

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

г. Нижний Ломов, Пензенская область

земельный участок 35 га



Подготовлено: Департаментом развития

Исполнитель: А.В. Рыбалко

Дата: 29.05.2012 г.

г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ

▪ Цели, задачи и методология	3
▪ Основные выводы	4
▪ Обобщающий анализ ФЦП и РЦП в рамках КОТ и строительства жилья	5
▪ Краткий анализ проектов КОТов	10
▪ Пензенский регион – как претендент	15
▪ Выбор земельного участка	23
▪ Анализ выбранного земельного участка	25
○ физический анализ ЗУ	25
○ маркетинговый анализ ЗУ	28
○ укрупненный юридический анализ ЗУ	33
○ укрупненный финансовый анализ Проекта	34
▪ Организационно-правовая подготовка Проекта	38
○ структура участников Проекта КОТ	38
○ оценка и анализ юридических рисков при взаимодействии с различными инстанциями	40
▪ Укрупненная маркетинговая и объемно-планировочная концепция Проекта	45
○ общая концепция Проекта	45
○ маркетинговый анализ концепции Проекта	46
○ предварительная объемно-планировочная концепция Проекта	53
○ финальный укрупненный финансовый анализ Проекта	58
▪ ПРИЛОЖЕНИЯ	64
○ копия Протокола последнего рабочего совещания в Правительстве ПО (Приложение №1)	
○ основные финансовые таблицы (Приложение №2)	
○ визуализация объемно-планировочных решений (Приложение №3)	



ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ И МЕТОДОЛОГИЯ

ЦЕЛЬ

Подготовить экспертное заключение о целесообразности комплексного освоения земельного участка (далее Проект КОТ).

ЗАДАЧИ

- Выбрать земельный участок и провести анализ его соответствия под реализацию Проекта КОТ.
- Разработать маркетинговую концепцию Проекта КОТ.

МЕТОДОЛОГИЯ

- Выезд на место (*осмотр, сбор первичных данных*).
- Общение с представителями Правительства Пензенской области.
- Общение с представителями финансовых институтов.
- Экспертный опрос участников рынка.
- Desk Research (*сбор вторичных данных*).
- Основы оценки объектов недвижимости.
- Основы финансового анализа.



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ

Считаем реализацию проекта КОТ в г. Нижний Ломов маркетингово обоснованным и финансово целесообразным:

- благоприятная политическая среда:
 - Пензенская область является одним из лидеров в целевом освоении выделенных денежных средств из федерального бюджета
 - Правительство Пензенской области крайне заинтересовано в реализации данного Проекта и готово всячески участвовать и содействовать как административно, так и финансово (в частности, подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства» в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)

благодаря чему, минимизирован один из основных рисков, связанных с реализацией КОТов: участие и содействие государственных органов управления, господдержка в области финансирования проекта

- благоприятная инвестиционная среда:
 - субсидирование строительства наружных инженерных сетей в рамках подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства (ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)
 - готовность финансовых институтов инвестировать в Проект (Пензенский филиал Сбербанка)
- благоприятные маркетинговые факторы:
 - удачное расположение выбранного земельного участка:
 - отличная транспортная доступность личным и общественным транспортом, в частности: близость федеральной трассы М5 и региональной трассы «Н. Ломов – Пачелма – Башмаково»
 - камерность местоположения делает привлекательным освоение земельного участка для строительства на нем жилых объектов с элементами социальной и коммерческой инфраструктуры (магазины, элементы придорожной инфраструктуры). Участок идеально подходит под строительство как многоквартирных жилых объектов, так и сблокированных и индивидуальных.
 - конкурентоспособная Концепция Проекта:
 - обладающая четкой бизнес и архитектурной идеей, подчеркивающей уникальность Проекта
 - обладающая взвешенными основными объемно-планировочными решениями:
 - четкое зонирование жилых кварталов
 - наличие всех основных функциональных зон, необходимых для комфортного проживания
 - максимально эффективные их пропорции и расположение
 - учитывающая все основные потребности конечного покупателя
 - учитывающая слабые стороны уже существующих проектов КОТ и их возможные риски
- высокие финансовые показатели Проекта:
 - рентабельность инвестиций - 25,24%
 - IRR - 52,76%
 - возврат заемных средств в течение 3 лет

при стоимости 1 кв.м построенного жилья в соответствии с ожиданиями рынка



ФЕДЕРАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ (связанные со строительством жилья и комплексного развития территорий)

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ

1. Подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы

В рамках кризиса Минрегионразвития РФ разработало подпрограмму «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы, в которой федеральные власти делают ставки на проекты комплексного развития территорий.

Основанием стало Распоряжение Правительства РФ от 25 декабря 2008 г. № 1996-р.

Проекты, которые не предусматривают ввод жилья эконом-класса в 2012-2015 годах, не рассматриваются.

Проектами может быть предусмотрено строительство либо малоэтажного жилья эконом-класса, либо многоквартирного жилья эконом-класса, либо того и другого в различных пропорциях.

Предусмотренные Подпрограммой формы государственной поддержки проектов будут предоставляться исключительно при условии реализации на территории субъекта Федерации региональной программы стимулирования развития жилищного строительства, *рассчитанной как минимум на 3-5 лет.*

Подпрограмма предусматривает:

- введение упрощенного порядка предоставления земельных участков под малоэтажное строительство
- разработку документов терпланирования
- формирование условий для создания жилищных некоммерческих объединений граждан, в том числе жилищно-строительных кооперативов
- реализацию проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства
- создание условий для использования средств материнского капитала в целях улучшения жилищных условий для тех, кто имеет на это право и прочих условиях

Кроме того, предусматривается расширение господдержки «Стимулирования развития жилищного строительства» в рамках подпрограммы «Комплексное освоение и развитие территорий в целях жилищного строительства» ФЦП «Жилище» на 2011 – 2015 годы в виде субсидий субъектам Федерации:

- на возмещение затрат на уплату процентов по кредитам
- на обеспечение земельных участков инженерной инфраструктурой в целях строительства жилья эконом-класса
- на развитие социальной инфраструктуры для строительства жилья эконом-класса
- на обеспечение автодорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки жильем эконом-класса

По оценке аналитиков, стоимость инженерной инфраструктуры составляет до 30% от общей стоимости жилья, а при строительстве малоэтажного и индивидуального жилья стоимость инженерной инфраструктуры может достигнуть и 50% от общей его стоимости.

Согласно планам Минрегионразвития, реализация данной подпрограммы должна обеспечить увеличение объемов жилищного строительства эконом-класса, сформировать эффективные механизмы регулирования градостроительной деятельности, катализировать развитие инженерной, социальной и дорожной инфраструктуры для жилищного строительства, увеличение частных инвестиций и кредитных ресурсов в жилищное строительство.

Целью Подпрограммы является обеспечение комплексного освоения и развития территорий для массового строительства жилья эконом-класса, в первую очередь малоэтажного, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

По прогнозам Минрегионразвития, успешная реализации Подпрограммы к 2015 году позволит:

- достигнуть объема ввода жилья до 71 млн. кв. м
- увеличить долю ввода малоэтажного жилья и эконом-класса
- увеличить объем частных инвестиций и кредитных средств, направленных в жилстроительство

По расчетам чиновников, дополнительный ввод жилья в результате реализации Подпрограммы составит 14,47 млн. кв. м, в том числе:

- в 2011 году – 1,87 млн кв. м (3% общего годового ввода жилья)
- в 2012 году – 2,4 млн кв. м (3,7%)
- в 2013 году – 2,8 млн кв. м (4,2%)
- в 2014 году – 3,3 млн. кв. м (4,8%)
- в 2015 году – 4,1 млн. кв. м (5,8%)

Общий объем финансирования Подпрограммы составит 107,3 млрд. рублей, в том числе:

- средства федерального бюджета – 29,1 млрд. рублей
- средства бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов – 17,2 млрд. рублей
- средства частных инвесторов и кредиторов – 61,0 млрд. рублей

Планируемая структура финансирования по годам:

- в 2011 году – 9,2 млрд. рублей
- в 2012 году – 10,6 млрд. рублей
- в 2013 году – 12,6 млрд. рублей
- в 2014 году – 13,8 млрд. рублей
- в 2015 году – 14,8 млрд. рублей

Субсидии на возмещение затрат предоставляются *субъектам Российской Федерации* для возмещения затрат органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органам местного самоуправления и юридическим лицами, связанных с реализацией проектов комплексного освоения и развития территорий в целях строительства жилья эконом-класса.

Отбор и рассмотрение заявок осуществляется ежегодно органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с утвержденными графиками на местах, как правило, в начале I квартала предстоящего года.

Условия подачи заявки на получение субсидии:

- полное ТЭО Проекта
- готовый и согласованный Проект
- положительное заключение Экспертизы
- заключение о достоверности сметной стоимости
- наличие разрешения на строительство

Размер субсидии определяется индивидуально по каждому проекту специально созданной комиссией.



2. ФЦП «Социальное развитие села до 2020 года»

ФЦП «Социальное развитие села до 2020 года», действует с 2002 года (по сути, 2 программы в одной: «Поддержка молодых семей» и «Обеспечение жильем работников социальной сферы»).

Данная программа функционирует в рамках Министерства с/хозяйства Пензенской области.

Субсидии со стороны Правительства РФ на развитие инженерных сетей и дорог в сельской местности.

Условия подачи заявки на получение субсидии:

- готовый и согласованный Проект
- положительное заключение Экспертизы
- заключение о достоверности сметной стоимости

Субсидируется до 80% от всех капитальных затрат, связанных с прокладкой и подводом инженерных сетей и коммуникаций до каждого домовладения и строительством дорог.

Ориентировочная структура субсидий:

- Областной бюджет - 17 млн. рублей (44,74%)
- Региональный бюджет - 14 млн. рублей (36,84%)
- Собственные средства Застройщика - 7 млн. рублей (18,42%)

В качестве примера был приведен реальный проект, который был субсидирован на 31 млн. рублей.

Объем субсидирования напрямую зависит от выделенного бюджета, и в зависимости от проекта объем финансирования может как уменьшаться, так и увеличиваться.

Срок подачи заявки на 2013 год – не позднее *Сентября 2012 года*.

3. ФЦП «Поддержка комплексной компактной застройки и благоустройства сельских поселений в рамках пилотных проектов»

ФЦП «Поддержка комплексной компактной застройки и благоустройства сельских поселений в рамках пилотных проектов» действует с 2008 года, пролонгирована до 2013 года.

С 2014 года будет новая Программа с более широкими возможностями (*но пока это проект*).

Данная программа функционирует в рамках Министерства с/хозяйства Пензенской области.

Субсидии со стороны Правительства РФ с целью привлечения молодых специалистов в села и деревни выдаются только физическим лицам:

- только нуждающимся в жилой площади, т.е. претендент не должен иметь собственного жилья в сельской местности – через постановку на очередь
- претендент должен быть не старше 36 лет
- претендент должен заключить договор о найме на работу не менее чем на 5 лет
- сфера деятельности – с/хозяйственная и социальная (*образование, медицина*)

Обязательное условие выдачи субсидий – стоимость 1 кв. м продажи жилья – не более 14 тыс. рублей (*далее Ставка*).

Расчет размера субсидии производится по следующей формуле:

$$\text{Субсидия} = \text{Ставка} * 70\% * \text{социальные нормы}$$

Действующие социальные нормы по Области:

- 30 кв. м – при проживании 1 человека (*или 294 тыс. рублей/квартира*)
- 42 кв. м – при проживании 2 человек (*или 411,6 тыс. рублей/квартира*)
- 54 кв. м – при проживании 3 человек (*или 529,2 тыс. рублей/квартира*)

- 72 кв. м – при проживании 4 человек и более (или 705,6 тыс. рублей/квартира)

Все Программы, реализуемые министерством с/хозяйства Пензенской области, касаются только жилых объектов, расположенных в границах сельских образований.

По состоянию на 2 мая 2012 года, Минэкономразвития определилось с приоритетными федеральными целевыми программами: треть всех выделенных на них денег уйдет на развитие оборонно-промышленного комплекса, космической отрасли и Дальнего Востока. *Все социально значимые программы - по здравоохранению, безопасности, жилью - будут сокращены, а сроки их выполнения сдвинуты, в частности: ФЦП "Жилище" до 2015 года и Программы по социальному развитию села.*

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЦЕЛЕВЫЕ ПРОГРАММЫ

Ниже рассмотрены Региональные целевые программы, касающиеся только Пензенской области.

1. Областная программа «Стимулирование жилищного строительства»

Областная программа «Стимулирование жилищного строительства» по поддержке многоэтажного и малоэтажного жилищного строительства в рамках выдачи субсидий на строительство всех инженерных сетей (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы):

- от 30 000 кв. м – многоэтажное строительство
- от 2 000 кв. м – малоэтажное строительство

В рамках Программы производится подвод всех необходимых инженерных сетей до границ земельного участка.

Субсидируется 50% от всех затрат, связанных с прокладкой и подводом наружных инженерных сетей.

Условия подачи заявки на получение субсидии:

- готовый и согласованный Проект
- положительное заключение Экспертизы
- заключение о достоверности сметной стоимости

Все Программы, реализуемые Правительством Пензенской области, касаются жилых объектов, расположенных как в границах сельских образований, так и в границах городов областного и районного подчинения.

Объем субсидирования напрямую зависит от выделенного бюджета, и в зависимости от проекта объем финансирования может как уменьшаться, так и увеличиваться.

Основанием для подачи заявки является наличие согласованного Проекта планировки земельного участка и согласованного Проекта внешних инженерных сетей.

Срок подачи заявки на 2013 год – не позднее 1 Декабря 2012 года.

2. Другие областные социальные Программы по обеспечению жильем граждан

- Программа «Обеспечение доступным жильем отдельных категорий граждан», в частности подпрограмма «Помощь детям-сиротам» (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)

На 2012 год запланировано строительство 11 квартир для детей-сирот, из расчета 35 кв. м на 1 человека и при конечной стоимости не более 18 тыс. рублей за 1 кв. м (г. Нижний Ломов).

Ответственное лицо в Правительстве Области – Шошкин Виктор Васильевич.

- Программа «Жилье ветеранам Великой Отечественной войны»

В 2011 году было выдано и реализовано 297 сертификатов для ветеранов ВОВ, на 2012 год запланировано выдача 60 сертификатов – сумма каждого сертификата 1 млн. рублей (г. Нижний Ломов).

- Программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей» (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)

На 2012 год запланировано строительство 3 квартир для молодых семей – Правительством Области предусмотрено субсидирование покупки квартиры из расчета установленных норм на количество проживающих и исходя из 14 тыс. рублей за 1 кв. м (г. Нижний Ломов).

- Программа «Многодетная семья, 2011-2013 годы»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

С точки зрения выбранного земельного участка – исходя из его местоположения и юридической принадлежности (земли городских поселений), приемлемо применение Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы. А так же применение других подпрограмм в рамках вышеупомянутой ФЦП: «Обеспечение доступным жильем отдельных категорий граждан» и «Обеспечение доступным жильем молодых семей».



КРАТКИЙ АНАЛИЗ РЫНКА «КОТов»

«ПИОНЕРЫ» СЕГМЕНТА

В рамках подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства» в рамках ФЦП «Жилище» на 2002-2010 годы осуществлялась государственная поддержка проектов, связанных с комплексным освоением территорий под строительство жилья.

На основании Постановления Правительства РФ от 5 мая 2007 г. N 265 "Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства" в июне 2007 года было отобрано 22 экспериментальных проекта КОТ, которые должны быть реализованы на территории 17 субъектов РФ.

Экспериментальный Проект КОТ – это проект комплексного освоения абсолютно новой территории, подразумевающий под собой разработку проекта, инженерную подготовку территории с целью последующего строительства на ней жилых объектов (многоэтажных, малоэтажных и индивидуальных), а так же объектов социальной и коммерческой инфраструктуры.

