

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ

градостроительный и финансовый анализ

земельного участка

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Объект: Москва-Рижская

Условный адрес: г. Москва, Суцевский вал, 75

Земельный участок: 11,63 га

Кадастровый номер: 77:02:0021016:1000

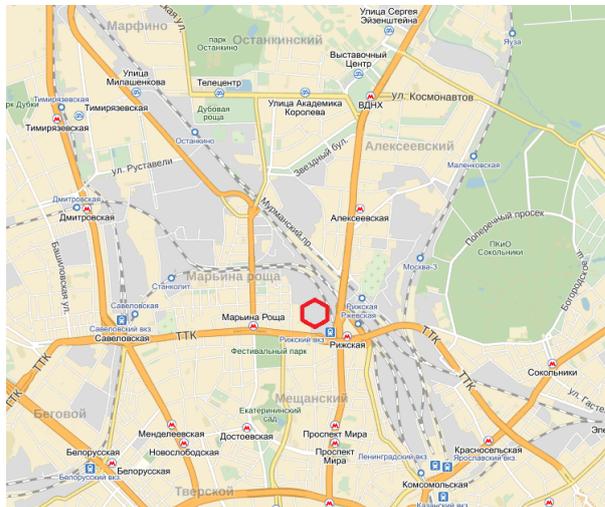
Форма владения ЗУ: аренда на 49 лет у ОАО «РЖД»,
собственность РФ.

Категория ЗУ: земли населенных пунктов

ВРИ ЗУ: железнодорожные грузоперевозки и
эксплуатация Рижского грузового двора.

Текущее состояние: территория грузового двора
станции Москва-Рижская, объекты недвижимости признаны утратившими целевое назначение и не
являются ограниченными в обороте, общая площадь существующих строений – ориентировочно 15,5
тыс. кв.м.

Форма реализации ЗУ: аукцион



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

РИСКИ

- Эскиз ППТ Территории не прошел ГЗК, протоколы рабочей группы ГЗК не предоставлены – суть замечаний не ясна. Публичные слушания не проводились. В какие-либо городские планы по развитию территорий, данный ЗУ не входит.
- ОАО «РЖД» не планирует доводить ЗУ до прохождения ГЗК и, тем более, получение ГПЗУ.
- Не решен вопрос наложения границ в северо-западной части ЗУ (отражено в Кадастровой выписке - граница земельного участка пересекается с границей земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:6). Данный вопрос со стороны РЖД не прорабатывался.
- Сервитут в виде капитального строения - здание диспетчерской, расположенного на ЗУ – кадастровый номер 77:02:0021016:1025, ул. Суцевский вал, д. 75, стр. 2, общая площадь (данные РЖД) – 202,4 кв.м; оформлено право хозяйственного ведения ГУП «Автомобильно-экспедиционный комбинат №4» и право собственности РЖД в ПТК (это комплекс объектов который делали для внесения имущества в уставный капитал) одно свидетельство на много объектов. Вопрос возможного выкупа со стороны РЖД не прорабатывался.
- Зоны водостока вдоль западной границы ЗУ и водопровода - вдоль северо-западной, были обозначены как возможные сервитуты. Зона влияния и схема прохождения не предоставлены.
- Вопрос СЗЗ существующих ж/д путей не прорабатывался, есть предположение, что СЗЗ составляет 100 м и что, это учтено в Эскизе ППТ Территории (в т.ч. рассматриваемого ЗУ). Данных для проверки информации предоставлено не было.
- До конца не проработаны вопросы по размещению апартаментов на территории ЗУ – ТЭПы, обеспеченность м/местами, вид апартаментов - апартаменты временного пребывания или постоянного. Со слов представителей ОАО «РЖД», данный вопрос еще предстоит проработать.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Если предположить, что вышеобозначенные риски урегулированы, то рассматриваемый ЗУ инвестиционно привлекателен:

- выгодное местоположение
- умеренное конкурентное окружение
- положительные основные финансовые результаты:

Показатель	Вариант 1 – РЖД	Вариант 2 – Фирма 1 (база)	Вариант 3 – Фирма 2 (беспроцентная рассрочка платежа на 2 года)	Вариант 4 – Фирма 3 (20% - деньги, и 80% - офисы)	Вариант 5 – Фирма 4 (20% - деньги, и 80% - квартиры)
IRR	51.7%	53.8%	62.5%	79.1%	93.1%
Чистая прибыль	8 223 043 076 руб.	9 499 437 542 руб.	9 499 437 542 руб.	9 499 437 542 руб.	9 442 683 386 руб.

