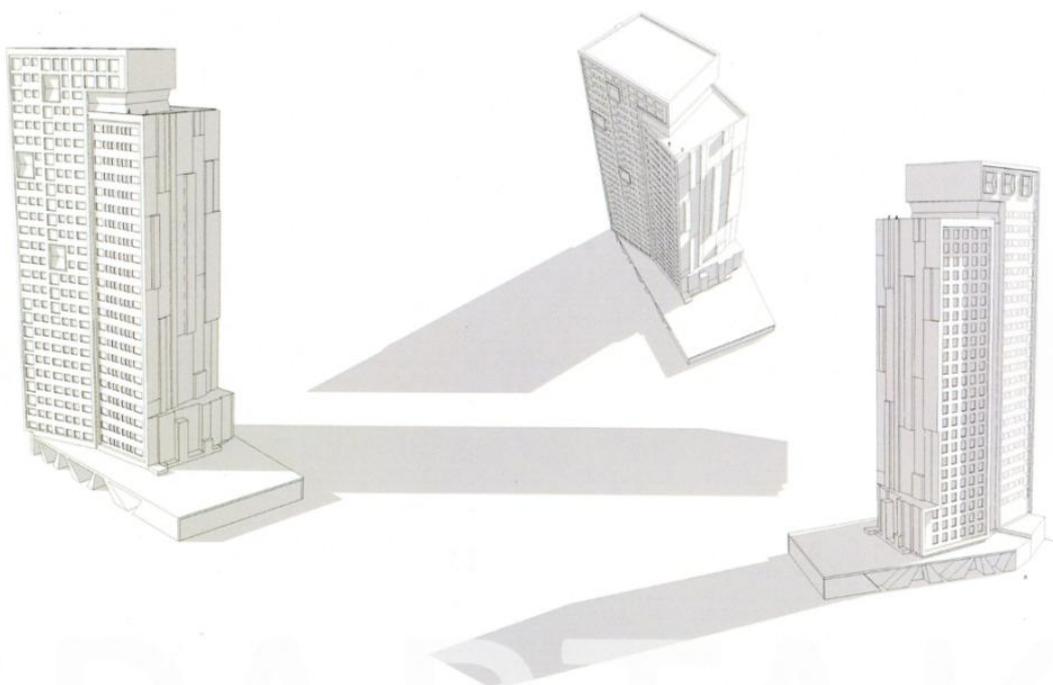




MULTIGROUP
Development

ОТЧЕТ

**МО, г. Долгопрудный
ул. Набережная, д. 4**



Подготовлено: Департаментом развития

Руководитель Департамента: И.Н. Золотухин

Исполнитель: А.В. Рыбалко

Дата: 14.09.2011 г.

Уважаемый Дмитрий Константинович!

В соответствии с Договором о возмездном оказании услуг №С/01-06 от 24 июня 2011 г. в рамках первого и второго этапа ООО «Мульти Групп» оказало ООО «Софрино Девелопмент» следующие консультационные услуги:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта коммерческой недвижимости, расположенного по адресу: МО, г. Долгопрудный, ул. Набережная, д. 4 (*далее Объект*);
- разработка маркетинговой концепции Объекта;

результатом которых стал письменный Отчет (*далее Отчет*).

Итогом настоящего Отчета является следующий вывод и рекомендации:

- в целом Объект признан инвестиционно привлекательным под строительство объектов недвижимости;
- инвестиционно наиболее привлекательными являются 2 варианта возможного освоения земельного участка:
 - строительство многофункционального жилого комплекса с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом;
 - строительство многофункционального жилого комплекса с гостиничной составляющей (*апартаменты*) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.

При написании настоящего Отчета были использованы основные принципы, используемые при проведении анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, основы маркетинговых исследований, основы финансового анализа, а также основные подходы, используемые при оценке объектов недвижимости для определения стоимости 1 кв. м - для жилых помещений, и уровня базовых арендных ставок – для коммерческих площадей.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, мы с удовольствием ответим на них.

Настоящий Отчет является конфиденциальным документом, предназначенным для Заказчика, и не подлежит передаче третьим лицам без его согласия.

С уважением,
Руководитель Департамента развития
ООО «Мульти Групп»

И.Н. Золотухин



СОДЕРЖАНИЕ

ЦЕЛЬ.....	4
ЗАДАЧИ.....	4
МЕТОДОЛОГИЯ.....	4
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.....	5
АНАЛИЗ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА.....	6
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
ФИЗИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА.....	13
МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА И ПРОЕКТА.....	15
SWOT-анализ местоположения Объекта.....	15
SWOT-анализ местоположения предложенных вариантов.....	18
Анализ конкурентного окружения Проекта (вариантов).....	22
<i>ГОСТИНИЧНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ КОМПЛЕКСА (АПАРТАМЕНТЫ)/ ГОСТИНИЦА 3 *</i>	22
<i>ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА</i>	26
ЯХТ-КЛУБ.....	35
ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА.....	36
АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ РИСКОВ ПРОЕКТА.....	39
ПЕРВИЧНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА (Вариантов).....	39
ИТОГОВЫЙ ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ.....	43
МАРКЕТИНГОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА.....	44
ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	44
ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА НА РЫНКЕ И ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ.....	49
СТРУКТУРА РЫНОЧНЫХ ПРОДУКТОВ ДЛЯ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА ОСВОЕНИЯ.....	49
ПОЛИТИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ.....	49
ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПЛАН ПРОДАЖ КВАРТИР.....	51
СТРАТЕГИЯ ПРОДВИЖЕНИЯ ПРОЕКТА.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости.....	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Законодательная и нормативная база по строительству многоквартирного жилого комплекса.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «MULTIGROUP» Информация о Компании.....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Финансовые таблицы (прилагаются отдельно)	



ЦЕЛЬ

- Дать экспертное заключение о целесообразности проведения реконцепции и последующего нового строительства объектов недвижимости на территории исследуемого земельного участка с уже существующими на нем строениями (*далее Объект*).

ЗАДАЧИ

- Провести анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже существующими на нем строениями.
- Разработать маркетинговую концепцию Проекта в соответствии с результатами анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

МЕТОДОЛОГИЯ

- Выезд на место (*осмотр, сбор первичных данных*).
- Desk Research (*сбор вторичных данных*).
- Экспертный опрос участников рынка.
- Основы оценки объектов недвижимости.
- Основы финансового анализа.



ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

В соответствии с проведенным Анализом наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, исследуемый земельный участок **признан инвестиционно привлекательным** для последующего его освоения **в качестве объекта недвижимости**.

На основании проведенного Анализа **рекомендуем** к рассмотрению 2 варианта:

- Многофункциональный жилой комплекс с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом (далее *Вариант 1*);
- Многофункциональный жилой комплекс с гостиничной составляющей (*апартаменты*) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом (далее *Вариант 2*).

Основные финансовые показатели обоих вариантов:

	ВАРИАНТ 1	ВАРИАНТ 2
Простой срок окупаемости (без учета стоимости денег во времени)	4,5 года	4,5 года
Ставка дисконтирования	15%	15%
IRR	26%	23%
NPV	158 437 315 руб.	118 847 427 руб.
Ориентировочные капитальные затраты (с учетом %% по кредиту)	2 091 983 892 руб.	2 091 886 834 руб.

Принципиальная разница между предложенными вариантами: Вариант 2 в большей мере соответствует требованию Заказчика – *сохранение деятельности яхт-клуба*, так как Проектом предусматриваются апартаменты, постояльцами которых будут члены яхт-клуба, но именно по этой причине – апартаменты, финансовые показатели Варианта 2 ниже, чем финансовые показатели Варианта 1.

В целом, оба варианта по своим основным финансовым показателям отвечают рыночным требованиям:

- обычный срок окупаемости составляет 4,5 года;
- IRR 23% и 26% - с хорошим запасом прочности: 8% и 11% соответственно, т.е. Проект устойчив к возможным изменениям рынка и внесением корректировок в Проект;
- NPV в обоих вариантах положительный.

Основные рекомендуемые аспекты последующего позиционирования и продвижения Объекта:

- Первый многофункциональный жилой комплекс у воды в г. Долгопрудный.
- Многофункциональный жилой комплекс с собственной набережной и собственным яхт-клубом, относящийся к классу «комфорт» или «эконом +» всего в 7 км от Москвы
- Уникальное местоположение – на берегу Клязьменского водохранилища.
- Уникальные виды практически из каждой квартиры, удобные и рациональные планировки и высочайшее качество строительства – вот основные слагаемые успеха жилого дома.
- Уникальная инфраструктура жилого комплекса: собственная набережная, собственный яхт-клуб, «собственный» торговый центр.
- Камерность местоположения жилого комплекса.



АНАЛИЗ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Местоположение

г. Долгопрудный является городом-спутником областного подчинения в Московской области и располагается примерно в 1,5 км к северу от МКАД, между Дмитровским шоссе и каналом имени Москвы (Рис.1).

Город расположен недалеко от международного аэропорта «Шереметьево» - от крайней точки северо-западной оконечности города – примерно 3,5 км.

Через город проходит железная дорога Савеловского направления, которая фактически отделяет основную часть города от Дмитровского шоссе.

Административно-территориальное деление

Город состоит из 13 основных микрорайонов:

- Старый город (*Дирижаблестрой*)
- Гранитный
- Лихачёво
- Гнилуши
- Котово
- Водники
- Виноградовские горки
- Щапово
- Хлебниково
- Павельцево
- Нефтебаза
- Шереметьевский
- Центральный

В административное подчинение города так же включены посёлки Хлебниково, Павельцево, Шереметьевский, находящиеся на севере, уже за каналом имени Москвы, и имеющие статус «микрорайонов».

Транспортная доступность

Основные магистрали:

- Дмитровское шоссе;
- Лихачевское шоссе (*въезд в районы Ховрино и Бусиново, г. Москвы через Библиотечный проезд*).

Данные магистрали являются стратегическими, так как связывают Долгопрудный с Москвой.

Регулярное автобусное сообщение Долгопрудного с Москвой:

- до ст.м. «Алтуфьево»: авт. №302 и №456, маршрутное такси;
- до ст.м. «Сходненская»: авт. №472;
- до ст.м. «Речной вокзал»: авт. №344 и №368.



Рис. 1. Расположение г. Долгопрудный относительно г. Москвы.



Ж/д связь: железная дорога Савеловского направления, Савеловский вокзал – ст. «Новодачная», ст. «Долгопрудная», ст. «Водники», ст. «Хлебниково» и ст. «Шереметьевская».

Город расположен недалеко от международного аэропорта «Шереметьево», транспортная доступность составляет:

- ~12 км – через мкр. Хлебниково, г. Долгопрудный (*Дмитровское шоссе - ул. Заводская*);
- ~20 км – через Ленинградское шоссе.

Население

По состоянию на 2010 год, население города составляет **84,4 тыс. человек**.

По неофициальным данным, в городе проживает *около 95 тыс. человек (оценка ведущих риэлтерских агентств города)*.

Ретроспективный анализ показывает, что население города постоянно увеличивалось: 1938 - 8 тыс., 1970 - 53 тыс., 1991 - 71,1 тыс., 2004 - 74 тыс., 2008 – 81 тыс. человек.

По данным переписи 2010 года, 30% населения города составляют молодые люди в возрасте до 30 лет.

На предприятиях города работает ориентировочно 28 тыс. жителей Долгопрудного, что составляет практически 30% от официальной численности.

Социальная инфраструктура

Образование

Система высшего и специального образования в городе	Кол-во
ВУЗы*, филиалы ВУЗов	2
Техникумы	2
СПТУ	2
Образовательные учреждения, в том числе: лицей, 2 гимназии, школа с углубленным изучением физики и математики	17
Учреждения дополнительного образования (ДЮСШ, Центр детского и юношеского творчества, детская музыкальная школа «Ровесник», детская школа искусств)	4

* - в Долгопрудном расположен Московский физико-технический институт.

В настоящее время на территории города расположено более 20 детских образовательных учреждений для детей дошкольного возраста, среди них Детский развивающий центр Монтессори «Семицветик» и прогимназия «Золотой ключик».

Спорт/ Фитнес-центры/ Сауны и бани/ Яхт-клубы

В связи с активным ростом численности населения города в последние годы, в городе наблюдается и рост спортивных учреждений, в том числе фитнес-центров.

По состоянию на Август-Сентябрь 2011 года, в городе насчитывается более 12 подобных заведений, включая 2 школы танцев и школу по горным лыжам.

На территории города работает 3 официальных сауны, среди них – 1 русская баня.

Вдоль Клязьменского водохранилища, на территории города расположено 5 яхт-клубов:

- Яхт-клуб «Спартак»;
- Яхт-клуб «Водник»;
- Яхт-клуб «Аврора»;
- Яхт-клуб «Нептун»;
- Яхт-клуб Московского речного пароходства.



Общественное питание

В городе насчитывается более 50 предприятий общественного питания, в том числе представлены такие известные сети как: «Шоколадница», «IL Патио и Планета Суши», «Burger King» и «Французская Кондитерская».

Медицина

На территории города расположены следующие медицинские учреждения:

- Национальный медико-хирургический центр им. Н.И. Пирогова;
- Кожно-венерологический диспансер (отделение);
- Туберкулезный диспансер (отделение);
- Станция скорой помощи;
- Центр медицинской профилактики;
- 1 городская клиническая больница;
- 1 родильный дом;
- 8 поликлиник (включая 2 – детскую, и 2 – стоматологических);
- 6 специализированных стоматологических клиники;
- 5 аптечных сетей («Ригла», «Доктор Столетов», «Старый лекарь», «Первая помощь» и «Нехал»).

В настоящее время ведется строительство хирургического корпуса горбольницы.

Обеспеченность населения врачами составляет 74%, что выше среднего показателя по Московской области.

Культура, достопримечательности

В городе действуют театр «Город», несколько домов культуры, историко-художественный музей, городское кабельное телевидение.

Централизованная библиотечная система включает в себя 6 библиотек.

Насчитывается 14 клубов, кружков, объединений и лекториев.

2 больших зоны отдыха: свой городской парк культуры и отдыха + отреставрированная парковая зона в Котовском заливе с уникальной сценой на воде.

В черте города расположены такие знаковые достопримечательности как: Церковь Казанской Иконы Божьей Матери (2003), Храм Спаса Нерукотворного (1684), Храм Георгия Победоносца (1774), Храм Преображения Господня (2006) и усадьба Мысово (XIX век).

