



Группа компаний „Терра-Запад”

Общество с ограниченной ответственностью „Терра-Запад”

ИНН 3906166949 КПП 391701001 ОГРН 1073906000409

238313, Калининградская обл., Гурьевский р-н, пос. Прибрежное, пер. Центральный, д. 1

E-mail: terrapromessa@mail.ru Web-site: terra-kld.ru, авангардное.рф

Тел.: +7-906-215-06-28

Комплексная оценка инвестиционного проекта „Строительство жилого комплекса „Авангардное”

1. Актуальность проекта.

Строительство комфортного жилья эконом-класса по доступной цене в рамках Государственной программы „Жилье для российской семьи” и государственно-частного партнёрства (строительство социальных объектов и дорог). Проект предусматривает комплексное освоение территории путём строительства жилого квартала малоэтажной жилой застройки со всей инфраструктурой в экологически чистом районе с высокой транспортной доступностью.

Удобное месторасположение (Калининградская область, Гурьевский район, пос. Авангардное):

– Калининград – 5 км, Гурьевск – 3 км,

– побережье Балтийского моря – 25 км, аэропорт – 18 км.

Общая площадь жилого квартала – 100 га.

Площадь застройки – от 380 000 кв.м. жилья (по рыночной цене), а также . 55 000 кв.м. – эконом-класса (по 35 000 руб./1кв.м.).

Количество жителей – 12 000 чел.

Заключены договоры долевого участия и бронирования квартир на дома I очереди.

Проект ЖК „Авангардное” – победитель Градостроительного конкурса Министерства строительства Российской Федерации в номинации „Лучший проект комплексного освоения территорий”. Проект полностью готов для реализации – разработана и получена вся необходимая проектная и разрешительная документация (разрешения на строительство), в т.ч. рабочие проекты на дома I очереди.

2. Анализ отрасли.

457 000 кв.м. – общая потребность в жилье эконом–класса (данные Правительства Калининградской области на 2015г.).

55 000 кв.м. жилья эконом–класса – это решение проблемы доступного жилья для 1000 семей.

3. Анализ рынка.

Объём жилищного строительства в Калининградской области – **0,8 – 1 млн. кв.м./год**, в т.ч. – 50% - индивидуальное строительство.

Более половины многоквартирных домов построено в г. Калининграде.

Цена 1 кв.м. в г. Калининграде – от 45 000 руб./1 кв.м. (на окраине) до 60 000 руб./1кв.м. (в центре).

Цена 1 кв.м. в ЖК „Авангардное” – **от 35 000 руб./1кв.м.** (эконом–класс) до **44 000 руб./ кв.м.**

Кроме того, жильё в Калининградской области пользуется спросом и у жителей других регионов России.

4. Нормативно–правовая база.

Нормативно–правовой базой для разработки и реализации инвестиционного проекта „Строительство жилого комплекса „Авангардное” являются:

– Указ Президента Российской Федерации №600 „О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг” от 07.05.2012г.;

– Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г.;

– федеральный закон „О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 13.07.2015г.;

– Государственная программа „Обеспечение доступным и комфортным жильем, и коммунальными услугами граждан Российской Федерации” от 30.11.2012г.;

– Государственная программа „Жилье для российской семьи”;

– федеральная целевая программа „Жилище” на 2011–2015 годы от 17.12.2010г.;

– федеральная целевая программа „Жилище” на 2015–2020 годы от 25.09.2014г.;

- Целевая программа Калининградской области „Жилище” на 2011-2015 годы от 22.12.2010 г.;
- Закон Калининградской области „Об участии Калининградской области в проектах государственно–частного партнерства” от 23.12.2010г.;
- Соглашение №34/2015 о реализации мероприятий по строительству жилья экономического класса по программе „Жилье для российской семьи” между Правительством Калининградской области и ООО „Терра–Запад” от 17.04.2015г.;
- Договор государственно–частного партнёрства №590 от 19.12.2013г.

5. Ресурсы проекта.

Интеллектуальные и человеческие ресурсы. Специалисты нашей компании имеют 15–летний опыт работы на земельном рынке Калининградской области.

В разработке проекта инвестиционного проекта „Строительство жилого комплекса „Авангардное” принимали участие специализированные организации:

- архитектурные компании г. Калининграда и г. Челябинска;
- независимые эксперты по оценке объектов строительства (г. Челябинск);
- инжиниринговые и изыскательские компании (г. Калининград).

При разработке социальных объектов и очистных сооружений учтён опыт реализации проектов в г. Владивостоке, Чебоксарах, Челябинска.

Специалисты всех привлечённых компаний имеют более чем 10–летний опыт работы по соответствующим направлениям.

Финансовые ресурсы. Вся подготовительная работа (приобретение земельных участков, разработка и утверждение генерального плана развития пос. Авангардное и всего муниципалитета, разработка проектной и рабочей документации на жилые дома, получение технических условий, строительство дороги, трансформаторной подстанции на 600 кВ и ЛЭП, геодезические, геологические, изыскательские работы, оценка экологических рисков и т.д.) были проведены за счёт компании и её учредителей.

Материальные ресурсы. Все земельные участки под строительство – **собственность** компании. Территория, свободная от застройки, с ровным рельефом. Все материалы, необходимые для строительства, производятся в Калининградской области, максимальное расстояние для доставки – 10 км.

