфраструктуры. Так, финансовая группа «Новый мир» планирует снести недостроенный кинотеатр «Русь» у метро «Пионерская», а на его месте возвести торгово-развлекательный центр, общая площадь которого составит 130 тыс. кв. м, включая парковку на 1 850 мест. Остальные 80 тыс. кв. м будут отведены под торговлю (около 60 тыс. кв. м арендопригодных площадей). Срок сдачи объекта в эксплуатацию – 2010 год.

### **3.3.2 Спрос**

По оценкам аналитиков рынок торговой недвижимости близок к насыщению. Необходимо развивать многофункциональные комплексы с привлекательной концепцией. С учетом численности населения самого Приморского района и потенциального потока посетителей из других частей города, можно сказать, что спрос на такой формат ТРК спрос не удовлетворен.

Площади коммерческой недвижимости, находящиеся в шаговой доступности от жилых кварталов, всегда пользуются спросом. Встроенные помещения на первых этажах жилых зданий выкупаются или арендуются еще до сдачи дома в эксплуатацию. Это однозначно говорит о неудовлетворенном спросе на такой формат коммерческой недвижимости.

### **3.3.3 Прогноз**

По мнению аналитиков, тенденция выхода на петербургский рынок иностранных и московских операторов сохранится. Вслед за Castorama, OBI, «Седьмой континент» рынок ожидает появления Billa, Real, Auchan, «Мосмарт», а также брендов, работающих по договору франчайзинга – Stradivarius, Starbucks, Massimo Dutti.

Вместе с тем, заметна нехватка продовольственных магазинов для среднего класса и торговых точек формата «магазин у дома», поэтому помимо торговых объектов большого формата, будут развиваться и те, что традиционно занимают встроенные помещения на первых этажах жилых домов.

## **3.4 Анализ тенденций рынка жилья в Приморском районе**

Приморский район пользуется большой популярностью у покупателей квартир, здесь активно ведется жилищное строительство. По составу и качеству жилищного фонда район можно разделить на несколько зон.

Территория у Черной речки – самая старая часть Приморского района. Ее благоустройство и комплексная застройка начались в 50-е годы прошлого века. Жилье возводилось достаточно плотно, поэтому сейчас найти здесь участок под строительство очень сложно. Основное достоинство района – неплохое качество жилых домов, расположенных здесь. В начале улиц Торжковской и Савушкина, а также на набережной Черной речки и по Приморскому проспекту расположено немало «сталинок». Между Серебряковым и Шишмаревским переулками располагается много двух- и трехэтажных «немецких» коттеджей. В каждом из таких домов от четырех до восьми квартир, имеющих отдельные входы с прилегающего к коттеджу огороженного земельного участка, что придает им вид своеобразных таун-хаусов. За последние несколько лет большая часть этих коттеджей была расселена, отремонтирована или реконструирована. Стоимость «квадрата» жилплощади в них – одна из самых высоких в Приморском районе. От улиц Школьной, Савушкина начинаются кирпичные хрущевки.

Не так давно «сталинки» у Черной речки были на втором месте по популярности после домов сталинской постройки на Московском проспекте. Наиболее активным спросом в кварталах у Черной речки пользуются «немецкие» коттеджи, также строившиеся в сталинское время.

Район Озера Долгого начинается у берегов Большой Невки и продолжается до озера Долгого на севере Приморского района. Застраиваться он начал относительно недавно. Здесь располагаются в основном современные панельные и кирпичные дома. У этой территории не самое благоприятное окружение – вокруг много промышленных зон. По мере оживления прилегающих кварталов (сейчас там идет активное жилищное строительство) существующие промзоны могут быть выведены за пределы города и застроены развлекательными и торговыми комплексами. Наиболее востребованная часть Озера Долгого – район Комендантского проспекта. В 2005 году была открыта станция метро «Комендантский проспект», что существенно повысило инвестиционную привлекательность этих кварталов.

Район Северо-Приморской части изначально не пользовался спросом у населения. Однако открытие станций метро «Старая Деревня» и «Комендантский проспект», строительство парка 300-летие Санкт–Петербурга постепенно изменили ситуацию. Сейчас территория активно застраивается современным жильем и торговыми комплексами. Удобное расположение на выезде из города, достаточно быстрое сообщение с центром города – все это повышает инвестиционную привлекательность Северо-Приморской части.

Жилая зона «Бывший Комендантский аэродром» начинается севернее и продолжается до самых Коломяг (до Парашютной улицы). Район сложившийся, большая часть жилищного фонда – панельные и кирпичные дома, построенные в 80–90-е годы прошлого века. Эти кварталы очень востребованы покупателями жилья, что привлекает сюда большое количество инвесторов. Быстро ведется уплотнительная застройка. Возводятся торговые комплексы, развлекательные центры. Наиболее активно этот процесс идет у станции метро «Пионерская».

Каменка – самый удаленный участок Приморского района, расположенный на северо-западе района. Жилищный фонд микрорайона представлен достаточно неплохими домами – 611-й серии, 137-й, 504-й, панельными и кирпично-монолитными, есть новостройки, развивается коттеджное строительство. Эта территория воспринимается покупателями квартир сейчас как очень удаленная от центра, но весьма комфортная часть спального района.

Ярко выраженных доминант территория не имеет. Объекты социальной и торговой инфраструктуры сосредоточены в основном на двух транзитных магистралях района – проспектах Комендантском и Авиаконструкторов. Здесь нет крупных продовольственных и промтоварных торговых центров. За покупками жителям Каменки приходится выезжать в соседние микрорайоны. Как правило – в район Комендантской площади и ст. метро

«Пионерская». Торговля непосредственно в зоне территории развивается пока не очень активно. Хотя ясно, что в будущем здесь обязательно появятся крупные сетевые гипермаркеты.

Несмотря на некоторые недостатки, жилье в Каменке пользуется популярностью и стоит недешево. Особенно охотно здесь покупают крупногабаритное жилье достаточно обеспеченные люди, для которых транспортная удаленность не является неразрешимой проблемой. Обилие зелени в районе привлекает и тех, кто предпочитает жить в коттеджах. В районе Глухарской улицы, рядом с Юнтоловским заказником, развивается малоэтажное строительство.

Примечание: По данным информационно-аналитического отдела ГК «Бюллетень Недвижимости», средняя цена квадратного метра жилья в Каменке на 09.2008г. чуть ниже средней по городу и составляет \$2,5–2,6 тыс.