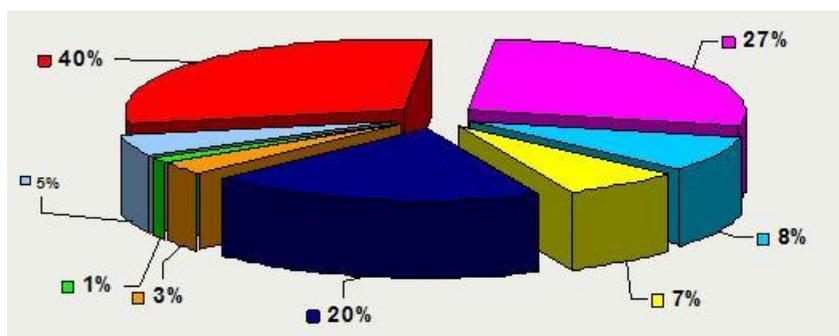
На восточной окраине города находится ансамбль бывшей усадьбы Виноградово (XVII-XX века), которая в свое время принадлежала Г. Г. Пушкину, А. И. Глебову, А. И. Бенкендорфу, Э. М. Банза.



В состав комплекса Усадьбы входит: церковь Владимирской Божьей Матери (XVIII век, приписывается М. Казакову), дом Банза (1913 г., арх. Рыльский), дом Германа (1914 г., арх. Рыльский, заброшен), конный двор, клуб-кинматограф, скотный двор, ледник, плотина, ворота.



Отраслевая структура экономики города в 2011 году



Источник: Администрация г. Долгопрудный.

Как видно из графика, основная доля приходится на промышленный сектор, на втором месте – торговля, и замыкает тройку лидеров – транспорт.

На строительство приходится около 8%.

По состоянию на 01.01.2011 года, на территории Долгопрудного расположено 126 действующих промышленных и производственных предприятий различных форм собственности, из них:

- крупных и средних – 18;
- малых – 108.

По сравнению с докризисным периодом, примерно на 10% выросла доля малого бизнеса.

К наиболее крупным предприятиям города относятся:

- ОАО «ДНПП» (оборонный комплекс);
- ОАО «МКК» (архитектурно-строительные изделия со сложными профилями, брусчатка, камень бордюрный, изделия из природного камня орнаментно-архитектурные, плиты облицовочные);
- ФГУП «ДОКСИ при Спецстрое РФ» (товарный бетон, более 100 видов железобетонных изделий);
- ЗАО «Бетас» (товарный бетон, асфальтные и цементные смеси для автодорог);
- Московский камнеобрабатывающий комбинат;
- Кирпичный завод;
- ОАО «Производственное объединение «Тонкий органический синтез» (текстильно-вспомогательные вещества для текстильной промышленности, антиржавейные присадки в индустриальные и турбинные масла, материалы для дефектоскопического контроля, реактивы для медицинской диагностики, продукты тонкого органического синтеза);
- ОАО «Хлебниковский машиностроительно-судоремонтный завод» (услуги в области судостроения и судоремонта маломерных судов, а также их сервисного обслуживания);
- Долгопрудненское ПАТП ГУП МО «Мострансавто» (транспортные услуги);



- ЗАО «Прайм Принт Москва» (*современная типография цветной газетной печати*);
- Фабрика театральных принадлежностей;
- «Андреевские кондитерские мастерские» (*бывший Долгопрудненский горпищекOMBинат*);
- и другие.

Долгопрудный является самодостаточным городом, обеспечивающий своих жителей рабочими местами.

Экология/ Климатические условия

Город Долгопрудный расположен вблизи юго-восточной окраины Смоленско-Московской возвышенности, вдоль канала Волга-Москва.

Экологическая ситуация - одна из наиболее благополучных в Московской области. Загрязнение атмосферы от стационарных источников составляет **21,1 кг в год на человека - это примерно в 2 раза меньше, чем в среднем по Московской области.**

Климат - умеренно-континентальный с умеренно холодной зимой и теплым летом.

Зимний период начинается в начале ноября и продолжается в среднем 105-112 календарных дней. Средняя температура января – минус 10 градусов по Цельсию.

Весенний период начинается с конца марта - начала апреля. Снежный покров окончательно разрушается в середине апреля.

Лето наступает в конце мая- начале июня. Средняя температура июля составляет + 17 градусов по Цельсию.

Осень наступает в конце августа – начале сентября. Листопад проходит в конце сентября – начале октября. Осадков выпадает в среднем 550 мм в год. Вегетационный период от 170 дней.

Рынок жилой недвижимости

Рынок жилой недвижимости в г. Долгопрудный, наряду с аналогичными рынками в городах-спутниках Москвы, является одним из самых перспективных и быстро развивающихся в Московской области.

Основными факторами, способствующими данному процессу, являются:

- близость к Москве;
- развитое транспортное сообщение с Москвой;
- развитая городская инфраструктура;
- благоприятная экология (в частности, близость Клязьменского водохранилища);
- более низкие цены на недвижимость, чем в Москве, фактически при том же качестве жизни, что и в столице.

По состоянию на 2011 год, доля новых квартир в общем объеме жилого фонда составляет более 35%.

Стоимость 1-комнатной квартиры колеблется от 1 850 000 до 4 350 000 рублей, что всё ещё ниже уровня докризисной ситуации цен на рынке первичного жилья в Подмоскowie.



Что касается специфики застройки города:

- в старых районах города преобладают «хрущевки»: как кирпичные, так и панельные, и дома довоенной постройки 30-40-х годов прошлого века.
- в более новых районах города, застроенных в 70-80-х годах прошлого века - в основном 9-ти, 12-ти и 17-ти этажные панельные и блочные дома.

Для нового строительства характерна как высотная, преимущественно монолитно-кирпичная застройка, так и малоэтажная, представленная таун-хаусами и коттеджами (в частности, для малоэтажной застройки характерен район Лихачевского шоссе, особенно, места, прилегающие к каналу имени Москвы).

Сердце новостроек, введенных в эксплуатацию за последние два года или готовящихся к сдаче государственной комиссии, можно отметить:

- многофункциональный жилой комплекс «Клязьминский» (мкр. Хлебниково);
- многосекционный 17-этажный жилой дом, серии 111М на улице 1-я Школьная;
- многосекционный 19-этажный монолитно-кирпичный жилой дом на проспекте Пацаева;
- жилые дома на Лихачевском шоссе и в микрорайоне Центральный.

Рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости в городе пока развит слабо – под офисные и торговые помещения активно используются существующие отдельно стоящие здания, либо встроенно-пристроенные помещения.

Исключением в этом плане является сектор яхт-клубов: на территории города расположено 5 подобных заведений – на Клязьменском водохранилище.

В черте самого города практически нет более или менее значимых объектов коммерческой недвижимости.

Торговая недвижимость

Торговая недвижимость представлена 1 крупным торговым центром и рядом супермаркетов преимущественно эконом-класса (в частности «Пятерочка»).

Крупные торговые и торгово-развлекательные объекты расположены уже за чертой города:

- ТРЦ «РИО»;
- ТЦ «Мосмарт»;
- Центр мелкооптовой торговли «Metro».

Офисная недвижимость

В городе нет ни одного современного бизнес-центра.

Офисные помещения предлагает лишь БЦ «Ерофеич», не считая бывшие административные здания, в том числе расположенные и на территориях предприятий.

Гостиничная недвижимость города представлена 4 гостиницами:

- Дом ученых (небольшой гостиничный комплекс);
- гостиница «Атланта Шереметьево Отель» (небольшая частная гостиница);
- 2 гостиницы на территории яхт-клуба «Водник».



Недалеко от города расположено еще 2 гостиницы:

- Отель «SK-Royal» (рядом с ТРЦ «РИО»);
- гостиничный комплекс «Holiday Inn Виноградово» (на Дмитровском шоссе).

Складская недвижимость

Непосредственно в черте города расположены 2 складских комплекса и 3 – за его пределами, в непосредственной близости от города: в районе д. Грибки.

Инвестиции в недвижимость

Долгопрудный, безусловно, обладает большим потенциалом с точки зрения инвестиций в недвижимость: как в жилую, так и в коммерческую.

Факты говорят сами за себя:

- количество введенных домов в период кризиса (*реанимация и дореализация отложенных в кризис проектов*);
- высокий уровень спроса на квартиры (*высокий отложенный спрос*);
- низкая обеспеченность населения торговыми и офисными площадями, при высоких темпах жилищного строительства.



АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

ОБЪЕКТ АНАЛИЗА

Объект: земельный участок с существующими строениями.

Адрес: МО, г. Долгопрудный, ул. Набережная, 4а.

Владелец: ООО «Московский международный Яхт-клуб «Спартак».

Общая площадь участка: 0,99 Га.

Общая площадь строений: нет данных.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование/Назначение земельного участка: для обслуживания недвижимого имущества, находящегося в собственности общества.

Обременения по участку: отсутствуют.

Обременения по строениям: ипотека по 3 зданиям, в соответствии с предоставленными документами.

Сервитуты: отсутствуют.

Особенности: участок расположен в прибрежной зоне Клязьменского водохранилища, на участке расположен действующий яхт-клуб.



ФИЗИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА

Анализ земельного участка

В соответствии с предоставленными документами общая площадь земельного участка составляет 0,99 га.

В результате осмотра участка в августе-сентябре 2011 года было сделано следующее заключение:

- земельный участок имеет сложную форму, в основе которой лежит неправильная трапеция (см. Рис.2);
- рельеф участка беспокойный, перепад высот в основной части, где расположены строения, составляет 30-35 градусов;
- участок расположен в непосредственной близости от акватории Клязьменского водохранилища – часть участка является береговой линией водохранилища (северная сторона);
- участок свободен от зеленых насаждений;
- через участок не проходят какие-либо внешние коммуникации, накладывающие какие-либо ограничения (сервитуты);
- вдоль береговой линии расположена пристань для малых кораблей (яхт);

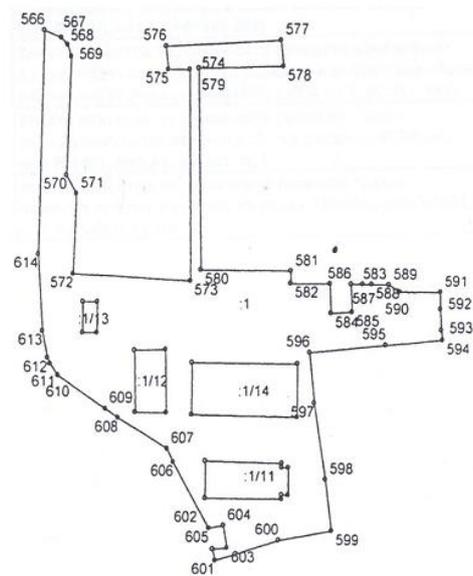


Рис. 2. Конфигурация участка яхт-клуба «Спартак»



- на участке расположены строения*, принадлежащие одному юридическому лицу.
* - на рис. 2 отображены существующие строения в соответствии с Кадастровой выпиской от 23.07.2008 г., но с учетом внесенных изменений в последующие годы не в полной мере соответствуют действительности – См. «Анализ существующих строений».

Анализ существующих строений

На участке расположены капитальные строения, относящиеся к имущественному комплексу яхт-клуба «Спартак».

Существующие капитальные строения Имущественного комплекса расположены таким образом, что в случае смены концепции или внесения существенных корректировок не позволят максимально эффективно использовать площадь участка.

При сохранении текущей концепции – яхт-клуб, позволяют внести лишь минимальные корректировки.

В настоящее время на участке расположены 7 различных строений (в соответствии с предоставленным Ситуационным планом - выкопировкой из плана г. Долгопрудный без указания даты):

В центральной части участка (с севера на юг)

- 1 нежилое здание, ангарного типа (*гаражи*), ориентировочная общая площадь 100-120 кв. м – размещаются между отметками 599 и 601;
- 1 ТП;
- 1 административное здание, кирпичное, 2х этажное, ориентировочная общая площадь 500 кв. м;
- 1 нежилое здание (*эллинг*), ангарного типа на фундаменте, 1 этажное, общая площадь 716 кв. м;
- 1 нежилое здание (*малый эллинг*), ангарного типа на фундаменте, 1 этажное, общая площадь 697,2 кв. м;
- 1 нежилое здание, 1 этажное, общая площадь 47,8 кв. м.
- 1 нежилое здание, 1 этажное, ориентировочная общая площадь 20 кв. м.

Исходя из нужд яхт-клуба, участок имеет все необходимые технические условия (ТУ), все необходимые коммуникации.

В случае существенной смены концепции дальнейшего использования земельного участка, в частности – увеличение общей площади существующих строений или строительство новых, возможно потребуются увеличение существующих мощностей.

Документально никаких данных в отношении ТУ, их запаса со стороны Заказчика не предоставлялось.

Внешний осмотр показал, что в целом существующие строения имеют износ не более 3%.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД

Проведенный Анализ показал, что конфигурация земельного участка может быть адаптирована практически к любому функциональному назначению, т.е. по своим физическим характеристикам земельный участок соответствует основным требованиям, предъявляемым к современным объектам недвижимости.

Исходя из местоположения земельного участка – практически в береговой линии Клязьменского водохранилища, существует очень высокие строительные риски (*гидрогеологические*), связанные с «нулевым» этапом строительства – котлован и фундамент (См. ниже раздел «Анализ строительных рисков Проекта»).



МАРКЕТИНГОВЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА И ПРОЕКТА

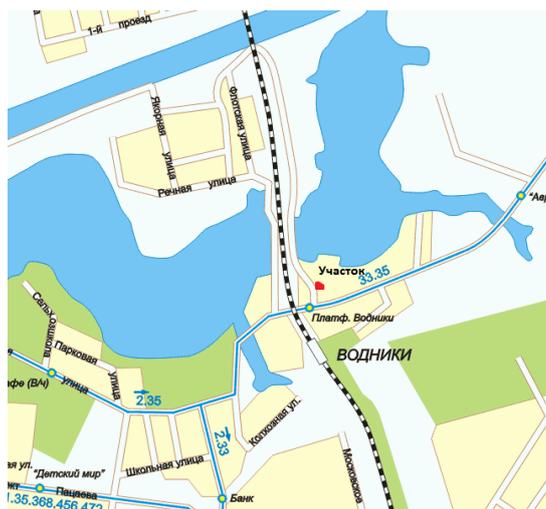
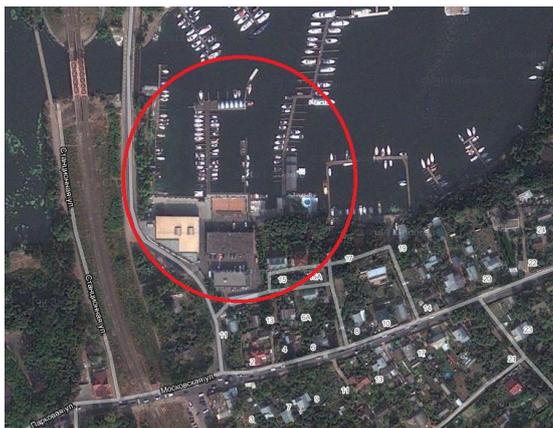
SWOT-анализ местоположения Объекта

Ближайшее окружение:

- с севера – Клязьменское водохранилище;
- с юга – частный сектор;
- с запада – ж/д ветка Савеловского направления, пустырь;
- с востока – Клязьменское водохранилище.

Сильные стороны:

- близость к Москве: 7 км от МКАД;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность:
 - Дмитровское шоссе (выезд): ~ 2,15 км от Объекта;
 - расположение в 1-й линии домов (хорошие подъездные пути с ул. Набережная – ул. Якова Гунина);
 - расположение до ж/д переезда (удобство выезда, но не въезда);
 - близость ж/д станции – платформа «Водники» (около 200 м – в пешей доступности);
 - 2 маршрута общественного транспорта (авт. 33 и 35);
 - ближайшая остановка общественного транспорта – Платформа «Водники»: ~ 100 м от Объекта
- расположение на улице (ул. Набережная – ул. Якова Гунина), являющейся единственной транспортной артерией для мкр. Водники – с точки зрения размещения объектов недвижимости торговой и развлекательной сферы;
- хорошая визуальная доступность Объекта:
 - расположение в 1-й линии домов;
 - низкая плотность застройки в ближайшем окружении;
 - отсутствие высоких построек в ближайшем окружении;
- близость аэропорта Шереметьево: ~ 12 км от Объекта через мкр. Хлебникова (ул. Заводская);
- отличные видовые характеристики - близость Клязьменского водохранилища (1-я береговая линия);
- благоприятная экологическая обстановка (близость к водоему).



Слабые стороны:

- расположение в частном секторе, на окраине города - ближайшие жилые массивы высотной застройки:
 - микрорайон «Водник»: ~ 1,1 км от Объекта (*транспортная и пешеходная доступность*);
 - пересечение проспекта Пацаева и ул. Дирижабельная: ~ 1,15 км от Объекта (*транспортная и пешеходная доступность*);
- удовлетворительная транспортная доступность на въезд в город и Участок:
 - ж/д переезд на ул. Московская (3-й альтернативный въезд в город) – автомобильные заторы на протяжении всей ул. Московская, затрудняющие подъезд к Объекту;
 - альтернативные заезды:
 - со стороны ул. Дирижабельная (основная часть города), так же через ж/д переезд (*Долгопрудненское шоссе*): ~ 4,75 км от ж/д переезда до Объекта;
 - со стороны проспекта Пацаева (*через Лихачевское шоссе*): ~ 8,1 км от МКАД до Объекта.
- расположение на улице (*ул. Набережная – ул. Якова Гунина*), являющейся единственной транспортной артерией для мкр. Водники – с точки зрения выезда в утренние часы – высокая вероятность затора;
- удаленность от центральной части города:
 - ~ 1,7 км от Объекта (*по прямой*);
 - ~ 1,9 км от Объекта (*транспортная и пешеходная доступность*);
- удаленность от северо-восточной оконечности города (*пересечение проспекта Пацаева и ул. Дирижабельная*):
 - ~ 0,95 км от Объекта (*по прямой*);
 - ~ 1,15 км от Объекта (*транспортная и пешеходная доступность*);
- отсутствие инфраструктуры в непосредственном окружении:
 - ближайшие магазины расположены:
 - мкр. Водники: 2 магазина придомового формата, не сетевые;
 - проспект Пацаева: ближайший – супермаркет эконом-класса «Пятерочка»;
 - ул. Дирижабельная: ближайший – супермаркет эконом-класса «Пятерочка»;
 - ближайший супермаркет условно бизнес-класса – «Гурман», расположен на ул. Первомайская (~ 3,2 км);
- близость ж/д ветки Савеловского направления (*от 80 до 120 м – с разных точек*).



Возможности:

- сохранение текущего функционального использования Объекта (*яхт-клуб*) с увеличением доходной части за счет оптимизации существующих площадей;
- смена текущего функционального использования Объекта (*строительство нового объекта*).

Угрозы (Риски):

- несоответствие выбранного формата Объекта требованиям и ожиданиям рынка, как следствие - невостребованность Объекта из-за своего *спорного* местоположения: в первую очередь, актуально для жилого объекта;
- сложные грунты, связанные с близостью водохранилища – что может существенно увеличить стоимость строительства (*какая-либо информация со стороны Заказчика отсутствует*);
- расположение в частном секторе – может потребоваться согласование нового строительства, особенно – высотного, с жильцами близ лежащих домов;
- юридические риски – статья 65 ВК РФ «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» (*См. раздел «Предварительный юридический анализ Проекта»*);
- строительные риски – связаны с расположением Участка непосредственно в береговой линии Клязьменского водохранилища (*См. раздел «Анализ строительных рисков»*).

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД

Исходя из местоположения Объекта и его текущего окружения, считаем целесообразным с маркетинговой точки зрения рассматривать следующие сценарии возможного освоения земельного участка:

- Многофункциональный жилой комплекс с собственной инфраструктурой, собственной набережной + яхт-клуб (*требование Заказчика*).
- Многофункциональный комплекс, состоящий из жилой и гостиничной (*апартаменты*) составляющих, с собственной инфраструктурой, собственной набережной + яхт-клуб (*требование Заказчика*).
- Гостиница с собственной инфраструктурой, собственной набережной + яхт-клуб (*требование Заказчика*).

Другие варианты возможного освоения земельного участка не рассматривались, в первую очередь, по причине расположения Объекта в водоохранной зоне Клязьменского водохранилища.



SWOT-анализ местоположения предложенных вариантов

ГОСТИНИЦА

(НАБЕРЕЖНАЯ, ИНФРАСТРУКТУРА +ЯХТ-КЛУБ)

Сильные стороны:

- близость к Москве: 7 км от МКАД;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- расположение на улице (ул. Набережная – ул. Якова Гунина), являющейся единственной транспортной артерией для мкр. Водники – с точки зрения размещения объектов недвижимости торговой и развлекательной сферы;
- хорошая визуальная доступность Объекта (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- близость аэропорта Шереметьево: ~ 12 км от Объекта через мкр. Хлебникова (ул. Заводская);
- отличные видовые характеристики - близость Клязьменского водохранилища (1-я береговая линия);
- благоприятная экологическая обстановка (близость Клязьменского водохранилища).

Слабые стороны:

Слабые стороны с точки зрения местоположения отсутствуют, так как постояльцы Гостиницы не находятся в Объекте постоянно.

Возможности:

В данном ключе рассматривать не целесообразно, так как проводится анализ конкретного варианта.

Угрозы (Риски):

- сложные грунты, связанные с близостью водохранилища – что может существенно увеличить стоимость строительства (какая-либо информация со стороны Заказчика отсутствует);
- расположение в частном секторе – может потребоваться согласование нового строительства, особенно – высотного, с жильцами близ лежащих домов;
- юридические риски – статья 65 ВК РФ «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» (См. раздел «Предварительный юридический анализ Проекта»);
- строительные риски – связаны с расположением Участка непосредственно в береговой линии Клязьменского водохранилища (См. раздел «Анализ строительных рисков»).



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

(ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ, АПАРТАМЕНТЫ, НАБЕРЕЖНАЯ, ИНФРАСТРУКТУРА +ЯХТ-КЛУБ)

Сильные стороны:

- близость к Москве: 7 км от МКАД;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- расположение на улице (ул. Набережная – ул. Якова Гунина), являющейся единственной транспортной артерией для мкр. Водники – с точки зрения размещения объектов недвижимости торговой и развлекательной сферы;
- хорошая визуальная доступность Объекта (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- близость аэропорта Шереметьево: ~ 12 км от Объекта через мкр. Хлебникова (ул. Заводская);
- отличные видовые характеристики - близость Клязьменского водохранилища (1-я береговая линия);
- благоприятная экологическая обстановка (близость Клязьменского водохранилища).

Слабые стороны:

Все аспекты, связанные со слабыми сторонами местоположения Объекта актуальны только для ЖИЛОЙ составляющей Комплекса.

Для постояльцев Апартаментов – это не актуально, так как они не находятся в Объекте постоянно.

Возможности:

В данном ключе рассматривать не целесообразно, так как проводится анализ конкретного варианта.

Угрозы (Риски):

- несоответствие выбранного формата Объекта требованиям и ожиданиям рынка, как следствие - невостребованность Объекта из-за своего спорного местоположения: в первую очередь, актуально для жилого объекта;
- сложные грунты, связанные с близостью водохранилища – что может существенно увеличить стоимость строительства (какая-либо информация со стороны Заказчика отсутствует);
- расположение в частном секторе – может потребоваться согласование нового строительства, особенно – высотного, с жильцами близ лежащих домов;
- юридические риски – статья 65 ВК РФ «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» (См. раздел «Предварительный юридический анализ Проекта»);
- строительные риски – связаны с расположением Участка непосредственно в береговой линии Клязьменского водохранилища (См. раздел «Анализ строительных рисков»).



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

(ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ, ИНФРАСТРУКТУРА, НАБЕРЕЖНАЯ + ЯХТ-КЛУБ)

Сильные стороны:

- близость к Москве: 7 км от МКАД;
- хорошая транспортная и пешеходная доступность (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- расположение на улице (ул. Набережная – ул. Якова Гунина), являющейся единственной транспортной артерией для мкр. Водники – с точки зрения размещения объектов недвижимости торговой и развлекательной сферы;
- хорошая визуальная доступность Объекта (См. SWOT-анализ местоположения Объекта);
- близость аэропорта Шереметьево: ~ 12 км от Объекта через мкр. Хлебникова (ул. Заводская);
- отличные видовые характеристики - близость Клязьменского водохранилища (1-я береговая линия);
- благоприятная экологическая обстановка (близость Клязьменского водохранилища).

Слабые стороны:

Все аспекты, связанные со слабыми сторонами местоположения Объекта актуальны только для ЖИЛОЙ составляющей Комплекса.

См. SWOT-анализ местоположения Объекта

Возможности:

В данном ключе рассматривать не целесообразно, так как проводится анализ конкретного варианта.

Угрозы (Риски):

- несоответствие выбранного формата Объекта требованиям и ожиданиям рынка, как следствие - невостребованность Объекта из-за своего спорного местоположения: в первую очередь, актуально для жилого объекта;
- сложные грунты, связанные с близостью водохранилища – что может существенно увеличить стоимость строительства (какая-либо информация со стороны Заказчика отсутствует);
- расположение в частном секторе – может потребоваться согласование нового строительства, особенно – высотного, с жильцами близ лежащих домов;
- юридические риски – статья 65 ВК РФ «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» (См. раздел «Предварительный юридический анализ Проекта»);
- строительные риски – связаны с расположением Участка непосредственно в береговой линии Клязьменского водохранилища (См. раздел «Анализ строительных рисков»).



ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД

В целом все 3 варианта являются инвестиционно привлекательными именно с маркетинговой точки зрения.

С учетом ранжирования по степени риска, варианты освоения исследуемого земельного участка будут выглядеть следующим образом:

- Многофункциональный комплекс, состоящий из: гостиничной составляющей (*апартаменты*), инфраструктура комплекса + яхт-клуб (*требование Заказчика*);
- Многофункциональный комплекс, состоящий из: гостиничной составляющей (*апартаменты*), жилой составляющей (*квартиры*), инфраструктура комплекса + яхт-клуб (*требование Заказчика*);
- Жилой комплекс с собственной инфраструктурой + яхт-клуб (*требование Заказчика*).

Стоит отметить, что для ВСЕХ ВАРИАНТОВ необходимо очень внимательно прорабатывать вопрос инфраструктуры Комплекса.

Чуть менее требовательна ситуация для варианта многофункционального комплекса без жилой составляющей – там некоторые инфраструктурные объекты можно не учитывать.

Для объекта жилой недвижимости необходимо будет создать минимально необходимую инфраструктуру для постоянного местонахождения внутри Комплекса (*т.е. проживания*):

ОБЯЗАТЕЛЬНО

- продуктовый магазин;
- аптека;
- игровая площадка для детей;
- парковка;
- охрана.

ЖЕЛАТЕЛЬНО

- детский сад (*крайне желательно*);
- небольшая торговая галерея (*непродовольственных товаров*);
- дополнительные инфраструктурные объекты (*закрытый бассейн, фитнес-клуб, зоны отдыха, парикмахерская, химчистка, автомойка и т.д.*).



Анализ конкурентного окружения Проекта (вариантов)

ГОСТИНИЧНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ КОМПЛЕКСА (АПАРТАМЕНТЫ)/ ГОСТИНИЦА 3 *

Гостиничная недвижимость именно города представлена 4 гостиницами:

- Дом ученых (мини-гостиница)
МО, г. Долгопрудный
Номерной фонд: 30 номеров
- гостиница «Атланта Шереметьево Отель» (мини-гостиница)
МО, г. Долгопрудный, мкр. Шереметьевский
Номерной фонд: 28 номеров
- 2 гостиницы на территории яхт-клуба «Водник»
МО, г. Долгопрудный
Общий номерной фонд: 65 номеров

Реализуется проект мини-гостиницы, которая будет располагаться на территории яхт-клуба «Нептун», располагающегося так же черте города.

В итоге номерной фонд именно внутри города составляет 123 номера, что, в свою очередь, не является очень высоким показателем, а наоборот – 1,44 номера на 1 000 человек.

Недалеко от города расположено еще 2 гостиницы:

- Отель «SK-Royal» (рядом с ТРЦ «РИО»)
Номерной фонд: 162 номера
Москва, Дмитровское ш., д. 163А к. 1
- гостиничный комплекс «Holiday Inn Виноградово»
Номерной фонд: 154 номера
4 км от МКАД по Дмитровскому шоссе

С учетом номерного фонда прилегающих к городу гостиниц, номерной фонд значительно увеличивается и составляет уже 439 номеров (без учета общежития МФТИ, которое так же активно предлагает услуги на открытом рынке).

