

2022

Бизнес-план строительства жилищного комплекса




Оглавление

1. Резюме	4
1.1. Сущность результатов бизнес-планирования	4
1.2. Планируемые показатели эффективности	4
1.3. Источники финансирования	5
2. Описание бизнес-идеи, целей проекта	6
3. Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга	8
3.1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости	8
3.2. Основные тенденции на инвестиционном рынке	12
3.3. Складская недвижимость	13
3.3.1. Уровень спроса и объем сделок	14
3.3.2. Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды.....	15
3.4. Офисная недвижимость	17
3.4.1. Предложение.....	17
3.4.2. Спрос.....	18
3.4.3. Уровень вакантности и ставки аренды	18
3.4.4. Тенденции и прогнозы	20
3.5. Торговая недвижимость	21
3.5.1. Торговые центры	21
3.5.2. Стрит-ритейл.....	25
3.6. Жилая недвижимость	28
3.6.1. Тенденции и прогнозы.....	28
3.6.2. Основные показатели жилищного строительства	33
3.6.3. Новые проекты.....	33
3.6.4. Экспозиция и цены.....	34
3.6.5. Объем спроса и покупательская активность.....	35
3.7. Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, выбор наиболее перспективного сегмента для поиска объекта	38
3.8. Результаты поиска объекта недвижимости	39
3.8.1. Описание участка с кадастровым номером ***	40
3.8.2. Описание участка с кадастровым номером ***	47
4. Анализ рынка многоквартирного жилья ХХХ района	54
4.1. Ленинградская область	54
4.1.1. Географическое положение	54
4.1.2. Итоги социально-экономического развития.....	56
4.1.3. Характеристики рынка земельных участков для жилой застройки ...	57
4.1.4. Характеристики рынка жилой недвижимости	61
4.2. ХХХ район	66
4.3. Анализ объектов, аналогичных выбранным земельным участкам 67	
5. Маркетинговый план	71
5.1. Стратегия маркетинга	71
5.1.1. Описание продукта компании	71
5.1.2. Описание целевых клиентов.....	77
5.1.3. Оценка существующего спроса.....	81
5.1.4. Позиционирование	83
5.1.5. Стратегия конкуренции.....	83
5.2. План продаж	83
5.2.1. Определение цены реализации квартир.....	83
5.2.2. Дополнительный доход	92

5.2.3.	Учет реализации квартир, помещений через эскроу-счета	93
5.2.4.	График поступлений средств	94
5.2.5.	Темпы продаж.....	95
5.3.	Тактика маркетинга	97
5.3.1.	Каналы сбыта	97
5.3.2.	Ценообразование.....	97
5.3.3.	Программа рекламы и продвижения	97
6.	Организационный план	98
6.1.	Календарное осуществление проекта.....	98
6.2.	Разрешительные документы.....	98
6.3.	Инвестиционные расходы	99
6.3.1.	Приобретение участка	99
6.3.2.	Определение затрат на строительство.....	99
6.3.3.	Обоснование сроков и графика затрат на строительство	115
6.4.	Операционные расходы	118
6.4.1.	Расходы на реализацию квартир.....	119
6.4.2.	Финансовые расходы	120
6.5.	Прямые расходы	121
6.6.	Налоговое окружение	121
7.	Финансовый анализ.....	122
7.1.	Расчет ставки дисконтирования	122
7.2.	Бюджет движения денежных средств.....	128
7.3.	Прогнозный баланс.....	129
7.4.	Бюджет доходов и расходов	129
7.5.	Финансовые показатели	131
7.6.	Анализ чувствительности	131
8.	Анализ рисков	132
8.1.	Организационный и управленческий риск.....	132
8.2.	Технологические риски.....	133
8.3.	Риск материально-технического обеспечения.....	134
8.4.	Финансовые риски	134
8.5.	Экономические риски.....	135
8.6.	Экологические риски	135

На нашем сайте размещены другие [примеры разработанных нами бизнес-планов](#). Вы также можете ознакомиться с [отзывами наших заказчиков](#), описанием [процедуры заказа бизнес-планов и ТЭО](#). Узнайте как оптимизировать расходы на эту работу посмотрев видеопост ["Стоимость разработки бизнес-плана"](#) на нашем канале Youtube.

 Если вы [заполните этот вопросник для подготовки коммерческого предложения](#), мы пришлём вам КП, учитывающее возможности такой оптимизации.

***. Резюме**

***.*. Сущность результатов бизнес-планирования**

Инициаторы проекта планировали выбрать объект недвижимости на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области для эффективных инвестиций, обеспечивающих высокую прибыль.

С этой целью был проанализирован рынок коммерческой и жилой недвижимости (см. п. *). Анализ рынка показал, что инвестиции в коммерческую недвижимость в настоящее время являются рискованными. Более надёжным для инвестиций является сегмент жилой недвижимости.

Инициаторами проекта был произведён поиск земельных участков, инвестиционно привлекательных для строительства жилой недвижимости, в результате которого были определены * участка, расположенных в районе пос. УУУ ХХХ района Ленинградской области (см. п. *.*).

Для этих участков профессиональным оценщиком ООО «NNN» была произведена оценка, в результате которой стоимость участков составила *,*** млрд руб.

В результате анализа характеристик участков и их окружения было определено наиболее эффективное использование этих объектов недвижимости - строительство многоквартирных домов. Основные параметры будущей застройки – см. Таблица 22.

Помимо квартир общей площадью *** тыс. кв. м. в жилом комплексе будут располагаться

-

Всего планируется построить ** *-этажных домов по *** квартир в каждом. Освоение земельного участка предполагается очередями. В расчетах предусмотрен типичный для крупных жилых массивов порядок формирования этапов строительства: каждый этап включает в себя три жилых дома. Общая продолжительность проекта – * лет.

Целевые клиенты проекта – это жители ХХХ района, Санкт-Петербурга, переселенцы из других областей РФ.

Львиная доля поступлений проекта будет обеспечена продажами жилья. Однако на территории комплекса планируется разместить и коммерческую недвижимость. Владельцы этой недвижимости будут обеспечены постоянными клиентами – жителями комплекса, поэтому продажа этой недвижимости по рыночным ценам не составит проблемы.

Объекты социальной и инженерной инфраструктуры будут переданы в собственность муниципального образования по сметной стоимости.

Для привлечения покупателей инициаторы проекта планируют предоставлять разнообразные сопутствующие услуги, гибкие формы оплаты.

Для реализации проекта инициаторам необходимо

-

Инициаторы проекта планируют завершить реализацию квартир и коммерческой недвижимости каждой очереди к концу её строительства. В результате выручка проекта составит почти *** млрд. руб. без НДС, а чистая прибыль - более ** млрд.

.. Планируемые показатели эффективности

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 1. Показатели эффективности инвестиций

Показатели эффективности		Без учёта схемы финансирования
Период планирования	мес.	**
Чистый доход (ЧД, PV) без дисконта	руб.	** *** **
Внутренняя норма доходности (ВНД, IRR) в год	%	** , %
Чистый дисконтированный доход (ЧДД, NPV)	руб.	* *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности		* *
Показатели эффективности		С учетом схемы финансирования
Чистый доход без дисконта	руб.	** *** **
ВНД, % в год.	%	** , %
Чистый Дисконтированный Доход	руб.	*** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности		* *

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об инвестиционной привлекательности проекта, о чем говорят следующие данные:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода (ЧДД), составляющее более ** *** млн. руб.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД), составляющее ** , %.
- Проект окупается в течение ** месяцев с учётом дисконта.
- Проект позволяет вернуть все заемные средства в срок, сохраняя при этом высокие показатели экономической эффективности. С учетом схемы финансирования ЧДД составляет более *** млн. руб., ВНД – ** , %.

Таким образом, **проект является экономически эффективным и может быть рекомендован к реализации.**

.. Источники финансирования

Финансовые ресурсы, необходимые для осуществления проекта:

- общая стоимость проекта ** *** млн. руб.;

- требуемая кредитная линия – до ** *** млн. руб. на капитальные затраты и финансирование оборотного капитала;
- собственные средства инициаторов проекта в размере * *** млн. руб. будут использованы на приобретение участка и выплату процентов за кредит.

Таблица 2. Направления инвестиций

Статья	ИТОГО
ПИР	* *** ** *
Земельные участки	* *** ** *
СМР	** *** ** *
Оборотные активы без процентов по кредиту	* *** ** *
Проценты по кредиту	* *** ** *
ИТОГО	** *** ** *

...

Рисунок 1. Структура финансирования по источникам

...

Рисунок 2. Структура финансирования по направлениям вложений

...

Рисунок 3. График инвестиций

2. Описание бизнес-идеи, целей проекта

Инициаторы проекта планировали выбрать объект недвижимости на территории Санкт-Петербурга или Ленинградской области для эффективных инвестиций, обеспечивающих высокую прибыль.

С этой целью был проанализирован рынок коммерческой и жилой недвижимости (см. п. *). Анализ рынка показал, что инвестиции в коммерческую недвижимость в настоящее время являются рискованными. Более надёжным для инвестиций является сегмент жилой недвижимости.

Инициаторами проекта был произведён поиск земельных участков, инвестиционно привлекательных для строительства жилой недвижимости, в результате которого были определены * участка, расположенных по адресам (см. п. *.*).

- Участок №* - Ленинградская область, ХХХ муниципальный район, АОЗТ «УУУ» площадью *** кв. с кадастровым номером **:*.*****.*** и
- Участок №* - Ленинградская область, ХХХ муниципальный район, ... сельское поселение площадью *** кв. м. с кадастровым номером **:*.*****.***.

Для этих участков профессиональным оценщиком ООО «NNN» была произведена оценка, в результате которой стоимость участков составила

- Участок №* - * *** ** * рублей и

- Участок №* - *** *** ** рублей.

Итого *,*** млрд руб.

В результате анализа характеристик участков и их окружения было определено наиболее эффективное использование этих объектов недвижимости - строительство многоквартирных домов. Основные параметры будущей застройки – см. Таблица 22.

Помимо квартир общей площадью *** тыс. кв. м. в жилом комплексе будут располагаться

-

Всего планируется построить ** *-этажных домов по *** квартир в каждом. Освоение земельного участка предполагается очередями. В расчетах предусмотрен типичный для крупных жилых массивов порядок формирования этапов строительства: каждый этап включает в себя три жилых дома. Общая продолжительность проекта – * лет.

Целевые клиенты проекта – это жители ХХХ района, Санкт-Петербурга, переселенцы из других областей РФ. Оценка существующего спроса (п. *.*.*) показывает, что дефицит жилья в Санкт-Петербурге составляет около ** млн. кв. м. Если считать, что потенциальными покупателями жилья в ЛО являются только жители Санкт-Петербурга в самом низком ценовом сегменте, то объём потенциального спроса только жителей Санкт-Петербурга на квартиры в ЛО составляет около * млн. кв. м. Учитывая другие сегменты покупателей, потенциальный рынок позволяет быстро реализовать планируемое жильё по существующим рыночным ценам.

Львиная доля поступлений проекта будет обеспечена продажами жилья. Однако на территории комплекса планируется разместить и коммерческую недвижимость. Владельцы этой недвижимости будут обеспечены постоянными клиентами – жителями комплекса, поэтому продажа этой недвижимости по рыночным ценам не составит проблемы.

Объекты социальной и инженерной инфраструктуры будут переданы в собственность муниципального образования по сметной стоимости.

Для привлечения покупателей инициаторы проекта планируют предоставлять разнообразные сопутствующие услуги, гибкие формы оплаты, в частности

- ...

На квартиры ЖК будет действовать гарантия застройщика сроком * лет. Обслуживанием будущего жилья будет заниматься управляющая компания застройщика.

Для реализации проекта инициаторам необходимо

-

Инициаторы проекта планируют завершить реализацию квартир и коммерческой недвижимости каждой очереди к концу её строительства. В результате выручка проекта составит почти *** млрд. руб. без НДС, а чистая прибыль - более ** млрд.

3. Анализ рынка недвижимости Санкт-Петербурга

3.1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости

Пандемия COVID-** негативно повлияла на рынок коммерческой недвижимости РФ. В **** году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Эксперты ... ожидают, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять *-* млрд евро.

Объём инвестиций в российскую недвижимость в **** году снизился на **% по сравнению с **** годом¹. Сумма инвестиционных сделок с недвижимостью составила в **** году *,* млрд евро.

...

Рисунок 4. Динамика инвестиций в недвижимость РФ, млрд евро

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам **** г. продемонстрировал дальнейшее снижение активности². Это иллюстрирует итоговый объем транзакций на уровне \$*,** млрд, что на **% меньше результатов **** г. В целом стоит отметить достаточно «ровный» с точки зрения сезонности год – IV квартал традиционно сформировал наибольший объем инвестиций, однако не стал «прорывным».

Основная активность на рынке инвестиций в **** г. в целом наблюдалась в сегменте площадок под жилищный девелопмент, в то время как рынок коммерческой недвижимости оставался под влиянием ковидных ограничений. Кроме того, серьезным фактором, препятствующим росту числа и объема транзакций, стала растущая стоимость заемного финансирования на фоне роста ключевой ставки. Как итог, инвесторы, использующие кредитное плечо в сделках, заняли выжидательную позицию.

...

Рисунок 5. Распределение инвестиций по типу недвижимости

Распределение капитала по регионам имело диверсифицированный характер – как и в **** г. на Московский регион приходится **% от общего объема транзакций. В **** г. Санкт-Петербург привлек **, % от объема инвестиций.

¹ ****://****.****/2393/2467/****/14618

² ****://****.****.****/****_****/****/****_****-2021

...

Рисунок 6. Распределение инвестиций по регионам

По итогам первого полугодия **** г. общий объем инвестиций в недвижимость **Санкт-Петербурга**, включая приобретение земельных участков и девелоперских проектов, составил \$*** млн, что в *,* раза меньше результата за аналогичный период **** г.³

Хотя в ****-**** гг. в структуре распределения инвестиций лидировал сегмент площадок под девелопмент, в **** г. ситуация радикально изменилась.

Таблица 3. Основные индикаторы рынка недвижимости Санкт-Петербурга

	П* ****	П* ****	П* ****
Общий объем инвестиций, \$ млн	***	****	***
в существующие активы, \$ млн	***	***	***
в земельные участки, \$ млн	***	****	***

Таблица 4. Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %

	П* ****	П* ****	П* ****
Офисная недвижимость	*_**	**_**,*	**_**
Торговая недвижимость	*_**	*,*_**,*	**_**
Складская недвижимость	**,*_**,*	**_**	**_**

Многие девелоперы сейчас заняли выжидательную позицию, из-за чего объем инвестиций в земельные участки по итогам I полугодия **** г. снизился до \$*** млн. Сделки с покупкой площадок для жилого девелопмента составили **% этого объема, или \$*** млн. Для сравнения, в первом полугодии **** г. объем инвестиций в приобретение земельных участков достигал \$*,* млрд.

В **** г. снижение девелоперской активности на земельном рынке прогрессирует, с одной стороны, на фоне активного удовлетворения спроса в ****-**** гг., с другой — на фоне неблагоприятной геополитической ситуации и экономической неопределенности.

...

Рисунок 7. Динамика объема инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга

Удорожание банковского финансирования, особенно бридж-кредитования, нарушение цепочек поставок, динамичный рост стоимости и дефицит

³ *****.//*****.**/*****

стройматериалов и рабочей силы заметно охладил земельный рынок. Многие жилищные девелоперы находятся в ожидании стабилизации экономики и скорейшего восстановления продаж. Сейчас девелоперы активно ищут альтернативные варианты финансирования проектов, а ряд игроков диверсифицирует портфель и берет паузу для пересмотра своих проектов. Возвращение спроса к прежним уровням во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки. Тогда девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков.

...

Рисунок 8. Распределение инвестиций по типу сделок

3.2. Основные тенденции на инвестиционном рынке

На данный момент рынок инвестиций находится под влиянием ухода иностранных компаний из России. Вместе с появлением интересного предложения растет и активность покупателей. Около **% от количества сделок произошли с участием иностранных продавцов. За последние три месяца ряд компаний приняли решение уйти с рынка России. Среди примеров — сеть ресторанов «Макдоналдс», финский концерн YIT и шведский девелопер Bonava, финские S-Group (Sokos Hotels, супермаркеты Prisma) и хлебобулочный холдинг Fazer, британская инвестиционная компания GHP Group, транспортно-логистическая компания Maersk и другие. Многие компании уже начали распродавать объекты и портфели или анонсировали продажу активов, другие планируют уйти с рынка после завершения текущих проектов или передают активы в доверительное управление российским подразделениям, с целью избежания попадания под санкции.