Коломаги – зона контрастов. Изначально это была деревня, которая существовала практически в первозданном виде вплоть до конца XX века. Сейчас территория поделена на участки многоэтажной и малоэтажной застройки, которые причудливо переплелись. Здесь есть несколько кварталов таун-хаусов, стоимость квадратного метра в которых сопоставима с элитными квартирами в центральных районах города. Неподалеку от квартала класса «премиум» возвышаются 25-этажные панельные высотки, построенные в конце 1990-х годов и вовсе не претендующие на «элитарность».

Самые популярные в Приморском районе – это современные кирпичные и панельные дома вблизи станций метро «Черная речка», «Пионерская» и «Комендантский проспект».

### 3.4.1 Предложение на вторичном рынке жилья

Тип квартиры:	однокомнатные квартиры	двухкомнатные квартиры	трехкомнатные квартиры	четырёхкомнатные квартиры	многокомнатные квартиры
Средняя цена кв.м, рублей:	108465.7	107007.8	100090.0	101045.4	97510.6
Средняя цена квартиры, тыс. рублей:	4385.4	6454.4	8538.8	11038.9	20882.9

Таблица 2. Текущие средние цены предложения на вторичном рынке жилья



Таблица 3. Диапазон цен на жилую недвижимость в Приморском районе

Самые дорогие			
Число комнат в квартире	адрес	стоимость 1 кв.м., долл. США	цена квартиры, долл. США
1	Комендантский пр.	3530,8	149,0
1	Авиаконструкторов пр.	3500,0	140,0
1	Королева пр.	3480,0	87,0
2	Королева пр.	3352,1	230,0
3	Королева пр.	3349,1	355,0
1	Шуваловский пр.	3333,3	156,7
2	Шаврова ул.	3260,9	150,0
3	Комендантский пр.	3197,7	275,0
4	Королева пр.	3117,6	265,0
1	Шуваловский пр.	3111,1	112,0

Самые дешевые			
Число комнат в квартире	адрес	стоимость 1 кв.м., долл. США	цена квартиры, долл. США
3ккв	Авиаконструкторов пр.	2083,3	125,0
1ккв	Мартыновская ул.	2090,6	73,0
Хккв	Королева пр.	2102,8	225,0
3ккв	Королева пр.	2132,4	145,0
4ккв	Шаврова ул.	2134,8	190,0
Хккв	Авиаконструкторов пр.	2142,9	240,0
3ккв	Планерная ул.	2156,6	178,7
3ккв	Долгоозерная ул.	2166,7	173,3
2ккв	Комендантский пр.	2168,7	180,0
1ккв	Планерная ул.	2172,8	99,8

### 3.5.2 Идентификация конкурирующих проектов

До недавнего времени на территории Каменки строительство велось ударными темпами. За последние два-три года активность немного снизилась. Сейчас в Каменке возведением домов занимаются, в основном, ЗАО «Северный город», ЗАО «Центр долевого строительства», ЗАО «ЮИТ «Лентек», ООО «Гатчинский ДСК».

**Проект «Юбилейный квартал» холдинга «ЛенСпецСМУ»**

Во II квартале 2007 года компания «ЛенСпецСМУ» приступила к застройке территории кварталов 75-А и 78-А (на пересечении Комендантского и Шуваловского проспектов). Земельный участок под строительство площадью 37 га выкуплен у совхоза «Пригородный» в начале 2004 года. Здесь возводятся разноэтажные кирпично-монолитные жилые корпуса, встроенные коммерческие помещения на первых этажах и подземные паркинги. Также предполагается строительство детских садов, школ, игровых и спортивных площадок, гостевых автостоянок. Этажность жилых домов – от 17 до 25, общая их жилая площадь составит около 700 тыс. кв. м. Срок окончания строительства намечен на 2010–2012 гг.

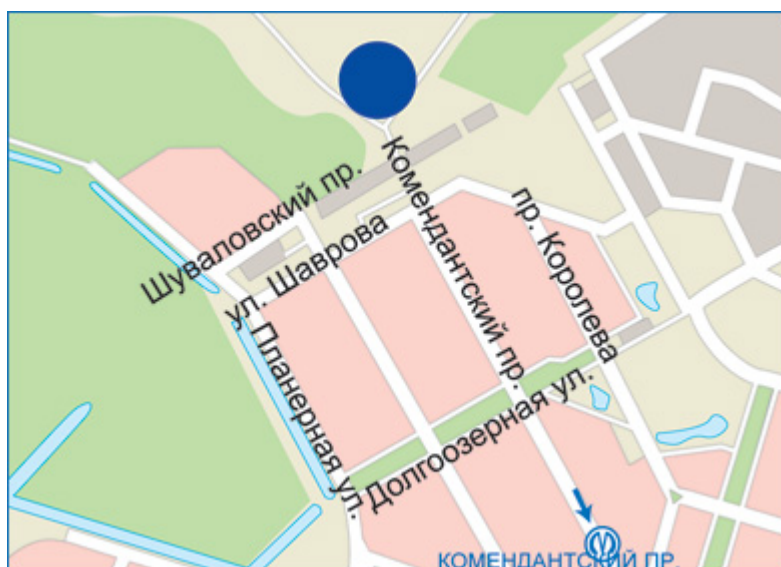


Рис. 8. Расположение «Юбилейного квартала»

**3.5.3. Описание строящихся объектов****«Юбилейный квартал»**

**Заказчик и застройщик:** Холдинг «ЛенСпецСМУ»



**Рис.9. Проект застройки «Юбилейного квартала»**

Проектируемые кварталы 75-А и 78-А расположены севернее района озера Долгое Приморского административного района, в северо-западной планировочной зоне города. Согласно функциональному зонированию Генерального плана Санкт-Петербурга кварталы предназначены для размещения территорий зон жилой застройки и общественного центра (в основном южная часть квартала 75-А, находящаяся рядом с проектируемой станцией метро «Шуваловский проспект» на пересечении Шуваловского пр. и Комендантского пр.) Ближайшая станция метро – «Комендантский проспект» находится в зоне транспортной доступности.

Количество жителей в южной части кварталов: 33 тысячи человек.