Из них отобранных 22 проектов КОТ:

- 11 проектов КОТ получили государственную поддержку в рамках реализации подпрограммы "Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства" ФЦП "Жилище" на 2002-2010 гг.;
- 7 проектов КОТ получили государственную поддержку на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки на сумму 881,054 млн. руб. (*Пензенская, Самарская, Свердловская, Кемеровская, Омская, Амурская области и Чувашская Республика*)
- 6 проектов КОТ получили субсидии на погашение процентной ставки на общую сумму 6,38 млн. руб. (*Амурская, Кемеровская, Московская, Омская, Свердловская области и Республика Татарстан*)
- 4 проекта КОТ получили госгарантии РФ по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства:
 - Амурская область, проект «Застройка Северного жилого района города Благовещенска» - 30 млн руб.;
 - *Пензенская область, проект «Жилая застройка в микрорайоне 5 района «Терновка» – 189,25 млн руб.;*
 - Свердловская область, проект «Академический» – 2 033,65 млн. руб.;
 - Самарская область, проект «Жилой район «Волгарь» – 883,5 млн. руб.

Планировалось, что в результате реализации этой программы до 2025 года будет построено в общей сложности 19 тыс. га, а общая площадь жилой застройки составит 60 млн. кв. м.

Только до 2010 года планировалось построить 6 млн. кв. метров.

Предполагаемый объем затрат на реализацию отобранных проектов, в ценах 2007 года, составлял 1 трлн. 831,936 млрд. руб., в том числе на:

- социальную инфраструктуру — 201 млрд. руб.;
- инженерную — 256 млрд. руб.;
- транспортную — 146,5 млрд. руб.



В конце 2008 года Минрегион по результатам анализа реализации проектов определил, что из 22 экспериментальных инвестиционных проектов успешно реализуются только 9:

- проект «Северный жилой район» (г. Благовещенск, Амурская область)
- проект «Город-спутник «Лесная Поляна» (г. Кемерово, «Промстрой»)
- проект «Академический» (г. Екатеринбург, «Ренова-СтройГруп»)
- проект «А 101» (МО, УК «Масштаб»)
- проект «Новая Чукреевка» (г. Омск, «Русатон»)
- проект «Прибрежный и XVIII» (Татарстан)
- проект «Волгарь» (г. Самара, «Амонд»)
- проект «Новый город» (Чувашская Республика)
- проект «Большое Домодедово» (МО, «Коалко»)

Таким образом, в 2009 году без господдержки остались прочие проекты комплексной застройки территорий.

УЗКИЕ МЕСТА «КОТов»

- отсутствие господдержки в вопросах финансирования и согласования и получения исходно-разрешительной документации
- создание инфраструктурной, социальной и инженерной составляющих проекта за счет только собственных и/или привлеченных средств
- допущение стратегических ошибок при разработке концепции Проекта:
 - не предусматривались рабочие места для будущих жильцов (из выше рассмотренных проектов, кроме проекта «Академический», все реализовывались в пригороде, не учитывая организацию новых рабочих мест)
 - мало уделялось внимания транспортной доступности:
 - от дома до работы
 - от дома до города

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ «КОТов»

Основные тенденции развития проектов «КОТов»:

- 2007 год – 180 проектов на территории 58 субъектов Российской Федерации и 22 экспериментальных проектов по комплексному освоению территорий в целях жилищного строительства на территории 17 субъектов Российской Федерации
- 2008 год – 208 проектов на территории 53 субъектов Российской Федерации
- 2009 год – 56 проектов на территории 19 субъектов Российской Федерации

Начиная с 2009 года, по оценкам экспертов, к реализации ежегодно заявляется более 50 проектов, и с каждым годом эта цифра увеличивается.

В 2011 году объем заявленных проектов КОТ увеличился примерно на 10-15% по сравнению с прошлым годом.

В рамках продвижения Программы «Жилище» на 2011-2015 годы Министерство регионального развития РФ ежегодно, как правило, в июне, проводит прием заявок на участие в Общероссийском конкурсе проектов КОТ, а его результаты объявляются на ежегодном Международном форуме PROEstate, проходящим в начале сентября.

Цель конкурса — повышение эффективности и распространение опыта лучших практик реализации



проектов комплексного освоения территорий.

Лучшие проекты КОТ выбирают в 5-ти номинациях:

- «За вклад в развитие рынка доступного жилья»
- «За эффективное решение вопроса доступности жилья»
- «За повышение экологичности и энергоэффективности территориального развития»
- «За уровень обеспеченности проекта объектами коммунальной и социальной инфраструктуры»
- «За лучший комплексный инвестиционный проект, обеспечивающий развитие территории»

ПРИМЕРЫ «КОТОВ»

г. Пенза

Город «Спутник» (девелопер «Термодом»)

СТАТУС: Реализуется *

«Спутник» - это проект, прошедший федеральный отбор экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территории в целях жилищного строительства и вошел в состав 22 лучших проектов России.

Под строительство нового микрорайона отведена территория в 273,5 га, площадь вводимого жилья составит 1 407 700 кв.м. (скорректированные данные – 1 885 000 кв.м) Весь проект рассчитан на срок до 2016 года, в результате в городе Пенза появится новый современный микрорайон с численностью населения более 70 000 человек (скорректированные данные – более 100 тыс. человек) со всей инфраструктурой, детскими садами, школами, больницами, торговыми и развлекательными центрами.



Структура жилого района «Спутник» формируется планировочными модулями, условно, 12 «микрорайонами». Средние размеры «микрорайонов» приблизительно составляют 400 на 600 м, которые, в свою очередь, разбиты на кварталы.

Первая линия домов – это элитная 3-х этажная в дворцовом стиле застройка. На первых этажах расположены кафе, парикмахерские, рестораны, банки и другие заведения.

Вторая линия – 2-х этажные таунхаусы с мансардным этажом с квартирами в трех уровнях с собственными гаражами и участком земли 1,5 сотки (лужайка). Территория внутреннего двора – закрытая, охраняемая зона.

Третья линия – это многоэтажная застройка с современными проектами жилых домов от 9-ти до 25 этажей. Весь жилой район включает все элементы инфраструктуры: шесть школ, пять детских садов, гаражи, паркинги, спортивные сооружения.

Застройка жилого района «Спутник» формируется жилыми домами средней (до 4-х этажей) и повышенной этажности (от 9-ти до 25 этажей) с обслуживанием. Дома средней этажности размещаются на пересечениях дорог районного значения с главной дорогой жилого района, образуя визуальные ориентиры и формируя силуэт застройки. 9-ти этажные жилые дома проектируются на пересечении главной дороги жилого района с городской магистралью, завершая перспективу главной улицы и обогащая силуэт застройки городской магистрали.



Жилой район «Спутник» включает все элементы инфраструктуры, куда входят следующие объекты: дошкольные учреждения, общеобразовательная школа, спортивно-досуговый комплекс, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптечные киоски, объекты торгово-бытового назначения, отделения связи и Сбербанка, опорный пункт охраны порядка, центр административного самоуправления, площадки для отдыха и игр.

В зоне отдыха предусматривается размещение аквапарка с бассейнами, игровыми ваннами, спортивными залами, банями, рестораном и др. На берегу размещаются лодочная станция, яхт-клуб, здание для проката лыж, коньков с баром, кафе, общественными уборными. В зоне отдыха разбиваются игровые площадки, площадки для волейбола, баскетбола, футбольное поле, площадки для тенниса, катания на скейтах и велосипедах, спасательная станция, пункт охраны и милиции. Зона отдыха включает пляжи с сезонным расширением стационарных и передвижных объектов.

Так же на территории микрорайона «Спутник» предусмотрено строительство нескольких крытых автомобильных стоянок (паркингов).

** - Уже введено более 50 000 кв. м жилья, проложены основные коммуникации (водопровод, газопровод и т.д.), сеть автодорог, построены и работают собственная импортная котельная, ЦТП, распределительная подстанция, КНС. Для снабжения населения чистой питьевой водой бурятся артезианские скважины глубиной до 350 м.*

г. Санкт-Петербург

«Новый Оккервиль» и «Капитал»

СТАТУС: Реализуется

Территория, предназначенная для комплексной застройки, занимает 50 гектаров на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в северной части поселка Кудрово. Планируется построить 850 тысяч квадратных метров жилья и 50 тысяч квадратных метров коммерческой недвижимости, а также объекты социальной инфраструктуры.

Первая очередь проекта «Новый Оккервиль» уже сдана.

Первая очередь комплекса «Капитал» будет сдана в два этапа, в конце 2012-2013 года (*степень готовности 65%*). Строительство продлится до 2017 года.

Из социальной инфраструктуры пока строится только детский сад.

Проект комплексного освоения территории оценивается в 1,8 миллиарда долларов. Проживать в новом жилом массиве будет около 20 тысяч человек.



г. Екатеринбург

Жилой квартал с пешеходной зоной-сквером (девелопер «Синара-Девелопмент»)

СТАТУС: Проект, начало строительства планируется в III-IV кварталах 2012 года

Утвержденный проект предусматривает создание непосредственно у стадиона (угол Репина—Пирогова) просторной пешеходной зоны-сквера, а также строительство автопарковки.



Кроме того, будет произведена застройка прилегающего земельного участка площадью почти 4,5 гектара, расположенного в квартале улиц Татищева—Ключевская—Мельникова—Пирогова.

Проект предполагает разделение квартала на две зоны: жилую, на которой будут построены два многоквартирных дома переменной этажности, образующие закрытый внутренний двор - небоскребы «Стражи Урала», и нежилую, в состав которой войдут офисное здание с галереей искусств, торгово-развлекательный центр с многоуровневым паркингом. Также предполагается размещение гостиницы и апартаментов.

Таким образом, возводимая коммерческая недвижимость (ТРЦ, гостиница, офисы, паркинги) не только обеспечит потребности возводимого жилого квартала, но и расширит и дополнит инфраструктуру Центрального стадиона как крупнейшего в Екатеринбурге центра спорта, развлечений и отдыха.

В настоящее время, после утверждения архитектурной концепции, ведется дальнейшее проектирование застройки, начало строительства планируется в III-IV кварталах 2012 года, тогда же будут открыты продажи квартир в жилом квартале. В отношении возводимого торгово-развлекательного центра строители готовы вести переговоры с будущими собственниками уже сейчас, чтобы при проектировании максимально адаптировать объект под конкретные требования конечного оператора.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Идея «КОТов» снова набирает обороты. Считаем, что учитывая опыт других проектов, необходимо осваивать выбранный земельный участок именно с точки зрения его комплексной застройки, стараясь максимально использовать возможности существующих тематических ФЦП и РЦП.



ПЕНЗЕНСКИЙ РЕГИОН – КАК ПРЕТЕНДЕНТ

ПЕНЗА

Город Пенза является областным центром Пензенской области.

Пенза находится в центре Европейской части России на Приволжской возвышенности, в 629 км к юго-востоку от Москвы (по автомобильной дороге М-5 «Москва-Челябинск»). Город лежит на семи холмах, в поймах реки Суры. Протяжённость Пензы с севера на юг — 19 км, с запада на восток — 25 км.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяжённость улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

Органы власти

Главой города является Белозерцев Иван Александрович.

В соответствии с действующим Уставом города высшим органом местного самоуправления является Пензенская городская Дума, избираемая в количестве 35 человек сроком на 5 лет.

Администрация города является исполнительным органом местного самоуправления, осуществляющим текущее управление городским хозяйством.

Губернатор Пензенской области – **Бочкарев Василий Кузьмич**.

Население

По состоянию на 2012 год, население города составило 517 400 человек.

Ретроспективный анализ показал, что за последние 10 лет население города оставалось практически неизменным:

- 2002 год – 518 437 чел.
- 2010 год – 517 137 чел.
- 2012 год – 517 400 чел.

На территории Пензенской области проживает 1 388 тыс. человек, представляющих более 100 народов.

По данным Всероссийской переписи, в Области проживает:

- русских – 86,4%
- татар – 6,0%
- мордвы – 4,9%
- украинцев – 0,9%
- чувашей – 0,5%
- армян – 0,3%
- белорусов – 0,2%
- цыган – 0,2%
- азербайджанцев, евреев, немцев, узбеков – по 0,1%.

Представители остальных народов составляют менее 0,1% каждый.



Промышленность

По состоянию на 1 января 2012 года, на территории города было зарегистрировано 15 539 хозяйствующих субъектов. Более 90 % зарегистрированных предприятий относится к негосударственной форме собственности, в том числе 13 519 (87,0 %) частных предприятий. Государственному и муниципальному секторам экономики принадлежит 701 предприятие (4,5 %).

Основные виды промышленной продукции, выпускаемые предприятиями города:

- стальные трубы
- трубопроводная промышленная арматура
- воздушные и газовые приводные компрессоры
- машины для городского коммунального хозяйства
- медицинская техника и запасные части к ней
- приборы и средства автоматизации и запасные части к ним
- химическое оборудование и запасные части к нему
- средства вычислительной техники и запасные части к ней

Пензенскими предприятиями производятся уникальные товары, которые импортируются во многие регионы РФ и зарубежные страны:

- ЗАО «НПП «МедИнж» — единственное в России производство клапанов сердца;
- ОАО «Маяк» — 60 % обеспечения внутрироссийского рынка бумагой-основой, используемой в дизайнерской работе, производстве мебели, обоев, декоративного пластика;
- ОАО «НПП «ЭРА» — производство авиатренажеров для летчиков гражданской авиации, механизмов для химической и нефтехимической промышленности;
- ФГУП «ПО «Старт» — технические средства охраны нового поколения;
- ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика» — кондитерские изделия более 130.

Главные промышленные центры Пензенской области:

- Пенза
- Кузнецк
- Сердобск
- Каменка
- **Нижний Ломов**

Занятость населения

По состоянию на 1 января 2012 года, около 250 тыс. человек официально трудоустроены, т.е. более 48% от общего количества официально проживающих в городе.

Средний уровень дохода на 1 человека – 20 тыс. рублей в месяц.

Жилищное строительство

За 2010 год за счет всех источников финансирования было введено в эксплуатацию 625 071 кв. м жилья, в том числе:

- многоэтажные дома – ориентировочно 45% от общего объема
- индивидуальные дома – ориентировочно 55% от общего объема

За 2011 год за счет всех источников финансирования было введено в эксплуатацию 670 076 кв. м жилья,



что на 7.2% больше, чем в 2011 году, в том числе:

- многоэтажные дома – ориентировочно 55% от общего объема
- индивидуальные дома – ориентировочно 45% от общего объема

ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы ставит цель – достичь обеспеченности жильем 24,4 кв. м на каждого россиянина к 2015 году. В Пензе по состоянию на 2011 году обеспеченность составляет 23,3 кв. м.

По итогам 2011 года Пензенская область вышла на **первое место в Поволжье** по темпам роста строительства жилья.

В 2012 году планируется ввести в эксплуатацию 700 тыс. кв.м.

Основные застройщики:

- ОАО «Пензастрой»
- Холдинг «СКМ Групп»
- ЗАО «БиАй Инвест»
- ОАО АК «Домостроитель»
- ООО «Рисан»
- ЗАО «Спецстроймеханизация»
- МУП «Пензгорстройзаказчик»

Жилищная политика

Правительством Пензенской области очень активно реализуется ряд социальных программ:

- Обеспечение жильем федеральных льготников
- Расселение ветхого жилищного фонда
- Обеспечение жильем отдельных категорий граждан
- Обеспечение жильем молодых семей
- Обеспечение жильем многодетных семей
- Обеспечение жильем ветеранов ВОВ

Инвестиции в жилищное строительство

Реализуемые крупные проекты:

Город «Спутник»

Общая площадь – 1 885 000 кв. м (50 000 кв. м – введено в эксплуатацию)

ЖК «Фаворит»

Общая площадь - 412 000 кв. м (из которых - 268 380 кв.м под жилье)

ЖК «Триумф»

Общая площадь - 113 171 кв. м (50% - введено в эксплуатацию)

Жилой микрорайон «Арбековская застава»

Общая площадь - 550 000 кв. м



Спрос

По состоянию на конец 2011 года, потребность в жилье в рамках социальных программ:

- 1 876 квартир – участники ВОВ (*ориентировочно 65-70 тыс. кв. м*)
- около 200 квартир – дети-сироты (*ориентировочно 7 тыс. кв. м*)
- более 500 квартир — по программе «Молодая семья» (*ориентировочно 17-20 тыс. кв. м*)
- около 1 500 квартир – работники социальной сферы (*ориентировочно 50-55 тыс. кв. м*)

В итоге ориентировочно 4 000 квартир или не менее 140 тыс. кв. м.