Соответственно обеспеченность населения гостиничными номерами возрастает в разы и составляет 5,16 номера на 1 000 жителей, что является очень высоким показателем.

Для сравнения - обеспеченность Москвы составляет 1,88 номера на 1 000 жителей.

Кроме того, на территории Москвы, внутри МКАД, расположено еще 2 сетевых мини-гостиницы:

- Отель «Вилла»
- Отель «Подушкин»



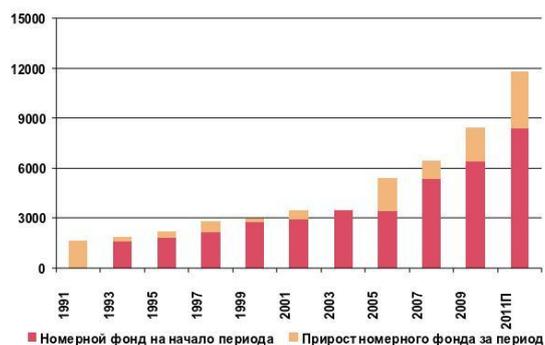
КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА: ГОСТИНИЧНЫЙ СЕКТОР

МОСКОВСКИЙ РЕГИОН

Разделить гостиничный сектор на 2 части:

- Москва
- Московская область

будет не совсем корректно, так как, несмотря на то, что «гостиница» находится на территории Московской области, она, в первую очередь, ориентирована на гостей столичного региона, на транзитных пассажиров столичных аэропортов.



В течение последних 20 лет в Московском регионе было открыто более 30 гостиниц под брендами 12 операторов с совокупным номерным фондом более 9 тыс. номеров.

В 1991-1992 гг. в Москве были введены в эксплуатацию сразу несколько отелей, вошедших в состав гостиничных сетей:

- Baltshug Kempinski (5*, 230);
- Novotel Sheremetievo (4*, 493);
- Renaissance Moscow Hotel (4*, 481);
- Radisson Slavyanskaya (4*, 410);
- Pullman Iris (4*, 201).

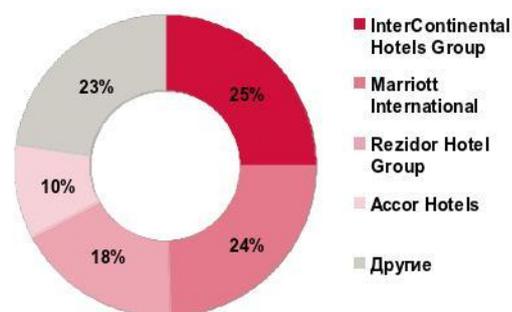
Также после реконструкции был открыт отель Метрополь (5*, 363), вошедший в состав сети Intercontinental (с 1994 г. находится под управлением мэрии Москвы).

Таким образом, только за первые 2 года присутствия мировых гостиничных сетей в Москве номерной фонд столицы пополнился более чем на 1,8 тыс. номеров.

Однако дальнейшее развитие рынка международных операторов, равно как и гостиничного рынка столицы, в целом, происходило менее динамично.

В течение последующих 10 лет предложение номеров в московских сетевых гостиницах увеличилось немногим более чем в два раза, на рынок вышло всего 3 компании: Marriot International, Accor Hotels, Starwood Hotels.

Активность международных операторов начала заметно возрастать, лишь начиная с 2005 г. Именно в этот период на рынок вышли такие знаковые проекты как Swissotel Krasnye Holmy (5*, 233), Ritz Carlton (5*, 334) и другие.



Один из наиболее результативных с точки зрения прироста предложения стал 2010 год - в эксплуатацию было введено почти 18% всех действующих номеров на сегодняшний день.

Столь существенное расширение номерного фонда во многом стало результатом переноса сроков ввода ряда объектов с кризисных 2008-2009 гг. на 2010 год – т.е. отложенный спрос, а также перехода нескольких ранее независимых гостиниц под управление операторов.



В текущем 2011 году темпы прироста предложения несколько замедлились по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

За первые 6 месяцев 2011 году в Москве начали функционировать пока только 3 новые гостиницы:

- Crowne Plaza Club (5*, 149 номеров) - клубный корпус отеля Crowne Plaza (4*, 518) позиционируется в более высоком сегменте по сравнению с номерным фондом основного корпуса отеля.
- Radisson Blu Belorusskaya (4*, 264) - пятый по счету отель гостиничной группы Rezidor в Москве.
- Ramada Moscow Domodedovo (4*, 134) - первый в Москве отель под брендом Ramada гостиничной группы Wyndham Hotels, расположенный в районе международного аэропорта Домодедово.

Таким образом, по состоянию на II квартал 2011 г. столичный номерной фонд под управлением международных операторов составляет около 9 тыс. номеров.

При этом общее предложение гостиничных номеров в Московском регионе оценивается на уровне **42 тыс. единиц.**

То есть уровень проникновения международных сетей на столичный рынок составляет около 23%.

Для сравнения данный показатель в среднем по Европе находится на уровне 35%, а в США превышает 70%.

Международные операторы на московском рынке по-прежнему сосредоточены преимущественно на верхнем и среднем ценовых сегментах.

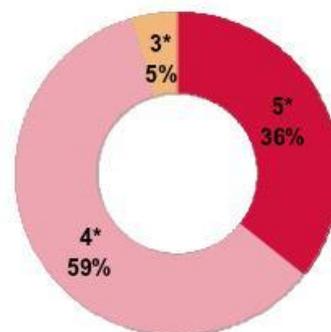


Тем не менее, можно отметить постепенный рост интереса компаний к бюджетным проектам. Хотя, еще 2-3 года назад в Москве в данном сегменте не было представлено ни одной международной гостиничной сети, а сегодня доля отелей данной категории в общей структуре предложения составляет 5%.

Первой бюджетной гостиницей стала открывшаяся в 2009 году Ibis Moscow Paveletskaya (3*, 147). По данным компании Assor, среднегодовая загрузка отеля по итогам 2010 г. составила 80%, что почти на 20 п.п. выше среднего по рынку показателя.

В среднесрочной перспективе практически все крупнейшие сети, присутствующие на московском рынке, планируют увеличение портфеля своих проектов.

Всего в ближайшие 5 лет в Москве под международными брендами запланированы к открытию более 25 гостиниц с совокупным номерным фондом, превышающим 6,5 тыс. номеров.



ВЫВОД

Уровень конкурентного окружения достаточно высок, если исходить только из потребности г. Долгопрудный, но это будет не совсем корректно, так как гостиничный рынок Москвы и Московской области един и ориентирован на гостей столицы и транзитных пассажиров.

А обеспеченность именно г. Москвы на текущий момент очень низкая – 1,88 номеров на 1 000 человек.

Основная тенденция гостиничного сегмента в целом на среднесрочную перспективу – децентрализация или смещение в сторону МКАД, в настоящее время активно осваивается пространство, прилегающее к ТКК г. Москвы.

Исходя из тенденций московского гостиничного сегмента в целом – дефицит качественных гостиничных номеров, и внутренних тенденций данного сегмента в г. Долгопрудный – реализуется проект гостиницы на территории яхт-клуба «Нептун», рекомендуем рассмотреть данный вариант как один из сценариев возможного освоения исследуемого земельного участка.



ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Правильнее всего будет рассматривать жилые комплексы со схожими характеристиками по местоположению, в настоящее время подобных комплексов в г. Долгопрудный нет.

По состоянию на Сентябрь 2011 года:

- на территории Московской области:
 - 1 проект находится в стадии строительства;
- на территории Москвы:
 - реализованных проектов – 7;
 - не начаты строительством – 1.

Речь ведется именно о жилых комплексах, а не об отдельно стоящих домах и поселках, и расположенных именно на берегу/ набережной реки (Москва-река или Яуза) или водохранилища (как правило, Химкинское).

Если говорить об отдельно стоящих жилых зданиях, то их на территории г. Москвы то же достаточно много, лишь в районе Фрунзенской набережной сосредоточено более 16 объектов, в районе Чистых прудов – 6 объектов.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Жилой комплекс «Васко да Гама» (СТРОЙКА)

<http://www.stroyteks.ru/objects/hymki/index.php>

Архитектор: нет данных

Местоположение: МО, г. Химки, ул. Ватутина, 9, на правом берегу канала имени Москвы

Основные функциональные зоны: жилая, парковка

Особенности комплекса: нет



МОСКВА

Жилой комплекс «Город Яхт»

<http://www.gorodyaht.ru/>

Архитектор: нет данных

Местоположение: Москва, Ленинградское шоссе, 37, на берегу Химкинского водохранилища

Основные функциональные зоны: жилая, офисная, инфраструктура

Особенности комплекса: собственный яхт-клуб



Жилой комплекс «Алые паруса»

<http://www.donstroy.com/object/ap>

Архитектор: С. Скуратов

Местоположение: Москва, ул. Авиационная, 77-79, на берегу Москва-реки

Основные функциональные зоны: жилая, инфраструктура

Особенности комплекса: частная пешеходная набережная, собственный яхт-клуб



Жилой комплекс «Каскад»

<http://www.kaskad-dom.ru/>

Архитектор: М. Посохин

Местоположение: Москва, наб. Академика Туполева, 15, на берегу реки Яузы

Основные функциональные зоны: жилая, офисная, торговая, инфраструктура

Особенности комплекса: частный парк



Жилой комплекс «Green Hills»

<http://www.gold-horizont-delux.ru/base/5919.html#top-list>

Архитектор: нет данных

Местоположение: Москва, Андреевская наб., 1, кор. 12, на берегу Москва-реки, на склоне холма

Основные функциональные зоны: жилая (особняки), инфраструктура

Особенности комплекса: зеленый парк, причал для яхт



Жилой комплекс «Покровский берег»

<http://pokrovskiy-bereg.ru/>

Архитектор: нет данных

Местоположение: Москва, ул. Береговая, 4, с видом на Химкинское водохранилище, на склоне холма

Основные функциональные зоны: жилая (особняки), инфраструктура

Особенности комплекса: собственные парк, яхт-клуб, пляж, лодочная станция, теннисные корты, родник



**Многофункциональный комплекс «Баркли Плаза»
(в его составе клубный жилой комплекс «Course House»)**

<http://barkliplaza.ru/>

Архитектор: нет данных

Местоположение: Москва, Пречистенская набережная 17-19, на берегу Москва-реки, район Золотой мили

Основные функциональные зоны: жилая, офисная, торгово-выставочная, парковка

Особенности комплекса: закрытая озелененная территория, эксклюзивные видовые характеристики



Жилой комплекс «Дом над водой»

<http://www.panfilovarealty.ru/item/102/>

Архитектор: нет данных

Местоположение: Москва, 7-й Ростовский пер., 15, на берегу Москва-реки

Основные функциональные зоны: жилая, паркинг

Особенности комплекса: собственная парковочная зона



Жилой комплекс «Арт Хаус» (ПРОЕКТ)

<http://www.tessinskiy.ru/static.htm>

Архитектор: С. Скуратов

Местоположение: Москва, Тессинский пер., 2-6.19, на берегу реки Яузы

Основные функциональные зоны: жилая, инфраструктура

Особенности комплекса: художественные мастерские, арт-галерея



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК НОВОСТРОЕК ОБЛАСТИ

Предложение

В конце II квартала 2011 года на рынке новостроек МО были отмечены следующие тенденции:

- увеличение объема предложений;
- сезонные колебания стоимости 1 кв. м;
- более 70 % от всех реализуемых новостроек, сосредоточено в крупных городах в радиусе 30-40 км от МКАД;
- выход на рынок новых проектов на ранних стадиях строительства.

К концу 2011 году ожидается сдача в эксплуатацию почти 7,6 млн. кв. м площадей, что практически соответствует 2010 году - 7,7 млн. кв. м.

Спрос

Во II квартале 2011 года потенциальный спрос на рынке новостроек, определяемый количеством обращений со стороны желающих приобрести квартиры в возводимых домах, по данным риэлтерских фирм, увеличился 19 %.

Столь существенное увеличение уровня потенциального спроса связано с тем, что в мае был традиционный, связанный с длительным периодом праздников, период пониженной деловой активности.

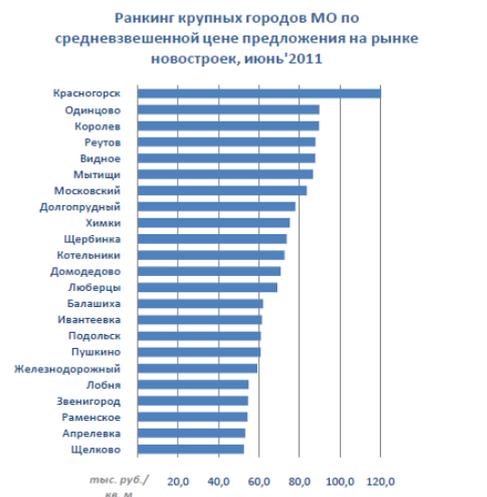
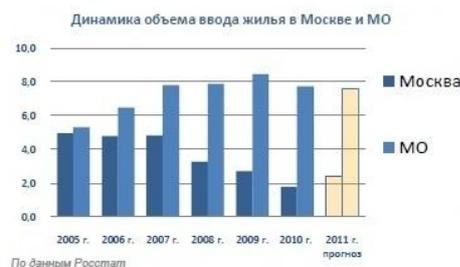
В июне-августе активность на рынке традиционно несколько возрастает.

Цены

Во II квартале 2011 года средневзвешенная цена предложения в возводимых домах составила 61,9 тыс. руб. за 1 кв. м.

Средневзвешенная цена предложения, II квартал 2011 года

Класс объекта	тыс. руб./ кв.м.	млн. руб./ квартира
Эконом	64,5	4,013
Комфорт	58,8	3,872
Бизнес	91,0	6,241
В средней	61,0	4,833
1-комн.	67,6	2,994
2-комн.	61,6	4,138
3-комн.	55,8	5,045
4 и более комн.	70,4	8,814



Промежуточный вывод

До конца текущего 2011 года в МО ожидается дальнейшее восстановление строительной отрасли. При этом строительный комплекс продолжит ориентироваться на возведение жилых комплексов массового спроса (эконом и комфорт классов), включающих в себя необходимый набор объектов социально-бытовой инфраструктуры.