Доля иностранного капитала в объеме инвестиций в первом полугодии **** г. составила всего **% за счет сделки, согласованной еще в конце **** г. Как минимум до конца года участие иностранных покупателей в структуре инвестиций будет крайне низким.

Динамика инвестирования до конца **** г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от Кроме того, позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии **** г. будет

Эксперты агентства ... ожидают, что до конца **** г.

3.3. Складская недвижимость⁴

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга в **** году была более оптимистическая, чем по РФ в целом – см. Таблица 5. Несмотря на рост

⁴ *****.//*****.**/*****

объёма предложения, в том числе, новых площадей, доля вакантных помещений сокращалась до **** года, а ставка аренды растёт и в текущем году.

Таблица 5. Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

	П* ****	П* ****	П* ****
Общий объем предложения, млн кв. м	*, *	*, *	*, *
Объем ввода, тыс. кв. м	**	**	**
Общий объем сделок, тыс. кв. м	***	***	***
Доля вакантных помещений, %	*, *	*, *	*, *
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год*			
Класс А	* ***	* ***	* ***
Класс В	****	****	****

Дефицит вакантного предложения на рынке не стал ограничивающим фактором для заключения сделок. Динамичное увеличение запрашиваемых ставок привело к активной ротации на рынке качественной складской недвижимости, а также оптимизации занимаемых площадей с целью сдачи освобождающихся блоков в субаренду.

Всего по итогам трех кварталов **** г. совокупный объем сделок составил *** тыс. кв. м. Лидерами в структуре спроса остаются торговые и дистрибуционные компании на них пришлось более **% от общего объема сделок. Примечательно, что более половины (**%) от объема заключенных сделок сформировал сегмент e-commerce («Яндекс.Маркет», Ozon, Wildberries и прочие).

...

Рисунок 9. Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

3.3.1. Уровень спроса и объем сделок

Несмотря на то что объем сделок по итогам *-го полугодия **** года составил *** тыс. кв. м, что на **% превышает показатель за аналогичный период **** г., более **% от общего объема реализованных площадей пришлось на одну сделку формата built-to-suit с участием федерального логистического оператора, завершённую в начале года. Во втором квартале всего было реализовано порядка ** тыс. кв. м, большая часть из которых сформирована отложенным спросом.

Небольшие блоки размером * ***- * *** тыс. кв. м, появляющиеся на рынке, поглощают арендаторы, так и не сумевшие удовлетворить спрос в **** г. во время

острого дефицита вакантных площадей. На данный момент, в случае появления вариантов лучше текущего, у арендаторов появляется возможность переехать, в отличие от ситуации годовой давности.

Рынок складских помещений трансформируется в сторону ...

Крупные блоки сейчас не пользуются активным спросом: за последний квартал скорректировались в сторону снижения темпов развития планы как отдельных компаний, так и целых секторов. К примеру, онлайн-ритейлеры, а также торговые и дистрибуционные компании сейчас активно предлагают временные излишки площадей в субаренду, становясь таким образом ключевым конкурентом спекулятивных складских комплексов и формируя основной объем «скрытой вакантности».

...

3.3.2. Уровень вакантности и запрашиваемые ставки аренды

В конце **** г. склады были самым растущим сектором коммерческой недвижимости, успешно прошедшим пандемию и накопившим колоссальный дефицит площадей на фоне расширения присутствия маркетплейсов и крупных федеральных ритейлеров. Первая половина **** г. завершилась для рынка ...

Несмотря на то, что на данный момент показатель среднерыночной доли вакантных помещений не выглядит катастрофичным и составляет около *,% от общего объема рынка, в свободном предложении от арендаторов и собственников находится еще порядка *,%, или *** тыс. кв. м в «скрытой вакантности». Т. е. с начала года показатель увеличился более чем в *,* раза (с ** тыс. кв. м до *** тыс. кв. м).

...

Рисунок 10. Структура спроса по профилям арендаторов

По состоянию на конец июня **** г. коммерческие условия в целом остались на уровне начала года, однако за календарный год (с июля **** г. по июль **** г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в качественных складах ...

Некоторые собственники готовы к формированию индивидуальных условий и скидок, особенно в случае освобождения крупных блоков в комплексах, где коммерческие условия ранее были «перегреты», или интереса со стороны стабильных компаний, проявляющих устойчивость к текущей ситуации. Большинство арендаторов и арендодателей научились находить взаимовыгодные решения и продлевать контракты, что выгодно обеим сторонам — арендодатель сохраняет непрерывный денежный поток от аренды, арендатор не теряет деньги на переезд и адаптацию нового помещения.

На данный момент основной объем свободного предложения составляет ...

...

Рисунок 11. Динамика среднерыночной доли вакантных помещений, «скрытой вакантности» и запрашиваемых ставок аренды по классам*

*Ставки аренды не включают операционные расходы и НДС.

Медианные значения эксплуатационных платежей для качественных складских помещений классов А и В составляют ***-***руб./кв. м/год.

Выводы по рынку складской недвижимости:

1.

3.4. Офисная недвижимость⁵

Таблица 6. Основные индикаторы рынка

	П* ****	П* ****	П* ****
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Класс А	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Класс В	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Объем ввода, тыс. кв. м	**,*	**,*	**,*
Чистое поглощение, тыс. кв. м	**,*	**	**,*
Уровень вакантных площадей, %	*,* ,	*,* ,	*,* ,
Класс А	*,* ,	*,* ,	*,* ,
Класс В	*,* ,	*,* ,	*,* ,
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*			
Класс А	* ***	* ***	* ***
Класс В	* ***	* ***	* ***

*Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

..* Предложение

Общий объем офисного предложения в Санкт-Петербурге к концу первого полугодия **** г. насчитывает *,** млн кв. м. За первые шесть месяцев три новых объекта пополнили рынок: БЦ «Керстен» (GLA * *** кв. м), «Обводный, ***» (GLA * *** кв. м) и новое бизнес-пространство в ТЦ «Атлантик Сити», второй этаж которого был переоборудован под офисы (GLA * *** кв. м). Таким образом, суммарный объем нового предложения равен ** *** кв. м, что составляет **% от ожидаемого экспертами объема ввода по итогам **** г.

На фоне введения новых пакетов санкций, приостановки бизнес-процессов в России ряда иностранных компаний, объявлений об уходе с российского рынка

⁵ *****./*****.** /*****

международных корпораций активность офисных арендаторов заметно снизилась в период с конца февраля до конца апреля, до стабилизации ситуации или появления определенности.

....

Рисунок 12. Динамика прироста офисных площадей

1.4.2. Спрос

На фоне снижения бизнес-активностей в марте-апреле по причине санкций и быстро меняющихся внешних условий спрос на офисы был невысоким — объем чистого поглощения по итогам первых шести месяцев составил ** *** кв. м, что в *,* раза меньше, чем годом ранее, при этом сопоставимо с показателем первой половины **** г., когда бизнес-активность была на паузе по причине пандемии COVID-**.

В структуре сделок максимальная доля пришлась на сегмент ИТиТ — **% от общего объема, что стало возможным благодаря сделке по покупке компанией Huawei БЦ «Кантемировский» (ГВА ** *** кв. м) для собственных нужд в начале года. Несколько крупных ИТ-компаний весной **** г. запустили процесс релокации в другие страны и освободили занимаемые в Петербурге офисы. По оценкам экспертов агентства Nikoliers, после ухода этих компаний во II квартале на открытый рынок вышло около ** *** кв. м площадей.

На втором месте по объему сделок в первом полугодии расположились структуры ПАО «Газпром», сформировав долю **%. В целом на офисном рынке Санкт-Петербурга отмечается рост активности структур «Газпрома» после сравнительного затишья в ****-**** гг.

Ритейл-сегмент в январе — июне **** г. сформировал % совокупного объема сделок. Одной из самых заметных в этом сегменте стала аренда компанией «Магнит» бизнес-центра «Обводный, ***».

По размерам арендованных офисов наибольшим спросом пользовались небольшие офисы, до *** кв. м. (**% от общего количества сделок аренды). Такие блоки чаще других арендовали компании торгового, производственного и финансового профиля.

1.4.3. Уровень вакантности и ставки аренды

К концу II квартала средний уровень вакантности составил *,*%, что на *,* п.п. выше, чем в предыдущем квартале, и на *,* п.п. выше, чем в конце **** г. Увеличение вакантности произошло в обоих классах бизнес-центров, при этом в классе А доля свободных площадей возросла на *,* п.п., до *,*%, а в классе В — всего на *,* п.п., до *,*%. В абсолютных цифрах объем фактически свободных офисов за шесть месяцев

Ставки аренды по классам бизнес-центров показали разную динамику за первое полугодие. В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды

...

Рисунок 13. Доля свободных помещений по классам

....

Рисунок 14. Распределение сделок по профилю арендаторов

...

Рисунок 15. Распределение сделок по размеру арендованного офиса, первые полугодия ****_**** гг.

...

Рисунок 16. Динамика ставок аренды по классам

1.4.4. Тенденции и прогнозы

....

Выводы по рынку офисной недвижимости:

....

3.5. Торговая недвижимость⁶

3.5.1. Торговые центры

Таблица 7. Основные индикаторы рынка

	П* ****	П* ****	П* ****
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	* ***	* ***	* ***
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	***	***	***
Уровень вакантности, %	* , *	* , *	* , *
Обеспеченность площадями, кв. м на * *** человек	***	***	***

Основные итоги

Изменения геополитического и экономического контекста, произошедшие в первой половине **** г., в значительной мере повлияли на всех участников рынка торговой недвижимости, включая девелоперов, ритейлеров и потребителей. В

⁶ *****.//*****.**/*****

сложившейся ситуации с приостановкой операционной деятельности зарубежных брендов, разрывом логистических цепочек, санкционными ограничениями, всплеском инфляции и снижением покупательской способности торговые центры Санкт-Петербурга столкнулись с падением посещаемости. По данным Focus Technologies, с конца февраля до начала июня посещаемость петербургских торговых центров была не менее чем на **% ниже, чем годом ранее.

По данным Петростата, оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в январе — апреле **** г. составил ***,* млрд рублей, что на *,*% выше, чем в том же периоде прошлого года (в сопоставимых ценах). В марте наблюдался ажиотажный спрос потребителей, стремившихся закупить товары про запас или успеть приобрести продукцию брендов, объявивших о временном закрытии своих магазинов, что привело к росту товарооборота продовольственных и непродовольственных групп товаров (+**, *% и +**, *% к февралю соответственно). По итогам апреля спрос сократился, а товарооборот снизился на **% год к году, составив ***,* млрд рублей. В этом месяце существенное падение произошло в сегменте непродовольственных товаров — на **, *% г/г, тогда как продовольственный товарооборот снизился лишь на *% г/г.

В последние пять лет прирост торговых площадей в Санкт-Петербурге был сдержанным, состоящим из небольших районных и специализированных торговых объектов. В настоящее время продолжается возведение ТРЦ Hollywood — крупнейшего строящегося торгового объекта в городе.

...

Рисунок 17. Динамика розничного товарооборота в Санкт-Петербурге в % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)⁷

По оценкам экспертов агентства ..., к концу первого полугодия **** г. средняя доля вакантных площадей в торговых центрах Петербурга находилась на уровне *,*%, что на *,* п.п. выше, чем в конце **** г. При этом в ряде качественных проектов вакантность сохранялась на низкой отметке не более *%. Временно закрытые магазины зарубежных брендов не учитывались в этой оценке. Высока вакантность этих магазинов стала понятна во втором полугодии, когда ритейлеры озвучили планы по уходу с российского рынка.

Активность по открытию магазинов в торговых центрах в первом полугодии была невысокой. В сравнении с прошлым годом число новых магазинов сократилось на треть, а по сравнению с **** г. в *,* раза. В числе интересных можно отметить следующие открытия: первый в Санкт-Петербурге магазин бренда ЕМКА (ТРЦ «Галерея»), YOU WANNA (ТРЦ «Галерея»), два магазина бренда sela toms & monsters (в ТРЦ «Охта Молл» и ТРК «Европолис»), универмаг российских дизайнеров SLAVA (ТК «Невский Центр»).

Эксперты агентства ... ожидают дальнейшего ...

⁷ ***** ** *

По состоянию на конец июня **** г. доля временно закрытых магазинов в торговых центрах разных форматов варьировалась от *% до **% от общей арендопригодной площади проектов. С марта это значение снизилось, поскольку ряд зарубежных ритейлеров продал российские подразделения, а их магазины возобновили работу под новыми брендами. Среди таких ритейлеров компании LPP, OBI, L'Occitane.

....

Рисунок 18. Динамика вакантности в классических торговых центрах*

*уровень вакантных площадей представлен без учета в вакансии магазинов, временно приостановивших свою работу с марта **** г.

...

Рисунок 19. Структура иностранных брендов, приостановивших работу в составе ТЦ Санкт-Петербурга*, по профилю, % от количества

...

Рисунок 20. Матрица иностранных fashion-брендов «на паузе» в выборочных торговых центрах Санкт-Петербурга, июнь 2022 г.

Тенденции и прогнозы

....

3.5.2. Стрит-ритейл

Таблица 8. Основные индикаторы рынка

	II* ****	II* ****	II* ****
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук*	***	***	***
Уровень вакантности, %	**,* ,*	**,* ,*	*,* ,*

*Количество торговых помещений может меняться в связи с изменением выборки.

Основные итоги

Развитие рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга в первой половине **** г. было волнообразным. В I квартале, на фоне растущей геополитической напряженности и неопределенности, наблюдался рост доли свободных помещений со снижением к концу II квартала. Ряд иностранных ритейлеров, располагающих точками продаж на ключевых торговых магистралях, приостановили работу в России в марте. К концу июня временно закрытыми остаются ** помещений, ** из которых занимают представители fashion-сегмента. Из приостановивших деятельность ритейлеров, арендующих локации формата стрит-ритейл в центре города, пока только сеть Starbucks анонсировала окончательный уход с российского

рынка. Точки сети McDonald's были проданы российскому лицензиату и сменили бренд, а остальные игроки сохраняют за собой помещения и штат персонала.

По итогам шести месяцев **** г. доля свободных помещений на ключевых торговых коридорах

...

Рисунок 21. Динамика уровня вакантности на основных торговых коридорах

Спрос и коммерческие условия

В течение первых шести месяцев на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло более ** новых открытий, в то время как освободилось ** помещений.

В сравнении с тем же периодом предыдущего года число закрытий оказалось на сопоставимом уровне, а темпы открытий замедлились на **% — в I полугодии **** г. на пяти торговых улицах появилось около *** новых арендаторов. Наиболее существенное снижение темпов открытий наблюдалось на Старо-Невском проспекте и Большом проспекте П.С. (на ** помещений меньше на каждой из магистралей).

В структуре закрытий за январь — июнь **** г. в лидерах —

...

Рисунок 22. Количество открытых и закрытых помещений по торговым коридорам, П* ** г.**

По числу открытий представители сферы общественного питания были традиционно наиболее

В сегменте одежды и обуви развиваются ...

В преддверии туристического сезона в центре выросло число

Запрашиваемые ставки аренды показали разные тренды в зависимости от изменения структуры экспозиции. Почти на всех коридорах минимальные границы ставок ...

...

Рисунок 23. Структура открытий и закрытий по профилям арендаторов на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга, П* ** г.**

Тенденции и прогнозы

....

Выводы по рынку торговой недвижимости

1. ...

3.6. Жилая недвижимость⁸

3.6.1. Тенденции и прогнозы

....

⁸ ****.//*****.*/*****

Таблица 9. Основные индикаторы рынка*

Показатель	Комфорт	Бизнес	Премиум	Общий
Ввод в эксплуатацию				
Объем ввода, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*** / ***	*** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	+**%	+***%	-	+***%
Новые проекты				
Объем нового предложения, тыс. кв. м / квартир	*** / * ***	*** / * ***	*,* / **	*** / * ***
Динамика год/год, % кв. м	-**%	**%	-**%	-**%
Экспозиция				
Объем предложения в продаже, тыс.кв. м / квартир	**** / ** ***	*** / * ***	*** / * ***	* *** / ** ***
Динамика год/год, % кв. м	-%	+**%	+**%	+*%
Средняя площадь лота, кв. м	**,*	**,*	**,*	**,*
Цены				
Средневзвешенная цена предложения, руб. за кв. м	*** ***	*** ***	*** ***	*** ***
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
Средний бюджет предложения, млн руб.	*,*	**,*	**,*	**,*
Динамика год/год, %	+**%	+**%	+**%	+**%
Спрос				
Объем спроса, тыс. кв. м / квартир	*** / ** ***	** / * ***	** / ***	*** / ** ***
Динамика год/год, %	-**%	-%	+*%	-**%
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	**,*	**,*	**,*	**,*

*

3.6.2. Основные показатели жилищного строительства

Объем строящегося жилья на территории Санкт-Петербурга в конце марта **** г. достиг *,* млн кв. м, что на *% меньше показателя на конец марта **** г. (*,* млн кв. м) и почти в два раза ниже показателя на конец марта **** г. (**,* млн кв. м). С **** года на фоне изменения механизма финансирования девелоперских проектов — перехода на проектное финансирование и использование счетов эскроу — на рынке жилой недвижимости наблюдается тенденция снижения объема строящейся недвижимости. Дополнительными сдерживающими факторами девелоперской активности стали экономическая неопределенность и рост цен на стройматериалы и рабочую силу, вызванные ограничениями на фоне распространения COVID-** в ****_**** гг.