В частности, на приобретение квартир только для участников ВОВ бюджетом 2011 года было предусмотрено **более 1,7 млрд. рублей**.

Как сообщил начальник Департамента градостроительства Александр Гришаев, на начало 2012 года в различной стадии строительства в Пензенской области находятся более 300 домов. Большую часть из них люди возводят сами для себя, и только 44 — многоквартирные.



НИЖНИЙ ЛОМОВ

Город Нижний Ломов является городом областного подчинения и районным центром Нижнеломовского района Пензенской области.

Нижний Ломов расположен на реке Ломов (Ломовка), в 109 км к северо-западу от Пензы.

По границе города проходит федеральная автомобильная трасса М-5 «Москва-Челябинск».

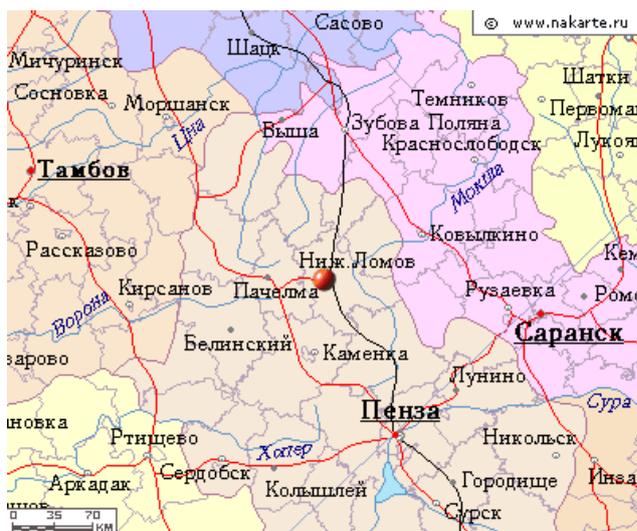
Население

По состоянию на 2011 год, население города составило 22 000 человек.

2-й город в Области по численности населения.

В Районе проживает около 50 тыс. человек:

- русские – 75%
- мордва – 10%
- татары 8%
- украинцы – 5%



Ретроспективный анализ показал, что за последние 10 лет население города постоянно уменьшалось:

- 24 249 чел. (2002 год)
- 23 624 чел. (2006 год)
- 22 725 чел. (2010 год)
- 22 000 чел. (2011 год - оценка).

Основная причина сокращения населения города – отток в Пензу и Московский регион в силу отсутствия работы и низких заработных плат.

Средняя зарплата по городу составляет 12 000 рублей.

Промышленность и с/хозяйство

По состоянию на 01.03.2012, в Нижнеломовском районе осуществляют свою деятельность:

- более 1 389 индивидуальных предпринимателей
- 229 обществ с ограниченной ответственностью
- 101 крестьянско-фермерское хозяйство
- 107 кооперативов

Основные предприятия Района и города:

- ОАО «Нижнеломовский электромеханический завод», 1 000 рабочих мест
- ЗАО «Фанерный завод «Власть труда», 1 500 рабочих мест
- **ОАО «ПензаАгроРегион» (ГК «Русская Молочная Компания»), 330 рабочих мест (перспектива – 500)**
- ОАО «Кирпичный завод» (возобновил свою работу в 2010 году), 180 рабочих мест
- ООО «Спичечная фабрика «Победа», 150 рабочих мест
- ООО «Домостройкомплект» (производство пластиковых окон, каркасных домов, строительство), 60-65



рабочих мест

- ООО «Фонте Кристаллино» (*розлив питьевой воды, торговая марка «Кристаллино»*), 45-50 рабочих мест
- ЗАО «Нижнеломовский хлебокомбинат», 57 рабочих мест
- завод по производству газобетонных блоков и газобетона (*торговая марка «Бастуон»*), 22 рабочих места
- маслодельный завод (ООО «Молпродукт» - ЗАО «Нижний Ломов»), 100 рабочих мест
- завод Машиностроитель (машины стиральные, велосипеды детские), 100 рабочих мест

Специалистами отдела экономики администрации Нижнеломовского района совместно с МУП «АРП», управлением сельского хозяйства, представителями Россельхозбанка на постоянной основе проводятся встречи с населением и предпринимателями Района по вопросам организации собственного дела и участия в различных конкурсах на получение грантовой поддержки.

Только за январь 2012 было создано 23 малых предприятия с общим количеством рабочих мест 32.

За январь-февраль 2012 года было зарегистрировано 40 субъектов малого и среднего бизнеса, обеспечивающих 141 рабочее место.

Основные цифры и тенденции на январь 2012 года:

- объем отгруженной промышленной продукции составил 128,7 млн. руб. - это 104,3 % к соответствующему периоду прошлого года
- наибольший объем промышленного производства приходится на ЗАО «Фанерный завод «Власть труда» - 33,9% от общего объема производства
- ООО «Спичечная фабрика «Победа» увеличило объем отгрузки (*по производственной мощности занимает 5-е место среди спичечных фабрик России – 14,7% от общего объема производства*)
- увеличило объемы отгрузки ЗАО «Нижнеломовский хлебокомбинат»
- снизило объемы производства ОАО «Нижнеломовский электромеханический завод»

Среднесписочная численность работающих в промышленной и производственной отраслях за январь 2012 года составила 2 974 человека, среднемесячная заработная плата -12 034,6 руб.

Среднесписочная численность работающих в промышленной и производственной отраслях за январь-ноябрь 2011 года составила 2 929 чел., среднемесячная заработная плата -10 963,5 руб.

Общая численность работоспособного населения ориентировочно составляет 12 000 человек или 55% от общей численности.

Вторым основным направлением является сельское хозяйство, его доля с каждым годом увеличивается (до 30% - от общего ВРП).

Для с/хозяйства Района характерно 3 направления:

- зерновое - выращивают пшеницу, рожь, гречиху, просо, ячмень, сахарную свёклу, подсолнечник, коноплю и др.
- картофелеводство и овощеводство
- животноводство - КРС, овцеводство, и птицеводство



Жилищное строительство

Прогнозный план ввода жилья в 2011 году по Нижнеломовскому району составлял 8 200 кв. м, выполнение за 2011 год составило 8 273,7 кв. м или 100,9% к плану:

- 16-ти квартирный жилой дом по ул. Толстого-15, предназначенный для детей-сирот и ветеранов ВОВ, с площадью квартир 33-36 кв. м (ООО «Строй-Дом», г. Пенза)
- 6-ти и 4-х квартирные жилые дома для ветеранов ВОВ по ул. Московская-75 «а» и Московская-75«б» (ООО «Домостройкомплект», г. Нижний Ломов)
- 6 многоквартирных жилых домов для ветеранов ВОВ, 7 многоквартирных жилых домов по программе «Дом для специалистов в сельской местности», 44 жилых дома индивидуальных застройщиков (Нижнеломовский район)

Примерно 900 кв. м пришлось на многоквартирное жилье, что составило примерно 10,9% от общего объема.

В планах на 2012 заявлено 10 000 кв. м нового жилья.

Большая часть нового строительства финансируется за счет областного и районного бюджетов:

- 40-50% - областной
- 30-40% - районный
- 10-30% - частный капитал

Существует ряд федеральных и областных Программ, в значительном объеме компенсирующих капитальные затраты по строительству и прокладке инженерных сетей и подъездных дорог к жилым объектам, а так же стимулирующих покупку жилья:

- ФЦП «Социальное развитие села до 2020 года» (субсидирование молодых семей)
- ФЦП «Поддержка комплексной компактной застройки и благоустройства сельских поселений в рамках пилотных проектов» (субсидирование строительства и прокладку инженерных сетей и дорог)
- Областная программа «Стимулирование жилищного малоэтажного и многоэтажного строительства» (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)
 - Областная программа «Обеспечение доступным жильем отдельных категорий граждан», в частности подпрограмма «Помощь детям-сиротам» (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)
 - Областная программа «Жилье ветеранам Великой Отечественной войны»
 - Областная программа «Обеспечение доступным жильем молодых семей» (в рамках ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы)
 - Областная программа «Многодетная семья, 2011-2013 годы»

Существующий жилой фонд в основном представлен индивидуальными домами (частный сектор), многоквартирные дома – одно, двух этажные дома барачного типа или 3, 4 и 5-ти этажные кирпичные дома.



Инфраструктура города

- центральная районная больница
- филиал Пензенского государственного университета
- электромеханический техникум
- педагогическое училище
- профессиональное техническое училище
- 5 средне-образовательных школ
- станция юных техников
- дом детского творчества
- 3 гостиницы
- краеведческий музей
- народный театр
- спортивный комплекс
- планируется строительство ледового спортивного комплекса (*Газпром*)

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Считаем целесообразным реализацию проекта КОТ в г. Нижний Ломов, так как именно один из основных рисков – участие и содействие государственных органов управления, господдержка в области финансирования проекта, существенно минимизирован.

В Области активно реализуются Программы по стимулированию как самого жилищного строительства, так и спроса на построенные объемы со стороны конечного покупателя.



ВЫБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КРАТКИЙ SWOT-АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- **1й участок** – расположен в черте города Нижний Ломов, на границе города, северо-западная окраина – «Комбикормовый завод».
- **2й участок** – расположен в пригороде Нижнего Ломова, примыкает к юго-восточной окраине города – «Кривошеевка».
- **3й участок** – расположен на подъезде к городу Нижний Ломов, на границе д. Овчарное, вдоль федеральной трассы М-5.

1-й участок

Общая площадь земельного участка – 35 га.

Разрешенный вид использования – под размещение производства.

Но, в соответствии с Генпланом города, утвержденным в 2010 году – этот земельный участок предусмотрен под жилую застройку.

Итог, необходима, в большей мере, формальная процедура по приведению документов к общему юридическому знаменателю.

Основные сильные стороны:

- большая площадь участка
- наличие практически всех инженерных сетей по границе участка (*кроме, канализации – для врезки в городской коллектор необходимо проложить трубу на расстояние 1-1,5 км*)
- перспектива строительства жилого поселка в рамках развития города (*инициатива администрации, застройщика и инвестора пока нет*)

Основные слабые стороны:

- фактическое расположение вдоль федеральной трассы – особенно важно, для индивидуального жилья (*коттеджи, дуплексы, таунхаусы*)
- удаленность от основного жилого массива города, не смотря на размещение в черте города

Краткий вывод:

Участок более привлекателен для многоэтажной застройки с элементами малоэтажной и, возможно, даже индивидуальной застройки.

2-й участок

Общая площадь земельного участка – 20-25 га.

Разрешенный вид использования – не определен.

Основные сильные стороны:

- большая площадь участка
- наличие практически всех инженерных сетей по границе участка (*кроме, канализации – для врезки в городской коллектор необходимо проложить трубу на расстояние 3,5-4 км*)
- камерность местоположения, хорошие видовые характеристики
- близость жилого массива г. Нижний Ломов – через дорогу
- близость к основным предприятиям Компании, в частности, к Убойному цеху и Комбикормовому



заводу

Основные слабые стороны:

- ограниченность в транспортной доступности:
 - через город
 - через «старую» трассу М-5
- обременение в виде существующих паев на часть земельного участка (*был произведен выкуп из размера 6 000 рублей за сотку*)

Краткий вывод:

Участок более привлекателен, в первую очередь, для индивидуальной застройки, так же возможна и малоэтажная, и многоэтажная застройка.

3-й участок

Основные сильные стороны:

- большая площадь участка
- удобное местоположение с точки зрения транспортной доступности всех предприятий Компании

Основные слабые стороны:

- фактическое расположение вдоль федеральной трассы – особенно важно, для индивидуального жилья (*коттеджи, дуплексы, таунхаусы*)
- значительная удаленность от основного жилого массива города
- значительная удаленность от центральных инженерных коммуникаций
- в частной собственности

Краткий вывод:

Участок теоретически пригоден для жилой застройки.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Наиболее привлекательным с точки зрения своего местоположения и возможностей последующего освоения является 1-й земельный участок.

Рекомендуем его для последующего более детального анализа.



АНАЛИЗ ВЫБРАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ФИЗИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЗУ

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Север:

- незастроенный земельный участок
- федеральная трасса М5 (270 м, лесополоса)
- незастроенный земельный участок

Юг:

- незастроенный земельный участок (предварительно выделен под жилую застройку)
- нежилые строения
- ул. Шоссейная
- часть жилого массива г. Н. Ломов (частный сектор)

Запад:

- региональная трасса «Н. Ломов – Пачелма – Башмаково» (30 м, лесополоса)
- АЭС (в 200 м от пересечения трасс)
- незастроенный земельный участок

Восток:

- подъездная дорога к песчаному карьеру (от 30 м)
- овраг (по границе участка)
- городское кладбище (по границе оврага)

Примерно в 500 м от юго-восточной границы Участка расположен основной жилой массив г. Нижний Ломов, представленный частным сектором.



SWOT-АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сильные стороны:

- незастроенный земельный участок
- большая площадь земельного участка (33,75 га в соответствии с кадастровым паспортом)
- правильная геометрическая форма земельного участка
- отсутствие существенных перепад высот, отсутствие заболоченностей и зеленых насаждений
- наличие практически всех инженерных сетей по границе участка (кроме, канализации – для врезки в городской коллектор необходимо проложить трубу на расстояние 1-1,5 км)
- отличная транспортная доступность личным и общественным транспортом:
 - близость федеральной трассы М5 (примерно 270 м)
 - близость региональной трассы «Н. Ломов – Пачелма – Башмаково» (примерно 30 м)
 - близость городской дороги – ул. Шоссейная (примерно 250 м)
- отличная визуальная доступность:
 - отсутствие каких-либо строений в ближайшем окружении
 - близость к трассам
- камерность местоположения
 - удаленность от федеральной трассы – ориентировочно 270 м
 - наличие лесополосы вдоль всех прилегающих трасс
 - отсутствие предприятий в ближайшем окружении
- перспектива развития прилегающей территории условно с южной границы земельного участка – строительства жилого поселка в рамках развития города (инициатива Администрации, застройщика и инвестора пока нет)
- близость к основным предприятиям Компании, в частности, к Убойному цеху и Комбикормовому заводу

Слабые стороны:

- текущее назначение земельного участка не соответствует предлагаемой Концепции – освоение под комплексную жилую застройку с элементами торговой и придорожной инфраструктуры
- существенная удаленность земельного участка – отрицательная пешая доступность Участка с Городом:
 - от границ жилого массива г. Нижний Ломов (ориентировочно 500 м, через поле)
 - от основного жилого массива г. Нижний Ломов (ориентировочно 1 500 м, через поле)
 - от центральной части г. Нижний Ломов (ориентировочно 2 500 м, через поле)
- непосредственное соседство с городским кладбищем (по восточной границе земельного участка)

Риски:

- смена текущего назначения земельного участка (умеренный риск)



Возможности:

- освоение земельного участка под комплексное жилищное строительство с элементами торговой и придорожной инфраструктуры
- другие возможности освоения не рассматривались по причине своего несоответствия поставленным целям

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Исходя из местоположения выбранного земельного участка и его окружения, считаем, целесообразным освоение земельного участка для строительства на нем жилых объектов с элементами социальной и коммерческой инфраструктуры (магазины, элементы придорожной инфраструктуры).