Наиболее привлекательным и менее безрисковым является *Вариант 5*:

20% выплачивается 2 равными траншами в течении 1 года (что, в свою очередь, соответствует графику, предложенном ОАО «РЖД» в переданных материалах), оставшиеся 80% стоимости ЗУ пересчитываются в жилые квадратные метры по фиксированной цене – старт продаж, и передаются в собственность ОАО «РЖД» равными долями в течение всего срока строительства: 5 полугодий – 5 равных траншей.

Вариант 4 – более приемлем для ОАО «РЖД», но чуть менее привлекателен для ФИРМЫ.

Во всех Вариантах были просчитаны абсолютно идентичные ТЭПы наземной части, все Варианты «Лидер» рассчитаны с большей подземной частью с целью обеспечения населения парковочными местами в полном соответствии с действующими нормами в г. Москве исключительно в границах рассматриваемого ЗУ (МГСН, поправка от 2005 года).

В настоящее время, не смотря на то, что на рассматриваемом ЗУ расположен действующий имущественный комплекс, обеспеченность мощностями практически равна нулю (См. раздел «Мощности»).

Текущая обеспеченность м/местами проработана в привязке к ППТ на всю Территорию – 50,8 га.

Все необходимые копии документов запрошены (По состоянию на 21 марта 2014 года – не представлены).

Представители ОАО «РЖД» подтвердили свою готовность их предоставить.

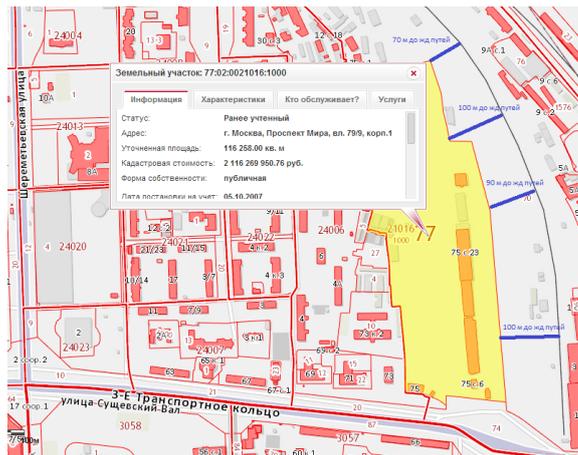
ПОТЕНЦИАЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ СЗЗ

СЗЗ ж/д путей – нормативно не менее 100 м, возможно проведение мероприятий по сокращению данной зоны.

Возможно в конкретном случае СЗЗ может составлять и большее расстояние, требуется уточнение.

Исходя из предоставленных материалов (*Эскиз застройки территории*), линия планируемой жилой застройки может проходить либо на расстоянии 70-80 м, либо - на расстоянии 100 м.

Эскизом предусмотрено строительство двух наземных паркингов – которые могут служить неким щитом, позволяющим сократить данную СЗЗ, но, планируемые паркинги расположены вне границ ЗУ.



СЗЗ окружающих строений (исходя из имеющегося Эскиза):

- планируемые надземные многоярусные стоянки (№17, Эскиз) – СЗЗ составляет 50 м
- планируемый МФК (№12, Эскиз) – СЗЗ составляет 50 м
- планируемая Поликлиника (№11, Эскиз) – СЗЗ составляет 50 м
- планируемая Школа (№7, Эскиз) – СЗЗ составляет 50 м
- планируемый апартамент-отель (между №5 и №6, Эскиз) – СЗЗ между фасадами двух зданий составляет не менее 50 м

Исходя из предоставленных данных, сделать окончательное заключение крайне затруднительно. Требуется уточнение. Пока делаем предположение, что вышеупомянутые СЗЗ соблюдены.