Постепенное восстановление рынка ипотечного кредитования будет стимулировать спрос. Однако, стоит иметь в виду, что в настоящее время доходы населения еще не в полной мере восстановились и пока далеки от докризисного уровня.

РЫНОК НОВОСТРОЕК ДОЛГОПРУДНОГО

Предложение

В настоящее время в городе реализуются всего 2 проекта:

- ул. Госпитальная;
- пересечение улиц Новый бульвар и Дирижабельная.

В 2010 году было введено 6 домов, по сути, это были дореализованы докризисные проекты и был отчасти удовлетворен отложенный спрос.

На начало 2011 года был введен еще 1 объект и 2 объекта находились в стадии строительства.

Спрос

По данным городских риэлтерских компаний, квартиры в 2 строящихся домах практически распроданы, что свидетельствует о том, что отложенный спрос еще не удовлетворен.

Цена

По состоянию на II квартал 2011 года, средняя стоимость 1 кв. м повысилась на рынке первичного жилья и составила 75 600 руб.

В I квартале 2011 года средняя стоимость 1 кв. м составляла 74 200 руб., против 71 900 руб. в I квартале 2010 года.

Ниже представлена ретроспектива цен первичного рынка за период 2009 – 2010 г.г.:

Адрес	Серия дома/материал	Стадия	ГК	Этажность	Набор квартир	Площади квартир, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
Гранитный тупик ул., д.2	монолит-кирпич	готов	сдан	10-12-12-14	1-3-комнатные	46-98	75 135
Лихачевское ш., д.1	монолит-кирпич	отделка	2 кв. 2009	12-19	1-3-комнатные	42-125	77 420
мкр. Центральный, д.3 (Новый бульвар, д.23)	И-1724	готов	сдан	17	1-4-комнатные	43-103	82 900 - 86 700
мкр. Центральный, к.1 (Лихачевский пр-т, д.76, к.1)	КОПЭ-М-Парус	готов	сдан	18-18-22-25	1-3-комнатные	38-85	94 000 - 110 880
мкр. Центральный, к.33	КОПЭ-М-Парус	готов	сдан	18-25	1-4-комнатные	38-101	71 920
мкр. Центральный, к.34 (Лихачевский пр-т, д.74, к.1)	КОПЭ-М-Парус	готов	сдан	18-18-22-25	1-3-комнатные	38-85	92 000
мкр. Центральный, к.37	ИП-46С	начало монтажа	1 кв. 2010	17	1-3-комнатные	43-101	72 000
Школьная 1-я ул. (Парковая ул., д.34)	П-111М	готов	сдан	17	1-3-комнатные	45-96	85 000 - 95 000



Перспективы жилищного строительства

В ближайшей перспективе активно будет застраиваться микрорайон «Центральный», расположенный между улицей Дирижабельной и каналом имени Москвы. Помимо жилых объектов, в среднесрочной перспективе здесь должны быть построены торговые и офисные объекты, зоны отдыха, школа, детский сад и другие объекты СКБ.

Кроме того, в рамках реализации областной целевой программы о переселении граждан из ветхого жилого фонда в городе Долгопрудный будет застроен микрорайон "Водники" и "Хлебниково". Строительство жилья и социальных объектов в "Водниках" будет развернуто на участке в 37 гектаров, а в "Хлебниково" - на 15 гектарах.

Промежуточный вывод

В ближайшие 2-3 года спрос на жилую недвижимость в г. Долгопрудный будет постепенно расти, при условии, что в год будет выходить не более 2-3 проектов.

Стоимость 1 кв. м будет постепенно увеличиваться, и прогнозируемый рост составит 5-10 % в год, что будет соответствовать уровню инфляции.

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Во II квартале 2011 года для вторичного рынка жилья были характерны сезонные колебания:

- объем предложения подвергся сезонному сокращению;
- потенциальный спрос, измеряемый количеством обращений по вопросу покупки квартир незначительно снизился;
- сезонные колебания стоимости 1 кв. м.

Средняя удельная цена предложения на рынке вторичной недвижимости во II квартале практически не изменилась и составила 74,2 тыс. руб./кв. м.

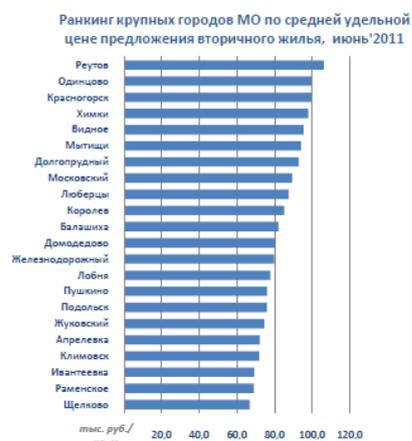
Средняя удельная цена предложения МО:

Июнь 2011	Тыс. руб./ кв. м	млн. руб./ квартира
Панель	74,1	3,868
Монолит	84,0	5,518
Кирпич	71,6	3,626
В среднем	74,2	3,958
1-комн.	79,3	2,965
2-комн.	72,2	3,805
3-комн.	70,5	5,133
4 и более комн.	72,9	6,905

Промежуточный вывод

За прошедшие 9 месяцев 2011 года существенных событий, оказавших значимое влияние на развитие рынка вторичного жилья Московской области, отмечено не было.

Цены на рынке вторичного жилья в январе - августе демонстрировали несущественную колебательную динамику в пределах $\pm 1-2\%$ в месяц, практически не меняясь относительно уровня, достигнутого еще в IV квартале 2011 года.



РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ ДОЛГОПРУДНОГО

Предложение

По состоянию на II квартал 2011 года, на продажу выставлено около 200 квартир и комнат - это менее 2% в общем объеме предложения Подмоскovie. По сравнению с тем же периодом 2010 года, количество предлагаемых объектов увеличилось на 10 %.

Около 20% предлагаемых квартир расположено в монолитных зданиях, остальные 80% в равном соотношении распределяются между панельной и кирпичной застройками, «сталинки» экспонируются на рынке крайне редко.

Спрос

По состоянию на II квартал 2011 года, спрос не был подвержен существенным изменениям и колебаниям.

Цена

По состоянию на II квартал 2011 года, средняя стоимость 1 кв. м составила 90 300 руб. за метр, что на 23% выше, чем в среднем по Подмоскovie (73,6 тыс. руб. соответственно).

Причина столь высокой средней цены:

- *во-первых*, в Долгопрудном доля индивидуальных проектов больше, чем в других городах Подмоскovie;
- *во-вторых* – до сих пор пока не удовлетворен отложенный спрос.

Промежуточный вывод

Соотношение между первичным и вторичным рынком характеризует достаточно здоровую ситуацию на рынке недвижимости города в целом, т.е. предложение на вторичном рынке не превышает первичный рынок.

ИПОТЕКА

По данным Росреестра во II квартале 2011 года, количество операций с привлечением ипотечных средств относительно I квартала 2011 года увеличилось на 2,2 % - до 2,1 тыс. штук.

С начала 2011 года рынок ипотечного кредитования продолжает демонстрировать небольшой, но уверенный рост.

Впервые после кризиса вернулись кредиты без первоначального взноса.

На вторичном рынке ставки составляют 14 % годовых в рублях и 12 % годовых в валюте, сумма кредита колеблется от 5 до 15 млн. рублей.

На рынке новостроек - 15,5 % годовых в рублях и 14 % годовых в валюте. После прохождения госрегистрации права собственности ставка уменьшается на 1,5 п.п.

Были зафиксированы сделки и с меньшей процентной ставкой (до 8%), но при существенном первоначальном взносе (до 50%).

За II квартал 2011 года среднерыночная ставка по ипотечным продуктам снизилась (по сравнению с I кварталом 2011 года):

- в рублях на 1,41 п.п. и составила 13,58 % годовых;
- в долларах США на 0,92 п.п. и в абсолютном выражении составила 11,76 %.

Размер первоначального взноса варьируется от 0 до 50 % и в среднем составляет 18,4 % от стоимости квартиры.



Аналитики Delta Credit прогнозируют, что в II квартале 2011 года в РФ будет выдано ипотечных кредитов на сумму 53 485 млн. руб. Относительно аналогичного периода 2010 года, когда было предоставлено 32 944 млн. руб. ипотечных кредитов, объем кредитования вырастет на 162 %.

Промежуточный вывод

Рынок ипотечного кредитования постепенно восстанавливается, аналогичные тенденции характерны и для внутреннего рынка г. Долгопрудный, так как он является частью общего рынка Московского региона.

ВЫВОД

Учитывая, что подобных проектов нет в г. Долгопрудном, рекомендуем рассмотреть данный вариант как один из сценариев возможного освоения исследуемого земельного участка, но при этом необходимо сделать уникальный проект с «изюминкой», что позволит компенсировать «слабые стороны» местоположения Объекта.

Кроме того, по данным городских риэлтерских компаний, в настоящее время для жилого сектора характерен высокий спрос, в частности по причине малого количества новых предложений в новостройках, те же тенденции характерны и для вторичного рынка.

По данным риэлтерских компаний, на увеличение стоимости 1 кв. м жилья могут оказывать влияние следующие факторы вне зависимости от класса объекта:

- *уникальность* местоположения;
- *уникальность* планировок квартир;
- *уникальность* внутренней инфраструктуры;
- *уникальность* архитектуры (больше характерно для объектов класса «люкс»);
- внутренняя инженерия объекта и самих квартир.

Во-первых, исследуемый земельный участок отвечает одному из основных требований как уникальность местоположения - расположен на берегу Клязьменского водохранилища, что позволяет предусмотреть **уникальные** дополнительные опции, которые, в свою очередь, смогут оказать влияние на увеличение стоимости 1 кв. м в будущем комплексе:

- набережная и виды на водохранилище, природные ландшафты
- водная инфраструктура (*яхт-клуб, причал, лодочная станция*)

Статистика последних лет свидетельствует, что жилые объекты с видом на реку, канал или водохранилище, ко всему прочему, имеющие собственную водную инфраструктуру, обладают большей инвестиционной привлекательностью и, как следствие, имеют более высокую капитализацию – по разным оценкам, стоимость 1 кв. м может возрасти до 30%, в зависимости от класса жилого объекта, в среднем – на 12,5%.

Кроме того, Объект расположен на берегу Клязьменского водохранилища, а не на Москва-реке, где ограничено судоходство, и по сути своей, такая опция как яхт-клуб или причал будет функциональной опцией, а не элементом престижа.

Другие факторы, влияющие на увеличение капитализации Объекта:

- внутренняя инфраструктура жилого комплекса

Учитывая местоположение Участка (См. SWOT-анализ местоположения Объекта), за исключением его расположения на берегу водохранилища, необходимо предусмотреть такую внутреннюю инфраструктуру Объекта, чтобы потенциальный покупатель (житель Комплекса) был максимально обеспечен всем



необходимым, не выходя из Комплекса: продуктовый супермаркет, торговая галерея непродовольственных и бытовых товаров, услуги первой необходимости (аптека, химчистка, банкомат или отделение банка, автомойка), услуги фитнеса и детского сада.

- камерность местоположения

В силу своего расположения недалеко от ж/д ветки, исследуемый земельный участок не соответствует этому немаловажному требованию. Соответственно, данный негативный аспект необходимо компенсировать за счет других сильных сторон.

- планировки и инженерия квартир

Данный фактор напрямую зависит от класса объекта: чем выше класс, тем больше влияние.

- пентхаусы и квартиры, расположенные на верхних этажах

Стоимость квартир, расположенных на верхних этажах, возрастает за счет хороших видовых характеристик ориентировочно на 5-10% – особенно, если предусмотрено панорамное остекление, по сравнению с теми же квартирами, но без аналогичных видовых характеристик.

Но, подобные квартиры нужно продавать в последнюю очередь, так как на стадии начальных продаж, видовые характеристики будут равны нулю или минимально повлияют на стоимость 1 кв. м – примерно на 3-5%.

Остальные факторы, ранее оказывающие какое-то влияние на стоимость жилого объекта, в настоящее время потребителем воспринимаются как должное:

- внутренняя безопасность
- парковка
- придомовая территория с минимальным набором (газоны, лавочки, детская площадка)



ЯХТ-КЛУБ

Вдоль Клязьменского водохранилища, на территории города расположено 5 яхт-клубов:

- Яхт-клуб «Спартак» (принадлежит Заказчику);
- Яхт-клуб «Водник»;
- Яхт-клуб «Аврора»;
- Яхт-клуб «Нептун»;
- Яхт-клуб Московского речного пароходства.

Яхт-клуб Московского речного пароходства		Возможности проживания: отсутствуют
Яхт-клуб «Водник»		Возможность проживания: <ul style="list-style-type: none">• Летние домики для клиентов• Гостиница (проект)
Яхт-клуб «Аврора»		Возможность проживания: отсутствует
Яхт-клуб «Нептун»		Возможность проживания: <ul style="list-style-type: none">• 2 гостиницы

ВЫВОД

Учитывая, что, во-первых, сохранение яхт-клуба является требованием Заказчика, во-вторых – это фактор, способствующий увеличению капитализации Объекта, подробный анализ данного сектора коммерческой недвижимости не проводился.

В целом, сектор яхт-клубов в г. Долгопрудном является одним из самых развитых в Московской области, особенно, если исходить из количества подобных объектов, расположенных в черте города.



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ЮРИДИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Категория земель и назначение земельного участка

В соответствии с выпиской из Кадастровой справки исследуемый земельный участок относится к землям населенных пунктов с пометкой «весь».

Статья 83 «Понятие земель населенных пунктов и понятие границ населенных пунктов» Земельного Кодекса РФ гласит: «Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.»

Статья 85 «Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий» Земельного Кодекса РФ гласит: «состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

...

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с ***установленными градостроительными регламентами.***»

В соответствии со статьей 85 ЗК РФ земельные участки застраиваются строго со своим назначением: жилые зоны – домами и объектами СКБ, рекреация – парками и скверами, и т.д.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД

Необходимо уточнить возможность строительства того или иного объекта недвижимости с главным архитектором города Долгопрудный.

Обременения по строениям (зданиям)

В соответствии с предоставленными копиями документов – Свидетельство о государственной регистрации права собственности, 3 строения находятся под обременением – ипотека.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ВЫВОД

В случае если строения и в настоящее время находятся под обременением, то их снос или реконструкция будут затруднительны.