В жилом комплексе «Юбилейный квартал» предусмотрено возведение:

1. Многофункциональный комплекс, в т.ч. спорткомплекс, музыкальная школа, площадь застройки 3750 м<sup>2</sup>, общая площадь 10100 м<sup>2</sup>, строительный объем 37800 м<sup>3</sup>.

2. Баня на 140 мест, площадь застройки 1000 м<sup>2</sup>, общая площадь 3000 м<sup>2</sup>, строительный объем 10800 м<sup>3</sup>. 3. Учреждение профобразования, площадь застройки 650 м<sup>2</sup>, общая площадь 2000 м<sup>2</sup>, строительный объем 8000 м<sup>3</sup>.

Площади квартир:

1-комнатные: от 37 до 56 кв.м.

2-комнатные: 49 до 79 кв.м.

3-комнатные: от 76 до 112 кв.м.

4-комнатные: 150 кв.м.



Таблица 4. Стоимость квартир в комплексе «Юбилейный квартал»

Квартиры	Всего квартир	Площадь, м <sup>2</sup>			Стоимость, тыс. руб.	
		квартиры	жилая	кухни	1 м <sup>2</sup>	за квартиру
1 - комнатные	26	43,83 - 45,10	18,88	10,94 - 11,40	90,71 - 93,70	4 003,36 - 4 225,59
2 - комнатные	121	66,45 - 68,41	34,72 - 36,08	11,37 - 12,66	84,12 - 89,77	5 751,24 - 6 073,80
3 - комнатные	126	100,25 - 104,81	53,77 - 60,21	15,07 - 20,51	80,98 - 85,06	8 191,27 - 8 838,78



Рис.10. Строительные площадки комплекса «Юбилейные квартал»



### **3.6. Выводы**

В связи со сложностью прогнозирования ситуации на рынке жилой недвижимости на период с 2012 года рациональным представляется рассмотреть два варианта развития ситуации.

*Сценарий первый:* инженерная подготовка территории и продажа ее отдельными участками под застройку.

В этом случае можно гарантировать инвестору получение прибыли, так как стоимость земли в черте города будет однозначно возрастать. Снижения стоимости услуг за подключение инженерной инфраструктуры, как и стоимости самих работ по прокладке коммуникаций, также не ожидается.

Таким образом, через 39 месяцев с момента получения права на освоение участков 72А и 73А инвестор будет иметь инженерно и документально подготовленную территорию. Продажа участков под застройку обеспечит возврат инвестиций и прибыль от проекта.

*Сценарий второй:* инженерная подготовка территории и застройка комплексом зданий.

С точки зрения маркетинга строительство многофункционального жилого комплекса является оптимальным решением по освоению данного участка. Несмотря на наличие конкуренции в непосредственной близости от зоны строительства, можно говорить о ликвидности объектов недвижимости.

Политическая и экономическая ситуации способствуют развитию квартальных застроек, а Приморский район является наиболее благоприятным для этих целей.

В случае принятия решения о самостоятельной застройке участка срок участия в проекте увеличивается, но возрастает величина полученной прибыли.

## 4. Анализ экономической эффективности проекта

### 4.1. Исходные данные

Исходными данными для экономических расчетов служат условия торгов, приведенные в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 №1104.

Таблица 6. Исходные данные для расчета

Параметр	Ед. Изм.	Величина
Площадь участка	га	102,6
Начальная цена торгов	млн. руб.	1050
Размер задатка	млн. руб.	525
Стоимость аренды земли на период подготовки градостроительной документации и строительства инженерии	руб./м <sup>2</sup>	0,730
Стоимость аренды земли на период строительства жилья и других объектов	руб./м <sup>2</sup>	11,169
Цена выкупа сформированных участков под застройку	руб./м <sup>2</sup>	2989
Срок освоения территории	мес.	96
в том числе:		
на строительство объектов инженерной инфраструктуры	мес.	39
в том числе:		
на подготовку градостроительной документации	мес.	18
на передачу городу подготовленной территории	мес.	3
Ориентировочный возможный объем жилья	м <sup>2</sup> общ.пл.	550 000

Как упоминалось выше, возможны два варианта инвестиционной стратегии:

**Сценарий 1:** инженерная подготовка территории, выкуп участков, предназначенных под строительство, и перепродажа их третьим лицам под застройку.

**Сценарий 2:** инженерная подготовка территории, выкуп участков, предназначенных под строительство, застройка их комплексом зданий и продажа жилой и коммерческой недвижимости, а также машиномест в паркингах.

## 4.2. Сценарий 1

### 4.2.1. Инвестиционные показатели проекта

Расчет инвестиционных показателей сценария 1 выполнен методом анализа денежных потоков.

Экономическая оценка показывает, что реализация проекта принесет компании чистый дисконтированный доход, выраженный показателем NPV, в размере 24,9 млн. долл. США. Расчетный срок окупаемости проекта 5,2 лет без учета временной стоимости денежных средств и 5,8 года с учетом стоимости денежных средств во времени с момента начала освоения территории.

Простая норма дохода на вложенные инвестиции составляет 62%.

Полный объем инвестиций в проект по сценарию 1 составит 467,5 млн. долл. США. При этом показатель рентабельности инвестиций (PI) принимает значение 1,08. Минимальный объем вложения собственных средств ограничивается 381,9 млн. долл. США. Этот фактор повышает инвестиционную привлекательность проекта, что отражается в увеличении простой нормы прибыли до 76% в расчете на объем вложения собственных средств.

Чистая прибыль от продажи инженерно-подготовленных земельных участков для строительства жилых помещений, коммерческих площадей и паркингов оценивается в 289,4 млн. долл. США.

### 4.2.2. Экономические показатели проекта

#### 4.2.2.1. Прогнозируемая цена продажи участков

Условно территория разбита на четыре типа участков с различной стоимостью, представленной в таблице

Таблица.7. Стоимость участков

Прогнозируемая цена земли	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Жилая недвижимость	1 033	1 085	1 139
Жилая недвижимость	1 094	1 149	1 206
Коммерческая недвижимость	1 155	1 212	1 273
Паркинги	851	893	938
Средняя цена	1 070	1 123	1 179

**4.2.2.2. Бюджет проекта**

Расчет бюджета основан на укрупненной сметной стоимости инженерной подготовки участка, которая составляет 385,5 млн. долл. США. Срок выполнения работ ограничен условиями торгов и составляет 36 месяцев с момента подписания договора аренды. В затраты также включена стоимость приобретения права комплексного освоения земельного участка (аукцион, аренда), накладные и прочие затраты.