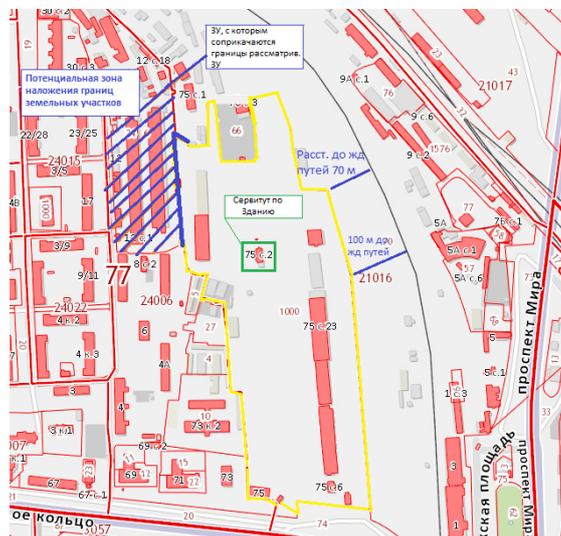
СЕРВИТУТЫ/ОБРЕМЕНЕНИЯ

Сервитут в виде капитального строения - здание диспетчерской, расположенного на ЗУ – кадастровый номер 77:02:0021016:1025, ул. Сущевский вал, д. 75, стр. 2, общая площадь (*данные РЖД*) – 202,4 кв.м; оформлено право хозяйственного ведения ГУП «Автомобильно-экспедиционный комбинат №4» и право собственности РЖД в ПТК (*это комплекс объектов который делали для внесения имущества в уставный капитал*) одно свидетельство на много объектов. Вопрос возможного выкупа со стороны РЖД не прорабатывался.

Зоны водостока вдоль западной границы ЗУ и водопровода - вдоль северо-западной, были обозначены как возможные сервитуты. Зона влияния и схема прохождения не предоставлены.

Кроме того, в предоставленных материалах - кадастровой выписке, есть особая отметка - граница земельного участка пересекается с границей земельного участка с кадастровым номером 77:02:0024006:6.

Визуальный анализ Публичной кадастровой карты не выявил никаких ограничений - границы земельных участков действительно соприкасаются, но не пересекаются. Требуется уточнение.



АНАЛИЗ ТЭПов

В соответствии с **последними предоставленными данными ОАО «РЖД»** в границах рассматриваемого ЗУ предусмотрен следующая застройка:

общая площадь жилой застройки – **141,65 тыс. кв.м:**

- общая площадь наземной части – 118,14 тыс. кв.м
- общая площадь подземной части – 23,51 тыс. кв.м

общая площадь застройки апартаментами – **73,68 тыс. кв.м:**

- общая площадь наземной части – 59,21 тыс. кв.м
- общая площадь подземной части – 14,47 тыс. кв.м

общая площадь застройки социальными объектами – **13,74 тыс. кв.м:**

- школа – 10,21 тыс. кв.м (1 объект)
- ДОУ – 3,53 тыс. кв.м (2 объекта)

Итого **общая наземная площадь** всей застройки в рамках ЗУ составила **191,09 тыс. кв.м.**

Средняя плотность *всей застройки* на 1 га, из расчета всей площади ЗУ (11,63 га) – 16 430,78 кв.м.

Плотность *только жилой застройки* на 1 га, из расчета площади ЗУ, отведенной только под жилье – ориентировочно 6,42 га* составляет 18 401,87 кв.м, что существенно ниже текущего рабочего диапазона в размере 20-25 тыс. кв.м/га. Возможно, данное ограничение связано с тем, что ЗУ расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

* - (4,54 га – под жилье + 1,88 га – дороги и благоустройство, где 1,88 га – это ½ часть от 3,76 га - было сделано предположение на основе визуального анализа Эскиза и простого математического расчета: 11,63 га (кадастр) – 7,87 га (РЖД) = 3,76 га, что 3,76 га отведено именно под благоустройство и дороги).

В предоставленных материалах РЖД обеспеченность м/местами учтена в соответствии с действующими нормами:

- 1,7 м/места – на 1 квартиру для жилой застройки (при обеспеченности от 30 до 50 кв.м на 1 человека (МГСН, поправка от 2005 года)
- 5-7 м/мест – на 1 апартаменты (нормы для гостиниц, МГСН)

но, с учетом строительства наземных многоярусных парковок, расположенных вне границ рассматриваемого ЗУ – т.е. в привязке к ППТ на всю Территорию – 50,8 га.

При строительстве *только* подземных паркингов, расположенных в границах ЗУ, дефицит парковочных мест в существующих ТЭПах составляет 1 590 м/мест.

Соответственно, в всех Вариантах «Лидер» учтено строительство одноуровневого подземного паркинга в границах рассматриваемого ЗУ.

Предусмотренная обеспеченность населения соцобъектами превышает нормы, сравнение приведено из расчета обеспеченности 1 места площадью с привязкой к действующим нормам:

ШКОЛА (на 446 мест)

- обеспеченность 1 места площадью:
 - РЖД – 23 кв. м на 1 место
 - нормы – 18-20 кв.м на 1 место

ДОУ (на 119 мест)

- обеспеченность 1 места площадью:
 - РЖД – 30 кв. м на 1 место
 - нормы – 14 кв.м на 1 место

Но, как показывает практика, по факту именно данная обеспеченность – предусмотренная Эскизом РЖД, и соответствует действительности.