Участок идеально подходит под строительство на нем как многоквартирных жилых объектов, так и сблокированных и индивидуальных.



МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ЗУ

УКРУПНЕННЫЙ SWOT-АНАЛИЗ КОНКУРЕНТНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Планируемый проект КОТ в г. Нижний Ломов является уникальным как для Нижнеломовского района и Пензенской области, так и для России в целом.

Уникальность заключается в том, что пока не было реализовано ни одного девелоперского проекта, связанного с комплексным освоением земельного участка с целью строительства на нем жилья и инфраструктуры, в первую очередь, для своих сотрудников с частичной государственной финансовой поддержкой (субсидии на инженерную подготовку земельного участка).

Предварительная Концепция включает в себя строительство жилых объектов, ориентированных на разные социальные слои общества, основных объектов социальной инфраструктуры и коммерческих объектов (магазины, кафе, элементы придорожной инфраструктуры).

Соответственно, учитывая уникальность Проекта и его концептуальные особенности, а так же ограниченную активность в плане жилищного строительства в Районе при высоком спросе на жилье со стороны Администрации Района и г. Нижний Ломов (в рамках выполнения Программ), **у данного Проекта нет конкурентов.**

АНАЛИЗ ЖИЛОГО СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПЕНЗЕНСКОГО РЕГИОНА

ПЕНЗА

Рынок жилой недвижимости в г. Пенза довольно устойчив и основными его тенденциями являются:

- ежегодное увеличение объемов жилищного строительства
- повышение качества сдаваемого жилья в соответствии с потребительским спросом
- разнообразие предложений на рынке:
 - социальное жилье
 - таунхаусы
 - дома бизнес-класса
 - клубные дома
 - элитное жилье в коттеджных поселках в зеленом поясе города



Одним из стратегических направлений деятельности Администрации города Пенза является создание условий для интенсивного развития жилищного строительства.

С этой целью Администрацией города Пенза подготовлены и предлагаются инвесторам площадки под строительство современных многоэтажных жилых комплексов как эконом-класса, так и класса de luxe и элитных коттеджных поселков в границах зеленого пояса города.

Общая площадь жилья составит:

- к 2016 году - 12,9 млн. кв.м.
- к 2026 году - 16,4 млн. кв.м.

В настоящее время на первичном рынке жилья Пензы ведут строительство более 10 крупных компаний - застройщиков. При продаже построенного жилья большинство из застройщиков города Пенза предлагают клиентам воспользоваться ипотечными программами, системами рассрочек, зачетом вторичного жилья в счет приобретаемого, различными вариантами скидок и льготными условиями



жилищных кооперативов. Кроме того, многие застройщики города работают с корпоративными клиентами и участвуют в бюджетных федеральных и региональных программах - таких, как сертификаты для военнослужащих, программы реконструкции ветхого фонда и программы для молодых семей.

Сегодня на территории города ведется как строительство жилых комплексов и микрорайонов, так и точечная застройка. Современные застройщики отдают предпочтение строительству жилых комплексов и микрорайонов с развитой инфраструктурой, где предполагается строительство магазинов, детских садов, школ, развлекательных комплексов, паркинги и многое другое.

- **ОП ООО "СКМ Групп"** ведет застройку жилого района "Арбековская застава": в настоящее время застраиваются микрорайоны №3, №6 и №7 (общая площадь - 720 тыс. кв. м)
- **МУП "Пензгорстройзаказчик"** ведет застройку микрорайона № 3 (общая площадь - 140 тыс. кв. м)
- **"Пензастрой"** начала освоение квартала многоэтажных жилых домов в районе ул. Трудовая-Западная (общая площадь - 150 тыс. кв.м. жилья)
- **"Рисан"** ведет застройку квартала в районе ул. Пушкина-Плеханова, ЖК "Триумф" (общая площадь - 113 тыс. кв. м)
- **СК "Термодом"** реализует проект КОТ по строительству жилого района с развитой инфраструктурой. Жилой район "Спутник" (общая площадь - 1 407 700 кв.м).
- **ОАО АК "Домостроитель"** ведет застройку микрорайона "Северная поляна" (Общая площадь вводимого жилья - 13 тыс. кв. м).
- Индивидуальными застройщиками ведется строительство малоэтажных жилых домов в северо-западном районе и юго-западном районе г. Пензы (общая площадь - 300 тыс. кв. м).

Стоимость кв.м. жилья на первичном рынке недвижимости зависит от сроков сдачи в эксплуатацию, этажа, планировки, площади и отделки квартир:

- средняя стоимость 1 кв.м. «элитного» жилья, сданного в эксплуатацию: 1 950 USD (58 500 руб.)
- средняя стоимость 1 кв.м. «элитного» жилья, планируемого к сдаче в эксплуатацию в 2012-2013 (в черновой отделке): 1 755 USD (52 650 руб.)
- средняя стоимость 1 кв.м. «бизнес» жилья, сданного в эксплуатацию: 1 650 USD (49 500 руб.)
- средняя стоимость 1 кв.м. «бизнес» жилья, планируемого к сдаче в эксплуатацию в 2012-2013 (в черновой отделке): 1 485 USD (44 550 руб.)
- средняя стоимость 1 кв.м. жилья класса «эконом», сданного в эксплуатацию: 1 350 USD (40 500 руб.)
- средняя стоимость 1 кв.м. жилья класса «эконом», планируемого к сдаче в эксплуатацию в 2012-2013 (в черновой отделке): 1 220 USD (36 600 руб.)



НИЖНИЙ ЛОМОВ

В настоящее время активного строительства в г. Нижний Ломов не ведется:

- в 2011 году было введено 8 200 кв. м
- в планах на 2012 заявлено 10 000 кв. м нового жилья

Более подробно с фактами и тенденциями рынка недвижимости г. Нижний Ломов можно в Разделе «Нижний Ломов/ Жилищное строительство».

Средняя стоимость 1 кв.м. в г. Нижний Ломов составляет 900 USD – это старый жилой фонд!

Ниже представлена сравнительная таблица по предложениям о продаже квартиры в городе.

1 комнатные		2 комнатные		3 комнатные		4 комнатные	
метраж	цена	метраж	цена	метраж	цена		
38,0 кв.м	750 000,00р.	45,0 кв.м	1 000 000,00р.	61,5 кв.м	1 350 000,00р.	90 кв.м	1 500 000,00р.
42,0 кв.м	1 100 000,00р.	43,2 кв.м	1 250 000,00р.	61,6 кв.м	1 750 000,00р.		
35,1 кв.м	950 000,00р.	42,2 кв.м	1 250 000,00р.		1 800 000,00р.		
32,0 кв.м	950 000,00р.	42,0 кв.м	1 400 000,00р.				
34,2 кв.м	1 050 000,00р.	50,0 кв.м	1 300 000,00р.				
29,0 кв.м	720 000,00р.	39,2 кв.м	1 200 000,00р.				
33,0 кв.м	800 000,00р.	63,5 кв.м	1 500 000,00р.				
29,6 кв.м	800 000,00р.	40,0 кв.м	1 000 000,00р.				
32,0 кв.м	1 400 000,00р.	52,7 кв.м	1 300 000,00р.				
		52,3 кв.м	1 300 000,00р.				

1-комнатные: средняя стоимость 931,45 USD/кв. м

2-комнатные: средняя стоимость 886,34 USD/кв. м

3-комнатные: средняя стоимость 884,56 USD/кв. м

ЭКСПРЕСС-ОПРОС ЭКСПЕРТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПЕНЗЕНСКОГО РЕГИОНА

В марте 2012 года, был проведен экспертный опрос основных застройщиков и брокеров посредством телефонного и личного общения:

Застройщики:

- ООО «Пензастрой» (бывший ФГУП)
- ООО «СКМ Групп» (Пензенский филиал)

Брокеры:

- ЛехПрактик
- КИРШ
- Квадрат
- Золотой шанс
- Гепард
- Золотой ключ
- Орбита
- БАРС
- Регион 58
- Светоч



Краткий вывод:

Как таковых актуальных комплексных маркетинговых исследований не проводилось: компании-застройщики ведут мониторинг рынка исключительно для себя, брокеры ориентируется «по ходу», опираясь на реально проведенные сделки и вторичные данные (*интернет, газеты*).

Исходя из общения, себестоимость СМР колеблется от 15 до 20 тыс. рублей за 1 кв. м.

Стоимость продажи 1 кв. м: от 26 тыс. рублей до 50 тыс. рублей в зависимости от площади квартиры и ее местоположения (*исключая рынок элитной недвижимости*).

По мнению экспертов, рынок жилой недвижимости в г. Пенза ожил в последние 2 года, но не благодаря улучшению экономической ситуации в регионе и благосостояния населения, а поддержке со стороны Правительства Пензенской области в рамках различных Программ.

В частности, за последние 2 года было выдано значительное количество сертификатов ветеранам ВОВ на приобретение жилой площади. Номинальная стоимость 1 сертификата составляла 1 млн. рублей – взяв потребительский или ипотечный кредит на остаток многие покупали новую квартиру, что безусловно всколыхнуло рынок недвижимости.

Кроме того, активно реализуются Программы по поддержке молодых семей и социально необеспеченных слоев населения.

Все это спровоцировало повышенный спрос на квартиры, как следствие, произошел рост стоимости 1 кв. м – в первую очередь, на небольшие площади: от 35 до 55 кв. м.

А вот в отношении перспектив рынка недвижимости непосредственно г. Нижний Ломов экспертами было высказано следующее мнение: «Население, к сожалению, обладает невысокой платежеспособностью».

В настоящее время лишь одно агентство недвижимости пытается реализовать объект жилой недвижимости в городе. Объект экспонируется уже более 6 месяцев.

По мнению участников рынка, в г. Нижний Ломов реализовывать квартиры возможно либо по заниженной стоимости, ***либо искусственно стимулируя спрос***, например: льготная ипотека или рассрочка платежа.

На сегодняшний день стоимость 1-комн. квартиры колеблется от 750 тыс. до 1,4 млн. рублей. По мнению участников рынка, наиболее реалистичная стоимость 1 комн. квартиры 750-950 тыс. рублей – *при текущей ситуации*.

В настоящее время рынок недвижимости города представлен в основном вторичными объектами, в интервале IV квартала 2011 года и I квартала 2012 года было зафиксировано 27 предложений о продаже.



АНАЛИЗ И ОЦЕНКА МАРКЕТИНГОВЫХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ВОЗМОЖНЫМ ОСВОЕНИЕМ ЗУ

Основной и единственный маркетинговый риск – это спрос на построенное жилье.

Причины низкого спроса:

- низкий уровень дохода в Районе и г. Нижний Ломов – в среднем не превышает 12 тыс. рублей
- отсутствие каких-либо ипотечных и кредитных программ
- отсутствие достаточного количества предложений по работе (спрос превышает существующие предложения)

В рамках планируемого проекта КОТ **данный риск сведен практически к нулю:**

Во-первых

- до 50% построенного жилья отводится под нужды Компании (исходя из предоставленных Компанией данных о планируемом открытии не менее 330 вакансий в период 2012-2013 г.г.)
- 70-75 квартир готова приобрести Администрация города под выполнение Программ только в 2012 году (примерно 10% от общего объема):
 - программа по обеспечению жильем детей сирот (11 квартир)
 - программа по обеспечению жильем ветеранов ВОВ (60 квартир)
 - программа по обеспечению жильем молодых семей (5 квартир)

Ориентировочно такой же объем будет в 2013 году – 60-65 квартир.

В итоге Администрация города может приобрести 130-140 квартир (практически 20% от общего объема)

- оставшиеся 30% построенного жилья будет реализовано на открытом рынке - в городе порядка 3 000 жителей работает на основных предприятиях Района и Города, гипотетически, 5-7% из них являются потенциальными покупателями, т.е. 150-210 квартир.

Во-вторых

- в рамках реализации Проекта планируется использовать ипотечную программу Пензенского филиала Сбербанка (как альтернатива, кредитные программы АИЖК) – что позволит существенно повысить интерес к Проекту со стороны конечного покупателя.

В-третьих

- руководством Компании в рамках реализации Проекта КОТ предусмотрена так же организация не менее 330 вакансий в период 2012-2013 г.г.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Выбранный земельный участок является инвестиционно привлекательным для последующего его комплексного освоения:

- маркетинговые риски сведены к нулю (при освоении земельного участка в соответствии с Концепцией)
- текущий уровень цен на недвижимость удовлетворяет основным требованиям, предъявляемым при проведении оценки инвестиционной привлекательности девелоперского проекта



УКРУПНЕННЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ЗУ

Проверка существующих документов на их соответствие планируемому использованию выбранного земельного участка показала, что для реализации проекта КОТ необходимо:

- изменить разрешенный вид использования земельного участка (РВИ ЗУ)

Для проверки была предоставлена копия договора аренды и кадастрового паспорта земельного участка.

На основании предоставленных копий документов был сделан вывод об отсутствии каких-либо обременений и сервитутов в отношении выбранного земельного участка.

Данная информация так же была устно подтверждена представителями Администрации Района и Города и профильными сотрудниками Компании (ОКС, юридическая служба).

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

В случае изменения РВИ выбранного ЗУ, участок юридически является пригодным для реализации проекта КОТ под строительства жилых объектов.



УКРУПНЕННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА

ОСНОВНЫЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Общая площадь жилых строений: 64 980 кв. м

- коттеджи – 5 880 кв. м
- дуплексы, таунхаусы – 26 700 кв. м
- многоквартирные дома (3 этажа) – 32 400 кв. м

Общее количество квартир/секций/домов: 712

- коттеджи – 30 шт.
- дуплексы, таунхаусы – 250 шт.
- многоквартирные дома (3 этажа) – 432 шт.

ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ

БЕЗ УЧЕТА ПРОГРАММЫ!

Объем затрат	1 651 417 472 руб.	55 047 249 USD
Из расчета 1 кв. м	23 809,4 руб.	794 USD
Структура капитальных затрат		
Проектирование, ИРД, ТУ	50 758 214 руб.	3,07%
Сети и оборудование (сооружения)	192 004 875 руб.	11,63%
Подготовительные работы, СМР	1 101 093 337 руб.	66,68%
Благоустройство, ограждение, дороги и тротуары	77 653 120 руб.	4,70%
Непредвиденные и маркетинговые расходы, содержание стройплощадки, услуги УК	160 189 368 руб.	9,70%
Обслуживание кредита (проценты)	69 718 557 руб.	4,22%

по курсу 30 руб./USD

Размер компенсации по сетям (предварительно): 35 105 438 руб.