На конец I квартала **** г. неблагоприятная ситуация на рынке резко усугубилась. Часть застройщиков, планирующих запуск новых проектов в **** г., заняли выжидательную позицию в связи с экономической нестабильностью. На данный момент приостановка касается проектов, находящихся на этапе получения проектного финансирования или нулевом цикле.

За первые три месяца **** г. объем жилья, введенного в эксплуатацию, составил *** тыс. кв. м. До конца **** г. девелоперами запланирован ввод около *,* млн кв. м жилья. Ввод проектов, находящихся на завершающих этапах, с большой вероятностью состоится, однако часть из проектов, завершение которых анонсировано на конец года, может быть перенесена на **** г.

3.6.3. Новые проекты

По итогам I квартала **** г. объем нового предложения на рынке жилья составил *** тыс. кв. м, или *,* тыс. квартир, что вдвое меньше, чем годом ранее.

Превалирующая доля от объема нового предложения комфорт-класса (**%) приходится на Московский район, что связано с активным освоением периферии — территории близ Пулковского шоссе — и выходом в продажу проекта «Аквилон Leaves», а также выходом в продажу новых корпусов в составе «Парадный ансамбль». Еще одна премьера состоялась в Калининском районе — в продажу вышел проект Master Place. В Красногвардейском и Невском районах девелопер «Группа ЛСР» вывел в продажу новые корпуса в составе проектов «Ручьи», «Цветной город» и «Цивилизация».

Основным драйвером появления на рынке проектов бизнес- и премиум-класса остаётся редевелопмент. Превалирующая доля от объема нового предложения бизнес-класса (**%) пришлась на Адмиралтейский район, где стартовали продажи «Лермонтовский **». В локации «Черной речки» (Приморский район) начались продажи сразу двух проектов девелопера Legenda — «Лисичанская, **» и «Черная речка, **».

В Выборгском районе, на территории завода «Светлана», вышел в продажу iD Svetlanovskiy, а также единственный проект премиум-класса — Landrin Loft в составе квартала «Георг Ландрин», представляющий собой реконструкцию исторического здания фабрики «Азарт».

...

Рисунок 24. Динамика нового предложения

...

Рисунок 25. Структура нового предложения по районам города, тыс. кв. м

3.6.4. Экспозиция и цены

На конец марта **** г. средневзвешенная базовая стоимость квадратного метра первичной жилой недвижимости составила *** тыс. руб., что выше на **%, чем в марте **** г., и на **% — чем в конце **** г. Средняя стоимость лота при этом за год увеличилась на **% (**,* млн руб.). Менее динамичное увеличение стоимости лота в сравнении с изменением стоимости квадратного метра в экспозиции связано с тенденцией уменьшения площади квартир: на конец марта **** г. показатель достиг ** кв. м, что на * кв. м меньше, чем годом ранее.

Объем предложения в экспозиции на конец I квартала **** г. составил *,* млн кв. м или **, * тыс. квартир. На фоне активного сокращения объема строящейся недвижимости, на рынке наблюдается сокращение экспонирующегося предложения — в начале марта преобладающая часть квартир была снята с продажи на переоценку в связи с падением курса рубля, пересмотром условий по проектному финансированию из-за увеличения ключевой ставки ЦБ, а также удорожанием стройматериалов и сложностями в логистике, вызванными санкциями. К концу марта ассортимент частично был восполнен по более высокой цене — рост цен на конец марта по отношению к февралю в части проектов достигал **% и более, особенно в отношении высоколиквидных и малогабаритных лотов. Однако в ряде случаев застройщики, как и ранее, предлагают покупателям скидку при полной оплате или ипотеке. Объем скидки в среднем составляет *–**%.

Дефицит строительных материалов и рост стоимости заемных средств стали драйвером динамичного увеличения стоимости проектов на старте. Так, квартиры в проектах премиальных сегментов, находящиеся на стадии котлована, могут быть на **–**% выше аналогичных, находящихся на высокой стадии готовности, из-за большей зависимости от иностранных материалов.

...

Рисунок 26. Динамика изменения средневзвешенной стоимости квадратного метра и объема строительства

Ещё более динамичный рост цен происходит в некоторых особенно привлекательных для покупателей районах: за последние три-пять лет образы многих околоцентральных локаций благодаря редевелопменту преобразились из постиндустриальных в привлекательные жилые массивы. Среди них — Петровский остров, территории близ ст. метро «Черная речка»/«Лесная» и «Новочеркасская»/«Ладожская», а также кварталы, прилегающие к Московскому и Лиговскому проспектам.

Активное сокращение нового предложения и дефицит площадок для девелопмента делают новые проекты еще более дефицитным и привлекательным продуктом. Сформированные кварталы и готовая инфраструктура активно увеличивают стоимость новых проектов, выходящих на рынок — в среднем, они дороже на **% и более, чем были их предшественники, пополнявшие рынок в ****-**** гг.

3.6.5. Объем спроса и покупательская активность

В I квартале **** г. на первичном рынке было заключено **, * тыс. ДДУ, что на % меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Более **% от количества зарегистрированных сделок пришлось на март. Повышенный спрос был вызван повышенной инвестиционной активностью на фоне снижения курса рубля и закрытием ипотечных сделок на ранее одобренных условиях.

Заградительные ипотечные ставки и динамичный рост цен в первую очередь оказывают влияние на проекты, в которых механизмом регуляции спроса и повышения привлекательности объекта является цена — спрос в проектах комфорт-класса в течение года планомерно снижается и смещается из Санкт-Петербурга в область, где девелоперы активно выводили на рынок проекты в **** г.

Закрепление ставки ЦБ на высоком уровне постепенно возвращает частных инвесторов к привычным банковским продуктам взамен вложений в недвижимость. Однако на фоне нарастающей геополитической напряженности, растущей инфляции, нестабильного рубля и рекордного падения на фондовой бирже ликвидная жилая недвижимость все еще является одним из самых интересных объектов для инвесторов. В этом случае покупатели скорее рассчитывают на надежное вложение средств, нежели на доход. К тому же, на фоне снижения привлекательности «ипотечного плеча» для инвесторов, девелоперы активно предлагают рассрочки, позволяющие инвестору в моменте приумножить капитал с помощью высоких процентов банковских продуктов, но также зафиксировать квартиру и, что важно, ее стоимость.

...

Рисунок 27. Динамика продаж на рынке Санкт-Петербурга

В I квартале **** г. средняя площадь квартиры, реализованной на первичном рынке, опустилась ниже ** кв. м, составив **, * кв. м. Снижение средней площади наблюдается во всех сегментах — драматичнее всего сократилась средняя площадь в премиум-классе (-*, * кв. м), что связано с ростом доли малогабаритных лотов, а также появлением «студий» в проектах, выходящих на рынок в последние пару лет.

...

Рисунок 28. Динамика средней площади реализованной квартиры

Решающую роль в объёме спроса на жильё играет ставка ипотеки.

По данным Банка России, в январе–июне в Петербурге совокупный ипотечный портфель кредитов на покупку готового жилья (вторичный рынок) вырос на %, добравшись до *** млрд рублей. На рынке новостроек рост составил %, до *** млрд рублей. Косвенным стимулом для восстановления стало последовательное снижение ключевой ставки ЦБ РФ, которое повлекло изменения и среднерыночных показателей.

Объёмы выдачи жилищных кредитов после провала в апреле–мае текущего года к июлю практически вернулись на уровни осени **** года⁹.

По оценке "Дом.РФ", на конец июля средневзвешенная ставка по ипотеке в Петербурге составила *,**% годовых в рублях, снизившись за месяц на *,** процентного пункта (п. п.).

Государственная программа субсидирования появилась как мера поддержки строительной отрасли в **** году, в конце июня **** года ставку льготной ипотеки понизили до уровня лета прошлого года, до %. Опрошенные "Деловым Петербургом" банкиры отмечают, что именно в июле произошёл резкий прирост выдачи ипотеки на первичном рынке — в *,*–* раза по сравнению с июнем.

Ипотеку на стройке толкают вверх и иные льготные программы (введённая правительством ипотека для IT–специалистов пока не влияет на выдачи).

По данным "Дом.РФ", за полгода в Петербурге по семейной ипотеке (ставка % годовых при наличии в семье ребёнка, рождённого после **** года) выдано ** млрд рублей, по субсидируемой льготной (ставка %) — ** млрд.

В соотношении с общим объёмом выданных за этот же период кредитов на покупку строящегося жилья, опубликованных Банком России, доля двух программ достигла ** и **%. Примечательно, что резкий прирост семейной ипотеки произошёл в мае–июне.

В июле, спустя месяц после снижения субсидированной ставки по ипотеке до %, продажи девелоперов выросли почти на треть¹⁰.

По данным сервиса DataFlat.ru, в июле в Петербурге и области продано *,* тыс. квартир (в июне — *,* тыс.). Общая площадь реализованной недвижимости составила *** тыс. м² (***,* тыс. в июне). Суммарная выручка застройщиков выросла до ** млрд рублей (**,* млрд месяцем ранее).

Впрочем, если сравнивать эти результаты с данными **** года, они всё равно скромны. По сравнению с прошлым июлем объём продаж сократился на **% — тогда было заключено *,* тыс. договоров долевого участия (ДДУ), выручка застройщиков упала на **%. Выросла лишь средняя цена "квадрата" — со ***,* тыс. до ***,* тыс. рублей.

Девелоперы говорят, что цифры, представленные аналитиками, полностью коррелируют с их показателями. "Произошло то, чего мы ожидали, — рынок позитивно отреагировал на новые условия ипотеки с господдержкой. Способствовала росту продаж и адаптация в целом покупателей к действующим

9 *****.//***.***.*/2022/08/03/***** _ * *****

10 *****.//***.***.*/2022/08/10/***** _ ** *****

обстоятельствам", – радуется начальник отдела продаж ЗАО "БФА–Девелопмент" Светлана Денисова.

В целом участники рынка ожидают

По оценке Владислава Фадеева, начальника отдела маркетинговых исследований и аналитики компании "Главстрой Санкт–Петербург", осенью спрос в сегменте массмаркета будет

Выводы по рынку жилой недвижимости:

1.

3.7. Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, выбор наиболее перспективного сегмента для поиска объекта

В результате проведённого анализа рынков коммерческой и жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области было принято решение о поиске земельного участка с целью организации многоэтажного жилого строительства и дальнейших продаж построенного жилья. Причины такого решения следующие:

-

3.8. Результаты поиска объекта недвижимости

В результате проведённого поиска были выбраны * земельных участка – см. Таблица 10.

Таблица 10. Характеристики выбранных земельных участков

...

3.8.1. Описание участка с кадастровым номером *::*****:*****

Участок № * находится в пос. УУУ ХХХ района Ленинградской области – см. Рисунок 29.

...

Рисунок 30. Местоположение участка в пос. ...

...

Рисунок 31. Характеристики участка по данным ЕГРН и Публичной кадастровой карты

Ближайшее окружение

Индивидуальная жилая застройка пос., вновь образованные зоны проектируемой многоквартирной жилой застройки.

Транспортная и пешеходная доступность

Доступ автомобильным транспортом возможен с автодорог **К-*** и **К-***.

Ближайшая остановка общественного транспорта «...» находится примерно в *** метрах от земельного участка.

Таким образом, пешеходная транспортная доступность может быть охарактеризована, как хорошая. Доступность личным автомобильным транспортом хорошая.

Ограничения

В отношении участка зарегистрированы ограничения сервитутами и охранными зонами инженерных сетей.

...

Таблица 11. Содержание ограничений

...

Рисунок 32. Расположение охранных зон на участке

Зоны ограничений имеют небольшую площадь, расположены по краям участка и не оказывают влияния на полезность участка.

Улучшения участка

Объекты капитального строительства, ограждения и замощения на оцениваемом участке отсутствуют.

Обеспеченность коммуникациями

В соответствии с данными осмотра, земельный участок не обеспечен коммуникациями, не огорожен, не разработан.

Форма и рельеф участка

Участок имеет неправильную форму, вполне пригодную для застройки. В центральной части участка имеются вырезки, - земельные участки, сформированные для эксплуатации мелиорационных скважин.

...

Рисунок 33. Форма участка

Направление развития территории

По данным Правил землепользования и застройки ... сельского поселения, оцениваемый участок находится в зоне среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

- Многоквартирные жилые дома *-* этажей
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее *** кв.м. общ. площади)
 - Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (***-*** кв.м общ. площади)
 - Детские сады, школы
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения:
 - территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - АТС, районные узлы связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Таблица 12. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	М	*
Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	М	**
Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	М	**
Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	М	*
Максимальная высота здания	М	**
Максимальный процент застройки земельного участка	%	**
Минимальный размер земельного участка	КВ. М	***

Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил **.*****.****.

Таблица 13. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
*	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	*,*	*,*
*	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	*,*	*,*
*	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	*,*	*,*
*	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	*,*	*,*

* в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на **%

3.8.2. Описание участка с кадастровым номером **:.*****:******

Участок № * находится также в пос. УУУ ХХХ района Ленинградской области.

Участок – двухконтурный.

...

Рисунок 34. Местоположение участка в пос. ...

Таблица 14. Характеристики участка по данным ЕГРН

...

...

Рисунок 35. Характеристики участка по данным Публичной кадастровой карты и расшифровка контуров (контуры № * и № *)

Ближайшее окружение

Индивидуальная жилая застройка пос. ..., вновь образованные зоны проектируемой многоквартирной жилой застройки.

Транспортная и пешеходная доступность

Доступ автомобильным транспортом возможен с автодорог **К-*** и **К-***.

Ближайшая остановка общественного транспорта «...» находится примерно в *** метрах от земельного участка.

Таким образом, пешеходная транспортная доступность может быть охарактеризована, как хорошая. Доступность личным автомобильным транспортом хорошая.

Ограничения

В отношении участка зарегистрированы ограничения сервитутами и охранными зонами инженерных сетей.

Зона ограничений имеет небольшую площадь, расположена на краю участка и не оказывает влияния на полезность участка.

Таблица 15. Содержание ограничений

...

...

Рисунок 36. Расположение охранных зон на участке

Улучшения участка

Объекты капитального строительства, ограждения и замощения на оцениваемом участке отсутствуют.

Обеспеченность коммуникациями

В соответствии с данными осмотра, земельный участок не обеспечен коммуникациями, не огорожен, не разработан.

Форма и рельеф участка

Участок имеет неправильную форму, вполне пригодную для застройки. Участок – двухконтурный.

Направление развития территории

По данным Правил землепользования и застройки ... сельского поселения, оцениваемый участок находится в зоне среднеэтажной жилой застройки.

...

Рисунок 37. Форма и рельеф участка

...

Рисунок 38. Местоположение участка на карте градостроительного зонирования

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома *-* этажей

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее *** кв.м. общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (***-*** кв.м общ. площади)
 - Детские сады, школы
 - Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения)
 - Сады, скверы, бульвары
 - Лесопарки (лесные массивы)
 - Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения:
территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры
 - Пункты первой медицинской помощи
 - Молочные кухни, аптеки
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - АТС, районные узлы связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС

Таблица 16. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	М	*
Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	М	**
Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	М	**
Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	М	*
Максимальная высота здания	М	**
Максимальный процент застройки земельного участка	%	**
Минимальный размер земельного участка	КВ. М	***

занимает ** -е место в стране. С запада на восток область протянулась на *** км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет *** км. Ленинградская область граничит: на севере – с республикой Карелия, на востоке – с Вологодской областью, на юго-востоке – с Новгородской областью, на юге – с Псковской областью, с Санкт-Петербургом (полуанклав), с Европейским Союзом: на западе –



с Эстонией, на северо-западе – с Финляндией¹².

Ленинградская область состоит из ** муниципальных районов и городского округа, границы которых представлены на рисунке ниже.