Чистая прибыль по окончании проекта составит **289.4 млн. долл. США.**

Таблица 8. Бюджет проекта

Вид расходов	Тыс. Долл. США, с НДС
Покупка земельного участка (нач.ст)	41 501,98
Аренда земли в год на период ИП	29,60
Аренда земли в год на период Строительства	317,06
Выкуп территорий (70% под строительство)	84 849,79
Присоединение к городским сетям (выполнение технических условий)	173 259,98
<i>Проектирование (в т.ч. Изыскания, Проект планировки территории, межевание, согласования)</i>	3 579,27
<b>Инженерная подготовка территории</b>	<b>71 585,45</b>
<i>В том числе</i>	
<i>Водопроводные сети</i>	4 296,41
<i>Канализационные сети</i>	7 868,13
<i>Тепловые сети</i>	10 715,15
<i>Электроснабжение</i>	4 658,76
<i>Дорожное покрытие</i>	35 147,00
<i>Благоустройство территории, вертикальная планировка</i>	8 900,00
<b>Накладные расходы всего</b>	<b>4 295,13</b>
<i>Из них:</i>	
<i>Управление проектом</i>	1 431,71
<i>Маркетинг и реклама</i>	1 431,71
<i>Прочие накладные расходы</i>	1 431,71
<i>Прочие затраты</i>	2 863,42
<i>Резерв</i>	3 579,27
<b>Всего затраты</b>	<b>385 514,29</b>
Стоимость подготовки территорий под строительство полная	536,78

### 4.2.3. Движение денежных средств

Движение денежных средств представлено в таблице 9.

Таблица 9. Движение денежных средств.

Год реализации проекта	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Итого
<i>По инвестиционной деятельности (отток)</i>								
Аренда участка		30	30	317	317	222	95	1 010
Проектирование	1 193	1 193	1 193					
Приобретение права застройки	41 502			84 850				126 352
Инженерная подготовка		81 615	81 615	81 615				244 845
Накладные расходы, прочие, резерв	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	1 534	9 204
Реклама			286	286	286	286	286	1 432
НДС к уплате	0	0	0	0	0	21 469	58 090	79 558
<b>Итого денежный поток по инвестиционной деятельности с учетом удорожания</b>	<b>-44 229</b>	<b>-84 372</b>	<b>-84 658</b>	<b>-168 602</b>	<b>-2 137</b>	<b>-2 042</b>	<b>-1 915</b>	<b>467 515</b>
<i>Реализация помещений (Приток)</i>								
Доля проданных участков					30%	40%	30%	100%
Доход от продажи земли					219 491	307 288	241 989	768 768
в т.ч. НДС					33 482	46 874	36 914	117 270
<b>Итого денежный поток от продажи участков</b>					<b>219 491</b>	<b>307 288</b>	<b>241 989</b>	<b>768 768</b>
<b>Итого денежный поток</b>	<b>-44 229</b>	<b>-84 372</b>	<b>-84 658</b>	<b>-168 602</b>	<b>217 354</b>	<b>305 246</b>	<b>240 074</b>	<b>380 812</b>
Накопленный доход (убыток)	-44 229	-128 601	-213 259	-381 861	-164 507	140 738	380 812	
<b>Итого чистый денежный поток</b>	<b>-44 229</b>	<b>-84 372</b>	<b>-84 658</b>	<b>-168 602</b>	<b>-164 507</b>	<b>106 961</b>	<b>289 417</b>	<b>289 417</b>

#### 4.2.4. Финансовый профиль и эффективность инвестиций

При анализе привлекательности инвестиций использована ставка дисконтирования в размере 13,36%. Данная ставка складывается из безрисковой ставки доходности по иным вложениям денежных средств (6,36%) и экспертной оценки рисков (8%). Оценка прочих рисков в ставку дисконтирования не включена, поскольку в бюджете уже предусмотрена статья расходов «Резерв»

Таблица 10. Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Величина на дату оценки
Ставка доходности по ГКО-ОФЗ (долгосрочная)	6,36%
1 Риск управления проектом	1,00%
2 Риск финансирования	2,00%
3 Риск конкуренции	2,00%
4 Риск неликвидности	2,00%
5 Прочие риски	1,00%
Ставка дисконтирования	13,36%

Таблица 11. Денежные потоки проекта, тыс. долл. США

Период реализации проекта (лет)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Чистый денежный поток	-44 229	-84 372	-84 658	-168 602	217 354	106 961	289 417
Чистый денежный поток накопительным итогом	-44 229	-128 601	-213 259	-381 861	-164 507	-57 547	231 870
Дисконтированный денежный поток	-44 229	-74 428	-65 879	-115 740	131 622	57 138	136 384
Дисконтированный денежный поток накопительным итогом	-44 229	-118 657	-184 537	-300 277	-168 655	-111 517	24 868

Денежные потоки наглядно представлены в виде диаграммы на рис.11, отражающей финансовый профиль проекта.