Из расчета 1 кв. м

Объем затрат по ВСЕМУ ПРОЕКТУ (жилье, придорожная инфраструктура, д/сад)	1 651 417 472 руб.	55 047 249 USD
<i>Из расчета 1 кв. м</i>	<i>23 809,4 руб.</i>	<i>794 USD</i>
Объем затрат по ЖИЛЬЮ	1 568 386 031 руб.	52 279 534 USD
<i>Из расчета 1 кв. м общей площади Жилья (64 980 кв. м)</i>	<i>22 612,3 руб.</i>	<i>754 USD</i>
<i>СМР под чистовую отделку и без сетей из расчета 1 кв. м</i>	<i>15 890,6 руб.</i>	<i>530 USD</i>
<i>Дороги из расчета 1 кв. м</i>	<i>870,8 руб.</i>	<i>29 USD</i>
<i>Инженерные сети из расчета 1 кв. м (за вычетом планируемых мощностей на Придорожную и Социальную инфраструктуру)</i>	<i>4 309,9 руб.</i>	<i>144 USD</i>
<i>Объекты инфраструктуры из расчета 1 кв. м</i>	<i>196,6 руб.</i>	<i>7 USD</i>
Объем затрат по ОБЪЕКТАМ ИНФРАСТРУКТУРЫ (Д/САД + ПРИДОРОЖНЫЕ ОБЪЕКТЫ)	55 462 500 руб.	1 848 750 USD
<i>СМР под чистовую отделку и без сетей из расчета 1 кв. м (ПРИДОРОЖНАЯ - 1 850 кв. м)</i>	<i>12 750 руб.</i>	<i>425 USD</i>
<i>СМР под чистовую отделку и без сетей из расчета 1 кв. м (Д/САД - 2 500 кв. м)</i>	<i>12 750 руб.</i>	<i>425 USD</i>

Средневзвешенная стоимость продажи из расчета 1 кв.м – 28 300 руб. или 943 USD

Коттеджи – средняя стоимость из расчета 1 кв. м составляет 884 USD

Дуплексы – средняя стоимость из расчета 1 кв. м составляет 930 USD

Таунхаусы – средняя стоимость из расчета 1 кв. м составляет 970 USD

Квартиры – средняя стоимость из расчета 1 кв. м составляет 969 USD

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Общий объем финансирования	1 651 417 472 руб.	100%
Собственные средства	1 288 273 729 руб.	78,0%
<i>Первоначальные средства</i>	<i>336 831 958 руб.</i>	<i>20,4 %</i>
<i>Реинвестированные от продаж</i>	<i>951 441 770 руб.</i>	<i>57,6%</i>
Привлеченные средства (кредит 12 % годовых)	363 143 743 руб.	22,0 %
<i>тело кредита</i>	<i>293 425 186 руб.</i>	<i>17,8%</i>
<i>% по кредиту</i>	<i>69 718 557 руб.</i>	<i>4,2%</i>

ОСНОВНЫЕ ДОХОДЫ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общий объем выручки (оборот)	2 326 538 372 руб.	77 551 279 USD
Валовая прибыль (EBITDA)	744 839 457 руб.	24 827 982 USD
Чистая прибыль (после уплаты налога на прибыль 20%)	524 752 321 руб.	17 491 744 USD
Основные финансовые показатели		
Рентабельность инвестиций	18,86%	
IRR	50,84%	
ROI	3,21	
NPV	157 576 291 руб.	5 252 543 USD
Ставка дисконтирования	20%	
Ставка капитализации	17%	
Срок строительства (до ввода в эксплуатацию)	33 месяца	
Время экспозиции (период реализации)	27 месяцев	

по курсу 30 руб./USD



АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКИХ РИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ВОЗМОЖНЫМ ОСВОЕНИЕМ ЗУ

Проект является **чувствительным** к изменению **себестоимости СМР** зданий (Анализ чувствительности проведен на базе Укрупненного финансового анализа Проекта).

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

- *Исходное значение индекса рентабельности – 18,86%*
- *Минимальное «пороговое» значение индекса рентабельности – 15%*
- *Исходная средняя себестоимость Проекта – 794 USD*
- *Шаг изменения – 15 USD*

ЭКСПРЕСС-АНАЛИЗ:

1. При увеличении себестоимости строительства СМР зданий на 20 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **16,40 %**
Средняя себестоимость Проекта – 810 USD, изменение в пределах 2,01%.
2. При увеличении себестоимости строительства СМР зданий на 35 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **13,83 %**
Средняя себестоимость Проекта – 829 USD, изменение в пределах 4,40%.
3. При увеличении себестоимости строительства СМР зданий на 50 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **11,36 %**
Средняя себестоимость Проекта – 847 USD, изменение в пределах 6,67%.

Проект является **чувствительным** к изменению **стоимости продажи** в привязке к такому показателю как «рентабельность инвестиций»:

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

- *Исходное значение индекса рентабельности – 18,86%*
- *Минимальное «пороговое» значение индекса рентабельности – 15%*
- *Исходная средняя стоимость продажи 1 кв. м – 943 USD*
- *Шаг изменения – 15 USD*

ЭКСПРЕСС-АНАЛИЗ:

4. При уменьшении стоимости продажи всей линейки типологии домовладений на 20 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **17,38 %**
Средняя стоимость продажи 1 кв. м – 923 USD, изменение в пределах 2,12%.
5. При уменьшении стоимости продажи всей линейки типологии домовладений на 35 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **15,40 %**
Средняя стоимость продажи 1 кв. м – 908 USD, изменение в пределах 3,71%.
6. При уменьшении стоимости продажи всей линейки типологии домовладений на 50 USD, показатель рентабельности инвестиций равен **13,43 %**
Средняя стоимость продажи 1 кв. м – 893 USD, изменение в пределах 5,30%.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

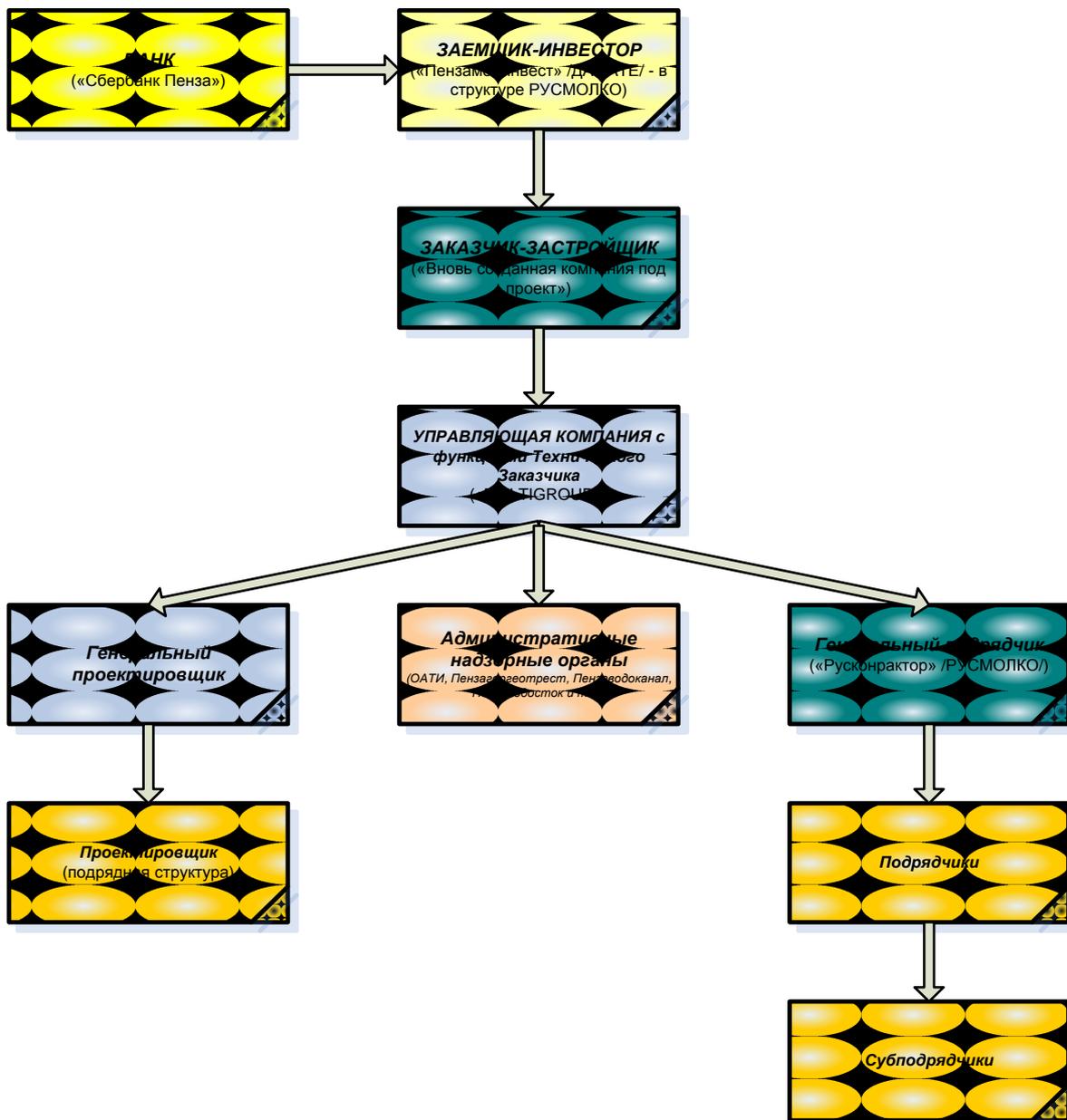
Рассматриваемый участок является инвестиционно привлекательным под реализацию на нем проекта КОТ, но при этом крайне чувствителен к изменению основных параметров: себестоимость СМР зданий и стоимость продажи 1 кв. м.



ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА

СТРУКТУРА УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА КОТ

Вариант 1

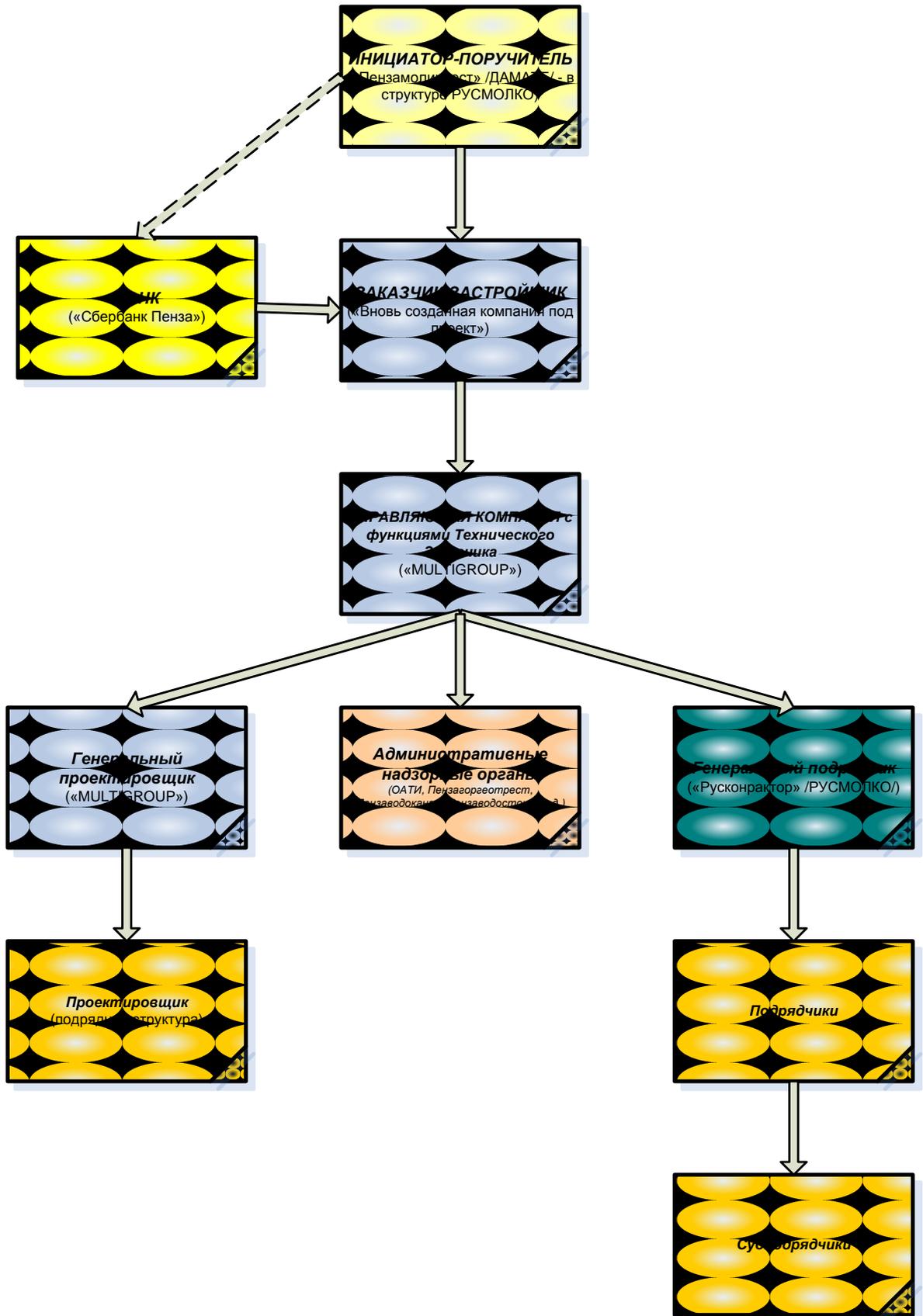


ОСНОВНОЙ ФУНКЦИОНАЛ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ:

1. Осуществление функций Технического заказчика и управление проектом.
2. Финансовый менеджмент на проекте. Контроль затрат и выполнение сметно-нормировочных работ.
3. Контроль за качеством на протяжении всего жизненного цикла проекта (*проектирование, СМР, материалы и оборудование*).
4. Риск-менеджмент проекта.
5. Юридическое сопровождение проекта.



Вариант 2



ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ЮРИДИЧЕСКИХ РИСКОВ ПО ВОПРОСАМ, СВЯЗАННЫМ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ ДАННОГО ПРОЕКТА КОТ, ПРИ ВЗАИМОДЕЙСТВИИ

С органами государственной власти

Риски минимальны, за время подготовки и написания Отчета были установлены рабочие контакты с ключевыми чиновниками, которые могли бы оказать помощь в запуске и реализации данного проекта КОТ.

Была отмечена очень высокая степень заинтересованности с их стороны в запуске и реализации данного проекта КОТ, и готовность оказывать всяческое содействие в решении и согласовании всех вопросов, связанных с проектом КОТ.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 (Копия Протокола последнего рабочего совещания).

С финансовыми институтами

Риски минимальны, за время подготовки и написания Отчета были установлены рабочие контакты с ключевыми банками, которые могли бы оказать помощь в запуске и реализации данного проекта КОТ:

Сбербанк (высокая степень готовности к сотрудничеству)

Миронов Виктор Александрович – зам. управляющего филиалом

Донской Станислав Юрьевич – зам. начальника отдела кредитных продуктов

Козлова Ирина Александровна – клиентский менеджер отдела продаж корпоративным клиентам

Стартовые условия:

- 30% - собственные средства
- 70% - кредитные средства

Если Заемщик будет иметь положительную кредитную историю, большие оборотные средства, реально действующий бизнес, то возможны следующие условия:

- 20% - собственные средства
- 80% - кредитные средства

В свою очередь, 30% - сложносоставные:

- жесткого условия по «живым» деньгам нет
- возможно привлечение стартового капитала дольщиков (214 ФЗ) – до 50%
- учитываются % по планируемому кредиту (проектное финансирование)
- сюда могут входить: земельный участок под строительство + все уже понесенные затраты, связанные с реализацией данного проекта

Фактически, реальное участие денег Застройщика (Инвестора) можно сократить до 7-10%.

Для открытия кредитной линии необходимо внести не менее 10% от планируемого объема финансирования.

Стандартные условия для Застройщика – от 14 до 15% годовых

Если Заемщик будет иметь положительную кредитную историю, большие оборотные средства, реально действующий бизнес, и Проект будет иметь хорошие финансовые показатели и реалистичный сценарий реализации, то для Застройщика возможны следующие условия: от 12 до 13%.

Срок кредитования – до 5 лет с отсрочкой платежа на основной долг на весь период строительства.

Условия для Покупателя (ипотека) – от 9,5 до 15% годовых, все зависит от кредитной истории и финансовой возможности заемщика-физического лица.



В случае строящегося жилья, Поручителем для физического лица (*по ипотеке*) может выступить только другое физическое лицо, Компания-работодатель не может являться поручителем.

В случае готового жилья – поручительство не требуется, под залог берется жилой объект.

НО, Компания-работодатель может взять на себя часть залогового бремени, внося 15% от стоимости жилого объекта, тем самым, взяв на себя обязательства по первоначальному взносу за жилой объект за Покупателя.

Существует внутренняя программа между Банком и Правительством Пензенской области «Ипотечный плюс», позволяющая сократить ставку по ипотеке на 1,5 процентных пункта – для этого необходимо получить поддержку Правительства Пензенской области. Формальный процесс, Банк все делает сам – подает ходатайство в Правительство.