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов – Санкт-Петербургом. Протяжённость железных дорог более * тыс. км, большая часть из них электрифицирована. Плотность железнодорожной сети – ** км на **** км². Грузооборот – более *** млн т в год. Протяжённость автодорожной сети области – ** *** км.

В области развито регулярное автобусное сообщение, осуществляемое как муниципальными автопредприятиями, так и частными автоперевозчиками.

Большое значение для внешних связей имеет водный транспорт. Активно развиваются морские порты: Усть-Луга, Приморск, Выборг, Высоцк. Протяжённость судоходных речных и озёрных путей **** км. Главные реки области – Нева, Свирь, Волхов – судоходны на всём протяжении, а Плюсса, Луга, Сясь, Паша, Оять, Вуокса – на отдельных участках. На территории области находятся главные участки Волго-Балтийского и Беломоро-Балтийского водных путей.

Рисунок 39. Карта муниципальных районов Ленинградской области

¹² *****,
****.//** *****.*** /**** /%***%5%***%8%***%3%*0%*0%*4%*1%***%0%** %***%1%***%0%*1
%*2%**

Авиаперевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на территории Санкт-Петербурга. По территории области проходит участок строящегося Северо-Европейского газопровода. Часть территории Ленинградской области является пограничной зоной.

4.1.2. Итоги социально-экономического развития¹³

По данным Петростата, в Ленинградской области в январе-декабре **** года оборот организаций, индекс промышленного производства, ввод в действие жилых домов, объем услуг по транспортировке и хранению, оборот розничной торговли, оборот оптовой торговли, объем платных услуг населению, оборот общественного питания, объем работ по виду деятельности «строительство» и объем продукции сельского хозяйства превысили уровень января-декабря **** года. Снижение допущено по объему услуг в сфере телекоммуникаций.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-декабре **** года составил ****,* млрд рублей или ***,*% к уровню января-декабря **** года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил ***,*%.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе– декабре **** года составил ***,* млрд рублей, индекс производства к уровню **** года составил ***,*% (годом ранее наблюдался прирост на *,*%). В сельскохозяйственных организациях объем производства снизился на *,*% и составил **, * млрд рублей.

Объем телекоммуникационных услуг, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе–декабре **** года составил *,* млрд рублей и в действующих ценах уменьшился по сравнению с январем–декабром **** года на *,*%.

По виду деятельности «строительство» в январе–декабре **** года объем работ составил ***,* млрд рублей, индекс физического объема к январю–декабрю **** года – ***,*%.

Организациями различных видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе–декабре **** года выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на ***,* млн рублей, индекс физического объема к январю–декабрю **** года составил ***,*%.

Ввод в действие жилых домов. В январе-декабре **** года организациями различных форм собственности введено в действие ***** квартир общей площадью ****,* тыс. кв. м (что на **, *% больше, чем в январе–декабре **** года), в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – ***** домов, или ****,* тыс. кв. м.

¹³ *****. *****/****.*****/****/*****/*****/*****/2022/02/16/*****-
***** 2021 ** ****.***

Оборот розничной торговли в январе–декабре **** года составил **, * млрд рублей, что в сопоставимых ценах на **, % больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–ноябрь **** года, составила ***** рубля или **, % к аналогичному периоду предыдущего года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе–ноябре **** года составила **, % к уровню января–ноября **** года.

На * января **** года уровень регистрируемой безработицы в Ленинградской области имел значение *, **% (справочно: в начале января **** года – *, **; в начале января **** года – *, **%).

По предварительной оценке, численность постоянного населения Ленинградской области на * декабря **** года составила ****, * тыс. человек (в том числе городское – ****, * тыс. человек, сельское **, * тыс. человек) и с начала года увеличилась на **, * тыс. человек или на *, %%. Рост численности населения в январе–ноябре **** года произошел за счет миграционного прироста. Миграционный прирост полностью компенсировал естественную убыль населения и превысил ее на **%.

Выводы по разделу

1.

4.1.3. Характеристики рынка земельных участков для жилой застройки

Предложение

Наибольшее количество предложений участков для многоквартирной жилой застройки наблюдается во Всеволожском районе. На долю ХХХ района приходится немногим более % всего объема предложения.

Земельный рынок ХХХ района входит в пятерку лидеров среди всех районов Ленинградской области**.

...

Рисунок 40. Структура предложения по районам без учёта категории земли и ВРИ (% от общего количества участков)

.....

Рисунок 41. Структура предложения участков ЛО по ВРИ

Наиболее активным сегментом земельного рынка Ленинградской области является рынок участков для размещения индивидуальной жилой и дачной застройки.

Активность рынка участков для многоквартирной жилой застройки существенно ниже – не более *% всего объема предложений.

По данным кадастровой оценки, цены предложения земельных участков в **** году находились в диапазоне от * ***,* руб. / кв. м (Ломоносовский МР, пос. Большая Ижора, Приморское ш.)¹⁴ до ** ***,* руб. / кв. м (XXX МР, г. Гатчина, Соборная ул.)¹⁵.

В **** году цены предложения варьировались от * ***,* руб. / кв. м (Ломоносовский МР, дер. Низино)¹⁶, до ** ***,* руб. / кв. м (Всеволожский МР, дер. Новосаратовка)¹⁷.

Спрос

По оценке партнёра компании Rusland SP Андрея Бойкова, спрос на участки в Ленобласти в принципе есть, но он очень ограничен и существенно ниже, чем был *-* лет назад¹⁸. Наиболее востребованные локации – Бугры, Мурино и Кудрово, но лишь в той части, где уже есть реализованные проекты, инфраструктура и сформирован спрос. По мнению эксперта, в чистое поле сейчас никто уже не заходит.

Однако предложение таких лотов по-прежнему велико. По данным ЦРП «Петербуржская Недвижимость», оно измеряется **** га, но лишь *% участков прошли всю необходимую градостроительную подготовку. У **% документы сформированы лишь частично, а у **% их нет вовсе. Так что причины низкого спроса на подобные варианты в целом понятны.

...

Рисунок 42. Структура объема предложения земельных участков под средне- и многоэтажную жилую застройку по местоположению в 2018-2019 годах, % от количества предложений

Динамика рынка

Динамика рынка земельных участков для жилой застройки в течение нескольких лет – положительная.

По данным www.ibgroup.ru/files/analytica/****/*Q/****.**-land*.pdf, ценовые показатели на рынке земли (Ленинградская область – нижняя граница цен предложений) в ****-****гг. имели незначительную положительную динамику, в **** году продемонстрировали активный рост.

Фактические предложения подтверждают рост цен на участки в рассматриваемом сегменте.

...

Рисунок 43. Динамика цен на земельные участки

14 *****.//****.*/**/***?* = 3&** = 117680
15 *****.//****.*****/**/****/4780937095111347200
16 *****.//****.*****/**/****/4799058386604218817/
17 *****.//****.*****/**/****/3567776219067913472
18 *****.//****.*/27175-*****-****_***_***_*****

...

Рисунок 44. Примеры предложений одного участка на разные даты с интервалом примерно в год Цена предложения – 1 900 руб./кв.м

...

Рисунок 45. Цена предложения 2 477 руб./кв. м.

Участники рынка прогнозируют, что в текущих условиях рост цен будет ...¹⁹.

4.1.4. Характеристики рынка жилой недвижимости

Предложение

Наиболее активный рынок квартир – во Всеволожском районе. Рынок предложений о продаже квартир в ... районе также является активным.

...

Рисунок 46. Структура предложений к продаже жилых помещений, количество предложений по районам в 2020г.

Наибольшее количество предложений представлено в сегменте двухкомнатных и однокомнатных квартир. Средняя цена формируется из одно-двухкомнатных квартир и студий.

...

Рисунок 47. Структура предложений к продаже жилых помещений по количеству комнат

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке квартир являются:

• ...

Цены

Самое высокое средневзвешенное значение за * кв.м. наблюдается

Новостройки

По итогам **** года в областных новостройках средний уровень цен составил *** ** рублей за квадратный метр. За ** месяцев областные цены увеличились на **, *%. Основной вклад в областное подорожание – и в декабре, и за год – внесли Всеволожский и XXX районы.

Наибольший годовой прирост (плюс **, *%) – в Гатчинском районе, где к тому же заметно увеличился ассортимент. Если год назад в продаже здесь было *

¹⁹ *****: *****//****.*****.***.*/****/61*8741*7*8**9***8***4*5

объекта, сейчас их уже **. Наименьший ценовой прирост (**,%) – в Ломоносовском районе.

В ценовом рейтинге прилегающих к Петербургу районов лидирует Всеволожский (***) рублей за «квадрат»), заметно отстает Тосненский (** **).

Самые дорогие предложения – в строящемся городе-курорте Gatchina Gardens: более *** рублей за квадратный метр. Далее, с заметным отставанием, идет Кудрово – *** рублей. Подбираются к планке *** рублей Новосаратовка и Мурино. В конце списка Романовка, меньше ** рублей за кв. м. ** – в поселке имени Свердлова и Федоровском.

Анализ квартир-новостроек в мае **** года показывает, что средняя цена предложения в Ленобласти, по данным [...](#), находится на уровне *** тыс.руб./кв.м.

....

Рисунок 48. Ценовые показатели двух- и трехкомнатных квартир (новостроек)

Вторичный рынок

По данным [...](#) по состоянию на май ****г. средняя цена предложения квартир на вторичном рынке Ленобласти составляет ** руб./кв.м.

...

Рисунок 49. Динамика изменения средних удельных цен предложения к продаже квартир на вторичном рынке Ленинградской области, руб./кв. м

Эксперты федеральной базы недвижимости ... сообщили о переломе тренда на первичном рынке недвижимости. В Ленинградской области в апреле-мае уже зафиксирован

...

Рисунок 50. Динамика цен на первичном и вторичном рынках квартир в Ленобласти

Аналогичный тренд на вторичном рынке отмечен на графике квартир вторичного рынка [...](#)

В строительных компаниях, отпрошенных РБК Петербург, снижение темпов роста цен на жилье подтвердили, но назвали его временным явлением²⁰.

Таким образом, на квартирном рынке Ленинградской области на момент разработки бизнес-плана цены

Выводы по разделу

1.

²⁰ *****.[.****.//****.***.*/**** **/16/05/2022/628263099*79471****5956**](#)

***.*. XXX район**

...

Рисунок 51. Географическое положение Гатчинского района в Ленинградской области

...

Рисунок 52. Местоположение пос. ... в ... районе

***.*. Анализ объектов, аналогичных выбранным земельным участкам**

Выбор аналогов производился на портале [...](#), поскольку на текущую дату этот мультилистинговый портал представляет самую подробную информацию о предложениях. Выбор аналогов производился по следующим критериям:

Местоположение

Первоначально аналоги подбирали в ближайших локациях, то есть непосредственно в пос. УУУ. Однако, в силу ограниченности рынка поселения, территория поиска была расширена на

Использование

Аналоги выбирались из числа предложений участков, на которых возможна и целесообразна жилая застройка. При этом существующее разрешенное использование не принималось во внимание, поскольку в пределах основных разрешенных видов использования, собственник может менять существующее ВРИ в уведомительном порядке.

Площадь

Земельные участки имеют большую площадь, *** ** кв.м и *** ** кв.м соответственно. При выборе аналогов учитывалось, что к оптовому рынку жилых земель относятся участки площадью более * Га и не принимались для расчета участки с меньшей площадью, даже, если на них предполагалось строительство многоквартирных домов.

Из первоначальной выборки были отобраны * аналога, удовлетворяющих всем вышеперечисленным критериям.

На рисунке и в таблице далее приведены данные о местоположении аналогов и их основные характеристики.

...

Рисунок 53. Местоположение аналогов

Таблица 18. Данные по объектам-аналогам земельных участков

...

5. Маркетинговый план

5.1. Стратегия маркетинга

5.1.1. Описание продукта компании

Продуктом предприятия, предлагаемом на рынке, будут квартиры и коммерческая недвижимость, расположенные в жилом комплексе, обеспеченном всей необходимой социальной инфраструктурой.

В Госстройнадзоре Ленинградской области обращают внимание на каждую деталь, включая расположение и высотность объекта, используемые материалы и технологии. Развитие региона проходит по новым правилам, утверждённым в **** году.

Новые дома в Ленинградской области должны быть не только качественными и безопасными, но и комфортными. Проблемы в домах создаются не только некачественными материалами, но и непродуманной планировкой. В жилых объектах сегодня все чаще появляется свободная планировка - такие квартиры владельцы могут зонировать в соответствии со своим вкусом. Возможности для перепланировки открываются и перед дизайнерами.

Важную роль играет и инфраструктура. Одиночные постройки, не окруженные инфраструктурными объектами, сегодня уже не строят. Они неудобны и создают владельцам массу проблем. Если рядом с домом нет магазинов, банков, школ и детских садов, то такую застройку сложно назвать качественной. В приоритете - жилые кварталы, в которых есть все необходимое для нормального проживания, чтобы жильцам не пришлось тратить время на поездки за элементарными вещами.

В соответствии с этими требованиями проект планируемого комплекса будет иметь следующие характеристики.

Будущая площадь улучшений

Согласно выводам из анализа наиболее эффективного использования, оптимальной застройкой участков является реализация проекта строительства среднеэтажных жилых домов (* этажей) с объектами инженерной и социальной инфраструктуры.

Земельные участки расположены в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от * до * этажей, включая мансардный) – см. Рисунок 54.

...

Рисунок 54. Местоположение участков на карте градостроительного зонирования

Таблица 19. Рекомендуемые показатели плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил **.*.**.*.******

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
*	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	*,*	*,*
*	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	*,*	*,*
*	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	*,*	*,*
*	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	*,*	*,*

*в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на **%.

Рекомендуемая плотность застройки в рассматриваемой зоне составляет *,* или * *** кв.м общей площади будущих улучшений на * Га. С учетом допустимого увеличения плотности застройки на **%, максимальная плотность застройки составит ** *** кв.м общей площади будущих улучшений на * Га. Для расчёта было выбрано увеличение плотности застройки на **%.

Применительно к суммарной площади оцениваемых участков *** *** кв.м или **,**** Га, предельная общая площадь будущих улучшений составляет *** *** кв.м.

Социальная застройка

В соответствии с положениями Постановления Правительства Ленинградской области от **,**.****г. № * ... на территории зоны среднеэтажной застройки планируется возведение следующих объектов инженерной и социальной инфраструктуры.

Таблица 20. Выдержки из Постановления Правительства Ленинградской области от **,.****г. № ***

...

Предусмотренные Правилами землепользования и застройки объекты инженерной и социальной инфраструктуры учтены при расчете затрат на строительство.

Конструктивное исполнение жилых домов

Проанализировав имеющуюся информацию о жилых комплексах, строящихся в ближайшем окружении, инициатор проекта выявил, что в большинстве случаев среднеэтажные жилые дома строятся с железобетонным каркасом и заполнениями из газобетона с лицевой отделкой. Поэтому в дальнейших расчетах предполагается, что жилые дома, предполагаемые к возведению в пределах оцениваемых земельных участков, будут иметь железобетонный каркас и стены из газобетона.

Для расчета стоимости реализации нежилых помещений определены некоторые параметры будущих жилых зданий.

- Поскольку максимальную стоимость участку обеспечивает максимально возможная застройка, все проектируемые дома приняты на уровне *-этажных.
- В современных домах этажностью * этажей типичное количество секций (подъездов) составляет от * до *. В целях уменьшения длительности проекта количество секций принято на уровне *-ми.
- Комнатность квартир – типичная: студии, однокомнатные, двухкомнатные. Средняя площадь квартиры – ** кв.м.

Изменение этих параметров в большую или меньшую сторону не оказывает существенного влияния на итоговую стоимость, поскольку в основе расчета лежат затраты на строительство на * кв.м жилых помещений и доходы от реализации * кв.м жилых помещений безотносительно количества секций в здании и средней площади квартиры.

Вышеприведенные параметры позволяют определить площадь нежилых помещений, которая незначительно влияет на результат расчета.

Для расчета площади нежилых помещений, а также полезной (продаваемой) площади квартир были использованы следующие соотношения.

По данным публикации ..., на портале ..., типичный показатель «толщины стен», позволяющий определить площадь коммерческих помещений, составляет *,* для офисных объектов и *,** для торговых объектов.

Таблица 21. Наиболее типичные коэффициенты для расчета показателей будущей застройки

...

Для расчета количество коммерческих объектов разделено на офисные и торговые в равных долях. Тогда средний коэффициент для расчета площади коммерческих помещений составит *,***.