Развитая инженерно–коммунальная инфраструктура: наличие магистральных сетей и проектов по внутриквартальным инженерно–коммунальным сетям, очистных и водозаборных сооружений.

Административный ресурс. Проект реализуется в рамках Государственной программы „Жилье для российской семьи” при государственно–частном партнёрстве:

– Соглашение №34/2015 о реализации мероприятий по строительству жилья экономического класса по программе „Жилье для российской семьи” между Правительством Калининградской области и ООО „Терра–Запад” от 17.04.2015г.;

– Договор государственно–частного партнёрства №590 от 19.12.2013г. с Администрацией Гурьевского городского округа (направлен на создание инфраструктуры жилого комплекса „Авангардное”).

Разработаны все проекты для строительства жилого комплекса „Авангардное” (в т.ч. социальные объекты, инженерно–коммунальные сети и очистные сооружения), получены все технические условия и разрешения на строительство домов I и II очереди, построена трансформаторная подстанция на 600 кВ и 1500 м ЛЭП, проложены внутриквартальные дороги.

Получены положительные заключения негосударственной экспертизы на строительство жилых домов всего жилого комплекса „Авангардное” и государственной экспертизы на социальные объекты (детские сады, школа).

Администрацией Гурьевского городского округа реализуется проект по улучшению дорожно–транспортной инфраструктуры пос. Авангардное (капитальный ремонт дороги к г. Калининграду).

Управленческий ресурс. Заключены соглашения о сотрудничестве с ПАО „Сбербанк” и КБ „Энерготрансбанк” (АО), граждане–участники государственной программы „Жилье для российской семьи” могут получить ипотечные кредиты на льготных условиях.

Заключены договоры страхования гражданской ответственности застройщика и о поставке оборудования по производству строительных материалов.

Производители строительных и отделочных материалов, оборудования для квартир (систем отопления и т.д.) и обустройства дворовых территорий из разных регионов России регулярно направляют свои коммерческие предложения о сотрудничестве.

6. Экология.

Проект разработан с учётом действующих санитарных и экологических норм и правил, применяемых для строительства жилых, социальных (детские сады, школа) и инженерно–коммунальных объектов (очистные сооружения). Применены проекты, ранее прошедшие государственную экспертизу и уже введённые в эксплуатацию.

7. Стратегия маркетинга.

Позиционирование проекта – строительство нового микрорайона малоэтажной комплексной жилой застройки со всей инфраструктурой в экологически чистом районе с отличной транспортной доступностью и развитой дорожной инфраструктурой по цене ниже средней (по сравнению с г. Калининградом).

Проект ЖК „Авангардное” является лучшим в России проектом комплексного освоения территорий (приз Министерства строительства Российской Федерации, 2015г.).

Целевые группы:

– участники государственной программы „Жилье для российской семьи” (более 15 категорий граждан);

– молодые и многодетные семьи;

– участники накопительно–ипотечной системы („военная ипотека”);

– желающие построить загородный дом (из–за экологии города).

Способы и формы продвижения проекта:

– сайт проекта (авангардное.рф);

– сайты АИЖК и государственных структур (как участника Госпрограммы);

– реклама теле – и радиореклама;

– реклама в торговых центрах и др. общественных местах;

– реклама в печатных изданиях (в т.ч. буклеты).

8. Эффективность проекта.

Экономическая эффективность. Площадь застройки – **380 000 – 500 000 кв.м.**

Срок реализации проекта – **3 – 5 лет.**

Цена 1 кв.м.: **жильё – 35 – 44 тыс. руб., офисные помещения – от 50 тыс. руб.**

Чистая прибыль от продажи квартир в построенном жилом комплексе „Авангардное” – **6,5 млрд. руб.**

Планируется получение дополнительных доходов от продажи, сдачи в аренду или эксплуатацию:

- 2 торговых и торгово–развлекательных комплексов (3000 кв.м. каждый);
- продовольственного рынка;
- гостиничного и спортивного центров,
- комплекса по обслуживанию автотранспорта (с парковой, автозаправочной станцией, автомойкой).

Создание управляющей компании по содержанию и обслуживанию построенных жилых домов будет источником постоянного дохода инвестора.

Формы участия инвестора. 1) Финансирование проекта – 2 млрд. руб., вход в уставный капитал – 50/50, возврат средств – продажа построенных площадей, раздел прибыли – 50/50;

2) покупка проекта (2 млрд. руб.).

Бюджетная эффективность. В рамках реализации договора ГЧП со стороны муниципалитета предполагается финансирование строительства 2–х детских садов (520 мест) и школы (1 000 мест), физкультурно–оздоровительного комплекса и оборудование офиса врача общей практики, развитие дорожной и инженерно–коммунальной инфраструктуры, спортивно – рекреационной зоны. Необходимые средства можно будет привлечь при включении вышеуказанных объектов в соответствующие федеральные и региональные программы.

В результате реализации проекта доходы бюджета увеличатся за счёт налога на недвижимое имущество, будут созданы дополнительные рабочие места.

Общественная эффективность. Строительство 2–х детских садов (520 мест) и школы (1 000 мест), физкультурно–оздоровительного комплекса и офиса врача общей практики создаст необходимую социальную инфраструктуру для жителей жилого комплекса. Продовольственный рынок, торговый и торгово–развлекательный комплексы позволят совершать покупки и проводить досуг, не выезжая за пределы пос. Авангардное. Планируется строительство православного храма.