Обеспечение:

- права аренды на земельный участок
- права на строящиеся объекты (*жилые, инфраструктурные*)
- имущественные залоги и ценные бумаги (*как дополнительный, но не обязательный фактор, способствующий улучшению условий*)

Дополнительная информация:

В качестве Заемщика может быть рассмотрена компания «Русмолко», либо ее дочернее предприятие.

Кредитных лимитов на компанию «Русмолко» нет, как нет таковой практики в самом Банке, рассматриваются текущая потребность и проекты.



Краткий вывод:

Срок кредитования	Со сторонним залогом (рыночной стоимостью - 850 млн.руб., залоговой стоимостью - 500 млн.руб.)			Без стороннего залога		
	При структуре			При структуре		
	30% клиент/70% банк	50/50	70/30	30% клиент/70% банк	50/50	70/30
3 года	11,27	10,87	10,61	12,11	12,11	11,07
4 года	11,49	11,10	10,79	12,33	12,33	11,75
5 лет	12,23	11,32	11,02	13,31	12,56	11,98

Банк настроен крайне позитивно, готов к любому сотрудничеству и заинтересован в нем, в отличие от РСХБ.

Очень выгодные и лояльные условия как для Застройщика, так и для Покупателя.

По просьбе MULTIGROUP, Банком была сделана предварительная оценка Проекта КОТ с положительным заключением, был произведен расчет индикативных ставок (Апрель, 2012 года).

Комментарий Банка: Данные индикативы составлены, исходя из примерного рейтинга Проекта, который мы просчитываем при рассмотрении заявки. На рейтинг Проекта наибольшее влияние как раз оказывают результирующие показатели бизнес-плана (NPV, IRR и проч.), а также качественные показатели: наличие опыта реализации проекта у инициаторов, доля на рынке и т.д. всего 15 параметров. Поэтому приведенные ставки являются индикативными, и мы можем озвучить только вилку по ставкам, а не точно определенный показатель.

Состав залога: любое ликвидное имущество, кроме товаров в обороте (при инвестициях не применяется). Обязательное условие: оценка залога в оценочных компаниях.



Россельхозбанк (низкая степень готовности к сотрудничеству)

Кочергин Сергей Юрьевич – управляющий филиалом

Зимняков Александр Владимирович – начальник отдела по работе с корпоративными клиентами

Стартовые условия:

- 25% - собственные средства
- 75% - кредитные средства

В свою очередь, 25% - сложносоставные:

- 2/3 – должны быть «живые» деньги
- 1/3 – залог и т.п.

Для открытия кредитной линии необходимо внести не менее 10% от планируемого объема финансирования.

Условия для Застройщика – от 14 до 15% годовых

Срок – 5 лет, с отсрочкой платежа на 1 год на основной долг.

Условия для Покупателя – от 13 до 14% годовых

Обеспечение:

- имущественные залогов (*но не новое строительство и не жилье*)
- ценные бумаги
- поручительство Работодателя – для ипотечного кредитования

Дополнительная информация:

Кредитуется непосредственно Застройщик – компания «Русмолко» не является строительной компанией, соответственно не рассматривается как претендент. Компания «Русконтрактор» - проектная фирма, без необходимых оборотов и истории.

Кроме того, кредитный лимит компании «Русмолко» уже определен без учета планируемых объемов по строительству жилья. Теоритически возможен пересмотр кредитного лимита, но процедура очень сложная, по мнению управляющего Банка.

Краткий вывод:

Банк чувствует себя очень уверенно и самодостаточно, на какие-либо компромиссы идти не готов.

Проектное финансирование готовы рассматривать только на *профильную* компанию не входящую в Группу Компаний.

Условия по ипотеке крайне невыгодные для конечного покупателя, хотя в Банке считают наоборот.

К потенциальному сотрудничеству отнеслись крайне формально – без интереса.



ВТБ (низкая степень готовности к сотрудничеству)

Педаи Денис Сергеевич – заместитель управляющего филиалом

Шлеин Николай Геннадьевич – начальник отдела регионального бизнеса (ответственное лицо по Нашему вопросу)

Стартовые условия:

- 30% - собственных средств
- 70% - готовы дать кредит

Более вероятное соотношение: 50/50.

Стандартные условия для Заемщика – 14,5% годовых

Срок кредитования – до 5 лет.

Обеспечение:

- имущественные залоги и ценные бумаги

Условия для Покупателя (ипотека) – ориентировочно от 10 до 12% годовых, все зависит от кредитной истории и финансовой возможности заемщика-физического лица. Работой с физическими лицами занимается строго «ВТБ 24».

Дополнительная информация:

Инвестиционное кредитование (проектное финансирование) – не их профиль.

«Сидят» на оборотном капитале.

Краткий вывод:

В целом настроены позитивно, не смотря на то, что это не их профиль, готовы оказать всяческую помощь в получение финансирования через себя. Сразу предупредили, что опыта у них нет, все согласуется с Москвой, процесс может занять до 6 месяцев.

Предупредили, что у них могут быть не самые лучшие условия.

Порекомендовали обратиться в Департамент Строительных Проектов при банке ВТБ в Москве.

С физическими лицами (потенциальными покупателями конечного продукта)

Риски минимальны, все риски на себя берет Банк-партнер, организуя ипотечную программу под Проект КОТ (предварительно – Сбербанк, Пензенский филиал).

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Предлагаемая Структура участников Проекта КОТ предварительно была одобрена Сбербанком (Пензенский филиал).

Риски, связанные с взаимодействием как с чиновниками, так и с представителями финансовых институтов, сведены к нулю, в том числе и благодаря уже проведенной работе представителями рабочей группы MULTIGROUP.



УКРУПНЕННАЯ МАРКЕТИНГОВАЯ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА (БИЗНЕС-ИДЕЯ)

Основная бизнес-идея - построить **доступное и комфортное жилье** для сотрудников Компании и всех желающих.

Цель - привлечь молодых и квалифицированных специалистов в Компанию, предоставив хороший уровень доходов, перспективы развития и **собственное жилье**.

Основная архитектурная идея заключается в том, чтобы объединить будущий поселок единой концепцией – как вариант: **молочная тема**, близкая к основной деятельности Компании.

В соответствии с Концепцией – это будет жилой поселок, спланированный как город в городе: собственные основные рекреационные и инфраструктурные зоны, зонирование жилых кварталов по сегментам:

- многоквартирные дома
- сблокированные дома
- коттеджи

Концепция подразумевает строительство жилых объектов, ориентированных на разные социальные группы:

- многоквартирные дома – основной персонал Компании (*линейный*)
- сблокированные дома – представители среднего менеджмента и высококвалифицированного персонала
- коттеджи – представители высшего менеджмента

Каждый жилой сегмент в Поселке будет индивидуален – иметь свою архитектурную особенность.

В планируемом поселке будут предусмотрены все необходимые социальные и торговые объекты и инженерные сооружения, необходимые для комфортного и автономного проживания в нем:

- д/сад
- начальная школа (*как опция*)
- магазины
- кафе
- элементы придорожной инфраструктуры
- собственные инженерные сооружения (*ВЗУ, ТП, газовая котельная, ГРПШ и т.д.*)

В соответствии с Концепцией Поселок объединен в единое целое транспортной и пешеходно-прогулочной артериями.

В итоге, планируемый поселок **станет уникальным проектом КОТ** как для Нижнеломовского района и Пензенской области, так и для России в целом.

Уникальность будет заключаться в том, что пока еще не было реализовано ни одного девелоперского проекта, связанного с комплексным освоением земельного участка с целью строительства на нем жилья и инфраструктуры, в первую очередь, для своих сотрудников лишь с частичной государственной финансовой поддержкой (*субсидии на инженерную подготовку земельного участка*).



МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

SWOT-АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Сильные стороны:

- уникальность Проекта как для Нижнеомовского района и Пензенской области, так и для России в целом
- продуманная Концепция Проекта, учитывающая:
 - четкое зонирование жилых кварталов
 - современные рыночные (а не нормативные) требования к жилью
 - всю жизненно необходимую инфраструктуру для комфортного проживания в поселке
 - текущую ситуацию в Районе по ценообразованию
 - программы, стимулирующие спрос на построенные квартиры
- Проект позволит повысить инвестиционную привлекательность Нижнеомовского района, будет являться «инвестиционным локомотивом» в последующем развитии г. Нижний Ломов и Района
- Проект обеспечит город принципиально новым жильем – будет построен фактически целый абсолютно новый район
- Проект окажет содействие в решение ряда социальных вопросов, стоящих перед Администрацией Района:
 - возможность расселения горожан из ветхого жилого фонда
 - возможность предоставления жилья очередникам и участникам ВОВ
 - возможность предоставления жилья молодым семьям
- низкий уровень конкуренции (*фактически ее отсутствие*)
- благоприятное местоположение:
 - отличная транспортная и визуальная доступность
 - расположение в черте города
- Проект реализуется под уже созданные и планируемые рабочие места

Слабые стороны:

- слаборазвитый рынок недвижимости в г. Нижний Ломов и в Районе
- текущее назначение земельного участка не соответствует предлагаемой Концепции – освоение под комплексную жилую застройку
- существенная удаленность земельного участка (*по прямой*):
 - от границ жилого массива г. Нижний Ломов (*ориентировочно 500 м*)
 - от основного жилого массива г. Нижний Ломов (*ориентировочно 1 500 м*)
 - от центральной части г. Нижний Ломов (*ориентировочно 2 500 м*)
- непосредственное соседство с городским кладбищем (*по восточной границе*)

Риски:

- административные риски:
 - отказ в содействии со стороны органов власти (*низкая вероятность риска*)
 - отказ в субсидировании работ по прокладке инженерных сетей (*низкая вероятность риска*)
- строительные риски:
 - превышение общей себестоимости Проекта (*низкая вероятность риска*)
- финансовые риски:



- повышение процентной ставки (*низкая вероятность риска*)
- отказ в финансировании Проекта (*низкая вероятность риска*)
- маркетинговые риски:
 - реализация квартир/домовладений на открытом рынке (*высокая вероятность риска*)

Возможности:

- минимизация рисков за счет различных банковских и других стимулирующих программ:
 - строительные риски (*федеральные и региональные программы*)
 - финансовые и маркетинговые риски (*федеральные программы – например, АИЖК, внутренние банковские программы – например, Пензенский филиал Сбербанка, собственные программы Компании – например, организация новых рабочих мест*)



SWOT-АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПРОЕКТА

По состоянию на 2012 год, полностью реализованных проектов КОТ пока нет, в более менее высокой степени готовности находятся проекты КОТов, расположенные в черте города, например: проект КОТ «Новый Оккервиль» и «Капитал» (г. Санкт-Петербург), где 1-я очередь составной части Проекта – «Новый Оккервиль», уже сдана, а 1-я очередь другой составной части Проекта – «Капитал», готова на 65%, планируемая дата ввода конец 2012 – начала 2013 г. г.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

Для любого проекта КОТ сильной стороной является наличие продуманной концепции проекта, которая, как правило, так же компенсирует и возможные слабые стороны, например: местоположение, окружение.

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

О слабых сторонах фактически любого проекта КОТ, по состоянию на 2012 год, уже упоминалось в разделе «Краткий анализ рынка «КОТов»:

- отсутствие господдержки в вопросах финансирования и согласования и получения исходно-разрешительной документации
- создание инфраструктурной, социальной и инженерной составляющих проекта за счет только собственных и/или привлеченных средств
- допущение стратегических ошибок при разработке концепции Проекта:
 - не предусматривались рабочие места для будущих жильцов (из выше рассмотренных проектов, кроме проекта «Академический», все реализовывались в пригороде, не учитывая организацию новых рабочих мест)
 - мало уделялось внимания транспортной доступности:
 - от дома до работы
 - от дома до города

Только по причине отсутствия господдержки в вопросах финансирования и согласования и получения исходно-разрешительной документации превалирующая часть проектов КОТ так и не стартовало, т.е. остались на бумаге.

К слабым сторонам стоит добавить, что многие существующие проекты КОТ не учитывают, либо очень мало внимания уделяют созданию социальной инфраструктуры – д/сад, школа, и рекреационных зон – парково-прогулочных, спортивных, игровых, для активного отдыха. Это, особенно, очень важно при освоении территорий, расположенных вне города.

РИСКИ

Для всех проектов КОТ в той или иной мере характерны одни те же риски:

- административные риски (как правило):
 - отказ в содействии со стороны органов власти
 - отказ в субсидировании того или иного объема работ
- строительные риски (как правило):
 - превышение общей себестоимости проекта
- финансовые риски (как правило):
 - отказ в финансировании проекта
 - повышение процентной ставки
- маркетинговые риски (как правило):
 - реализация квартир/домовладений на открытом рынке



АНАЛИЗ И ОЦЕНКА МАРКЕТИНГОВЫХ РИСКОВ ПРОЕКТА

Маркетинговые риски по Проекту связаны, в первую очередь, с реализацией квартир/домовладений исключительно на открытом рынке.

Данный риск характеризуется как высокий, но при запуске программы ипотечного кредитования, а для сотрудников Компании – льготного ипотечного кредитования, как уже упоминалось в разделе «Анализ и оценка маркетинговых рисков, связанных с возможным освоением ЗУ» он будет сведен к нулю, т.е. вероятность его возникновения будет минимальна.

Другим фактором, снижающим вероятность его возникновения, является участие Администрации города и Района условно в продаже построенных квартир посредством реализации различных социальных Программ.

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ И ИХ ПРЕДПОЧТЕНИЯ (ПОРТРЕТ ПОТРЕБИТЕЛЯ)

Целевая аудитория определена Концепцией Проекта:

- 50% - сотрудники Компании
- 20% - дети сироты, участники и ветераны ВОВ, молодые семьи и социальные работники
- 30% - жители города и близ лежащих населенных пунктов, имеющие постоянную работу на предприятиях города и Района

Основное требование – это стоимость 1 кв. м!

Стоимость 1-комнатной квартиры не должна превышать 950 USD/кв. м.

При стоимости в 950 USD/кв. м Проект не превышает психологический барьер в 1 400 000 рублей за 1-комнатную квартиру (*максимально зафиксированная стоимость на вторичном рынке*).

Такие факторы как:

- площадь квартиры
- благоустройство территории
- наличие рекреационных зон
- шаговая доступность инфраструктуры
- охрана территории

имеют гораздо меньший вес в сравнении со стоимостью 1 кв. м.

Что касается площади квартиры, то самая ходовая площадь – 35 кв. м!

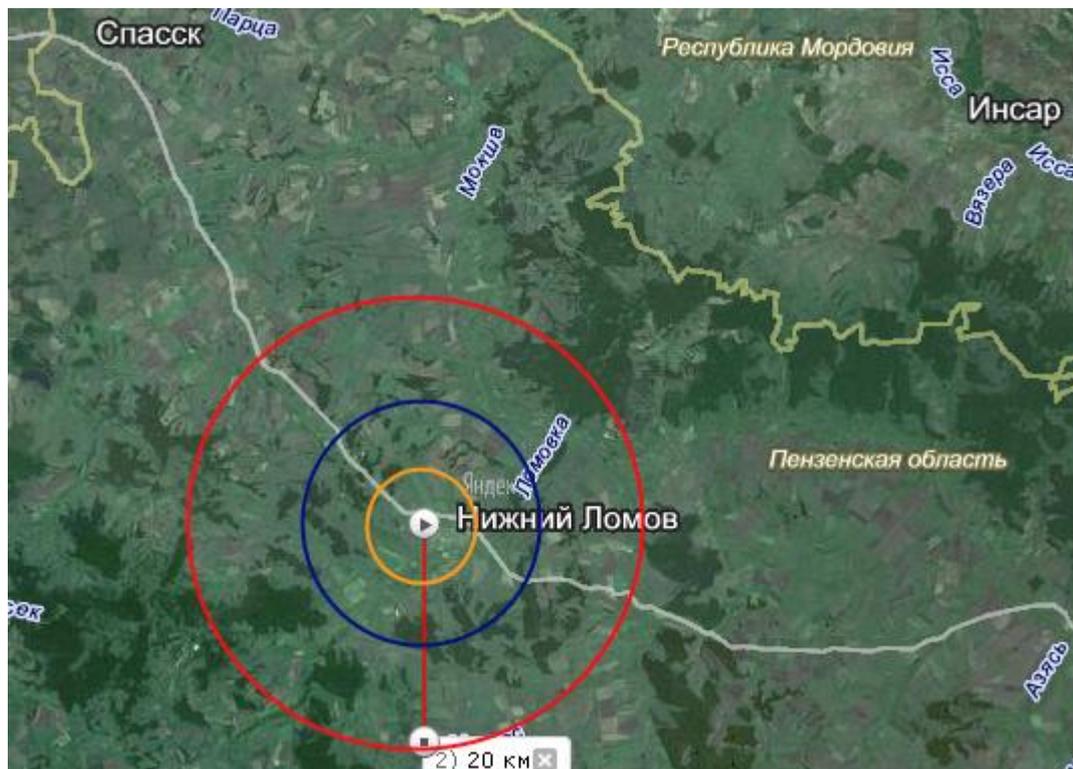
При общении с экспертами рынка, был отмечен факт продаж таунхаусов не посекционно, **а поэтажно** (*в районе «Арбеково»*).