Коэффициент полезной площади для жилых домов по данным вышеприведенной таблицы составляет *,**. По данным Сборника ...²¹, средний коэффициент отношения «полезная площадь / общая площадь» для

21 *****, «***** ***** ***** ***** ***** * *****_*****» (****-2001).
*****_*****, 2009 * – 864 *. *** *. *. *****

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

среднеэтажных жилых домов составляет *,**. Показатели достаточно близки друг к другу, поэтому для расчета может быть использовано усредненное значение *,**.

С учетом проектируемых встроенных помещений на первых этажах зданий, доля полезной площади квартир составляет */***,** = *,**. Для жилых зданий коэффициент для перехода к площади квартир (продаваемой площади) установлен на уровне *,**. Параметры будущей застройки приведены в таблице далее.

Таблица 22. Основные параметры будущей застройки

Наименование показателя	Значение
Площадь земельного участка с КН **:**:*****:***, кв.м	*** **
Площадь земельного участка с КН **:**:*****:****, кв.м	*** **
Площадь земельного участка, кв.м	*** **
Максимальное количество этажей	*
Рекомендуемая ПЗЗ плотность застройки, кв.м на * Га	* **
Плановая плотность застройки, кв.м на * Га	* **
Площадь земельного участка, Га	**, ****
Расчетная площадь домов, кв.м	*** **
Коэффициент полезной площади	*, **
Площадь квартир всего, кв.м	*** **
Средняя площадь квартиры, кв.м	**
Количество квартир в ЖК	** **
Расчетное количество квартир на этаже в секции	*
Расчетное количество секций	*
Расчетное количество квартир на этаже	**
Количество этажей с квартирами	*
Расчетное количество квартир в доме	***
Расчетная площадь квартир в доме	** **
Количество домов	**
Количество очередей	*
Площадь этажа в доме	* **
Коэффициент полезной площади нежилых помещений	*, **
Площадь коммерческих помещений в доме, кв.м	* **
Площадь коммерческих помещений всего, кв.м	** **

Таблица 23. Расчет площадей объектов социального назначения

Социальное строительство	Количество объектов	Площадь объекта, кв.м	Площадь объектов в проектируемой застройке, кв.м
Трансформаторные подстанции	*	**	***
Библиотека и объект молодежной политики	*	***	***
Детское дошкольное учреждение	*	* ***	* ***

Этапы освоения

Освоение земельного участка предполагается очередями. В расчетах предусмотрен типичный для крупных жилых массивов порядок формирования этапов строительства: каждый этап включает в себя три жилых дома.

В расчетах учитываются положения Федерального закона от **.**.**** №****-ФЗ (ред. от **.**.****) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

****-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства(п.* ст.*).

Действие ****-ФЗ не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве (п.* ст.*).

На модель расчетов оказывает влияние необходимость использования эскроу-счетов, а также кредитование проектного финансирования.

Механизм проектного финансирования заключается в следующем.

Банк открывает кредитную линию, с помощью которой застройщик финансирует этапы строительства по мере необходимости. В качестве залогового обеспечения возврата кредита выступают будущие площади в возводимом объекте.

Денежные средства дольщиков аккумулируются на эскроу-счетах.

После открытия эскроу-счетов (после регистрации объекта недвижимости) происходит погашение основного тела кредита. В случае недостатка средств на погашение кредита погашение происходит за счет продаж площадей в

построенном объекте (по залоговой стоимости). В связи с тем обстоятельством, что залоговые стоимости площадей заведомо ниже рыночных стоимостей в расчетах не учитываются проценты, начисляемые на остаток кредита.

Расчет основан на анализе потока средств собственника земельного участка.

Получая денежные средства дольщики от банка при раскрытии эскроу-счетов, застройщик получает тем самым вознаграждение за оказанные дольщикам услуги по организации строительства. В налоговую базу по НДС в таком случае включается полная стоимость объекта долевого строительства в отношении нежилых помещений производственного назначения, зафиксированная в ДДУ (п. * ст. *** НК РФ). А сам налог исчисляется на момент реализации услуг, под которым понимается подписание передаточного акта с дольщиком.

5.1.2. Описание целевых клиентов

Целевые клиенты – это жители XXX района, Санкт-Петербурга, переселенцы из других областей РФ.

Покупательский интерес к жилью, которое возводится за городской чертой, специалисты рынка недвижимости отмечают в течение нескольких последних лет²².

По мнению аналитиков, наиболее привлекательным фактором для приобретения жилья за городом для покупателей является его низкая цена²³. Поэтому по цене малогабаритной квартиры в городе, в пригородах с областной пропиской можно приобрести более просторное жилище.

Теми, кто сегодня рассматривает возможности переезда в Ленобласть, движут не только экономические мотивы. Не всем по душе ритм жизни, задаваемый мегаполисом. Благодаря относительно невысоким ценам на рынке недвижимости, Ленинградская область привлекает переселенцев с «северов», из вахтенных регионов Сибири, выходящих в отставку военных, участников федеральных жилищных программ.

Многие из числа тех, кто переезжает в Ленобласть, отмечают благоприятный морской климат, относительно благоприятную экологическую обстановку, а также близость Европы, и собственно северной столицы.

По мнению экспертов, зона застройки в **-** километрах от Санкт-Петербурга меньше зависит от спроса на жильё в ЛО, чем все остальные²⁴. Причина кроется в специфике портрета покупателя, интересующегося загородной недвижимостью вблизи северной столицы России. Зона до ** километров от СПб – это единственная зона ЛО, где квартиры и небольшие таунхаусы приобретались молодыми людьми в возрасте до ** лет. По финансовым причинам они не могли позволить себе жильё в пределах городских округов. Как правило, это люди с

22 *****://*****.*/*****/165-*****_*_*****_*_*****_*****_*****_*_*****_*****_*****_*****

23*****://*****.*/*****/4954-*****_*_*****_*_*****_*_*****_*****_*****_*_*****_*****_*****

24*****://*****.*/*****_*****_*_*****_*_*****_*_*****_*_*****_*_*****_*_*****_****/

высшим образованием, в основном, мужчины со средним доходом, ведущие специалисты или заместители руководителей отделов, холостые или пары без детей.

Кроме молодёжи, жильё в ближайших к Питеру областных районах ранее активно приобретали переселенцы и инвесторы из других регионов. Данная категория покупателей, как правило, не пользуется ипотекой или другими страховыми продуктами вроде каско, ведь в СПб они только зарабатывают деньги. При этом купить или снимать жильё в городе они по разным причинам пока не могут. Интересуются загородным жильём и пенсионеры, обменивающие прописку в городе на областную с доплатой.

Аналогичный портрет среднестатистического покупателя недвижимости в Ленинградской области показал опрос экспертов рынка, проведённый Интернет-порталом ...²⁵. Жители Санкт-Петербурга составляют около **% от всех приобретших жильё в ЛО. Оставшаяся же треть покупателей — это приезжие из районов Крайнего Севера. Как правило, средств от продажи жилья и сертификатов государственных программ не хватает на покупку недвижимости в мегаполисах, поэтому они приобретают квартиры в области.

По данным опроса Ленобласть заманивает покупателей не вся целиком, а "частично". «Продается недвижимость в основном в радиусе ** километров от Санкт-Петербурга», - замечает директор по развитию компании "Евросиб Девелопмент" Марина Агеева. С ней согласно подавляющее большинство опрошенных **News экспертов. «С одной стороны, люди по-прежнему находятся близко к Петербургу, с другой — нет городского шума, после рабочего дня есть возможность выйти на крыльцо своего дома и подышать свежим воздухом», - рассуждает генеральный директор УК «ПулЭкспресс» Андрей Бочков.

По словам директора департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрея Уманского, квартиры в Ленобласти покупают те, кому «не выйти» на покупку жилья по различным жилищным программам - для того, чтобы купить квартиру в Ленобласти, они, как правило, продают свою жилплощадь в другом регионе, поскольку личных сбережений у них нет, а доход не позволяет брать ипотеку или рассрочку.

По общему мнению экспертов, самым ходовым товаром у покупателей Ленобласти является однокомнатная квартира. Примерно **% реализованной загородной недвижимости приходится на однокомнатное жильё, порядка **% - на двухкомнатное и **% - на трехкомнатные апартаменты.

По общему признанию аналитиков, покупатель недвижимости в Ленинградской области стал более требовательным, чем в предыдущие годы. Если раньше сметали практически все подряд, не обращая внимания на то, есть ли в доме электричество и водопровод, то сейчас инфраструктура и инженерные

²⁵ ****://***.*****_*****.*/****7.****

коммуникации — основное, на что обращают внимание будущие собственники жилья.

Ленинградская область традиционно пользовалась большим спросом, но сейчас популярность здешней недвижимости возросла в несколько раз²⁶. Резюмируя вышеизложенное, основные мотивы покупателей следующие.

....

Прежде чем купить квартиру в Ленинградской области, все обязательно обращают внимание на налаженность транспортного сообщения с городом, площадь жилья, наличие или отсутствие в нем отделки, тип дома, сроки, в которые строительная компания планирует завершить работы. В случае если компания имеет хорошую репутацию, покупатель нередко соглашается оплатить загородную недвижимость даже в самом начале строительных работ.

Агентство аналитики ... провело исследование, чтобы узнать, насколько популярны отделанные новостройки на рынке недвижимости Ленинградской области²⁷. Для сравнения показателей ситуация была проанализирована также и в Санкт-Петербурге. Как рассказали аналитики, в области и в городе спрос на квартиры с отделкой растет.

На рынке первичного предложения недвижимости в Ленобласти больше половины (**%) квартир продается только с черновой отделкой. **, % квартир ждут будущих владельцев, будучи приведенными в состояние так называемой белой отделки. И чуть больше трети от общего объема (**, %), реализуются с чистовой отделкой.

По данным компании ..., существует устойчивая разница между характером спроса на жильё в Санкт-Петербурге и ЛО²⁸.

Если покупатели городского жилья выбирают квартиры большей площади — **% от общего числа купленных квартир в Санкт-Петербурге пришлось на предложения с * и * спальнями, то в пригородной зоне **% спроса составили студии и *-комнатные квартиры, что в свою очередь, обусловлено небольшим бюджетом покупки.

Практика продаж показала, что требования покупателей жилья имеют следующие приоритеты:

-

Для поиска информации о возможных вариантах покупки целевая группа потребителей использует следующие источники:

-

²⁶****://***.*****.*/*****/*****/?**=4562

²⁷ ****://***.*****.*/****/**/205

²⁸****://***.*****.*/****/*****/14068/

С точки зрения уровня дохода целевой группой следует считать тех представителей среднего класса, кто устал от городской суеты и плохого экологического состояния, присущего жилым комплексам мегаполиса. ЖК предназначен людям, ценящим качество своего будущего жилья, предпочитающим жить в благополучном районе, выбирающим безопасность для себя и своих близких.

Менее обеспеченные слои населения не могут позволить себе столь комфортабельное жильё, а более обеспеченные предпочитают более престижные районы Санкт-Петербурга и ближних пригородов.

5.1.3. Оценка существующего спроса

Оценим спрос самого крупного сегмента покупателей жилья в ЛО – жителей Санкт-Петербурга.

Общая площадь жилищного фонда г. Санкт-Петербург составляет ***,* млн. кв. м²⁹. Обеспеченность жильем на одного человека постоянного населения равняется около ** кв. м жилой площади. Показатель Санкт-Петербурга уступает результатам развитых стран. Например, средняя обеспеченность жильем в Канаде составляет ** кв. м на человека, в США – ** кв. м, в Германии и Франции – ** кв. м.
...

Рисунок 55. Обеспеченность жильем в разных странах, кв. м. на человека

Таким образом, если ориентироваться на уровень обеспеченности жильём жителей развитых европейских стран, дефицит жилья в Санкт-Петербурге составляет около ** млн. кв. м.

Если считать, что потенциальными покупателями жилья в ЛО являются только покупатели в самом низком ценовом сегменте, то согласно проведённому исследованию, таких потребителей около **%. То есть объём потенциального спроса жителей Санкт-Петербурга на квартиры в ЛО составляет около * млн. кв. м. или *** млрд. руб. по текущей средней цене *** тыс. руб. за кв. м.³⁰

По оценке экспертов рынка, второй по величине сегмент потенциальных покупателей квартир в ЛО – переселенцы из других регионов РФ, составляет не более **% от первого сегмента. Ещё меньшую величину составляет сегмент жителей ЛО, имеющих материальные возможности для приобретения новой квартиры. Таким образом для оценки нижней границы спроса можно без большой погрешности использовать приведённую выше оценку спроса жителей Санкт-Петербурга.

Выводы:

29 *****/*****.*/*****_*****/
30 *****/*****.*/*****/*****/*****/

1.

5.1.4. Позиционирование

Инициатор проекта планирует позиционироваться, как ...

5.1.5. Стратегия конкуренции

Рыночные возможности для реализации проекта заключаются в наличии на рынке платёжеспособного спроса на квартиры в ЛО – см. п. *.*.*. Инициатор проекта планирует привлечь необходимую часть этого спроса за счёт

•

Таким образом, тип выбранной стратегии конкуренции – дифференциация, то есть предоставление на рынке продукта наивысшего качества.

5.2. План продаж

5.2.1. Определение цены реализации квартир

Ориентир минимальной стоимости реализации квартир может быть установлен на уровне показателя, применяемого для социальных целей, приведенного в Приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от *.*.*.**** № ***/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал **** года» - ** ** руб./кв.м квартиры.

Для определения цен продаж квартир в местоположении оцениваемых участков, проанализируем цены продаж квартир в строящихся жилых комплексах г. ... и пригородов.

...

Рисунок 56. Карта строящихся ЖК относительно выбранных земельных участков

...

Рисунок 57. Предложения о продаже квартир в ЖК «...»³¹

Цены на новостройки в ЖК ... находятся в диапазоне от *** ** до *** ** руб./кв.м. Квартиры сдаются без отделки.

...

Рисунок 58. Цены на новостройки в ЖК «...»

....

Цены на новостройки в ЖК ... составляют ** ** руб./кв.м.³² Квартиры сдаются с отделкой

³¹ *.*.*.*./**.*.*.*.*./*****
³² *.*.*.*.*./**.*.*.*.*./*****

По критерию местоположения объект на ул. ... более соответствует выбранным участкам.

Поскольку в рассматриваемом местоположении на первичном рынке выявлено только одно предложение, были рассмотрены предложения вторичного рынка в домах-новостройках (год завершения строительства от **** до ****).

Средняя цена предложения * кв.м квартир традиционно определяется по наиболее востребованным категориям квартир: студии, *-к квартиры, *-к квартиры.

Для расчета выбраны предложения по адресам:

-

Таблица 24. Примеры предложений о продаже квартир-новостроек на вторичном рынке

...

Для расчета итоговой стоимости продаж квартир выполнены корректировки.

Корректировки первой группы

Поправка на торг

Поправка принята на уровне *% по данным портала ...

Корректировки второй группы

Поправка на наличие отделки

Поправка принята на уровне **% ($=*, **/*, *$) по данным ...

Величина поправки подтверждается данными рынка. Так, на портале ЖК «...» ... представлена информация о средней стоимости отделки на уровне ** тыс. руб./кв.м, что соответствует **-% от цен предложений квартир без отделки.

Поправка на местоположение

Как показали цены предложений вторичного рынка, цены предложений квартир в пригородах (...) не ниже, чем цены предложений в удаленных от центра районах г. ..., а по некоторым ЖК даже выше, чем в городе.

Между тем, местоположение этих пригородов – выгоднее, чем пос. УУУ: г...

Для аналогов в административных границах г. ... требуется корректировка, но её величина априори не должна быть высокой, поскольку данные регионального рынка показывают незначительное отличие.

Величина поправки принята с использованием данных Справочника оценщика недвижимости

Таблица 25. Диапазоны и средние значения поправок на местоположение

...

С учетом вышеприведенной информации о сопоставимости цен предложений в г. ... и наиболее выгодных локациях в пригороде, величина поправки будет находиться на минимальном уровне.

Для расчета использовано минимальное значение корректировки *,** или - **%.

В таблице далее рассчитано среднее значение цен продаж * кв.м квартир в проектируемом жилом комплексе.

Таблица 26. Расчет средней цены продажи квартиры, тыс. руб./кв.м

...

Коэффициент вариации цен аналогов в первоначальной выборке составлял **%, в выборке после поправок – **%, что свидетельствует о приближении цен аналогов друг к другу и корректном выполнении поправок.

Для расчета использовано значение на уровне *** ** рублей/кв.м квартир.

Для расчета цен реализации нежилых помещений были использованы типичные наблюдаемые на рынке соотношения цен на квартиры и на нежилые помещения.

По данным Справочника ..., средний коэффициент отношения стоимости нежилых помещений и квартир в одном доме составляет *,**.

Стоимость коммерческих помещений определена на уровне *** ** руб./кв.м.