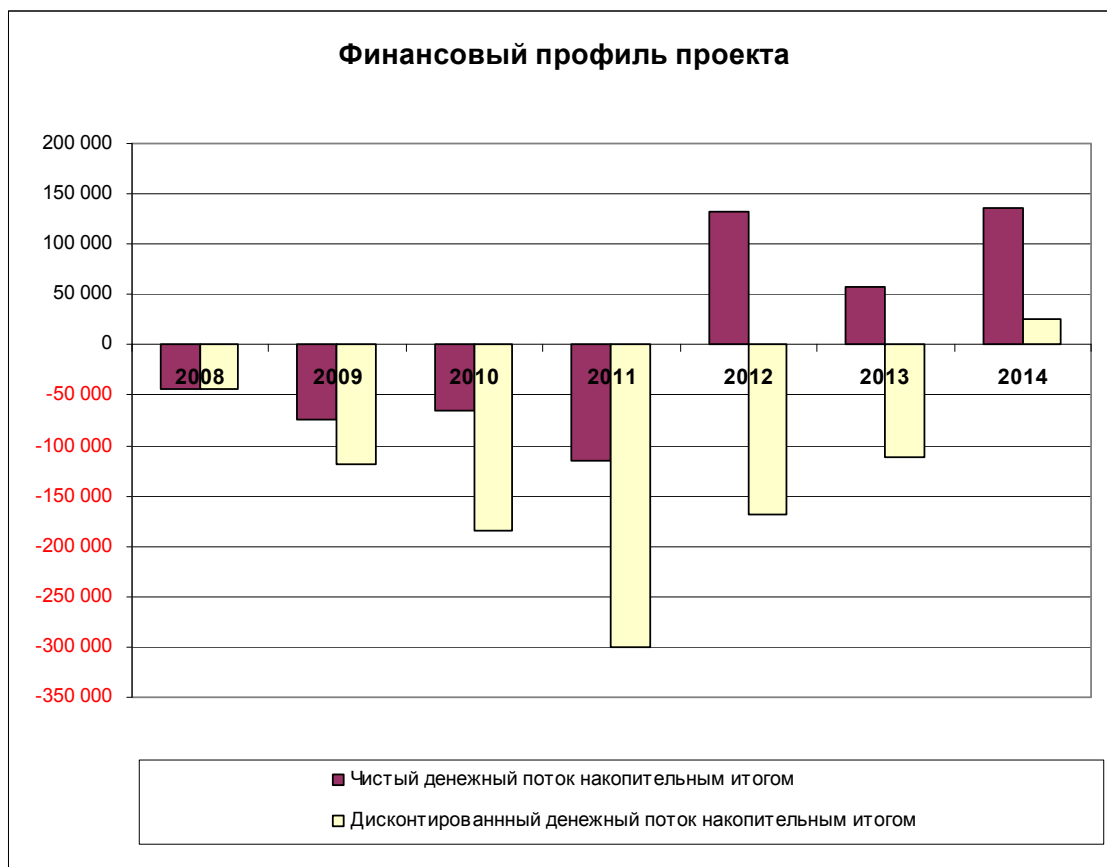


Рис. 11. Финансовый профиль проекта по сценарию 1

Таблица 12. Основные показатели эффективности инвестиций

Показатель	Величина
<b>NPV, тыс.долл. США</b>	<b>24 867,75</b>
IRR (Внутренняя норма дохода), годовых	16%
PI (Рентабельность инвестиций)	1,08
Окупаемость проекта PBP, лет	5,20
Окупаемость проекта с дисконтом DPBP, лет	5,82
Общие инвестиции в проект дисконтированные, тыс. долл. США	303 565
Инвестиции на метр продаваемых площадей дисконтированные, тыс. долл. США	422,7
<b>Минимальный объем вложения собственных средств, тыс. долл. США</b>	<b>381 861,3</b>
Простая норма прибыли	62%
Простая норма прибыли с учетом объема вложения собственных средств	76%
PI с учетом объема вложения собственных средств	1,07

Простая норма прибыли на вложенный капитал находится на уровне 52%, что является неплохим показателем для вложения капитала. Запас прочности проекта, выраженный во внутренней норме доходности (IRR), составляет 15% годовых (рассчитывается на минимальный объем вложения средств). Значение рентабельности инвестиций с учетом объема вложения собственных средств (PI) 1,03 показывает, что инвестор по окончании проекта получит чистую прибыль в размере 0,03 долл. США на каждый доллар вложенных собственных средств с учетом их временной стоимости.

### 4.2.5 Торги

Процедура торгов изменяет стоимость права комплексного освоения и влияет на показатели эффективности проекта.

Таблица 13 показывает зависимость основных показателей проекта от числа шагов аукциона.

Сценарий 1 при этом демонстрирует запас устойчивости по параметру «Стоимость права освоения» всего 12 шагов.

Таблица 13. Расчет аукциона по сценарию 1

Шаг аукциона	Стоимость права освоения, млн. руб.	Стоимость права освоения, тыс.долл.США	NPV, тыс. долл.США	IRR
0	1 050	41 502	24 867,75	16,24%
1	1 102	43 557	22 812,41	15,98%
2	1 154	45 613	20 757,08	15,72%
3	1 206	47 668	18 701,74	15,47%
4	1 258	49 723	16 646,40	15,22%
5	1 310	51 779	14 591,07	14,98%
6	1 362	53 834	12 535,73	14,74%
7	1 414	55 889	10 480,40	14,51%
8	1 466	57 945	8 425,06	14,27%
9	1 518	60 000	6 369,72	14,05%
10	1 570	62 055	4 314,39	13,82%
11	1 622	64 111	2 259,05	13,60%
12	1 674	66 166	203,72	13,38%
13	1 726	68 221	-1 851,62	13,17%
14	1 778	70 277	-3 906,95	12,95%
15	1 830	72 332	-5 962,29	12,75%
16	1 882	74 387	-8 017,63	12,54%
17	1 934	76 443	-10 072,96	12,34%
18	1 986	78 498	-12 128,30	12,14%
19	2 038	80 553	-14 183,63	11,94%
20	2 090	82 609	-16 238,97	11,74%

## 4.3 Сценарий 2

### 4.3.1. Инвестиционные показатели проекта

Расчет инвестиционных показателей проекта выполнен методом анализа денежных потоков.

Экономическая оценка показывает, что проект с учетом всех исходных данных является эффективным. Реализация проекта принесет компании чистый дисконтированный доход, выраженный показателем NPV, в размере 410 млн. долл. США. Расчетный срок окупаемости проекта 4,8 лет без учета временной стоимости денежных средств и 5,5 года с учетом стоимости денежных средств во времени с момента начала освоения территории.

Простая норма дохода на вложенные инвестиции составляет 107%, что является очень высоким показателем для вложения капитала.

Полный объем инвестиций в проект составит 1,8 млрд. долл. США. При этом показатель рентабельности инвестиций (PI) принимает значение 1,48. В то же время в связи с поступлением в 2012-2016 годах денежных средств от продажи недвижимости, объем вложения собственных средств ограничивается 654,3 млн. долл. США. Этот фактор повышает инвестиционную привлекательность проекта, что отражается в существенном увеличении показателей: PI до уровня 1,63 и простой нормы дохода до 297% в расчете на объем вложения собственных средств.

Валовой доход от продажи жилых и коммерческих площадей и машиномест в паркингах оценивается в 796,4 млн. долл. США.

### 4.3.2. Экономические показатели проекта

#### 4.3.2.1. Прогнозируемая цена продажи помещений

Таблица 14. Прогнозируемая цена квартир, у.е. за м2. (1 у.е. = 25,3 руб.)