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЗОН ОХВАТА

Как правило, зоны охвата выделяют для торговых объектов.

Мы попробуем выделить зоны охвата для планируемого поселка с точки зрения концентрации населения для последующего гипотетического расчета потенциала рабочей силы.



ПЕРВИЧНАЯ ЗОНА (до 5 км от Проекта)

К данной зоне относится вся территория г. Нижний Ломов.

- Кривошеевка
- Волженка
- Козлятское
- Норвка
- Ендашевка
- Гаи
- Пешая Слобода

Преимущественно все населенные пункты расположены условно в южной части от Проекта КОТ.

ВТОРИЧНАЯ ЗОНА (до 10 км от Проекта)

- Большая Хутора
- Овcharное
- Старая Мурава
- Верхний Ломов
- Новая Михайловка
- Серый Ключ



- Старая Нявка

ТРЕТИЧНАЯ ЗОНА (до 20 км от Проекта, более 25 населенных пунктов)

Населенные пункты, удаленные более чем на 10 км от планируемого Проекта КОТ:

- Большой Колояр
- Большое Кирдяшево
- Малое Кирдяшево
- Советский
- Ляча
- Усть-Карелина
- Прянзерки
- Кривозерье
- Новая Пятина
- Средний
- Новая Нявка
- Атмис
- Замуравские выселки
- Первомайская
- Студенка
- Заречный
- Новая Михайловка
- Андреевка
- Пошутовка
- и т.д.

По самым пессимистичным оценкам население *всех трех зон составляет не менее 50 000 человек.*

Соответственно, исходя из официальной статистики по Региону и с учетом среднестатистической погрешности, доля работоспособного населения в выделенных зонах составляет 40-45%, или ориентировочно 20-25 тыс. человек.

Учитывая ситуацию с занятостью в данных зонах, преобладающая часть населения будет готова работать на предприятиях Компании, особенно, учитывая возможность покупки собственного жилья *условно* на льготных условиях.

Выделенные зоны *условны*, так как более логичным будет рассматривать всю Пензенскую область и г. Пензу в том числе, так как, опираясь на предоставленные данные по стратегии развития Компании в краткосрочной и среднесрочной перспективе, в частности в Нижнеломовском районе Пензенской области будет организовано значительное количество рабочих мест и для высококвалифицированного персонала, который придется привлекать как из Пензы, так возможно и из близлежащих регионов.



ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛЬНОГО СПРОСА НА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Спрос на дополнительные услуги:

- торговая составляющая (*небольшой торговый комплекс*)
Спрос будет обусловлен, в первую очередь, жителями планируемого поселка, во вторую – посетителями «придорожной инфраструктуры»
- придорожная инфраструктура (*сервисная зона, стоянка, мотель*)
Спрос будет обусловлен, транзитным потоком федеральной трассы М-5

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Во-первых, Концепция Проекта обладает как бизнес, так и архитектурной идеей, подчеркивающей уникальность Проекта, учитывающей все основные потребности конечного покупателя.

Во-вторых, Проект конкурентоспособен и инвестиционно привлекателен, благодаря своим сильным сторонам.

В-третьих, Концепция Проекта учитывает все слабые стороны уже существующих проектов КОТ и их возможные риски

В-четвертых, все возможные риски по Проекту минимизированы.

В-пятых, Концепцией Проекта четко определена потенциальная целевая аудитория и их предпочтения.



ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Основные объемно-планировочные параметры Проекта приведены с учетом привязки к разработанной схеме генерального плана земельного участка (Схема представлена ниже).

ПРЕДАВАРИТЕЛЬНАЯ СХЕМА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Жилая застройка и инфраструктура	65,72%
<i>жилье</i>	59,30%
<i>придорожная инфраструктура</i>	3,34%
<i>социальная инфраструктура</i>	3,08%
Дороги, тротуары, гостевая парковка, КПП	10,81%
Рекреация	20,50%
<i>парковая</i>	14,81%
<i>спортивная</i>	2,96%
<i>игровая</i>	2,72%
Технические зоны	2,96%
Эффективное использование территории	100%

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ПРОЕКТА

Общая площадь жилых строений: 72 630 кв. м

- коттеджи – 6 384 кв. м
- дуплексы, таунхаусы – 26 646 кв. м
- многоквартирные дома – 39 600 кв. м

Общее количество квартир/секций/домов: 799

- коттеджи – 29 шт.
- дуплексы, таунхаусы – 242 шт.
- многоквартирные дома – 528 шт.

Ориентировочные площади домов/секций/квартир:

- коттеджи:
 - 246 кв. м
 - 196 кв. м
- дуплексы
 - 128,5 кв. м
- таунхаусы
 - 98,3 кв. м
 - 97,5 кв. м
- многоквартирные дома



- 1-комнатные квартиры – 45 кв. м
- 2-комнатные квартиры – 60 кв. м
- 3-комнатные квартиры – 75 кв. м

Этажность:

- коттеджи: 2 этажа
- дуплексы, таунхаусы: 2 этажа
- многоквартирные дома: 3 этажа

Технология домостроения/ тип домов *(для предварительных расчетов объема затрат по СМР)*:

- каркас
- газобетон

Уровень отделки построенных помещений:

- стадия отделки: под чистовую отделку *(shell&core)*

Инфраструктура:

- торговый комплекс *(продуктовый магазин, сопутствующие товары, торговая галерея)*
- собственный детский сад *(на 250 мест)*
- оборудованная парковая зона
- оборудованная игровая зона
- оборудованная зона для активного отдыха
- гостевые парковки
- собственная техническая зона
- охрана *(2 КПП)*

КОММЕРЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ПРОЕКТА

Общая площадь нежилых *коммерческих* строений: 4 950 кв. м

Коммерческие

- торговый комплекс *(продуктовый магазин, сопутствующие товары, торговая галерея)*: 1 000 кв. м
- кафе: 350 кв. м
- мотель *(на 15 номеров)*: 600 кв. м
- сервисная зона *(мойка/шиномонтаж)*: 500 кв.м

Социальные

- детский сад *(на 250 мест)*: 2 500 кв. м

Сопутствующая инфраструктура:

- стоянка для грузовых автомобилей *(предварительно на 16 м/мест, платная)*



РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗДАНИЙ/СООРУЖЕНИЙ НА ЗУ

- Парковые и прогулочные зоны
- Дворовые территории
- Приусадебные участки
- Территория детского сада
- Спорт



- Технические сооружения
- Торговый комплекс
- Пост охраны
- Шиномонтаж
- Многоквартирные дома
- Таун-хаузы
- Дуплексы
- Коттеджи
- Детский сад



ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Предварительная объемно-планировочная концепция Проекта, включая схему генерального плана земельного участка, учитывает:

- четкое зонирование жилых кварталов:
 - многоквартирные дома *(малоэтажные)*
 - сблокированные дома *(дуплексы, таунхаусы)*
 - индивидуальные дома *(коттеджи)*
- наличие всех основных функциональных зон, необходимых для комфортного проживания
- максимально эффективные их пропорции и расположение
- гибкость предложенной схемы генерального плана земельного участка *(возможны любые оперативные корректировки всех зон)*

В соответствии с Концепцией Поселок объединен в единое целое транспортной и пешеходно-прогулочной артериями.



ФИНАЛЬНЫЙ УКРУПНЕННЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Финальные расчеты экономической целесообразности Проекта были произведены с учетом:

- привязки к схеме генерального плана земельного участка (*скорректированные площади*)
- корректировки капитальных затрат
- предоставленных данных по процентной ставке (*Сбербанк, Пензенский филиал*)
- условного фазирования Проекта (*отображено в этапности продаж и получении доходов*):
 - многоквартирные дома (*малоэтажные*)
 - сблокированные дома (*дуплексы, таунхаусы*)
 - индивидуальные дома (*коттеджи*)
 - придорожная и социальная инфраструктура

Укрупненный финансовый анализ Проекта был произведен с учетом укрупненного налогообложения: НДС (18%) и налог на прибыль (20%).

Услуги Управляющей компании (УК) учтены в соответствии с предварительным договором.

В расчетах так же учтены затраты на продвижение Проекта (2% от планируемых доходов от реализации) и брокерское вознаграждение за проданные площади (3% соответственно).

Реализация построенных площадей начинается при 30% готовности, фактические продажи происходят при 40% готовности – это 6 квартал с момента запуска Проекта.

При проведении расчетов был заложен пессимистичный сценарий темпов продаж:

- первый квартал – 2% от общего объема (*или 18 квартир*)
- второй квартал – 6%
- третий квартал – 9%

Как было упомянуто выше, сначала реализуются многоквартирные дома, далее с интервалом в 1 квартал стартуют продажи сблокированных домов (*дуплексы, таунхаусы*), и затем – индивидуальные дома с тем же интервалом.

Текущая стоимость составляет 943 USD или 29 243 руб./ кв. м (*курс пересчета – 31 руб./USD*).

На момент начала первых продаж она составляет 963,5 USD или 29 868 руб./ кв. м – с учетом минимальной индексацией в размере 1% в квартал.

Базовая арендная ставка для коммерческих площадей составляет:

- 150 USD/кв. м/год – для всех помещений, предусмотренных Концепцией, кроме сервисной зоны (*мойка/шиномонтаж*)
- 100 USD/кв. м/год – сервисная зона (*мойка/шиномонтаж*)
- стоимость проживания в мотеле – 48 USD/сутки/номер (*или 1 500 руб./сутки/номер*)
- стоимость парковочного места – 0,97 USD/час/место (*или 20 руб./час/место*)

В итоге, было просчитано 2 возможных сценария реализации Проекта, отличающиеся друг от друга по следующим параметрам:

- доля собственных средств (*START-UP*)
- общий объем собственных средств (*START-UP, выплаты % за кредит, реинвестиции от будущих продаж*)
- ставка и срок кредитования



ВАРИАНТ 1

Доля собственных средств (START-UP) – не более 20%.

Общий объем собственных средств (START-UP, выплаты % за кредит, реинвестиции от будущих продаж) – не менее 50%.

Процентная ставка – 12,11% годовых (без Внешнего Залога).

Срок кредитования – не более 3 лет.

Отсрочка платежа по основному долгу на весь период СМР.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Общий объем финансирования	2 176 407 050 руб.	100%
Собственные средства	1 166 614 706 руб.	53,60%
<i>первоначальные средства (START-UP, обслуживание кредита первые 3 квартала)</i>	<i>425 022 542 руб.</i>	<i>19,53%</i>
<i>реинвестированные средства от продаж</i>	<i>578 750 045 руб.</i>	<i>26,59%</i>
<i>% по кредиту</i>	<i>162 842 118 руб.</i>	<i>7,48%</i>
Заемные средства	1 009 792 444 руб.	46,40 %

ЗАТРАТНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

БЕЗ УЧЕТА ПРОГРАММЫ!

Объем затрат	2 176 407 050 руб.	70 206 682 USD
<i>Из расчета 1 кв. м</i>	<i>28 042,9 руб.</i>	<i>905 USD</i>
Структура капитальных затрат		
Проектирование, ИРД, ТУ	35 892 757 руб.	1,65%
Сети и оборудование (сооружения)	201 789 018 руб.	9,27%
Подготовительные работы, СМР	1 512 566 693 руб.	69,50%
Благоустройство, ограждение, дороги и тротуары	85 628 649 руб.	3,93%
Непредвиденные и маркетинговые расходы, содержание стройплощадки, услуги УК	177 687 916 руб.	8,16%
Обслуживание кредита (проценты)	162 842 118 руб.	7,48%

по курсу 31 руб./USD

Размер компенсации по наружным сетям (предварительно): 35 337 559 руб.



ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Тип дома	Реализуемая площадь	Стартовая стоимость 1 кв.м.	Стоимость домовладения/ квартиры	
Коттедж 1	246 кв.м	\$ 880	\$ 216 480	6 710 880 р.
Коттедж 2	196 кв.м	\$ 889	\$ 174 205	5 400 349 р.
Дуплекс 1	129 кв.м	\$ 930	\$ 119 505	3 704 655 р.
Таунхаус 1	98 кв.м	\$ 980	\$ 96 367	2 987 367 р.
Таунхаус 2	98 кв.м	\$ 960	\$ 93 639	2 902 809 р.
Дома многоквартирные, 3-комн. квартира	75 кв.м	\$ 950	\$ 71 250	2 208 750 р.
Дома многоквартирные, 2-комн. квартира	60 кв.м	\$ 969	\$ 58 140	1 802 340 р.
Дома многоквартирные, 1-комн. квартира	45 кв.м	\$ 988	\$ 44 477	1 378 790 р.

по курсу 31 руб./USD

ОСНОВНЫЕ ДОХОДЫ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общий объем выручки (оборот)	2 561 271 736 руб.	82 621 669 USD
Валовая прибыль (EBITDA)	851 866 903 руб.	27 479 578 USD
Чистая прибыль (после выплаты %, уплаты НДС и налога на прибыль 20%)	549 318 666 руб.	17 719 957 USD
Основные финансовые показатели		
Рентабельность инвестиций	25,24%	
IRR	52,76%	
ROI	2,22	
NPV	156 298 422 руб.	5 041 885 USD
Ставка дисконтирования	20%	
Ставка капитализации	17%	
Срок строительства (до ввода в эксплуатацию)	33 месяца	
Время экспозиции (период реализации)	33 месяца	

по курсу 31 руб./USD



ВАРИАНТ 2

Доля собственных средств (START-UP) – не более 10%.

Общий объем собственных средств (START-UP, выплаты % за кредит, реинвестиции от будущих продаж) – не менее 45%.

Процентная ставка – 12,33% годовых (без Внешнего Залога).

Срок кредитования – не более 4 лет.

Отсрочка платежа по основному долгу на весь период СМР.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ

Общий объем финансирования	2 250 750 102 руб.	100%
Собственные средства	989 677 823 руб.	45,44%
<i>первоначальные средства (START-UP, обслуживание кредита первые 3 квартала)</i>	<i>206 802 954 руб.</i>	<i>9,19%</i>
<i>реинvestированные средства от продаж</i>	<i>578 750 045 руб.</i>	<i>25,71%</i>
<i>% по кредиту</i>	<i>237 185 070 руб.</i>	<i>10,54%</i>
Заемные средства	1 228 012 033 руб.	54,56 %

ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ

БЕЗ УЧЕТА ПРОГРАММЫ!