Водоохранная зона/ Прибрежная защитная полоса

Основным юридическим риском Проекта независимо от сценария дальнейшего освоения земельного участка является расположение Объекта в прибрежной зоне Клязьменского водохранилища – **статья 65 Водного Кодекса РФ «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы».**

Из Статьи 65 ВК РФ:

1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. В границах **водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы**, на территориях которых **вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.**

6. **Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища**, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается **в размере пятидесяти метров**. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

11. **Ширина прибрежной защитной полосы** устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и **пятьдесят метров для уклона три и более градуса.**

14. **На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных.** Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

15. В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) **движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.**

16. В границах водоохранных зон **допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод** в соответствии с водным законодательством и [законодательством](#) в области охраны окружающей среды.

Помимо 65 ВК РФ существует постановление правительства Московской области от 14.09.2004 года «О минимальных размерах водоохранных зон и прибрежных защитных полос».

Согласно Постановлению **минимальный размер прибрежной защитной полосы составляет 20 м и на этой территории нельзя вести никакое строительство и хозяйственную деятельность.** Далее размер водоохранной зоны напрямую будет



зависеть от протяженности реки или площади водохранилища, что касается Клязьминского водохранилища, то после утверждения проекта его водоохранной зоны **она составит 500 м с прибрежной полосой 100 м.**

Это будет означать, что все постройки, находящиеся внутри полосы 100 м от берега, будут являться незаконными и будут подлежать сносу, а находящиеся в зоне 500 м – будут обязаны соответствовать жестким нормам.

По состоянию на Сентябрь 2011 года, новые водоохранные зоны пока не были утверждены, в соответствии с вышеупомянутым Постановлением, **до утверждения проектов водоохранных зон устанавливаются минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос**, которые наносятся на генеральные планы застройки городов и других поселений, планы землепользования, планово-картографические материалы. **На всех территориях, включенных в перечень проекта постановления, устанавливается специальный режим ведения хозяйственной деятельности.**

Соответственно, по состоянию на Сентябрь 2011 года - **прибрежная защитная полоса** Клязьменского водохранилища составляет 20 м, но в ближайшем будущем может быть увеличена до 100 м.

ВЫВОД

Основной юридический риск - это нарушения статьи 65 Водного кодекса РФ.

Прямого запрета на строительство и ведения хозяйственной и иной деятельности в водоохранной и прибрежной защитной зонах нет, есть лишь ограничения и требования, которые необходимо строго соблюдать – пункт 2, ст. 65 ВК РФ.

В соответствии с пунктом 14, 65 ст. ВК РФ, **на территориях населенных пунктов** при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Исходя из вышеизложенной информации, с целью минимизации юридических рисков и полноценного использования всей территории исследуемого земельного участка Проектом необходимо предусмотреть современную ливневую канализацию и набережную, в этом случае, границы обеих зон будут считаться от парапета набережной.

В противном случае:

- при утверждении новых зон в соответствии с Постановлением правительства МО, беря в расчет максимальную протяженность исследуемого земельного участка от границы воды в 130 м, все постройки могут быть признаны незаконными.
- в соответствии со 65 статьей ВК РФ прибрежная защитная зона составит 50 м и площадь участка, подлежащая «полезному» освоению, сократится практически на 40%.

А так же, в соответствии с предоставленными документами, остается открытым вопрос по обременению части существующих строений, находящихся под ипотекой.



АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СТРОИТЕЛЬНЫХ РИСКОВ ПРОЕКТА

По причине расположения исследуемого земельного участка фактически в прибрежной зоне Клязьменского водохранилища анализируемый Проект обладает следующими строительными рисками, которые с очень высокой долей вероятности – 90-95%, могут **значительно увеличить** стоимость СМР по Проекту на «нулевой» стадии, т.е. на стадии котлована-фундамента:

- стоимость бетона с повышенными гидрохарактеристиками (марки м 550 и м 600) существенно выше, чем обычного (ориентировочно на 40-50%);
- необходимость «стены в грунте» – с целью гидроизоляции подземной части Проекта;
- необходимость проводить регулярные мероприятия по водопонижению.

При стандартных условиях, т.е. при не проблемном грунте – стоимость СМР на «нулевом» цикле увеличивается ориентировочно на 15% каждые 3 м заглубления в грунт: соответственно, при строительстве 3 подземных уровней СМР 1 кв. м подземной части 3-го уровня обойдется примерно на 50%, чем СМР 1 кв. м надземной части.

А в случае, с повышенными требованиями к гидроизоляции, стоимость СМР подземной части может увеличиться до 2 раз.

Второй момент, в соответствии с действующими градостроительными нормами по Москве и Московской области при строительстве объектов, в которых проектом предусмотрена подземная часть с углублением более 2 уровней или более чем на 5 м, необходимо в обязательном порядке проводить гидрогеологическое исследование и моделирование, которое будет учитывать воздействие планируемого объекта строительства на окружающую застройку и подземное пространство (в частности, на грунтовые воды) – что так же является дополнительной статьей затрат.

ВЫВОД

Исходя из того, что гидрогеологические данные отсутствовали, при проведении первичного финансового анализа Проекта, воздействие на окружающую застройку и подземное пространство, в частности – на грунтовые воды, не учитывалось.

А так же с целью минимизации строительных рисков Проекта, при моделировании затрат на строительства подземной части Проекта (стилобата) были взяты усредненные затраты на подобные работы – т.е. если при проведении предварительных расчетов строительства стилобатной части, на ее долю, как правило, приходится до 30%, то в случае повышенных требований к гидроизоляции, на ее долю уже будет приходиться до 50 % от общего объема СМР коробки.



ПЕРВИЧНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТА (Вариантов)

При проведении первичного укрупненного финансового анализа условно было принято, что все риски, связанные с реализацией данного Проекта равны нулю, все спорные вопросы урегулированы.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

(ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ, ИНФРАСТРУКТУРА, НАБЕРЕЖНАЯ +ЯХТ-КЛУБ)

Общая площадь Объекта: 32 480 кв. м

Общая площадь квартир: 18 000 кв. м

Общее количество квартир: 315

Общая площадь коммерческих площадей: 2 450 кв. м

Общая площадь подземной части: 7 350 кв. м

Общее количество машино-мест: 190

Всего капитальных затрат: 2 091 983 892 рублей

Срок строительства: 33 месяца

Объем собственных средств: 1 101 779 649 рублей (52,66%)

- 519 775 169 рублей (24,84 % собственных)
- 582 004 480 рублей (27,82% ре-инвестированные)

Объем заемных средств: 990 204 243 рублей (47,34%)

- 803 950 284 рублей (тело кредита)
- 186 253 959 рублей (проценты по кредиту)

Срок кредитования: 3 года

Выручка от реализации квартир: 2 695 652 900 рублей

Валовая прибыль Проекта (с учетом аренды): 603 669 008 рублей

NPV: 158 437 315 рублей

IRR: 26%

Ставка дисконтирования: 15%

Обычный срок окупаемости Проекта: 4 года



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

(ЖИЛАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ, АПАРТАМЕНТЫ, ИНФРАСТРУКТУРА, НАБЕРЕЖНАЯ +ЯХТ-КЛУБ)

Общая площадь Объекта: 32 480 кв. м

Общая площадь квартир: 17 200 кв. м

Общее количество квартир: 301

Общая площадь апартаментов: 800 кв. м

Общее количество апартаментов: 12

Общая площадь коммерческих площадей: 2 450 кв. м

Общая площадь подземной части: 7 350 кв. м

Общее количество машино-мест: 190

Всего капитальных затрат: 2 091 886 834 рублей

Срок строительства: 33 месяца

Объем собственных средств: 1 107 097 863 рублей (52,92%)

- 521 350 169 рублей (24,92 % собственных)
- 585 747 693 рублей (28% ре-инвестированные)

Объем заемных средств: 984 788 971 рублей (47,08%)

- 796 616 211 рублей (тело кредита)
- 188 172 760 рублей (проценты по кредиту)

Срок кредитования: 3 года

Выручка от реализации квартир: 2 623 835 729 рублей

Валовая прибыль Проекта (с учетом аренды): 531 948 896 рублей

NPV: 118 847 427 рублей

IRR: 23%

Ставка дисконтирования: 15%

Обычный срок окупаемости Проекта: 4,5 года



ГОСТИНИЦА

(НОМЕРНОЙ ФОНД, ИНФРАСТРУКТУРА, НАБЕРЕЖНАЯ +ЯХТ-КЛУБ)

Общая площадь Объекта: 7 490 кв. м

Общая площадь номеров: 3 990 кв. м

Общее количество номеров: 130

Общее количество служебных помещений: 20

Категория гостиницы: 3 *

Среднегодовая загрузка: 57%

Стартовая загрузка: 40%

Общая площадь коммерческих площадей: 2 450 кв. м

Общая площадь подземной части: отсутствует

Общее количество машино-мест: 36 (2 наземных паркинга на территории: 26 + 10)

Всего капитальных затрат: 795 108 992 рублей

Срок строительства: 33 месяца

Объем собственных средств (62,99%): 500 882 773

- 199 203 191 рублей (25,05 % собственных)
- 301 679 582 рублей (37,94% ре-инвестированные)

Объем заемных средств: 294 226 219 рублей (37,01%)

- 225 332 622 рублей (тело кредита)
- 68 893 597 рублей (проценты по кредиту)

Срок кредитования: 4,3 года

Выручка от эксплуатации номеров: 1 180 481 371 рублей

Валовая прибыль Проекта (с учетом аренды): 385 372 380 рублей

NPV: **-237 255 рублей** (отрицательный)

IRR: 17%

Ставка дисконтирования: 17%

Обычный срок окупаемости Проекта: 6,5 года

ВЫВОД

В соответствии с проведенным Анализом наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, исследуемый земельный участок **признан инвестиционно привлекательным** для последующего его освоения **в качестве объекта недвижимости.**

На основании проведенного Анализа **рекомендуем** к рассмотрению 2 варианта:

- Многофункциональный жилой комплекс с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.
- Многофункциональный жилой комплекс с гостиничной составляющей (апартаменты) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.



ИТОГОВЫЙ ВЫВОД ПО РАЗДЕЛУ

«АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»

В соответствии с проведенным Анализом наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, исследуемый земельный участок **признан инвестиционно привлекательным** для последующего его освоения в качестве **объекта недвижимости**.

На основании проведенного Анализа **рекомендуем** к рассмотрению 2 варианта:

- Многофункциональный жилой комплекс с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.
- Многофункциональный жилой комплекс с гостиничной составляющей (апартаменты) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.

Проект обладает значительными **строительными рисками**, связанными с расположением в непосредственной близости к береговой линии Клязьменского водохранилища:

- стоимость бетона с повышенными гидрохарактеристиками (марки м 550 и м 600) существенно выше, чем обычного (ориентировочно на 40-50%);
- необходимость «стены в грунте» – с целью гидроизоляции подземной части Проекта;
- необходимость проводить регулярные мероприятия по водопонижению.

В меньшей мере, **юридическими рисками**, связанными с расположением в непосредственной близости к береговой линии Клязьменского водохранилища, в свою очередь, так же, увеличивающие капитальные затраты по реализации Проекта.

- оборудование набережной с современной ливневой канализацией.

Кроме того, небольшая площадь как самого земельного участка, так и отведенного участка под новое строительство влечет увеличение капитальных затрат, связанных с освоением подземного пространства с целью организации паркинга.

Как вариант, рекомендуем рассмотреть возможность строительства многоэтажного паркинга типа «этажерка» на земельном участке, расположенном напротив въезда на территорию яхт-клуба «Спартак» - в настоящее время данная территория используется под стихийный паркинг.



МАРКЕТИНГОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

В соответствии с проведенным Анализом наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта, **рекомендуем** к рассмотрению 2 варианта:

- Многофункциональный жилой комплекс с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.
- Многофункциональный жилой комплекс с гостиничной составляющей (апартаменты) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом.

Принципиальная разница между предложенными Вариантами – наличие апартаментов в одном из вариантов, по всем остальным параметрам они идентичны.

Соответственно, в основе предварительной Концепции будет лежать Вариант «Многофункциональный жилой комплекс с гостиничной составляющей (апартаменты) с собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом».

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

Местоположение будущего многофункционального жилого комплекса (далее Комплекс): МО, г. Долгопрудный, ул. Набережная, 4а.

В настоящее время на земельном участке присутствуют строения, в том числе и капитальные, ориентировочной общей площадью 2 100 кв. м.

В соответствии с настоящей Концепцией большая часть строений будет снесено и утилизировано.

В соответствии с Концепцией будущего Комплекса к строительству планируется объект жилой недвижимости, соответствующий классу «комфорт» или «эконом +».

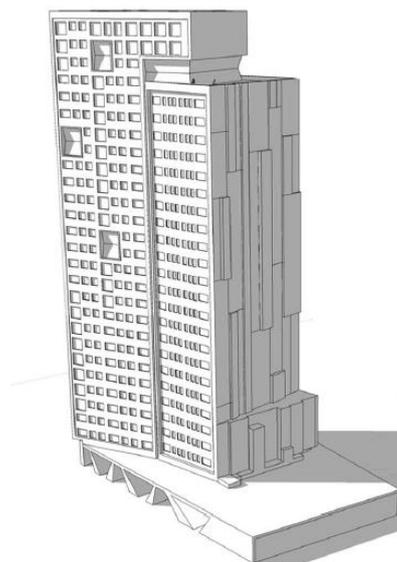
Настоящая Концепция является **предварительной**, при разработке проектно-сметной документации могут быть внесены корректировки.

Концепция предусматривает строительство современного многофункционального жилого комплекса с собственной автономной инфраструктурой, собственным яхт-клубом и набережной, ориентировочной общей площадью 32 480 кв. м, на земельном участке – общей площадью 0,99 га.

Общий внешний вид (фасад) будущего Комплекса должен быть доминирующим в ближайшем окружении, при этом должен учитывать основные требования архитектурного совета города Долгопрудный.

В соответствии с Концепцией это будет многофункциональный жилой комплекс, состоящий из 2 секционного 23 этажного здания, расположенного на стилобате.

В одной из секций под размещение детского сада выделен целый этаж (1-й этаж).