Прогнозируемая цена помещений	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Цена однокомнатных квартир	3 890	4 084	4 288	4 503	4 728
Цена двухкомнатных квартир	3 768	3 956	4 154	4 362	4 580
Цена трехкомнатных квартир	3 647	3 829	4 020	4 221	4 432
Цена четырехкомнатных квартир	3 586	3 765	3 953	4 151	4 358
Средняя цена квартир	3 783	3 972	4 171	4 380	4 599
Цена коммерческих помещений	4 254	4 467	4 690	4 925	5 171
Цена 1 парковочного места	36 465	38 288	40 203	42 213	44 324

Ценовая политика основывается на прогнозе ежегодного увеличения цен на квартиры на 5% по сравнению с предыдущим периодом с 2008 по 2016 год. Прогноз выполнен методом линейного тренда квадратов на основе данных о ценах за предыдущие 5 лет.

#### 4.3.2.2. Бюджет проекта

Расчет бюджета основан на укрупненной сметной стоимости инженерной подготовки и строительства объекта в размере 1,2 млрд. долл. США на срок 8 лет, стоимости приобретения земельного участка (аукцион, аренда, выкуп), накладных и прочих затрат на строительство, общепромышленной нормированной структуре вложения средств в строительные проекты на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Согласно налоговому законодательству, налог на прибыль удерживается по завершении проекта. Прибыль после удержания налога на прибыль (24%) составит 1.84 млрд. долл. США.

Таблица 15. Бюджет проекта (\$1 = 25,9 руб.)

Вид расходов	Тыс. Долл. США, с НДС
Покупка земельного участка (начальная стоимость)	41 501,98
Аренда земли в год на период ИП	29,60
Аренда земли в год на период Строительства	317,06
Выкуп территорий (70% под строительство жилое)	84 849,79
Присоединение к городским сетям (выполнение технических условий)	173 259,98
Проектирование (в т.ч. Изыскания, Проект планировки территории, межевания, согласования)	76 412,57
Инженерная подготовка территории	71 585,45
В том числе	
Водопроводные сети	4 296,41
Канализационные сети	7 868,13
Тепловые сети	10 715,15
Электроснабжение	4 658,76
Дорожное покрытие	35 147,00
Благоустройство территории, вертикальная планировка	8 900,00
СМР (жилье и коммерческие помещения)	1 122 385,60
СМР (паркинги)	215 460,00
Всего СМР + инженерная подготовка	1 294 186,51
Накладные расходы всего	97 063,99
Из них:	
Управление проектом	32 354,66
Маркетинг и реклама	32 354,66
Прочие накладные расходы	32 354,66

Вид расходов	Тыс. Долл. США, с НДС
<b>Прочие затраты</b>	<b>64 709,33</b>
<b>Резерв</b>	<b>80 886,66</b>
<b>Всего затраты</b>	<b>2 128 330,80</b>
Удельная стоимость СМР, долл. США/м <sup>2</sup> продаваемой площади жилья и коммерческих помещений	1 357,00
Удельная стоимость СМР паркингов, долл. США/м <sup>2</sup>	1 500,00
Стоимость строительства полная, долл. США/м <sup>2</sup> продаваемой площади строений	2 330,50

## 4.3.3. Движение денежных средств

Таблица 16. Движение денежных средств по проекту (\$1 = 25,3 руб.)

Период реализации проекта (лет)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Итого
<i>По инвестиционной деятельности (отток)</i>										
график финансирования строительства				15%	15%	15%	20%	20%	15%	100%
Аренда участка	30	30	30	317	317	317	317	317	317	1 962
Инвестиции в строительство				183 390	183 390	183 390	244 520	244 520	183 390	1 222 601
Проектирование	25 471	25 471	25 471							50 942
Приобретение права застройки	41 502			84 850						126 352
Инженерная подготовка		81 615	81 615	81 615						244 845
Накладные расходы, прочие, резерв	26 962	26 962	26 962	26 962	26 962	26 962	26 962	26 962	26 962	215 698
Реклама			4 622	4 622	4 622	4 622	4 622	4 622	4 622	32 355
Итого денежный поток по инвестиционной деятельности с учетом удорожания	-93 965	-134 078	-138 700	-381 756	-215 292	-215 292	-276 422	-276 422	-215 292	-1 947 217
Период реализации проекта (лет)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Итого
<i>Реализация помещений (Приток)</i>										
доля проданных квартир		0%	0%	0%	10%	20%	25%	25%	20%	100%
доля проданных коммерческих помещений		0%	0%	0%	10%	20%	25%	25%	20%	100%
доля проданных машиномест		0%	0%	0%	10%	20%	25%	25%	20%	100%
Доход:										
от продажи квартир		0	0	0	295 743	621 060	815 142	855 899	718 955	3 306 800
от продажи коммерческих помещений		0	0	0	32 414	68 068	89 340	93 807	78 798	362 426
от продажи машиномест		0	0	0	62 355	130 946	171 867	180 461	151 587	697 217
Итого денежный поток от реализации помещений		0	0	0	390 512	820 075	1 076 349	1 130 166	949 340	4 366 442
<b>Итого денежный поток</b>	<b>-93 965</b>	<b>-134 078</b>	<b>-138 700</b>	<b>-381 756</b>	175 221	604 784	799 927	853 745	734 048	<b>2 419 226</b>

#### 4.3.4. Финансовый профиль и эффективность инвестиций

При анализе привлекательности инвестиций использована ставка дисконтирования в размере 19,03%. Данная ставка складывается из безрисковой ставки доходности по иным вложениям денежных средств (8,03%) и экспертной оценки рисков (12%). Оценка прочих рисков в ставку дисконтирования не включена, поскольку в бюджете уже предусмотрена статья расходов «Резерв»

Таблица 17. Расчет ставки дисконтирования

Показатели	Величина на дату оценки
Ставка доходности по ГКО-ОФЗ (долгосрочная)	8,03%
1 Риск управления проектом	1,00%
2 Риск финансирования	2,00%
3 Риск строительства	2,00%
4 Риск конкуренции	3,00%
5 Риск неликвидности	3,00%
6 Прочие риски	1,00%
Ставка дисконтирования	19,03%

Таблица 18. Денежные потоки проекта, тыс. долл. США

Период реализации проекта (лет)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Чистый денежный поток	-93 965	-134 078	-138 700	-381 756	175 221	604 784	799 927	853 745	153 434
Чистый денежный поток накопительным итогом	-93 965	-228 042	-366 742	-748 499	-573 278	31 505	831 433	1 685 177	1 838 611
Дисконтированный денежный поток	-93 965	-112 642	-97 896	-226 369	87 289	253 115	281 263	252 193	38 078
Дисконтированный денежный поток накопительным итогом	-93 965	-206 607	-304 502	-530 871	-443 582	-190 467	90 795	342 988	381 066

Денежные потоки наглядно представлены в виде диаграммы на рис.12, отражающей финансовый профиль проекта.