5.2.2. Дополнительный доход

При реализации проекта у застройщика возникает дополнительный доход, формируемый за счет передачи объектов социальной и инженерной инфраструктуры в собственность муниципального образования.

- Передача предполагается по сметной стоимости после окончания строительства очереди: Затраты на строительство одной трансформаторной подстанции составляют * *** ** рубль без учета НДС или * *** ** рублей с учетом НДС.

- Затраты на строительство детского дошкольного учреждения составляют *** ** ** рубль без учета НДС или *** ** ** рублей с учетом НДС.

- Затраты на строительство встроенных помещений библиотеки и объекта молодежной политики определяются умножением проектной площади помещений, предусмотренной ПЗЗ, на стоимость строительства * кв.м помещений в жилом доме с учетом НДС. Затраты на строительство * кв.м жилых домов составляют ** ** рубль без учета НДС или ** ** рублей с учетом НДС.

В таблице ниже представлены величины затрат на строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

Таблица 27. Величины затрат на строительство объектов инфраструктуры, руб. с НДС

Социальное строительство	Количество объектов	Площадь объекта, кв.м	Площадь объектов в проектируемой застройке, кв.м	Затраты на строительство
Трансформаторные подстанции	*	**	***	** *** **
Библиотека и объект молодежной политики	*	***	***	** *** **
Объект молодежной политики	*	**	**	* *** **
ДДУ	*	****	* ***	*** *** **
Итого				*** *** **

5.2.3. Учет реализации квартир, нежилых помещений через эскроу-счета

Федеральный закон от **.**.**** N ***-ФЗ (ред. от **.**.****) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ***-ФЗ) ***ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства(п.* ст.*).

Действие ***-ФЗ не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве (п.* ст.*).

Положения ***-ФЗ применяются при долевом строительстве многоквартирных домов и учтены при проведении расчетов. В частности, на модель расчетов оказывает влияние необходимость использования эскроу-счетов.

Получая денежные средства дольщика от банка при раскрытии эскроу-счетов, застройщик получает тем самым вознаграждение за оказанные дольщикам

услуги по организации строительства. В налоговую базу по НДС в таком случае включается полная стоимость объекта долевого строительства в отношении нежилых помещений производственного назначения, зафиксированная в ДДУ (п. * ст. *** НК РФ). А сам налог исчисляется на момент реализации услуг, под которым понимается подписание передаточного акта с дольщиком.

Таким образом, можно сделать вывод, что для застройщика действует следующий порядок налогообложения НДС:

- реализация жилой недвижимости по договору купли-продажи не облагается НДС на основании пп. ** п. * ст. *** НК РФ;
- при продаже завершенной строительством нежилой недвижимости НДС уплачивается в силу пп. * п. * ст. *** НК РФ;
- передача застройщиком по ДДУ жилой недвижимости и нежилой недвижимости производственного назначения освобождена от НДС, поскольку для услуг застройщика действует льгота пп. **. * п. * ст. *** НК РФ;
- передача дольщикам нежилой недвижимости производственного назначения влечет начисление НДС на всю сумму цены ДДУ, так как налоговая льгота на такие услуги застройщика не распространяется, и при этом налоговая база исчисляется в общем порядке, а не с суммы экономии от строительства.

5.2.4. График поступлений средств

До недавнего времени поступающие платежи за приобретаемые права требования на объекты недвижимости позволяли застройщикам вводить эти средства в оборот строительной деятельности.

Однако с **. **. **** г. вступили в силу изменения, внесенные в ***-ФЗ и основными изменениями, влияющими на финансовую модель, являются:

- п. * ст. **. * Закона №***-ФЗ: «В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей **. * Федерального закона.»;
- п. * ст. **. * Закона №***-ФЗ: «Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства,

указанной в статье ^{**.*} Федерального закона, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).».

Данные изменения не ограничивают возможность инвестора продавать квартиры с момента получения разрешения на строительство (см. п. * ст. * Закона №^{***}-ФЗ), однако денежные средства от продаж он получит лишь в конце срока строительства – при передаче объектов дольщикам.

Таким образом, в графике реализации продаж объектов недвижимости учтён сам график продаж, а также отдельной строкой поступление денежных средств на счет инвестора. Кроме того, данные поступления были дисконтированы на конец соответствующего периода (для корректного учета поступления денег с эскроу-счетов во времени).

5.2.5. Темпы продаж

Для определения графика продаж были проанализированы темпы продаж в жилых комплексах, расположенных в непосредственной близости от земельного участка.

Таблица 28. Расчет средней динамики продаж

...

Средние темпы продаж в ближайшем окружении составляют ^{**} квартиры в квартал. При этом средняя площадь квартир принята на уровне ^{**} кв.м.

В таблице далее приведен график продаж квартир.

График продаж нежилых помещений установлен в том же объеме, что и для квартир. Под действие ^{***}-ФЗ подпадают все площади, содержащиеся в проектной декларации здания: жилые, нежилые (в том числе апартаменты, коммерческие помещения на первых этажах домов, келлеры), а также машино-места. Следовательно, и график поступления средств от продажи нежилых помещений соответствует графику поступлений от реализации квартир.

Таблица 29. График продаж квартир и нежилых помещений

Годы	*	*	*	*	*	*
* очередь						
Доля проданных квартир	***%	***%	***%	***%	***%	
* очередь						
Доля проданных квартир	***%	***%	***%	***%	***%	
* очередь						

Доля проданных квартир	*%	*%	**%	**%	**%	
* очередь						
Доля проданных квартир		*%	**%	**%	**%	
* очередь						
Доля проданных квартир			**%	**%	**%	*%
* очередь						
Доля проданных квартир			**%	**%	**%	*%
* очередь						
Доля проданных квартир			**%	**%	**%	**%
* очередь						
Доля проданных квартир			*%	**%	**%	**%
* очередь						
Доля проданных квартир				**%	**%	**%

5.3. Тактика маркетинга

5.3.1. Каналы сбыта

Единственный канал сбыта – отдел продаж, обрабатывающий обращения клиентов, привлечённых рекламой.

5.3.2. Ценообразование

Ценообразование на рынке жилья Ленинградской области конкурентное, ограничивается снизу себестоимостью жилья, а сверху – платёжеспособностью населения.

Компания планирует по мере строительства домов повышать цены до верхнего уровня интервала конкуренции, постоянно мониторя цены на рынке и темпы продаж жилой площади.

5.3.3. Программа рекламы и продвижения

Планируемые методы доведения информации до клиентов:

- ...

Рекламная кампания каждой очереди жилых домов будет запускаться с началом строительства очереди и заканчиваться по окончании продажи всех квартир и коммерческой недвижимости очереди. Бюджет рекламы – см. п. *.*.*.

6. Организационный план

6.1. Календарное осуществление проекта

Таблица 30. График производства работ (месяцы проекта)

Очереди	Проектирование	Строительство, продажи
*	*_**	**_**
*	*_**	**_**

*	*_**	**_**
*	*_**	**_**
*	**_**	**_**
*	**_**	**_**
*	**_**	**_**
*	**_**	**_**
*	**_**	**_**

6.2. Разрешительные документы

Для строительства застройщику будут необходимы:

- ...

Кредитование застройщиков возможно при представлении следующих документов :

-

6.3. Инвестиционные расходы

6.3.1. Приобретение участка

Для выбранных участков профессиональным оценщиком ООО «...» была произведена оценка, в результате которой стоимость участков составила

- Участок №* - * *** ** рублей и
- Участок №* - *** ** рублей.

Итого *,*** млрд руб.

Предполагается, что инициатор проекта выплатить эту сумму единовременно из собственных средств.

6.3.2. Определение затрат на строительство

Согласно определенным в п. *.*. технико-экономическим характеристикам будущей застройки в рамках данного раздела определяются затраты на строительство следующих объектов:

- Многоквартирные дома со встроенными помещениями;
- Библиотека (встроенное помещение);
- Учреждение молодежной политики (встроенное помещение);
- Детское дошкольное учреждение (отдельно стоящее здание);
- Трансформаторные подстанции для каждой очереди (сооружения).

В расчёте затраты, связанные с устройством зеленых насаждений общего пользования, создания улиц и проездов в расчетах не учитывались. Данное обстоятельство не приведет к существенному изменению итогового результата, поскольку минимальное благоустройство учтено в справочных показателях.

Для проведения расчета величины затрат на создание объектов строительства был использован справочник укрупненных показателей стоимости строительства

Как сказано в общей части справочников УПСС, «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС **_**.*.**** с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на **.**.**** г.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Затраты на проектирование учтены в стоимости справочных аналогов. В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость».

Определение класса конструктивной системы

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников, стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

В справочнике введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий:

Таблица 31. Классы конструктивных систем зданий

...

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы.

Ограждающими конструкциями именуется части здания, отделяющие его внутреннее пространство от внешней среды или разделяющие его смежные помещения (стены, перегородки). В соответствии с ГОСТ *****.*-**, ограждающие конструкции – это конструкции, выполняющие функции ограждения или разделения объемов (помещений) здания. Ограждающие конструкции могут совмещать функции несущих (в том числе самонесущих) и ограждающих конструкций.

Жилые дома с железобетонным каркасом и заполнениями из газобетонных блоков относятся к группе зданий с конструктивной системой КС-*А.

Для объектов инфраструктуры класс конструктивной системы не определялся, принят аналог с наиболее экономичным исполнением из типа каменных зданий.

Определения класса качества

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества в соответствии со следующей градацией:

- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

В соответствии с данными Справочника, а также более подробными разъяснениями, приведенными на официальном сайте ООО «Ко-Инвест»³³, класс качества рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом:

Таблица 32. Алгоритм расчёта класса качества

...

Класс качества будущих зданий определен на стандартном среднем уровне, то есть, - STANDARD.

Выбор аналогов

Согласно разделу * «Рекомендации по использованию» справочника КО-ИНВЕСТ-****, подбор объекта-аналога рекомендуется производить поиском «отрасли, а также объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту».

Таблица 33. Аналог для многоквартирного жилого дома этажностью * этажей

...

Таблица 34. Аналог для детского дошкольного учреждения

...

Таблица 35. Аналог для трансформаторной подстанции

...

Выбор единицы измерения

Одним из основных показателей «мощности» является строительный объем зданий, и все затраты приводятся в виде удельного показателя стоимости строительства на единицу строительного объема * руб./куб. м (отношение общей стоимости строительства к общему строительному объему здания (сооружения)).

Ввиду того, что проектные показатели определены в квадратных метрах, в качестве единицы сравнения принят показатель в руб./кв.м.

33 ***** ***** . ****.//*** ***** **/1/***** * ****

Описание корректировок

Все примененные далее корректировки рассчитаны в соответствии с рекомендациями по использованию УПСС-**** (глава *).

Корректировки первой группы

Не проводились.

Корректировки второй группы

Поправка на различия в объемах или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определяется по следующей таблице.

Таблица 36. Поправки на различия в объемах и площади

...

Индексация цен от даты справочника к дате расчёта

Пересчет цен строительства в цены на дату расчёта осуществляется по двум параметрам:

- Перевод из цен базового региона (Московской области) в цены региона расположения земельного участка;
- Перевод из цен на дату выпуска справочника в цены на дату расчёта.

При этом могут использоваться различные варианты пересчета, в том числе комбинированные.

Для определения индекса цен с учетом региона использовались справочники «Индексы цен в строительстве» изд. ООО «Ко-Инвест» № *** и № ***. Индекс на с учетом региона для зданий с классом конструктивной системы КС-*а составляет *,****,**** = *,***. Для зданий с классом конструктивной системы КС-* составляет *,****,**** = *,***.

Таблица 37. Данные для расчета индекса с учетом региона

...

Индекс на **,**.****г. по отношению к ценам на **,**.****г. для Ленинградской области равен *,****.

Таблица 38. Данные для расчета индекса с учётом периода

...

Индекс пересчета за апрель **** года принят на уровне среднего ежемесячного значения за предшествующий квартал.

Таблица 39. Расчет среднемесячного прироста стоимости строительства в * квартале **г.**

февраль / январь	*,****
март / февраль	*,****
Среднее	*,****

Таблица 40. Расчет индексов пересчета стоимости строительства на дату расчёта для условий ЛО для зданий с КС-*А

Индексы	Расчет
Индекс для ЛО на **.**.****	*,***
Индекс для ЛО на **.**.****	*,****
Индекс пересчета цен справочника на **.**.**** с учетом региона	*,***
Индекс для ЛО на **.**.**** (за март **** по отношению к **.**.****)	*,****
Прогнозный индекс на **.**.****	*,****
Итого индекс пересчета стоимости на дату расчёта для условий ЛО	*,***

Таблица 41. Расчет индексов пересчета стоимости строительства на дату расчёта для условий ЛО для зданий с КС-*

Индексы	Расчет
Индекс для ЛО на **.**.****	*,***
Индекс для ЛО на **.**.****	*,****
Индекс пересчета цен справочника на **.**.**** с учетом региона	*,***
Индекс для ЛО на **.**.**** (за март **** по отношению к **.**.****)	*,****
Прогнозный индекс на **.**.****	*,****
Итого индекс пересчета стоимости на дату расчёта для условий ЛО	*,***

Коэффициент на условия производства работ

Стесненные условия в застроенной части города характеризуются наличием не менее, чем трех из указанных ниже факторов³⁴:

- Интенсивного движения городского транспорта и пешеходов в непосредственной близости от места работ, обуславливающих необходимость строительства короткими захватками с полным завершением всех работ на захватке, включая восстановление разрушенных покрытий и посадку зелени;
- Разветвленной сети существующих подземных коммуникаций, подлежащих подвеске или перекладке;
- Жилых или производственных зданий, а также сохраняемых зеленых насаждений в непосредственной близости от места работ;

34 ***** «***** ***** * ***** ***** ***** **_***** ***** «***** *****»

- Стесненных условий складирования материалов или невозможности их складирования на строительной площадке для нормального обеспечения рабочих мест.

Условия строительства в местоположении земельного участка не предполагают применение коэффициента на стесненные условия производства работ.

Таблица 42. Расчет стоимости строительства жилого дома, руб. без НДС

Исходные данные для расчета	Показатели аналога
Площадь объекта, кв.м	** ***
Строительный объем объекта, куб.м	*** ***
Код справочного аналога	руЖ*.**.***.****
Площадь аналога (ближайший показатель), кв.м	** ***
Строительный объем аналога (ближайший показатель), куб.м	** ***
Высота ОО	*
Высота ОА	*, *
Voо/Voa	**, **
Наименование показателей и поправок	Расчет
Класс конструктивной системы	КС-*а
Класс качества	S
Справочный показатель, руб./кв.м	** ***
Первая группа поправок	
на различие в высоте этажа	*
на различие в конструктивном исполнении	*
прочие поправки	*
Итого по первой группе поправок (руб./кв.м)	*
Скорректированная стоимость после поправок первой группы, руб./кв.м	** ***
Вторая группа поправок	
на различие в объеме	*
на различие в площади	**, **
на региональное различие в уровне цен на **.***.****	*, ***
на изменение цен после издания справочника на **.***.****	*, ***
Итого по второй группе поправок (коэффициент)	*, ***

Скорректированная стоимость после поправок второй группы, руб./кв.м	** ***
Коэффициент на условия производства работ	*
Скорректированная стоимость строительства, руб./кв.м	** ***
Затраты на строительство, руб.	* **** *** **

Таблица 43. Расчет стоимости детского дошкольного учреждения, руб. без НДС

Исходные данные для расчета	Показатели аналога
Площадь объекта, кв.м	* ***
Строительный объем объекта, куб.м	** ***
Код справочного аналога	ruO*.**.***.****
Площадь аналога (ближайший показатель), кв.м	* ***
Строительный объем аналога (ближайший показатель), куб.м	** ***
Высота ОО	*,**
Высота ОА	*,**
V _{оо} /V _{оа}	*,**
Наименование показателей и поправок	Расчет
Класс конструктивной системы	КС-*а
Класс качества	S
Справочный показатель, руб./кв.м	** ***
Первая группа поправок	
на различие в высоте этажа	*,*
на различие в конструктивном исполнении	*,*
прочие поправки	*,*
Итого по первой группе поправок (руб./кв.м)	*,*
Скорректированная стоимость после поправок первой группы, руб./кв.м	** ***
Вторая группа поправок	
на различие в объеме	*,***
на различие в площади	*,***
на региональное различие в уровне цен на **.***.****	*,***
на изменение цен после издания справочника на **.***.****	*,***
Итого по второй группе поправок (коэффициент)	*,***

Скорректированная стоимость после поправок второй группы, руб./кв.м	** ***
Коэффициент на условия производства работ	*,**
Скорректированная стоимость строительства, руб./кв.м	** ***
Затраты на строительство, руб.	*** *** ***

Таблица 44. Расчет стоимости строительства трансформаторной подстанции, руб. без НДС

Исходные данные для расчета	Показатели аналога
Площадь объекта, кв.м	**
Строительный объем объекта, куб.м	***
Код справочного аналога	ruП*.**.***.*****
Площадь аналога (ближайший показатель), кв.м	**
Строительный объем аналога (ближайший показатель), куб.м	***
Высота ОО	*,**
Высота ОА	*,**
V_{oo}/V_{oa}	*,**
Наименование показателей и поправок	Расчет
Класс конструктивной системы	КС-*а
Класс качества	Е
Справочный показатель, руб./куб.м	* ***
Первая группа поправок	
на различие в высоте этажа	*,*
на различие в конструктивном исполнении	*,*
прочие поправки	*,*
Итого по первой группе поправок (руб./кв.м)	*,*
Скорректированная стоимость после поправок первой группы, руб./куб.м	* ***
Вторая группа поправок	
на различие в объеме	*,***
на различие в площади	*,***
на региональное различие в уровне цен на **.**.*****	*,***
на изменение цен после издания справочника на **.**.*****	*,***
Итого по второй группе поправок (коэффициент)	*,***

Скорректированная стоимость после поправок второй группы, руб./куб.м	* **
Коэффициент на условия производства работ	*,**
Скорректированная стоимость строительства, руб./куб.м	* **
Затраты на строительство, руб.	* ** **
Затраты на строительство, руб./кв.м	** **

Учет затрат на присоединение здания к инженерным сетям

В бухгалтерском и налоговом учете в первоначальную стоимость основного средства включаются фактические затраты на его приобретение, сооружение и изготовление, а также приведение его в состояние, пригодное для использования (п. * ПБУ */** «Учет основных средств»). Однако плату за технологическое присоединение нельзя рассматривать как затраты, связанные с доведением основного средства до состояния, в котором оно пригодно для использования, такая плата в первоначальную стоимость присоединяемого объекта не включается. Она должна учитываться в составе прочих расходов (п. ** ПБУ **/** «Расходы организации», Письмо Минфина РФ от **.**.**** №**-**-**/**/**** и Письмо ФНС РФ от **.**.**** №ЕД-**-*/****).