В верхней (надземной) части стилобата будут размещаться торговые и офисные помещения – 1 этаж ориентировочной общей площадью 2 450 кв. м со следующим наполнением:

- продуктовый супермаркет (класса «мини»), общей арендной площадью 650 кв. м;
- торговая галерея с учетом предкассовой зоны сопутствующих товаров (аптека, фото услуги, банкомат и т.д.), общей арендной площадью 1 200 кв. м;
- офисные помещения (под нужды администрации яхт-клуба), общей арендной площадью 140 кв. м.

В подземной части стилобата будут размещены:

- мойка на 4 машины, общей арендной площадью 300 кв. м;
- зона погрузки-разгрузки супермаркета, из расчета 2 автомашин (типа «Газель» и «Бычок») и 2 подъемников на 1,5 тонны, общей арендной площадью 200 кв. м;
- общая зона погрузки-разгрузки для арендаторов Торговой галереи, из расчета 2 автомашин (типа «Газель» и «Бычок») и 2 подъемников на 1 тонны, общей арендной площадью 200 кв. м;
- офисные помещения (под нужды администрации яхт-клуба), общей арендной площадью 140 кв. м;
- охраняемые парковочные места для жителей Комплекса, 190 машино-мест в 3х подземных уровнях.

Кроме того, на территории Комплекса будет организовано 2 дополнительных гостевых парковки:

- напротив входа в стилобатную часть со стороны ул. Набережная, ориентировочное количество машино-мест составляет 26 – в первую очередь, для покупателей предусмотренной торговой составляющей;
- с противоположной стороны стилобата, условно со стороны заднего фасада – в количестве 10 машино-мест – в первую очередь, для клиентов мойки.

На территории Комплекса будет оборудована **собственная набережная** с зонами для отдыха.

Территория Комплекса будет благоустроена зелеными насаждениями, кровля стилобата будет эксплуатируемой: на ней будут предусмотрены игровые зоны для детей, зоны отдыха со скамейками.

Входные группы в жилую часть Комплекса будут организованы на эксплуатируемой кровле стилобата и не будут пересекаться с входными группами в торгово-офисную часть.

Для удобного и быстрого доступа жильцов Комплекса к своим квартирам будет предусмотрена автомобильная рампа, а для пешеходного доступа – лестница с пандусом для колясок (*в качестве альтернативного варианта - лифты из подземного паркинга*).

Въезд в подземный паркинг будет организован со стороны водохранилища.

Территория Комплекса будет огорожена по периметру, будет снабжена современными системами видеонаблюдения и круглосуточной охраной.

Доступ на территорию Комплекса будет осуществляться через оборудованный контрольно-пропускной пункт (КПП) с автоматическим шлагбаумом



С целью повышения привлекательности Комплекса в глазах потенциальных жильцов, рекомендуем рассмотреть возможность организация бесплатных маршрутов до ближайших городских школ. Соответственно на территории Комплекса тогда нужно будет предусмотреть места, специально отведенные для посадки и высадки пассажиров, а так же для хранения транспорта.

В рамках настоящей Концепции рассматривается *возможность* размещения Ресторана в отдельно стоящем здании (*здание Эллингса*), так как в случае его размещения в одном здании с жилой составляющей на Ресторан будет накладываться ряд существенных ограничений.

По предварительным расчетам, при общей площади Ресторана в 500 кв. м и при среднем чеке в 1 000 рублей средняя выручка составит 12,3 млн. рублей в год.

Кроме того, наличие на территории Комплекса собственного ресторана так же повысит его привлекательность в глазах потенциальных жильцов, что, безусловно, отразится на стоимости квартир.

В соответствии с Концепцией функциональное зонирование территории Комплекса и посадка будущего Объекта учитывают все действующие нормы, связанные с благоустройством и противопожарной безопасностью.

Функциональное зонирование территории Комплекса и посадка будущего Объекта должны учитывать все действующие нормы, связанные с благоустройством и противопожарной безопасностью (*в частности, ширина пожарных проездов от внутренней границы проезжей части до внешней границы дома должна составлять не менее 10 м и не более 12 м с учетом тротуаров*).

А так же, так как Жилая часть Комплекса расположена на стилобате, кровля стилобата должна быть эксплуатируемой и выдерживать нагрузку 16 тонн на ось и иметь соответственно автомобильную рампу для въезда на кровлю пожарной техники.

С целью снижения капитальных затрат, *рекомендуем*, рассмотреть возможность строительства многоэтажного паркинга типа «этажерка» на земельном участке, расположенном напротив въезда на территорию яхт-клуба «Спартак» - в настоящее время данная территория используется под стихийный паркинг.

Основные параметры планируемого Комплекса:

- Площадь земельного участка: 9 900 кв. м
- Общая площадь «пятна» застройки (*стилобат*): ~2 565,4 кв. м
- Общая площадь Проекта: 32 480 кв. м
- Общая площадь жилой составляющей: 22 680 кв. м
- Общая площадь квартир: 18 000 кв. м
 - Общее количество квартир: 315 (*включая 2 пентхауса*)
- Общая площадь торгово-офисных площадей: 2 450 кв. м
- Общая площадь 3х-уровневого подземного паркинга: 7 350 кв. м
 - Общее количество машино-мест: 190



Распределение квартир:

I секция

- 1 комнатные квартиры – 92 шт.
- 2х комнатные квартиры – 46 шт.
- 3х комнатные квартиры – 23 шт.
- пентхаус – 1 шт.

II секция

- 1 комнатные квартиры – 88 шт.
- 2х комнатные квартиры – 44 шт.
- 3х комнатные квартиры – 22 шт.
- пентхаус – 1 шт.

Предложенное распределение квартир в полной мере соответствует требованиям рынка.

Распределение коммерческих площадей в I уровне (надземном) стилобата:

- продуктовый супермаркет: 650 кв. м
- торговая галерея: 1 200 кв. м
- офисы: 140 кв. м

Распределение парковочных мест:

- 1 подземный уровень – 50 шт.
- 2 подземный уровень – 70 шт.
- 3 подземный уровень – 70 шт.

На первом уровне так же размещаются служебные и технические помещения:

- помещение автомойки;
- зона погрузки и разгрузки (*дебаркадер*) – для Супермаркета и арендаторов Торговой галереи.

Эллинг и марина

Формирование маркетинговой концепции, связанной с организацией территории под эллинг и марину, рассматриваются в отдельной работе в соответствии с Договором № С/01-06 от 24.06.2011 г.

Основные требования к жилой составляющей:

- использование современных высококачественных окон (как минимум - двухпакетные стеклопакеты), обеспечивающие хорошую звукоизоляцию от внешних шумов (близость ж/д ветки);
- отсутствие конструктивных элементов, увеличивающих стоимость строительства и уменьшающих эффективность дальнейшей эксплуатации здания (сложные архитектурные элементы);
- максимальное количество квартир на этаже – не менее 80% от общей площади этажа.
- планировка этажа – в соответствие с разработанной проектно-сметной документацией;



- отделка этажа - под чистовую отделку, отделке подлежат только зоны общественного пользования (или «shell & core»);
- высота этажа – не менее 2,8 м (в чистоте);
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: не менее 200—250 кг на 1 кв. м.

Основные требования к оснащению жилой составляющей:

- скоростные пассажирские лифты, обязательно наличие грузового лифта (требования по противопожарной безопасности);
- отдельный лифт – для владельцев пентхаусов (обязательно).
- отдельный лифт – для зоны апартаментов (крайне желательно).
- современные системы пожаротушения и дымоудаления.

Основные требования к коммерческой составляющей:

- конфигурация этажа – правильный прямоугольник;
- отсутствие конструктивных элементов, увеличивающих стоимость строительства и уменьшающих эффективность дальнейшей эксплуатации здания (сложные архитектурные элементы);
- наличие общественных зон должно быть минимальным (только те, что необходимы по нормам) – арендопригодная площадь этажа должна составлять не менее 70% от общей площади этажа.
- шаг колонн – не менее 6 метров (принципиально – для Супермаркета);
- планировка этажа – открытое пространство (или «open space»);
- отделка этажа - под чистовую отделку, отделке подлежат только зоны общественного пользования (или «shell & core»);
- высота этажа – не менее 3,5 м (в чистоте);
- допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400—450 кг на 1 кв. м;
- должна быть предусмотрена возможность установки фальшпола и подвесного потолка.

Основные требования к оснащению коммерческой составляющей (кроме апартаментов):

- не менее 2-х независимых источников электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей каждого арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв. м полезной площади +20 Вт - дополнительно выделенных для освещения);
- система кондиционирования не ниже 2-х трубной, либо соответствующий ей аналог;
- современные системы пожаротушения и дымоудаления (в том числе, позволяющие избегать увеличения зон общественного пользования, в частности коридоров для естественного дымоудаления).



ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА НА РЫНКЕ И ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

ОСНОВНЫЕ АСПЕКТЫ ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ

- Первый многофункциональный жилой комплекс у воды в г. Долгопрудный.
- Многофункциональный жилой комплекс с собственной набережной и собственным яхт-клубом, относящийся к классу «комфорт» или «эконом +» всего в 7 км от Москвы
- Уникальное местоположение – на берегу Клязьменского водохранилища.
- Уникальные виды практически из каждой квартиры, удобные и рациональные планировки и высочайшее качество строительства – вот основные слагаемые успеха жилого дома.
- Уникальная инфраструктура жилого комплекса: собственная набережная, собственный яхт-клуб, «собственный» торговый центр.
- Камерность местоположения жилого комплекса – единственный жилой комплекс на берегу Клязьменского водохранилища с собственной автономной инфраструктурой, на охраняемой территории: единая социальная среда, отсутствие соседей с сомнительной репутацией.
- Удовлетворение спроса на качественное и уникальное жилье – на берегу водохранилища: как для постоянного проживания, так и в качестве «второго» дома (в том числе апартаменты).
- Качественное строительство с привлечением известного генподрядчика (со ссылкой на ранее реализованные успешные проекты): надежная репутация застройщика, современные технологии и материалы строительства.
- Высококачественный сервис - собственная служба эксплуатации: «Продуманные процедуры эксплуатации – невысокая цена содержания».

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

Как показали проведенные исследования, большая часть покупателей подобной недвижимости это:

- Люди в возрасте от 30 лет и выше.
- Семейные, имеющие, как правило, детей.
- Стабильный достаток, выше среднего.
- Занимающие достаточно активную жизненную позицию.
- Категория людей, объективно оценивающих свои финансовые возможности и способных, при необходимости, платить по своим кредитным обязательствам, в частности: по ипотеке.
- Люди, ценящие комфорт и уединение.



СТРУКТУРА РЫНОЧНЫХ ПРОДУКТОВ ДЛЯ ВЫБРАННОГО ВАРИАНТА ОСВОЕНИЯ

В соответствии с анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка в экономической модели были проанализированы основные возможные варианты ведения бизнеса:

- Строительство дома с последующей реализацией квартир.
- Реализация парковочных мест, расположенных в подземной части жилого комплекса.
- Сдача в аренду коммерческих площадей (в том числе апартаментов).
- Деятельность яхт-клуба.
- Деятельность автомойки.

ПОЛИТИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Для достижения максимального финансового результата предлагаем к рассмотрению следующую политику ценообразования:

- Цена меняется в зависимости от стадии проекта, стадии готовности дома.
- Применяются только индивидуально оговариваемые скидки (нет системы скидок).
- Жесткие условия по рассрочкам (например, не менее 50% оплата и не более 6 месяцев рассрочка), вместо этого предложение по ипотеке в банках – партнерах (соответственно необходимо аттестовать проект в нескольких банках).
- Пересмотр параметров ценообразования в зависимости от динамики продаж.

Для оценки рыночных ограничений при формировании прайс-листа на квартиры предлагается применить коэффициенты к стоимости квартир, в зависимости от расположения, этажности и т.п.

РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР

	Площадь квартиры	Стоимость за кв. м	Стоимость за кв. м	Общая начальная стоимость квартиры	Общая начальная стоимость квартиры
1-комнатная квартира	45 м ²	87 000р.	\$ 2 900	\$ 130 500	3 915 000р.
2-комнатная квартира	65 м ²	81 000р.	\$ 2 700	\$ 175 500	5 265 000р.
3-комнатная квартира	90 м ²	78 000р.	\$ 2 600	\$ 234 000	7 020 000р.
Пентхаус	400 м ²	156 000р.	\$ 5 200	\$ 2 080 000	62 400 000р.

* - курс пересчёта 1USD = 30руб.

РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ МАШИНОМЕСТА

Стоимость 1 машино-места (варьируется в зависимости от момента продажи)	450 000р. - 570 000р.
	\$15 000 - \$19 000



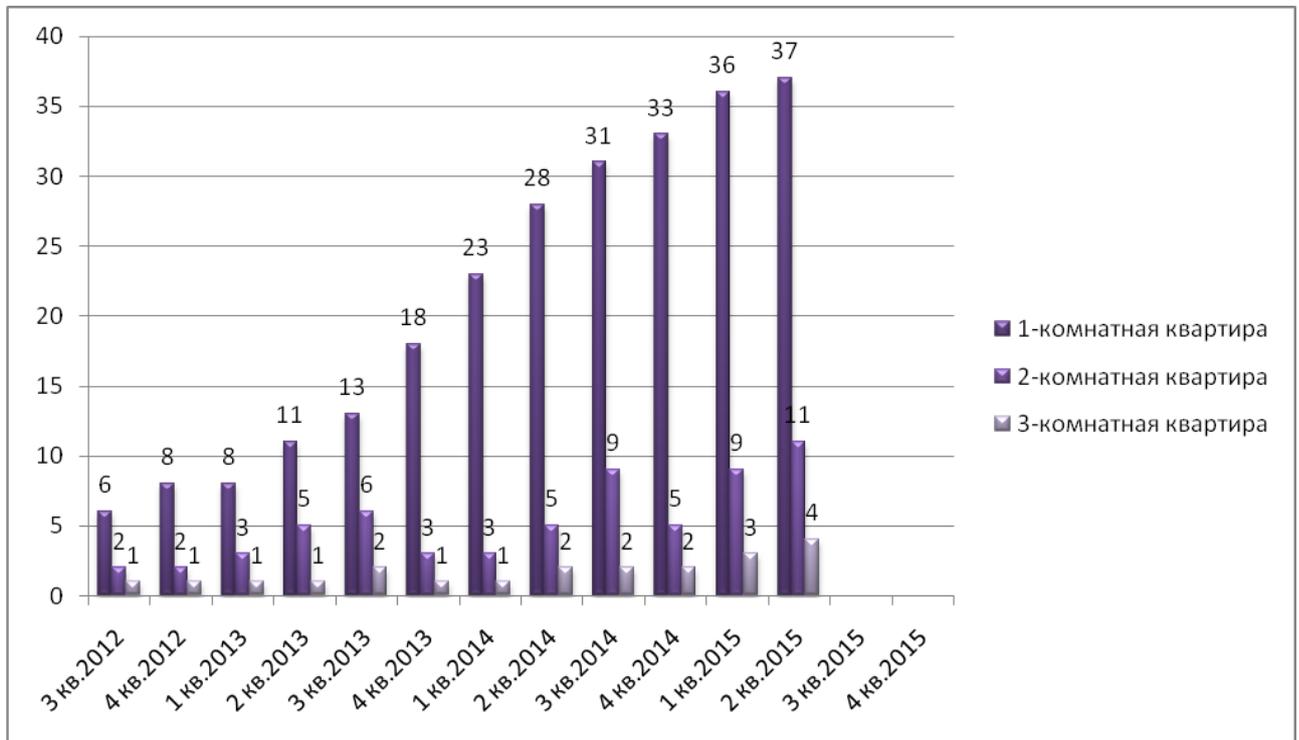
ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПЛАН ПРОДАЖ КВАРТИР

Начало реализации проекта - предположительно IV квартал 2012 года.