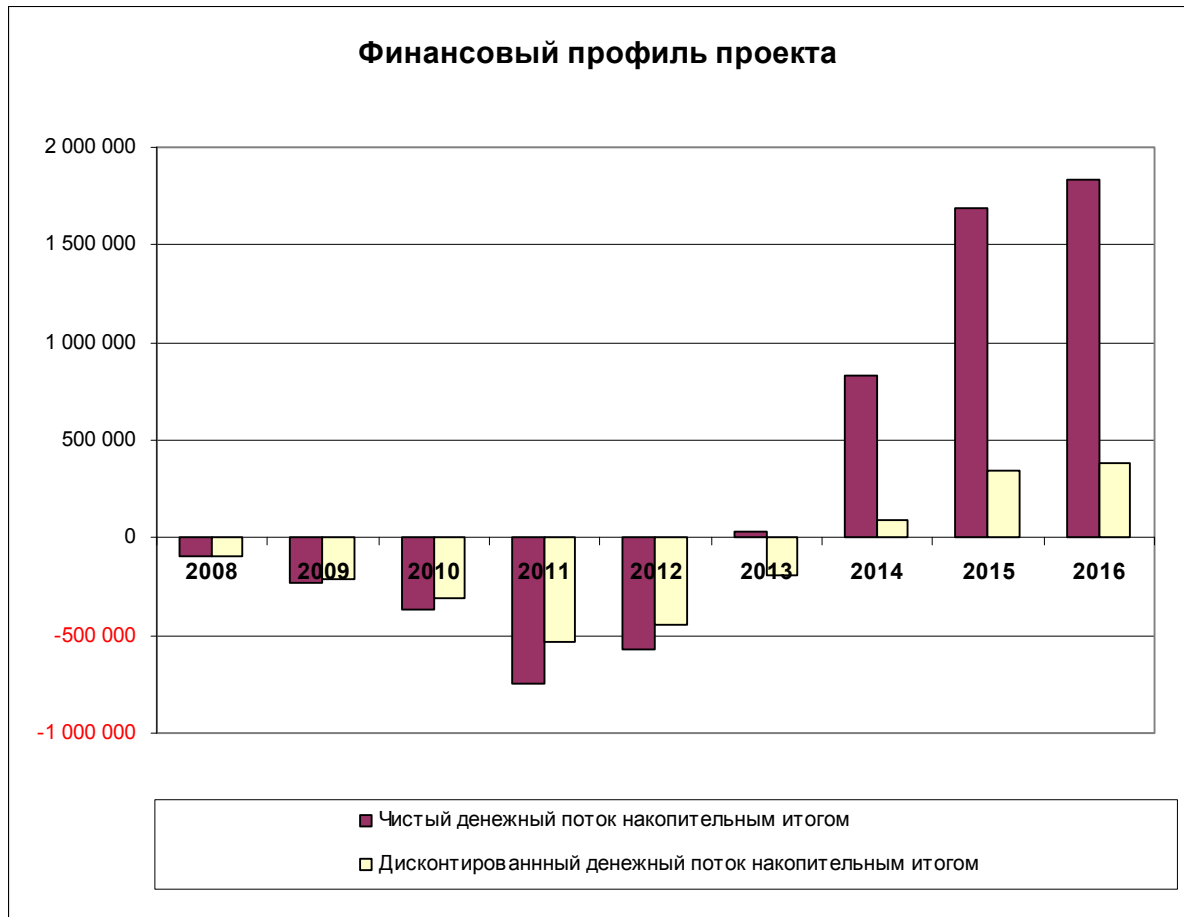


Рис. 12. Финансовый профиль проекта

Таблица 19. Основные показатели эффективности инвестиций

Показатель	Величина
<b>NPV, тыс.долл. США</b>	<b>381 065,78</b>
IRR (Внутренняя норма дохода), годовых	36%
PI (Рентабельность инвестиций)	1,40
Окупаемость проекта PBP, лет	4,96
Окупаемость проекта с дисконтом DPBP, лет	5,68
Общие инвестиции в проект дисконтированные, тыс. долл. США	960 502
Инвестиции на метр продаваемых площадей дисконтированные, тыс. долл. США	1170,2
<b>Минимальный объем вложения собственных средств, тыс. долл. США</b>	<b>748 498,9</b>
Простая норма прибыли	94%
Простая норма прибыли с учетом объема вложения собственных средств	246%
PI с учетом объема вложения собственных средств	1,51

Простая норма дохода на вложенный капитал находится на уровне 94%, что является высоким показателем для вложения капитала. Запас прочности проекта, выраженный во внутренней норме доходности (IRR), составляет 36% годовых (рассчитывается на минимальный объем вложения средств). Значение рентабельности инвестиций с учетом объема вложения собственных средств (PI) 1,4 показывает, что



инвестор по окончании проекта получит чистый доход в размере 0,4 долл. США на каждый доллар вложенных собственных средств с учетом их временной стоимости.

#### 4.3.5. Анализ чувствительности проекта

Чувствительность проекта к изменению параметров проверена в диапазоне  $\pm 20\%$  от объема инвестиций при начальных условиях. Проект показал устойчивость во всем диапазоне.