Справочно, действующие нормы со ссылкой на документ:

ШКОЛЫ

- Приложение П ТСН ПЗП-99 МО – 150 мест/1 000 человек
- МГСН 1.01-99 МО – 18-20 кв.м/1 место

ДОУ

- Приложение П ТСН ПЗП-99 МО – 40 мест/1 000 человек
- МГСН 1.01-99 МО – 14-16 кв.м/1 место

Обеспеченность населения поликлиникой не рассчитывалась, так как планируемый социальный объект строит Город, и он расположен за пределами рассматриваемого ЗУ.

Ниже представлена сводная Сравнительная таблица ТЭПов.

Учитывая, что в Варианте «Лидер» обеспеченность парковочными местами была приведена к норме за счет освоения подземного пространства в границах рассматриваемого ЗУ, то Общие площади застройки ЗУ отличаются.

Сравнительная таблица ТЭПов.

Наименование		РЖД		ФИРМА	
Общая площадь Территории (ППТ), га		50,8			
Общая площадь ЗУ, га		11,63			
Общая площадь Застройки, га		7,87	67,7%	7,87	67,7%
Площадь Застройки Жилье, га		4,54	57,7%	4,54	57,7%
Площадь Застройки Апартаменты, га		1,65	21,0%	1,65	21,0%
Площадь Застройки Соцобъекты, га		1,68	21,3%	1,68	21,3%
Общая площадь ЗУ под дороги и благоустройство, га		3,76	32,3%	3,76	32,3%
Плотность застройки, кв.м на Га					
из расчета Общей площади ЗУ, кв.м/га		16 430,78		16 430,78	
из расчета Общей площади Застройки ЗУ, кв.м/га		24 280,81		24 280,81	
Общая площадь, кв.м		229 070		229 070	
Наземная площадь, кв.м		191 090		191 090	
жилая площадь, кв.м		118 140	61,8%	118 140	61,8%
площадь апартаментов, кв.м		59 210	31,0%	59 210	31,0%
площадь соцобъектов, кв.м		13 740	7,2%	13 740	7,2%
Подземная площадь, кв.м		37 980		110 445	
площадь паркинга (квартиры)	общая площадь, кв.м	23 510		79 169	
	кол-во уровней	2		1	
	кол-во м/мест	672		2 262	
площадь паркинга (апартаменты)	общая площадь, кв.м	14 470		31 276	
	кол-во уровней	1		1	
	кол-во м/мест	413		894	
Общая Жилая площадь, кв.м		118 140		118 140	
площадь квартир, кв.м		89 148	75,5%	89 148	75,5%
площадь нежилых, кв.м		2 363	2,0%	2 363	2,0%
площадь МОПов, кв.м		26 629	22,5%	26 629	22,5%
Общая площадь Апартаментов , кв.м		59 210		59 210	
площадь апартаментов, кв.м		44 680	75,5%	44 680	75,5%
площадь нежилых, кв.м		1 184	2,0%	1 184	2,0%
площадь МОПов, кв.м		13 346	22,5%	13 346	22,5%
Общая площадь Соцобъектов , кв.м		13 740		13 740	
Школа	общая площадь, кв.м	10 210	74,3%	10 210	74,3%
	общее кол-во мест	446		446	
	норма мест/1 тыс. жителей	150		150	
	норма кв.м/1 место	23		23	
ДОУ	общая площадь, кв.м	3 530	25,7%	3 530	25,7%

	<i>общее кол-во мест</i>	119		119
	<i>норма мест/1 тыс. жителей</i>	40		40
	<i>норма кв.м/1 место</i>	30		30
Условная этажность, процент застройки ЗУ 25%				
	<i>Жилые дома</i>	10		10
	<i>Апартаменты</i>	14		14
	Средняя площадь квартиры	67,00		67,00
	Кол-во квартир	1 331		1 331
	Кол-во апартаментов	894		894
	Кол-во жителей (квартиры)	2972		2972
	Кол-во жителей (апартаменты)	1489		1489

ИНСОЛЯЦИЯ

Визуальный анализ предоставленного Эскиза показал, что может быть нарушена инсоляция части жилой застройки со стороны планируемого апарт-отеля (между №5 и №6, Эскиз).