Объем затрат	2 250 750 102 руб.	72 604 842 USD
<i>Из расчета 1 кв. м</i>	<i>29 000,8 руб.</i>	<i>936 USD</i>
Структура капитальных затрат		
Проектирование, ИРД, ТУ	35 892 757 руб.	1,59%
Сети и оборудование (сооружения)	201 789 018 руб.	8,97%
Подготовительные работы, СМР	1 512 566 693 руб.	67,20%
Благоустройство, ограждение, дороги и тротуары	85 628 649 руб.	3,80%
Непредвиденные и маркетинговые расходы, содержание стройплощадки, услуги УК	177 687 916 руб.	7,89%
Обслуживание кредита (проценты)	237 185 070 руб.	10,54%

по курсу 31 руб./USD

Размер компенсации по наружным сетям (предварительно): 35 337 559 руб.



ДОХОДНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА

Тип дома	Реализуемая площадь	Стартовая стоимость 1 кв.м.	Стоимость домовладения/ квартиры	
Коттедж 1	246 кв.м	\$ 880	\$ 216 480	6 710 880 р.
Коттедж 2	196 кв.м	\$ 889	\$ 174 205	5 400 349 р.
Дуплекс 1	129 кв.м	\$ 930	\$ 119 505	3 704 655 р.
Таунхаус 1	98 кв.м	\$ 980	\$ 96 367	2 987 367 р.
Таунхаус 2	98 кв.м	\$ 960	\$ 93 639	2 902 809 р.
Дома многоквартирные, 3-комн. квартира	75 кв.м	\$ 950	\$ 71 250	2 208 750 р.
Дома многоквартирные, 2-комн. квартира	60 кв.м	\$ 969	\$ 58 140	1 802 340 р.
Дома многоквартирные, 1-комн. квартира	45 кв.м	\$ 988	\$ 44 477	1 378 790 р.

по курсу 31 руб./USD

ОСНОВНЫЕ ДОХОДЫ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общий объем выручки (оборот)	2 561 271 736 руб.	82 621 669 USD
Валовая прибыль (EBITDA)	633 647 315 руб.	20 440 236 USD
Чистая прибыль (после выплаты %, уплаты НДС и налога на прибыль 20%)	316 753 838 руб.	10 217 866 USD
Основные финансовые показатели		
Рентабельность инвестиций	14,07%	
IRR	25,87%	
ROI	1,17	
NPV	31 229 742 руб.	1 007 411 USD
Ставка дисконтирования	20%	
Ставка капитализации	17%	
Срок строительства (до ввода в эксплуатацию)	33 месяца	
Время экспозиции (период реализации)	33 месяца	

по курсу 31 руб./USD



СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА ПО КЛЮЧЕВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ

	ВАРИАНТ 1		ВАРИАНТ 2	
СТРУКТУРА ФИНАНСИРОВАНИЯ				
Собственные средства	53,60%		45,44%	
Собственные (START-UP)	19,53%		9,19%	
Привлеченные (реинвестиции от продажи) + % по кредиту	34,07%		36,25%	
Заемные средства	46,40%		54,56%	
Процентная ставка	12,11% годовых		12,33% годовых	
Срок кредитования	2,50 года		3,75 года	
Дополнительные условия	Отсутствие Внешнего залога			
СТРУКТУРА ДОХОДОВ				
Общий объем выручки (оборот)	2 561 271 736 руб.	82 621 669 USD	2 561 271 736 руб.	82 621 669 USD
Валовая прибыль (EBITDA)	851 866 903 руб.	27 479 578 USD	633 647 315 руб.	20 440 236 USD
Чистая прибыль (после выплаты %, уплаты НДС и налога на прибыль 20%)	549 318 666 руб.	17 719 957 USD	316 753 838 руб.	10 217 866 USD
ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
Рентабельность инвестиций	25,24%		14,07%	
IRR	52,76%		25,87%	
ROI	2,22		1,17	
NPV	156 298 422 руб.	5 041 885 USD	31 229 742 руб.	1 007 411 USD
Ставка дисконтирования	20%			
Ставка капитализации	17%			
Срок строительства (до ввода в эксплуатацию)	33 месяца			
Время экспозиции (период реализации)	33 месяца			

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД:

Вариант 1 наиболее инвестиционно привлекателен.

Уменьшение доли собственных средств не целесообразно, так как увеличивается заемная часть, в частности в области процентов по кредиту, а доходная часть Проекта при этом не измена.

При соотношении 70/30 основные финансовые показатели будут еще более инвестиционно привлекательны, чем в Варианте 1. Это происходит за счет того, что существенно возрастает доходная часть, но при этом темпы продаж построенных площадей становятся слишком оптимистичными для Проекта - рентабельность инвестиций достигала 35%, а IRR превышал 70%.

Данный сценарий не был рассчитан, так как темпы продаж построенных площадей слишком оптимистичны, а прямое увеличение объема первоначальных инвестиций не целесообразно.

Кроме того, Финансовый анализ выявил, что изменение курса рубля/USD на 1 рубль в сторону увеличения, ухудшает основные финансовые показатели Проекта, в частности Индекс рентабельности и IRR уменьшились в пределах 1 процентного пункта.



КОПИЯ ПРОТОКОЛА ПОСЛЕДНЕГО РАБОЧЕГО СОВЕЩАНИЯ В ПРАВИТЕЛЬСТВЕ ПО

УТВЕРЖДАЮ
 Заместитель Председателя
 Правительства - начальник
 Департамента
 градостроительства
 Пензенской области
 А.Г.Гришаев
 «13» апреля 2012г.

ПРОТОКОЛ
совещания по вопросу проектирования жилого поселка
в Нижнем Ломове
(земельный участок 35 га. 712 домохозяйств)
для ООО «Русмолко».
г. Пенза, ул. Попова, 34а.

13 апреля 2012 года

Присутствовали:

Гришаев А.Г.	заместитель Председателя Правительства Пензенской области-начальник Департамента градостроительства Пензенской области
Кураев А.В.	первый заместитель начальника Департамента градостроительства Пензенской области – главный архитектор Пензенской области
Свечников М.М.	начальник отдела архитектуры и градостроительства Департамента градостроительства Пензенской области
Пичтарь В.И.	заместитель генерального директора, главный инженер ОАО «Пензагазификация»
Кочергин В.А.	заместитель директора филиала ОАО «МРСК Волги»-«Пензэнерго»
Назаров Д.Ю.	департамент продаж Multigroup Development
Рыбалко А.В.	заместитель руководителя Департамента развития Multigroup Development
Романов Г.А.	корпорация Развития
Персанов А.В.	начальник отдела развития сельских территорий Министерства сельского хозяйства
Утушкина Л.А.	архитектор Нижнеломовского района

Обсудив вопрос проектирования жилого поселка в Нижнем Ломове (земельный участок 35 га. 712 домохозяйств) для ООО «Русмолко».

Решили:

1. Администрации Нижнеломовского района совместно с ООО «Русмолко» провести работы по подготовке необходимой исходно-разрешительной документации, в том числе:



- связанные с приведением в соответствие разрешенного использования земельного участка целям и задачам строительства комплексной застройки;
- с принятием решения по разработке проекта планировки и проведением необходимых процедур по ее утверждению.

2. Компании ООО «Русмолко» совместно с Multigroup Development до 15.06.2012г. подготовить пакет документов для заявки на технические условия и передать в администрацию Нижнеломовского района.

3. Администрации Нижнеломовского района запросить технические условия по электроснабжению, газоснабжению, водоснабжению, канализованию в соответствующих организациях.

Протокол вела



И.Н.Ставицкая



ОСНОВНЫЕ КАПЗАТРАТЫ

				Курс 1\$= 31,0 руб
Электроснабжение	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Получение ТУ (выкуп мощностей)	кВт	\$ -	2 598,76 кВт	- р.
Прокладка ЛЭП (подключение поселка)	\$/м	\$ 240	1 000 м	7 440 000р.
Внутриплощадочные сети (0,4-10 кВт)	\$/м	\$ 42	5 726 м	7 455 000р.
Устройство вводов в дома/квартиры (подключение/разводка)	дом	\$ 400	799 дома	9 907 600р.
Резервный генератор (ВЗУ)	\$/шт	\$ 20 000	1	620 000р.
ТП (1000 кВт.А)	\$/шт	\$ 70 000	2	4 340 000р.
ТП (630 кВт.А)	\$/шт	\$ 50 000	1	1 550 000р.
			ИТОГО:	31 312 600р.

Водоснабжение	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Получение ТУ (лицензия на недропользование, согласования)	1	\$ 12 000	1	372 000р.
Строительство ВЗУ (рабочая + резервная скважина)	1	\$ 750	1 120 м3/сутки	26 031 398р.
Внешняя трасса (подключение к центральным городским сетям)	\$/м	\$ 150	м	- р.
Внутриплощадочные сети (трубы)	\$/м	\$ 162	2 863 м	14 377 500р.
Устройство вводов в дома/квартиры (подключение/разводка)	дом	\$ 400	799 дома	9 907 600р.
Объем потребления на поселок	\$/м3	-	1 120 м3/сутки	-
			ИТОГО:	50 688 498р.



Канализация	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
ОС (подключение к центральным городским сетям)	\$/м3	\$ 32	1 120 м3/сутки	1 119 630р.
КНС	ед.	\$ 60 000	4 шт.	7 440 000р.
Внешняя трасса (подключение к центральным городским сетям)	\$/м	\$ 150	1 000 м	4 650 000р.
Внутренняя ливневая канализация	\$/м	\$ 150	5 726 м	26 625 000р.
Внутриплощадочные хоз/бытовые сети	\$/м	\$ 168	7 444 м	38 766 000р.
Устройство вводов в дома/квартиры (подключение/разводка)	дом	\$ 400	799 дома	9 907 600р.
			ИТОГО:	88 508 230р.

Газоснабжение	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Получение ТУ	\$	\$ 29 032	11,23 Г/Калл	900 000р.
			0,00 Г/Калл	
			0,00 Г/Калл	
Проектирование сети + Теплотехнический расчет + Согласование	\$	\$ 30 000	1	930 000р.
Газовая котельная (МВт)	\$	\$ 30 000	13 мВт	12 186 720р.
ГРПШ	ед.	\$ 12 000	4 шт.	1 488 000р.
Подключение к магистрали (газовая сеть высокого давления к магистрали)	\$	\$ 24 000	1	744 000р.
Строительство газовой сеть высокого давления - от поселка до магистрали	\$	\$ 90	1 500 м	4 185 000р.
Строительство газовой сети среднего давления	\$	\$ 48	2 863 м	4 260 000р.
Устройство вводов в дома (сеть низкого давления - подключение/разводка)	\$	\$ 400	799 дома	9 907 600р.
			ИТОГО:	34 601 320р.



Текущие затраты на землю	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Покупка земельного участка	\$/сотка	\$ -	3 375 соток	- р.
			ИТОГО:	- р.

ИРД	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Получение и согласование ИРД (без прохождения Экспертизы)	предусм. сумма	\$ 50 000	1	1 550 000р.
			ИТОГО:	1 550 000р.

Подготовительные работы, мобилизация и демобилизация	ед. изм	Цена за единицу, руб	Объем	Стоимость, руб
Подготовительные работы, мобилизация и демобилизация	% от СМР	17 264 983р.	0,4	6 905 993р.
			ИТОГО:	6 905 993р.

Проектирование	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Эскиз-концепция + маркетинг	\$/Га	\$ -		2 094 000р.
Проект планировки территории и межевания, ГПЗУ + РД Генплан (привязка к сетям, дорогам и т.д.)	\$/Га	\$ 1 613	35,00 Га	1 750 000р.
Проектирование наружных сетей и сооружений (за исключением Газоснабжения)	% от СМР		0,10%	3 511 169р.
Проектирование зданий (Проект + РД)				
ПСН (под аренду)	\$/м2	\$ 35	2 450 м2	2 658 250р.
ДЕТСКИЙ САД	\$/м2	\$ 35	2 500 м2	2 712 500р.
КПП	\$/м2	\$ 35	50 м2	54 250р.



Проектирование домов (Проект + РД)					
Коттедж 1	\$/м2	\$	35	246 м2	266 910р.
Коттедж 2	\$/м2	\$	35	196 м2	212 660р.
Дуплексы	\$/м2	\$	35	257 м2	278 845р.
Таунхаусы	\$/м2	\$	35	590 м2	640 150р.
Таунхаусы	\$/м2	\$	35	390 м2	423 150р.
Многоэтажные дома	\$/м2	\$	35	9 900 м2	10 741 500р.
Привязка типовых домов					
Коттедж 1	\$/м2	\$	3	3 198 м2	297 414р.
Коттедж 2	\$/м2	\$	3	2 744,0 м2	255 192р.
Дуплексы	\$/м2	\$	3	12 079,0 м2	1 123 347р.
Таунхаусы	\$/м2	\$	3	8 260,0 м2	768 180р.
Таунхаусы	\$/м2	\$	3	5 070,0 м2	471 510р.
Таунхаусы	\$/м2	\$	3	,0 м2	- р.
Многоэтажные дома	\$/м2	\$	3	29 700,0 м2	2 762 100р.
				ИТОГО:	31 021 127р.

Ограждение территории комплекса	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб	
Устройство ограждения по периметру - коттеджи	\$/м	\$	50	3 752,40 м	5 816 217р.
Устройство ограждения по периметру - поселка	\$/м	\$	35	2 366,43 м	2 567 579р.
				ИТОГО:	8 383 796р.



Строительство комплекса	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Строительство коттеджей	\$/м2	\$ 500	6 384 м2	98 952 000р.
Фасад	\$/м2	\$ 125	6 384 м2	24 738 000р.
Черновая отделка (<i>shell&core</i>)	\$/м2	\$ 50	6 384 м2	9 895 200р.
Строительство дуплексов, квадрохаусов, таунхаусов, домов	\$/м2	\$ 500	66 246 м2	1 026 813 000р.
Фасад	\$/м2	\$ 75	66 246 м2	154 021 950р.
Черновая отделка (<i>shell&core</i>)	\$/м2	\$ 50	66 246 м2	102 681 300р.
Строительство инфраструктурных объектов (<i>коробка + внутр. инженерные сети</i>)	\$/м2	\$ 500	2 450 м2	37 975 000р.
Фасад + Черновая отделка (<i>shell&core</i>)	\$/м2	\$ 75	2 450 м2	5 696 250р.
Строительство детского сада	\$/м2	\$ 500	2 500 м2	38 750 000р.
Фасад + Черновая отделка (<i>shell&core</i>)	\$/м2	\$ 75	2 500 м2	5 812 500р.
Строительство КПП (<i>коробка + внутр. инженерные сети</i>)	\$/м2	\$ 300	30 м2	279 000р.
Фасад + Черновая отделка (<i>shell&core</i>)	\$/м2	\$ 50	30 м2	46 500р.
			ИТОГО:	1 505 660 700р.

Объекты инфраструктуры	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Площадка для мусороконтейнеров	ед.	\$ 10 000	10 шт.	3 100 000р.
Детская площадка (оборудование)	ед.	\$ 15 000	10 шт.	4 650 000р.
Спорт-площадка (оборудование)	ед.	\$ 25 000	6 шт.	4 650 000р.
Организация и благоустройство общественных зон (<i>лавочки, внешний декор</i>)	\$/м2	\$ 1,5	81 696 м2	3 798 878р.
Благоустройство и озеленение технических зон	\$/м2	\$ 1,0	10 000 м2	310 000р.
			ИТОГО:	16 508 878р.



Дороги и тротуары	ед. изм	Цена за единицу, \$	Объем	Стоимость, руб
Внутренние дороги (<i>асфальтирование</i>)	\$/м2	\$ 51	30 175 м2	47 706 675р.
Тротуары + парковки перед домом (<i>мощение</i>)	\$/м2	\$ 36	5 325 м2	5 942 700р.
Дорожки в парке, на игровой и спортивной площадках (<i>мощение/асфальтирование</i>)	\$/м2	\$ 36	5 000 м2	5 580 000р.
Гостевая парковка	\$/м2	\$ 36	1 350 м2	1 506 600р.
			ИТОГО:	60 735 975р.



ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

ВАРИАНТ 1













**ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ
РЕШЕНИЙ**