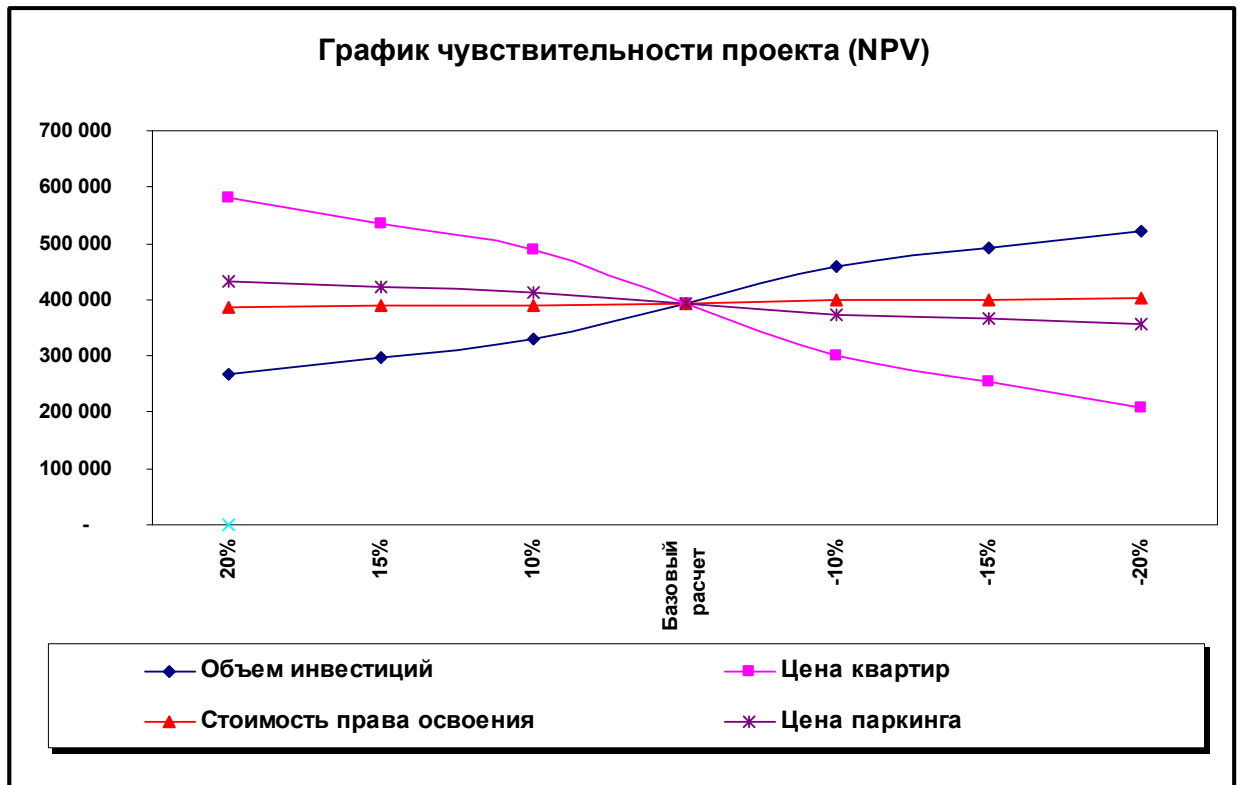


Рис. 13. График чувствительности проекта

#### 4.3.6. Торги

Процедура торгов изменяет стоимость права комплексного освоения и влияет на показатели эффективности проекта.

Таблица 20 показывает зависимость основных показателей проекта от числа шагов аукциона. Желтым цветом выделен диапазон с 90 по 160 шаг, в котором IRR принимает значение от 20% до 25%. Наиболее вероятно, что именно в этом диапазоне развернется основная борьба участников аукциона.

Диапазон со 170 по 185 шаг является критическим. При такой стоимости земли проект становится финансово неустойчивым. Со 186 шага NPV проекта принимает отрицательные значения.

Таблица 20. Изменение показателей эффективности проекта в ходе торгов

Шаг аукциона	Стоимость права освоения, млн. руб.	Стоимость права освоения, тыс.долл.США	NPV, тыс. долл.США	IRR
0	1 050	41 502	381 065,78	36,05%
10	1 570	62 055	360 512,42	34,49%
20	2 090	82 609	339 959,06	33,06%
30	2 610	103 162	319 405,70	31,75%
40	3 130	123 715	298 852,34	30,54%
50	3 650	144 269	278 298,98	29,41%
60	4 170	164 822	257 745,62	28,36%
70	4 690	185 375	237 192,26	27,38%
80	5 210	205 929	216 638,90	26,45%
90	5 730	226 482	196 085,54	25,57%
100	6 250	247 036	175 532,18	24,74%
110	6 770	267 589	154 978,82	23,95%
120	7 290	288 142	134 425,46	23,20%
130	7 810	308 696	113 872,10	22,48%
140	8 330	329 249	93 318,74	21,80%
150	8 850	349 802	72 765,38	21,15%
160	9 370	370 356	52 212,02	20,52%
170	9 890	390 909	31 658,66	19,91%
171	9 942	392 964	29 603,32	19,86%
172	9 994	395 020	27 547,99	19,80%
173	10 046	397 075	25 492,65	19,74%
174	10 098	399 130	23 437,32	19,68%
175	10 150	401 186	21 381,98	19,62%
176	10 202	403 241	19 326,64	19,56%
177	10 254	405 296	17 271,31	19,51%
178	10 306	407 352	15 215,97	19,45%
179	10 358	409 407	13 160,64	19,39%
180	10 410	411 462	11 105,30	19,33%
181	10 462	413 518	9 049,97	19,28%
182	10 514	415 573	6 994,63	19,22%
183	10 566	417 628	4 939,29	19,16%
184	10 618	419 684	2 883,96	19,11%
185	10 670	421 739	828,62	19,05%
186	10 722	423 794	-1 226,71	19,00%
187	10 774	425 850	-3 282,05	18,94%
188	10 826	427 905	-5 337,39	18,89%
189	10 878	429 960	-7 392,72	18,83%
190	10 930	432 016	-9 448,06	18,78%
191	10 982	434 071	-11 503,39	18,72%
192	11 034	436 126	-13 558,73	18,67%
193	11 086	438 182	-15 614,07	18,61%
194	11 138	440 237	-17 669,40	18,56%
195	11 190	442 292	-19 724,74	18,50%
196	11 242	444 348	-21 780,07	18,45%
197	11 294	446 403	-23 835,41	18,40%
198	11 346	448 458	-25 890,75	18,34%
199	11 398	450 514	-27 946,08	18,29%
200	11 450	452 569	-30 001,42	18,24%

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Приведенный анализ и экономические расчеты показывают хорошие перспективы проекта при использовании данного участка в целях комплексного освоения и строительства жилья.