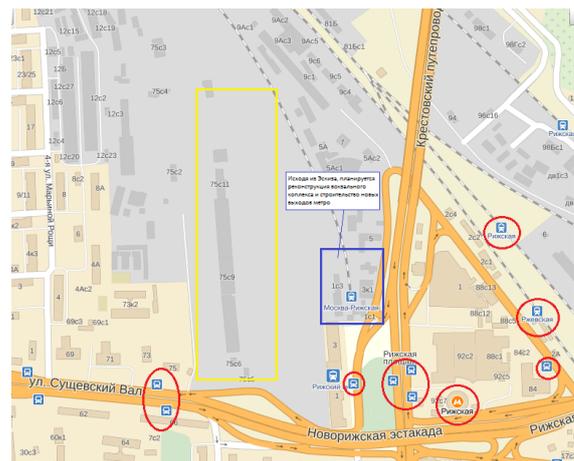
МОЩНОСТИ

В соответствии с данными предоставленными ОАО «РЖД» на рассматриваемом ЗУ в настоящее время расположены:

- Водосток: вдоль западной границы участка Ду=1300 мм.
- Водоснабжение: З.у. в зоне Северной водопроводной станции. Источник водоснабжения – водовод № 6 Д=1200мм.
- По территории з.у. канализационные сети не проходят.
- Магистральных тепловых сетей на территории з.у. нет. ТЭЦ-21 работает в дефицитном режиме.
- В границах з.у. крупных газовых сетей нет.
- Питание двора осуществляет на напряжении 10 кВ от ПС 220 кВ № 46 «Бутырская». Свободной электрической мощности нет.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- имеет прямой выход на ТТК
- расположен рядом с развязкой на проспект Мира
- в пешей доступности остановки общественного транспорта
- в пешей доступности существующая станция метро Рижская, и, особенно – планируемый ТПУ, состоящий из нового здания вокзала и новых выходов метро (ориент. 2015-2017 г.г. – данные РЖД).



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА

При расчете финансовой модели было рассчитано несколько сценариев:

- *Вариант 1 «РЖД»* – текущие ТЭПы РЖД + перевод всего ЗУ под жилье (*исходный вариант*). Данная схема подразумевает, 2 равных транша в течении 1 года.
- *Вариант 2 «ФИРМА 1 - база»* – смена ВРИ ЗУ из расчета перевода всего ЗУ под жилье + 100% обеспеченность м/местами в рамках ЗУ за счет строительства подземного паркинга под всей территорией ЗУ. Данная схема подразумевает, 2 равных транша в течении 1 года.
- *Вариант 3 «ФИРМА 2 – беспроцентная рассрочка платежа на 2 года»* – смена ВРИ ЗУ из расчета перевода всего ЗУ под жилье + 100% обеспеченность м/местами в рамках ЗУ за счет строительства подземного паркинга под всей территорией ЗУ. Данная схема подразумевает, 4 равных транша в течении 2 лет.
- *Вариант 4 «ФИРМА 3 – 20% - деньги, и 80% - офисы»* – смена ВРИ ЗУ из расчета перевода всего ЗУ под жилье + 100% обеспеченность м/местами в рамках ЗУ за счет строительства подземного паркинга под всей территорией ЗУ. Данная схема предполагает: 20% выплачивается 2 равными траншами в течении 1 года (что, в свою очередь, соответствует графику, предложенном ОАО «РЖД» в переданных материалах), оставшиеся 80% стоимости ЗУ пересчитываются в квадратные метры общей площади будущего офисного здания. И, на земельном участке, принадлежащем ОАО «РЖД» - вне границ рассматриваемого ЗУ, ФСК «Лидер» выполняет исключительно СМР офисного здания/офисных зданий в объеме строго эквивалентом 80% от общей стоимости рассматриваемого ЗУ.
- *Вариант 5 «ФИРМА 4 – 20% - деньги, и 80% - квартиры»* – смена ВРИ ЗУ из расчета перевода всего ЗУ под жилье + 100% обеспеченность м/местами в рамках ЗУ за счет строительства подземного паркинга под всей территорией ЗУ. Предполагается следующая схема взаиморасчетов: 20% выплачивается 2 равными траншами в течении 1 года (что, в свою очередь, соответствует графику, предложенном ОАО «РЖД» в переданных материалах), оставшиеся 80% стоимости ЗУ пересчитываются в жилые квадратные метры по фиксированной цене – старт продаж, и передаются в собственность ОАО «РЖД» равными долями в течение всего срока строительства: 5 полугодий – 5 траншей.

Показатель	Вариант 1 – РЖД	Вариант 2 – Фирма 1 (база)	Вариант 3 – Фирма 2 (беспроцентная рассрочка платежа на 2 года)	Вариант 4 – Фирма 3 (20% - деньги, и 80% - офисы)	Вариант 5 – Фирма 4 (20% - деньги, и 80% - квартиры)
IRR	51.7%	53.8%	62.5%	79.1%	93.1%
Чистая прибыль	8 223 043 076 руб.	9 499 437 542 руб.	9 499 437 542 руб.	9 499 437 542 руб.	9 442 683 386 руб.