Таким образом, расходы на технологическое присоединение не относятся на объект капитального строительства (здание). Но, так как единый объект не может эксплуатироваться без оплаченных технологических присоединений, затраты на обеспечение инфраструктурой следует относить на земельный участок.

Поскольку оцениваемые участки не обеспечены действующими технологическими присоединениями, затраты на инженерное обеспечение определены в процентах к стоимости строительства.

По данным Сборника УПБС-**** под ред. В.С. Башкатова, доля технологических присоединений в стоимости проекта составляет *,*% - см. Рисунок 59.

...

Рисунок 59. Структура себестоимости строительства

По данным более современных данных **** года, опубликованных ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга³⁵, величина затрат на технологическое присоединение для жилых объектов составляет, в среднем *,*% от сметной стоимости строительства.

Таблица 45. Средние затраты на технологические присоединения в % от СМР

...

35 ****.****.//****.***.*/****_****_2015-****

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

Для расчета использовано значение *, % от СМР для жилых домов и *% от СМР для детского дошкольного учреждения.

Таблица 46. Сводный расчет затратной части проекта

Наименование показателя	Значение
Площадь земельного участка с КН **:*.*****:***, кв.м	*** **
Площадь земельного участка с КН **:*.*****:****, кв.м	*** **
Площадь земельного участка, кв.м	*** **
Максимальный процент застройки, %	**%
Рекомендуемая ПЗЗ плотность застройки, кв.м на * Га	* **
Планируемая плотность застройки, кв.м на * Га	* **
Площадь земельного участка, Га	*, **
Расчетная площадь домов, кв.м	*** **
Коэффициент полезной площади	*, **
Площадь квартир всего, кв.м	*** **
Средняя площадь квартиры, кв.м	**
Количество квартир в ЖК	** **
Расчетное количество квартир на этаже в секции	*
Расчетное количество секций	*
Расчетное количество квартир на этаже	**
Количество этажей с квартирами	*
Расчетное количество квартир в доме	***
Расчетная площадь квартир в доме	** **
Количество домов	**
Количество очередей	*
Площадь этажа в доме	* **
Коэффициент полезной площади нежилых помещений	*, **
Площадь коммерческих помещений в доме, кв.м	* **
Площадь коммерческих помещений всего, кв.м	** **
Затратная часть	Расчет, руб.
Стоимость строительства * кв.м общей площади жилых домов, руб. без учета НДС	** **
Стоимость строительства * кв.м общей площади жилых домов, руб. с учетом НДС	** **
Площадь жилых домов, кв.м	*** **
Стоимость строительства жилых домов, руб. без учета НДС	** ** ** ***
Стоимость строительства * кв.м детского дошкольного учреждения, руб. без учета НДС	** **

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

Стоимость строительства * кв.м детского дошкольного учреждения, руб. с учетом НДС	** ***
Площадь детского дошкольного учреждения, кв.м	* ***
Стоимость строительства детского дошкольного учреждения, руб. без учета НДС	*** *** ***
Стоимость строительства * кв.м трансформаторных подстанций, руб. без учета НДС	** ***
Стоимость строительства * кв.м трансформаторных подстанций, руб. с учетом НДС	** ***
Площадь трансформаторных подстанций, кв.м	***
Стоимость строительства трансформаторных подстанций, руб. без учета НДС	** *** ***
Стоимость строительства без учета технологических присоединений, руб.	** *** *** ***
Затраты на технологические присоединения, % к стоимости (средневзвешенные)	*, **%
Стоимость строительства с учетом технологических присоединений, руб.	** *** *** ***
Стоимость строительства с учетом технологических присоединений, руб., с учетом НДС	** *** *** ***
Затраты на строительство * кв.м общей площади жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, руб./кв.м без учета НДС	** ***
Затраты на строительство * кв.м общей площади жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, руб./кв.м с учетом НДС	** ***
Затраты на строительство * кв.м полезной (продаваемой) площади жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, руб./кв.м без учета НДС	** ***
Затраты на строительство * кв.м полезной (продаваемой) жилых домов и объектов социальной инфраструктуры, руб./кв.м с учетом НДС	** ***
Затраты на строительство * жилого дома с НДС	* *** *** ***
Затраты на строительство * ТП с НДС	* *** ***
Затраты на строительство * ДДУ с НДС	*** *** ***

Согласно проведенным расчетам, себестоимость строительства * кв.м полезной (продаваемой) жилых домов с учётом объектов социальной инфраструктуры, руб./кв.м с учетом НДС составила ** *** руб./кв.м, что соответствует рыночным обзорам в части себестоимости строительства * кв.м полезной площади.

Таким образом, полученные величины затрат на строительство жилых комплексов в пределах земельного участка принимаются в расчетах.

6.3.3. Обоснование сроков и графика затрат на строительство

Ориентировочно период строительства может быть определен на основании нормативных документов, определяющих период строительства и графики строительства (СНиП *.*.*.*-**** «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», СН ****-** «Временные нормы продолжительности проектирования»). Данная нормативная документация, определяющая срок строительства объектов, издана в **** и **** годах соответственно и ее данные не могут быть использованы с высокой долей достоверности. Кроме того, в связи с переходом строительной отрасли на рыночные отношения и формирование договоров и смет на строительство на основе рыночных цен, сроки строительства и графики капитальных вложений определяются на конкурсной основе, исходя из возможностей и ресурсов проектных и строительных организаций.

Более актуальным документом является Приказ Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства РФ от ** мая **** года N ***/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурностроительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Таблица 47. Продолжительность строительства зданий по данным Приложения к приказу Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства РФ от ** мая ** года N ***/пр**

№ п/п	Категория объекта капитального строительства	Срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, мес.	Срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, мес.	Срок, необходимый для осуществления строительных работ, мес.	Общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, месяцев
*	Объекты площадью до * *** кв.м	*	*	*	**
*	Объекты площадью	*	**	**	**

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

	от * *** до * *** кв.м				
*	Объекты площадью от * *** до ** *** кв.м	*	**	**	**
*	Объекты площадью от ** *** до ** *** кв.м	*	**	**	**
*	Объекты площадью от ** *** до ** *** кв.м	*	**	**	**
*	Объекты площадью более ** *** кв.м	*	**	**	**

Площадь проектируемого жилого дома составляет ** ***кв.м.

Корректная продолжительность строительства определяется по строке «объекты площадью от ** *** до ** *** кв.м» и продолжительность строительства определена на уровне ** месяц, в том числе ** месяцев – проектирование, ** месяцев – СМР. Для детского дошкольного учреждения срок строительства установлен на уровне ** месяцев, в том числе ** месяцев – проектирование, ** месяцев строительство.

В общий график затрат, помимо сроков проведения строительно-монтажных работ, также включаются сроки на проектирование и согласование проектной документации (ПИР). Величина затрат на ПИР принята на среднем уровне *%³⁶ от общих затрат на строительство и распределена по графику инвестиций равномерными платежами.

Поскольку величина затрат на ПИР входит в общий график затрат на создание здания, был введен коэффициент *,** для пересчета приведенного графика инвестиций для СМР при составлении общего графика инвестиций (ПИР + СМР).

Таблица 48. График инвестиций в жилые дома

Этапы	Кварталы	Распределение затрат с учетом ПИР, в %
Проектирование	*	*,**%
	*	*,**%
	*	*,**%

³⁶ *** 81-35.2004 «***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****» , ***** ***** * 12 * . ***** ***** * 4% ** 8 %.

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

Этапы	Кварталы	Распределение затрат с учетом ПИР, в %
	*	*, **%
	*	*, **%
	*	*, **%
Строительство	*	*, **%
	*	*, **%
	*	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
	**	*, **%
ИТОГО		***, **%

Таблица 49. График инвестиций в детское дошкольное учреждение

Этапы	Кварталы	Распределение затрат с учетом ПИР, в %
Проектирование	*	*, **%
	*	*, **%
	*	*, **%
	*	*, **%
	*	*, **%
Строительство	*	** , **%
	*	** , **%
	*	** , **%
	*	** , **%
	**	** , **%
	**	** , **%
ИТОГО		***, **%

В таблице далее приведен график финансирования строительства.

Таблица 50. График финансирования строительства, млн. руб. с НДС

Годы	*	*	*	*	*	*	Итого
* очередь							
Жилые дома	***	* ***	* ***	* ***	***	*	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

Годы	*	*	*	*	*	*	Итого
* очередь							
Жилые дома	***	***	* ***	* ***	***	*	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	***	***	* ***	* ***	* ***	*	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	***	***	* ***	* ***	* ***	*	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	**	***	* ***	* ***	* ***	*	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
Детское дошкольное учреждение	*	**	***	**	*	*	***
* очередь							
Жилые дома	**	***	* ***	* ***	* ***	***	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	*	***	***	* ***	* ***	***	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	*	***	***	* ***	* ***	* ***	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
* очередь							
Жилые дома	*	**	***	* ***	* ***	* ***	* ***
Трансформаторные подстанции	*	*	*	*	*	*	*
Всего	***	* ***	** ***	** ***	** ***	* ***	** ***

6.4. Операционные расходы

В рамках рассматриваемой модели операционные расходы складываются из следующих показателей:

- Расходы, связанные с реализацией квартир;
- Расходы, связанные с управлением продажами и рекламой;

- Платежи по обслуживанию эскроу-счетов;

Город	Средняя цена услуг			
	Продажа жилья	Покупка жилой недвижимости	Юридическое сопровождение сделок	
			По продаже	При покупке
Москва	3% от сделки	3% от сделки	> 150 тыс. руб.	> 100 тыс. руб.
Санкт-Петербург	3-4% от сделки	2-3% от сделки	> 50 тыс. руб.	> 50 тыс. руб.
Екатеринбург	3% от сделки, но не меньше 70 тыс. руб.	3% от сделки	> 15 тыс. руб.	> 15 тыс. руб.
Казань	2-4% от сделки	2-4% от сделки	> 6 тыс. руб.	> 6 тыс. руб.
Новосибирск	3% от сделки	2% от сделки	1% от сделки, но не меньше 20 тыс. руб.	1% от сделки, но не меньше 20 тыс. руб.
Омск	> 40 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.
Сургут	> 20 тыс. руб.	> 30 тыс. руб.	> 60 тыс. руб.	> 60 тыс. руб.
Тюмень	> 29 тыс. руб. и 1% от сделки	> 35 тыс. руб. и 1% от сделки	> 5 тыс. руб.	> 5 тыс. руб.
Н. Новгород	> 1% от сделки, но не менее 50 тыс. руб.	> 1% от сделки, но не меньше 30 тыс. руб.	> 10 тыс. руб.	> 10 тыс. руб.
Пермь	2% от сделки, но не меньше 40 тыс. руб.	2% от сделки, но не меньше 40 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.	> 20 тыс. руб.

- Платежи по кредиту;
- Платежи за пользование земельным участком.

6.4.1. Расходы на реализацию квартир

В крупных жилых комплексах застройщик, как правило, не занимается продажами самостоятельно, а привлекает для этих целей специализированные коммерческие фирмы. Величина агентских комиссионных составляет, по данным различных источников, от *% до *%.

Стоимость услуг специализированных организаций, занимающихся переоформлением прав на объекты недвижимости, в большинстве случаев учитывают подsegmentную принадлежность объекта продажи в структуре сегмента рынка жилой недвижимости, от которой зависит срок экспозиции и интенсивность маркетинга, а также зачастую определяются стоимостью самого объекта.

По данным Сборника корректировок «Квартиры ****» на портале [...](#), величина агентских комиссионных в сегменте «комфорт» составляет от *,*% до *%.

Таблица 51. Диапазоны и средние значения комиссионных агентов

...

По данным портала [...](#), диапазон комиссионных составляет *% - *%.

По данным [...](#), типичное вознаграждение агентства составляет *%.

По данным портала [...](#), типичное вознаграждение агента при продаже квартир составляет *% - *% от сделки.

Таблица 52. Типичные вознаграждения агентов по регионам

...

Поскольку при реализации проекта за счет масштаба величина комиссионных будет находиться на уровне не выше среднего, для расчета принято наиболее типичное среднее значение *%.

Затраты на управление продажами и рекламу

Согласно данным публикации на портале ... [...](#), затраты на рекламу составляют от *% до *% в сегменте эконом-класса и *,*% - *,*% в сегменте новостроек бизнес-класса.

Поскольку проектное качество домов типа «STANDARD» соответствует классу «комфорт», в расчетах принимается средняя величина расходов в размере *,**% от продаж (среднее значение *,*% – *,*%).

6.4.2. Финансовые расходы

Платежи по обслуживанию эскроу-счетов

В большинстве банков при оплате по договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) открытие и обслуживание эскроу происходит бесплатно³⁷.

Платежи по кредиту

Компании, занимающиеся жилищным строительством, могут рассчитывать на субсидирование процентной ставки по кредитам. Постановление от ** марта **** года №*** подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин³⁸.

Механизм господдержки подразумевает готовность банков предоставлять застройщикам кредиты по ставке не выше **% годовых. В этом случае на возмещение недополученных доходов банку будет выделяться субсидия, покрывающая *,*% ставки. Учитывая, что ЦБ уже в **** году прогнозирует снижение ключевой ставки до *-**%³⁹, для расчётов было принята ставка кредитования в размере *%.

6.5. Прямые расходы

В прямые расходы войдут

- расходы, связанные с реализацией квартир;
- расходы, связанные с управлением продажами и рекламой.

Таблица 53. Прямые расходы

Статья	Формула расчёта	Величина
Реализация квартир	См. п. *.*.*	*%
Реклама	См. п. *.*.*	*,**%

6.6. Налоговое окружение

В соответствии с подп. *.*.* п. * ст. *** НК РФ услуги застройщика на основании ДДУ не подлежат налогообложению НДС (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного

37 *****:./*****.*/*****/**** * **** * **** *
38 *****:./**_-90*****7*.*_-*1**/*****/*****_*****_*****
39 *****:./**.*./*****/*****/*****/35488/*****_210723.***

назначения)⁴⁰. К объектам производственного назначения в целях настоящего подпункта следует отнести коммерческие помещения и социальные объекты.

Поскольку величина НДС, выплаченная застройщиком поставщикам товаров и услуг, заведомо больше НДС, полученного при продаже коммерческих помещений и передаче социальных объектов по сметной стоимости, застройщик в данном проекте не является плательщиком НДС государству. Более того, в результате реализации проекта в его распоряжении останется существенная сумма НДС, которую, в принципе, можно предъявить к возмещению.