Учитывая тот факт, что продажи начинаются в период строительства Объекта, в стоимость 1 кв. м заложена скидка, но к моменту сдачи Объекта, заложенная стоимость соответствует среднерыночному уровню.

В расчетах применялся рост цен на квартиры равный 2% в квартал.

Финансовый поток от реализации квартир представлен в расчете Проекта (См. раздел «Первичный финансовый анализ Проекта»).



СТРАТЕГИЯ ПРОДВИЖЕНИЯ ПРОЕКТА

Первоочередной задачей является разработка идейной оболочки проекта, включая название проекта и фирменный стиль.

Основная стратегия продвижения проекта может строиться вокруг идеи постоянного проживания в современном жилом доме у воды: место для проживания людей с активной жизненной позицией, стремящихся к активному познанию мира, сильных духом.

Основываясь на проведенном маркетинговом исследовании, предпочтениях конечных потребителей, опросе экспертов и бизнес-сообщества, за базовый сценарий развития предлагаем принять нижеследующий.

Многофункциональный жилой комплекс на берегу Клязьменского водохранилища, «комфорт-класса» (или «эконом-класса +»), с развитой собственной инфраструктурой, собственной набережной и собственным яхт-клубом, пригодный как для постоянного проживания, так и для загородного отдыха, с хорошей линейкой предложений в части площади и стоимости квартир.

Многофункциональный жилой комплекс на берегу Клязьменского водохранилища – это качественные квартиры по оптимальным ценам для среднего класса.

Высокая динамика строительства и радикальное улучшение строительного процесса (жесткие требования к генподрядчику) должны стать определяющими, вплоть до установленной web-камеры на объекте с возможностью отслеживать динамику стройки с сайта потенциальными покупателями.

Продуманные процедуры последующей эксплуатации дома уже на этапе строительства. Т.е. подготовленный проект договоров, расчет цены на основные и дополнительные услуги.

Грамотно организованный процесс продаж – путем привлечения профессиональной компании-брокера в качестве компании по управлению продажами, либо создания собственного отдела продаж.

Перечень обязательных задач для компании-брокера, либо собственного отдела продаж:

- Организация офиса продаж желательно на объекте, включая благоустройство, создание благоприятной атмосферы и максимально комфортных условий для клиентов;
- Формирование оптимальной для застройщика и прозрачной для покупателя структуры сделки, в том числе структуру договоров;
- Юридическое обеспечение сделки;
- Организация финансовых платежей (разработка оптимальной финансовой схемы);
- Сопровождение клиентов от покупки до получения свидетельства о праве собственности:
 - обеспечение документооборота и переписки (включая доп. соглашения, переписка по устранению недостатков и т.п.);
 - организация взаимодействия застройщика и клиентов;
 - организация консультирования клиентов в части архитектурно - планировочных решений квартир и дизайна интерьера;
- Информационная защита застройщика от претензий со стороны клиентов;
- Участие в вводе объекта в эксплуатацию в составе комиссии;
- Организация регистрации прав собственности;



- Планирование, бюджетирование и организация рекламной кампании на весь период реализации проекта, отслеживание эффективности рекламной кампании. Разработка креативных решений для рекламной кампании, включая сайт проекта в сети Internet.
- Подготовка и актуализация плана продаж с указанием предполагаемого финансового потока на весь проект.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Классификация объектов жилой городской недвижимости

Критерии	Класс объекта			
	эконом	комфорт	бизнес	Элита
Материал стен и несущих конструкций	Конструкция и стены: панель	Конструкции: монолит, панель, кирпич Стены: монолит, панель, кирпич	Конструкции: монолит, кирпич Стены: монолит, кирпич	Конструкции: монолит, кирпич Стены: монолит, кирпич
Высота потолка	До 3 м	До 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон (подъезды, лифтовые холлы, лестничные клетки)	стандартная	стандартная	Высококачественная (дизайнерская)	Эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	Нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд - домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	ограничение доступа в подъезд - домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах, дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках; дополнительно: перфиницированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Стадии строительной готовности объектов

Стадия	Описание
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория
2-я стадия	Работы «0» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа)
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы
5-я стадия	Дом сдан государственной приемочной комиссии



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Законодательная и нормативная база по строительству многоквартирного жилого комплекса

Строительство любого объекта недвижимости (а тем более многоквартирного жилого комплекса у водоема) требует от застройщика соблюдения значительного количества законодательных и нормативных актов не только федерального значения, но и местных органов государственной власти.

"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.07.2011)

Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 11.07.2011) "О содействии развитию жилищного строительства»

Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Постановление Правительства РФ от 05.05.2007 N 265 "Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства"

(вместе с "Положением об отборе экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства")

Постановление Правительства РФ от 10.03.2007 N 152 "О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном осуществлять государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости"

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N190-ФЗ (ред. от 18.07.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 26.07.2011)

"Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 11.07.2011) ст. 65

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)

Постановление Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов"

Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Минздрав России «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Генеральный План городского округа Долгопрудный Московской области.

Особое значение при проектировании жилого комплекса у воды имеет соблюдение требований в отношении ЗСО (зона санитарной охраны). Водоохранные зоны являются зонами санитарной охраны.

С 1 января 2007 г. вступил в силу новый Водный кодекс РФ (далее – ВК), содержащий новые правила об установлении водоохранных зон, ограничениях их использования и застройки.

Согласно ст. 65 (ч. 1) ВК **водоохранная зона – это территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.**



Статьей 1 (п. 4) Градостроительного кодекса РФ **водоохранные зоны также отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий.**

Из определения водоохраной зоны и других положений законодательства следуют важные выводы.

Во-первых, **водоохранные зоны** статьей 14 Федерального закона «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» **исключены из состава земель водного фонда. Поэтому на них могут быть образованы земельные участки любых категорий** (целевых назначений) земель, а значит, не только водоохранного назначения. При этом земельный участок может располагаться частично в пределах, а частично за пределами водоохраной зоны и регистрироваться в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) как **имеющий обременение – водоохранную зону**. Земельный **участок может межеваться теперь по береговой линии**, но использоваться с учетом предусмотренных нормативными актами обременении.

Во-вторых, **водоохранная зона имеется не у всех водных объектов**. В соответствии со ст. 65 ВК не установлена водоохранная зона озер и водохранилищ с акваторией менее 0,5 кв. км, не имеющих особо ценного рыбохозяйственного назначения.

В-третьих, **граница водоохраной зоны зависит от границы (береговой линии, «кромки воды») водного объекта**. Новый ВК, в отличие от прежнего, не рассматривает берега (береговую полосу) как часть водного объекта, поэтому его **границей является береговая линия, от которой и должна отмеряться водоохранная зона**. При наличии набережной водоохранная зона должна определяться «рулеткой» от парапета набережной. Учитывая, что для многих частей водных объектов береговая линия четко не установлена, в некоторых случаях может быть целесообразно для точного установления ширины водоохраной зоны на данном участке земли строительство набережной в порядке проведения работ по изменению берега водного объекта, для чего потребуется получить решение о предоставлении водного объекта в пользование (п. 7 ч. 2 ст. 11 ВК).

При отсутствии набережной граница рек, ручьев, озер, каналов определяется «по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом» (п. 2 ч. 4 ст. 5 ВК), что предполагает многолетние наблюдения за уровнем вод в водном объекте.

Следует отметить, что перечень объектов и видов деятельности, запрещенных в водоохраных зонах, статьей 65 ВК сокращен по сравнению с прежним нормативным регулированием.

Теперь в водоохраных зонах запрещены лишь:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, а также движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянкам на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие, а в пределах прибрежных защитных полос – также распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей и ванн (купочных ванн).

Как видно, ВК существенно ослабил требования к охране водных объектов и расширил возможности использования водоохраных зон. По сути, **предусмотрев частью 16 ст. 65 ВК**



проектирование, размещение, строительство, реконструкцию, ввод в эксплуатацию новых и эксплуатацию любых ранее существовавших объектов, государство разрешило в водоохраных зонах любые виды деятельности и строительства, кроме прямо запрещенных другими положениями законодательства.

Отныне в сократившихся по размерам водоохраных зонах допускаются такие виды деятельности, как строительство жилых домов (в том числе многоквартирных) и добыча полезных ископаемых.

Вместе с тем необходимо подчеркнуть, что эта «либерализация» не затрагивает правовой режим 20-метровой береговой полосы (части водоохраной зоны «у самой воды»), общедоступность любой части которой может быть ограничена только в соответствии с федеральными законами (например, для проведения безопасности работ на основании ст. 41 ВК). Согласно п. 8 ст. 27 Земельного кодекса РФ, введенному Федеральным законом от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации», «запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации».

Таким образом, приватизация земельного участка, который частично (любой частью) находится на береговой полосе как разновидности общедоступной территории, запрещена. Для приватизации такой земли придется либо проводить раздел земельного участка (если это возможно) и приватизировать вновь образовавшийся участок за пределами береговой полосы, а земельный участок в пределах береговой полосы брать в аренду, либо провести работы по изменению береговой линии соответствующей части водного объекта, создав насыпную территорию (возможно, благоустроенную или с набережной), «убрав» тем самым границу береговой полосы с намечаемого к приватизации земельного участка.

Ограждение части общедоступной береговой полосы для деятельности и объектов исключительно частного назначения, не представляющей опасности для окружающих, даже если эта земля находится в аренде у конкретного лица, федеральными законами также не допускается. Однако такое ограждение возможно для полученного в установленном порядке земельного участка, находящегося (хотя бы частично) в пределах береговой полосы и используемого, например, для организации платного пляжа: в этом случае пляж и соответствующее водопользование общедоступны за плату, что соответствует принципу платности водопользования (п. 14 ст. 3 ВК).

Законны ли объекты, построенные в водоохраной зоне до введения в действие нового ВК, т.е. до 1 января 2007 г.?

Все зависит от того, когда, как, где, кто и что строил.

Прежде всего, необходимо отметить, что ВК введен в действие только с 1 января 2007 г. Поэтому все содержащиеся в нем положения могут применяться только с указанной даты. Лишь с 1 января 2007 г. законно можно начать новое строительство в водоохраной зоне, но с соблюдением правил нового законодательства. В частности, необходимо соблюдать Постановление Правительства РФ от 5 марта 2007 г. N 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Отсутствие в ст. 65 ВК запрета на размещение в водоохраных зонах построенных ранее объектов не означает автоматическое узаконивание всех их после 1 января 2007 г. Если в нарушение действовавших норм в водоохраной зоне был построен объект, то подлежат применению положения ст. 222 Гражданского кодекса о самовольной постройке.

Клязьминское водохранилище входит в «Перечень водоемов, которые полностью расположены на территориях соответствующих субъектов Российской Федерации и



использование водных ресурсов которых осуществляется для обеспечения питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения двух и более субъектов Российской Федерации», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 10.01.2009 N 17.

Таким образом, разрешение о строительстве объекта недвижимости в водоохраной зоне, где планируется строительство принимается после получения разрешения в уполномоченном органе федеральной власти (Федеральное агентство водных ресурсов).

Согласно ст. 112 Водного кодекса «Особенности предоставления земельных участков в водоохраных зонах и контроль за их использованием», земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Выводы:

Таким образом, строительство многоквартирного дома на предполагаемой территории возможно при соблюдении требований законодательства РФ при получении разрешения на строительство и размера береговой линии (20 м).

С целью ограничения береговой линии будет построен парапет, который одновременно может являться и основой для марины (зоны швартовки яхт).



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. «MULTIGROUP» Информация о Компании

MULTIGROUP Development более 10 лет работает на рынке недвижимости.

Основное направление деятельности – эффективное освоение территорий.

Подразделения, входящие в состав компании, позволяют управлять инвестиционно-строительными проектами полного цикла, от идеи до полной реализации.

В проектном портфеле MULTIGROUP Development - крупные завершенные проекты в Москве и регионах, в том числе, клубные поселки «Маленькая Италия» и «Пестовская Гавань», реконструкция Центра Международной Торговли, Концепция развития Красноярской агломерации и другие.

MULTIGROUP Development включает в себя подразделения, способные реализовать весь цикл развития проекта:

- Управляющую компанию
- Архитектурно-проектное бюро
- Генерального подрядчика
- Агентство недвижимости

Компания обладает прочными партнерскими связями с отечественными и зарубежными компаниями, лидерами в своих областях: экономистами и консультантами, инженерами и архитекторами, девелоперами жилой и коммерческой недвижимости и т.д. Это позволяет привлекать лучшие интеллектуальные ресурсы для эффективного решения даже самых нестандартных задач.

Мы предоставляем все виды консалтинга в сфере недвижимости, от проведения маркетинговых исследований и оценки бизнес-рисков, заканчивая разработкой эффективных концепции и аудитом уже существующих проектов.

- Исследование рынка недвижимости и составление стратегических экспертиз
- Разработка (совершенствование) концепции проекта
- Разработка финансовой модели и бизнес-плана проектов по международным стандартам
- Привлечение инвестирования в проект с использованием различных финансовых инструментов
- Анализ факторов инвестиционной привлекательности и рисков инвестирования девелоперских проектов