Земельный участок находится в частной собственности, поэтому в качестве платежа за землю используется земельный налог.

Базой для налогообложения, в соответствии с положениями ст. *** Налогового Кодекса РФ, является кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость участка с кадастровым номером ****.**.*****.***** составляет *** *** ***,**** руб.⁴¹

Кадастровая стоимость участка с кадастровым номером ****.**.*****.****** составляет ***** ***** руб.⁴²

Налоговая ставка определена Решением Совета депутатов МО «...» ХХХ района Ленинградской области от ** октября **** года № ** «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования ...сельское поселение ХХХ муниципального района Ленинградской области на **** год» на уровне *,*%.

Согласно п. * ст. ** ЖК РФ от ****.**.****** №****-ФЗ (ред. от ****.**.******) собственникам помещений в жилых домах переходит право собственности на земельный участок, соответственно, величина земельных платежей по мере продаж будет уменьшаться.

7. Финансовый анализ

Экономические расчеты выполнены путем разработки финансовой модели проекта в программном обеспечении Microsoft Excel.

.. Расчет ставки дисконтирования

При проектном финансировании, с использование счетов «Эскроу», утвержденными Комитетом по оценочной деятельности РГУД ** января **** года⁴³, при определении ставки дисконтирования рекомендуется использовать метод кумулятивного построения.

40 *******://****.***** **/****/*****/498507/**

41 *******://*****.*/*****-47:23:0439002:530-*****_*****_*****_*****_*****_*****_*****_****/**

42 *******://*****.*/*****/47-23-439002-1401/**

43 *******.**

*******://****.*/*****/%*0%9*%0%*0_%*0%***%1%81%*0%***%1%80%0%***%1%83_***.***

33 *******.*****://****.****.*/** ****/**** *****/****/**

Ставка дисконтирования определена кумулятивным способом или последовательным наращением безрисковой ставки на величину премий за риск, связанный со строительством объектов, аналогичных оцениваемому.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком строительства оцениваемого объекта;
- премия за риск, связанный с землей и улучшениями;
- премия за риск, связанный с ожиданиями пользователя;
- премия за риск, связанный с рыночной средой;
- премия за риск эффективного использования;
- премия за несистематические риски.

Премия за риски составляет от * % до * % для каждого из них (по материалам исследования Института экономического развития Мирового банка, Вашингтон, ****Г.).

Определение безрисковой ставки

Безрисковая ставка обычно принимается равной доходности краткосрочных инвестиций в надёжные ценные бумаги (облигации федерального займа) или депозитные вклады. Средневзвешенная ставка по долгосрочным ценным бумагам со сроком погашения равным сроку строительства, на момент разработки бизнес-плана составляла *,**%**. При этом ключевая ставка ЦБ была равна *%. Учитывая, что ЦБ прогнозирует снижение ключевой ставки уже в **** году до уровня *-%⁴⁴, безрисковая ставка была принята равной *,**%.

...

Рисунок 60. Кривая бескупонной доходности

Определение величины премий за риски

Ниже представлено описание факторов риска, присущих рассматриваемому проекту.

- Риск, связанный с землей и её улучшениями. К этой группе относят риски, связанные с физическими характеристиками участка и его улучшений. В данном случае можно выделить риски строительных работ – риски, связанные с несоблюдением необходимого качества работ (несоблюдением строительных норм и правил), наличием скрытых дефектов и, как следствие, – потеря части дохода либо риски, связанные с возможным наличием скрытых дефектов в конструкциях или с накопленным за время эксплуатации износами и устареваниями.

Проектируемые здания - типовые, к опасным объектам не относятся, технологии строительства стандартные, риск эксплуатации – минимальный, поэтому премия за данный вид риска принята на минимальном уровне – *%.

⁴⁴ ****.://***.**/*****/*****/*****/35488/*****_210723.***

• Риск, связанный с рыночной средой (колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональные особенности ценообразования, а также возможность обращения актива в денежные средства (ликвидность)). Уровень ликвидности, во многом, зависит от востребованности объекта недвижимости на рынке и от объема необходимых капиталовложений.

Для определения премии за риск неликвидности инициаторы проекта воспользовались следующей шкалой.

Таблица 54. Шкала премий за риск инвестирования в недвижимость⁴⁵

...

С учетом характеристик объектов премия за риск принята на минимальном уровне или *%.

• Риски, связанные с ожиданиями пользователя, с возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта. Возможность появления конкурентов – средняя, поскольку в районе расположения объекта наблюдается активная застройка и, с учетом масштаба проекта, появление конкурентов вполне вероятно. Данный риск оценен на среднем уровне - *%.

• Риск эффективного использования (риск, вызванный возможными изменениями прогнозов, связанных с земельным участком, и, соответственно, с повышенными расходами на проведение рекламной кампании, привлечением большего количества консультантов; риски, связанные с «человеческим фактором»). Масштаб будущего строительства предполагает изначально просчитанные рекламные кампании и значительное количество консультантов высокого уровня, поэтому данный риск оценен на минимальном уровне - *%.

Под прочими (несистематическими) рисками понимаются риски, как правило, не связанные напрямую с инвестиционной деятельностью, связанные со стихийными бедствиями и форс-мажорными обстоятельствами. Премия за риск принята на минимальном уровне *%.

⁴⁵ ****.//***** ** *_**_* **/*****/****/*****/* ***** ***, ***** ***** ** **
***** «***** * ***** ***** ** ***** ***** ** ***** _
***** ***** ***** «*****». ***** *_* ****. ****, ****. *_* *****
***** , 2008 *. ***** ***** ***** ***** *****
***** ***** ***** ***** *****
****.//***.***** **/*****/****/**** */**** ***/*****/**/*****/4.***

Таблица 55. Определение ставки наращивания (дисконтирования)

Риски	Диапазон значений, премии, %	Описание	Принятая величина премии, %
Риск, связанный с землей и её улучшениями	*-**%	Риск, связанный с возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленным за время эксплуатации дефектами, а также с расположением объекта	*,**%
Риски, связанные с рыночной средой	*-**%	Колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональные особенности ценообразования, а также возможность обращения актива в денежные средства (ликвидность).	*,**%
Риски, связанные с ожиданиями пользователя	*-**%	Связанные с возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта.	*,**%
Риск эффективного использования	*-**%	Риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта и сдаче его в эксплуатацию: привлечение консультантов, проведение рекламной кампании и т.д.	*,**%
Несистематические (прочие) риски	*-**%	Риск, связанный со стихийными бедствиями (вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии) и форс-мажорными обстоятельствами	*,**%
Итого, совокупная премия за риски, %			*,**%
Безрисковая ставка, %			*,**%
Ставка дисконтирования номинальная, %			**,**%

Бизнес-план приобретения и эксплуатации объекта недвижимости

Таким образом, годовая номинальная ставка дисконтирования, определённая методом кумулятивного построения, составила **, **%.

7.1. Бюджет движения денежных средств

Таблица 56. Бюджет движения денежных средств, млн. руб.

Статья	ИТОГ О	Годы					
		*	*	*	*	*	*
Основная деятельность							
Поступления от основной деятельности	*** **	*	*	*	*	** ***	** ***
Выручка	*** **	*	*	*	*	** ***	** ***
Выбытия от текущей деятельности	** **	*	***	* **	* **	** ***	** ***
Переменные расходы	* **	*	***	* **	* **	* **	***
<u>Налоги:</u>	** **	*	*	*	*	** ***	** ***
Земельный налог	**	*	*	*	*	*	*
Налог на прибыль	** **	*	*	*	*	** ***	** ***
Сальдо от основной деятельности	** **	_*	_***	_* ***	_* ***	** ***	** ***
Инвестиционная деятельность							
Поступления	* **	* ***	***	* **	* **	* **	**
Вложение средств во внеоборотные активы	* **	* ***	*	*	*	*	*
Субсидии на пополнение оборотного капитала	* **	**	***	* **	* **	* **	**
Выбытия	** **	* ***	* ***	** ***	** ***	** ***	* ***
ПИР	* **	***	* ***	***	**	*	*
Земельные участки	* **	* ***	*	*	*	*	*
СМР	** **	*	* ***	** ***	** ***	** ***	* **
Итого поток по инвестиционной деятельности	_** **	- ***	_* ***	_* ***	_* ***	_* ***	_* ***
Финансовая деятельность							
Поступления	** **	***	* ***	** ***	** ***	* **	*
Кредит	** **	***	* ***	** ***	** ***	* **	*
Выбытия	** **	**	***	* **	* **	** ***	* ***

Статья	Годы						
Возврат кредита	** ***	*	*	*	*	** ****	* ***
Выплата процентов по кредиту	* ***	**	***	* ***	* ***	* ***	**
Итого поток по финансовой деятельности	-* ***	***	* ***	** ***	** ***	-** ***	-* ***
Денежные средства на начало периода	*	*	*	*	*	*	* ***
Итого поступления денежных средств	*** ***	* ***	* ***	** ***	** ***	** ***	** ***
Итого оттоки денежных средств	*** ***	* ***	* ***	** ***	** ***	** ***	** ***
Денежные средства на конец периода	*	*	*	*	*	* ***	** ***
Денежный поток от проекта	** ***	*	*	*	*	* ***	** ***
Чистый денежный поток с накоплением итога	*	*	*	*	*	* ***	** ***

БДДС показывает (см. Таблица 56), что при выбранном графике финансирования проект не испытывает трудностей с денежными средствами на всём периоде планирования. К концу периода планирования сумма свободных денежных средств составляет более **, ** млрд. руб.

7.2. Прогнозный баланс

Таблица 57. Прогнозный баланс, млн. руб.

Статья	*	*	*	*	*	*
Основные средства	** *	* ***	* ***	* ***	***	*
НДС по приобретенным ценностям	** *	***	* ***	* ***	* ***	* ***
Денежные средства	*	*	*	*	* ***	** ***
СУММАРНЫЙ АКТИВ	** *	* ***	* ***	* ***	** ***	** ***
Нераспределенная прибыль	-*	-* ***	-** ***	-** ***	* ***	** ***
Займы	** *	* ***	** ***	** ***	* ***	*
СУММАРНЫЙ ПАССИВ	** *	* ***	* ***	* ***	** ***	** ***

Нераспределённая прибыль планируемого бизнеса (см. Таблица 57) начинает накапливаться на *-м году проекта и составляет почти **, * млрд. руб. к концу периода планирования.

7.3. Бюджет доходов и расходов

Таблица 58. Бюджет доходов и расходов, млн. руб.

Статья	ИТОГ О	*	*	*	*	*	*
Выручка	*** **	*	*	*	*	**	**
Расходы	* **	*	**	* **	* **	* **	**
Валовая прибыль	*** **	*	**	**	**	**	**
Земельный налог	**	*	*	*	*	*	*
Прибыль	*** **	*	**	**	**	**	**
Выплаты налога на прибыль	** **	*	*	*	*	**	**
Процентные платежи по кредиту из чистой прибыли	* **	**	**	* **	* **	* **	**
Чистая прибыль	** **	*	**	**	**	**	**
Чистая прибыль с накоплением итога	*	*	**	**	**	**	**

Как видно из таблицы, компания показывает устойчивую операционную прибыль с *-го года работы.

7.4. Финансовые показатели

Таблица 59. Показатели рентабельности

Показатели	*	*
Коэффициент рентабельности операционной прибыли	**%	**%
Коэффициент рентабельности чистой прибыли	**%	**%

Как видно из приведенной выше таблицы, за исключением периода строительства компания имеет высокие показатели рентабельности.

В следующей таблице приведены показатели экономической эффективности проекта.

Таблица 60. Показатели эффективности инвестиций

Показатели эффективности		Без учёта схемы финансирования
Период планирования	мес.	**
Чистый доход (ЧД, PV) без дисконта	руб.	** ** ** ** **
Внутренняя норма доходности (ВНД, IRR) в год	%	** , %
Чистый дисконтированный доход (ЧДД, NPV)	руб.	* ** ** ** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности		* , *
Показатели эффективности		С учетом схемы финансирования
Период планирования	мес.	**
Чистый доход без дисконта	руб.	** ** ** **
ВНД, % в год.	%	** , %

Чистый Дисконтированный Доход	руб.	*** *** **
Срок окупаемости, мес.	мес.	**
Срок окупаемости с дисконтом, мес.	мес.	**
Индекс доходности		** ,

Анализ прогнозных показателей экономической эффективности свидетельствует об инвестиционной привлекательности проекта, о чем говорят следующие данные:

- Положительное значение чистого дисконтированного дохода (ЧДД), составляющее более ** *** млн. руб.
- Высокое значение внутренней нормы доходности (ВНД), составляющее **, %.
- Проект окупается в течение ** месяцев с учётом дисконта.
- Проект позволяет вернуть все заемные средства в срок, сохраняя при этом высокие показатели экономической эффективности. С учетом схемы финансирования ЧДД составляет более *** млн. руб., ВНД – **, %.

Таким образом, **проект является экономически эффективным и может быть рекомендован к реализации.**

7.5. Анализ чувствительности

Анализ чувствительности показывает, что проект обладает высокой чувствительностью к изменению цены продажи и уровню прямых расходов. Уже при снижении цены на *% проект перестаёт быть рентабельным. К такому же результату приводит возрастание прямых расходов на **%.

8. Анализ рисков

8.1. Организационный и управленческий риск

Требуют особого внимания следующие виды рисков:

- Риск ошибок в подборе персонала
- Риск утраты или порчи имущества
- Риск невыполнения плана продаж

Риск ошибок в подборе персонала

Недостаточная квалификация персонала может привести к некачественному выполнению функций, срыву планов продаж, убыткам, банкротству компании.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – средняя.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Риск утраты или порчи имущества

Данный вид риска может возникнуть как результат пожара, стихийных бедствий, противоправных действий лиц.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – частичная.

Основным организационно-управленческим риском является **задержка продажи квартир относительно плана продаж**.

Меры по снижению (исключению) риска:

-

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

8.2. Технологические риски

Ниже перечислены вероятные технологические риски и меры по предотвращению наступления негативных ситуаций и компенсации их последствий.

Риски, связанные с освоением строительного оборудования

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

Исправность и ремонтпригодность строительного оборудования

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

К заслуживающим внимания технологическим рискам относится также **риск ошибок на стадиях проектирования и строительства**.

Проектирование и строительство объектов недвижимости сопряжено с обеспечением соблюдения множества норм и предписаний. Их нарушение ведет к несоответствию готового объекта требованиям, что, в свою очередь, может привести к отказу в необходимых разрешениях и согласованиях и, как следствие, не функциональности объекта. Устранение несоответствий может быть сопряжено с проведением полной реконструкции уже построенного объекта и большими временными и денежными затратами.

Меры по снижению (исключению) риска:

....

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

8.3. Риск материально-технического обеспечения

Учитывая имеющийся опыт, существенных рисков материально-технического обеспечения не предвидится. Все материалы и оборудование представлены на рынке СПб и ЛО многочисленными поставщиками и производителями.

Меры по снижению (исключению) риска:

-

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

8.4. Финансовые риски

Риск недостатка финансирования проекта

Для финансирования проекта будут использованы * источника:

- Для приобретения земельного участка - собственные средства инициаторов,
- Для строительства - средства дольщиков.

Риск может быть связан только со вторым источником. Поскольку поступление средств дольщиков напрямую связано с продажами квартир, характеристики этого риска полностью совпадают с характеристиками рассмотренного выше **риска задержки продажи квартир относительно плана продаж**.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – полная.

8.5. Экономические риски

Экономические риски проекта связаны, в первую очередь, с тем, что в случае усугубления экономического кризиса в РФ, покупательная способность населения может снизиться.

Инициаторы проекта рассчитывают на позитивное развитие макроэкономической ситуации, прогнозируемое ЦБ и Минэкономразвития. Кроме того, в случае падения доходов населения, часть потенциальных покупателей более дорогого жилья из Санкт-Петербурга будет вынуждена искать более дешёвые варианты, в частности, квартиры в Ленинградской области.

Меры по снижению (исключению) риска:

-

Вероятность возникновения данного риска – ниже средней.

Степень влияния – высокая.

Возможность управления риском – частичная.

***.*. Экологические риски**

В ходе проектирования и строительства планируется применять решения, предусмотренные в государственных стандартах и нормативах и исключающие экологические риски.

Все работы, связанные с утилизацией мусора и отходов, планируется производить в строгом соответствии с экологическими стандартами.

Меры по снижению (исключению) риска:

Вероятность возникновения данного риска – низкая.

Степень влияния – средняя.

Возможность управления риском – полная.