

ПРОЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА КОМПЛЕКСА ЗДАНИЙ В КАЛИНИНГРАДЕ (ПРОЕКТ СОЗДАНИЯ ЛОФТ-КВАРТАЛА)

Бирюков А.В., Панарин А.Ю., Сурова Д.Д., Штин Я.С.,
студенты 5 курса ФУ при Правительстве РФ

Научный руководитель:

кандидат экономических наук, доцент *И.В. Солнцев*
(ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»)

БИЗНЕС-ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Характеристика намечаемой к выпуску продукции: «BGroup-лофт» – это проект редевелоппмента здания сельскохозяйственного кредитного банка «Восточно-пруссский ландшафт» постройки конца XIX в. под жилые помещения, включающий в себя также обустройство прилегающей территории и развитие инфраструктуры (подземный паркинг, торговый центр, фитнес-клуб, SPA-салон). Проект адресован в первую очередь людям с высоким доходом, желающим приобрести не просто элитную недвижимость, а апартаменты со своей историей и душой – единственные и уникальные в своем роде. «BGroup» – первые лофт-апартаменты в Калининграде, что вкупе с выгодным географическим положением и конкурентоспособными ценами (в сравнении с таковыми на другую элитную недвижимость в городе) делает проект привлекательным для потенциальных покупателей и инвесторов.

Предложение включает в себя:

- продажу жилых помещений;
- предоставление в аренду нежилых помещений;
- продажу и предоставление в аренду парковочных мест;
- оказание услуг физкультурно-оздоровительного характера.

Предполагаемая форма участия инвестора в проекте: проект реализуется полностью за счет средств инвестора.

Стоимость бизнес-проекта: 23 000 000 долл. США.

Суммарная потребность в инвестициях: 23 000 000 долл. США,
в т. ч. по источникам:

прямых инвестиций: 23 000 000 долл. США.

Направления использования инвестиций:

- подготовительные работы (разработка проектной документации; получение разрешения на строительство и другие согласующие процедуры; выкуп земельного участка и здания);
- строительно-монтажные работы (общестроительные работы; внутренние инженерные работы; благоустройство; наружные сети);
- закупка оборудования и инвентаря для фитнес-клуба и SPA-салона;
- организация маркетинговой кампании;
- управление проектом.

Показатели эффективности проекта:

Ставка дисконтирования: 13 % (горизонт планирования – 12 лет);

Динамический срок окупаемости проекта: 4,5 года.
 Индекс доходности: 2,4.
 Внутренняя норма доходности: 32 %.
 Чистый дисконтированный доход: 24 702 965,63 долл. США.
 Дата составления инвестиционного предложения: 30.09.2012.

ПАСПОРТ БИЗНЕС-ПРОЕКТА

Название проекта: Проект редевелопмента комплекса зданий в Калининграде (проект создания лофт-квартала).

«BGroup-лофт» – это проект редевелопмента здания сельскохозяйственного кредитного банка «Восточно-прусский ландшафт» постройки конца XIX в. под жилые помещения, включающий в себя также обустройство прилегающей территории и развитие инфраструктуры (подземный паркинг, торговый центр, фитнес-клуб, SPA-салон). Проект адресован в первую очередь людям с высоким доходом, желающим приобрести не просто элитную недвижимость, а апартаменты со своей историей и душой – единственные и уникальные в своем роде.

Лофт – формат жилья, получивший свое начало в США во второй половине XX в., снискавший также большую популярность и во многих европейских городах. В России лофты начали появляться сравнительно недавно. Первые промышленные объекты, переоборудованные под жилые и офисные помещения, располагаются в Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

Для Калининграда «BGroup-лофт» станет первым проектом, предлагающим апартаменты в стиле «лофт», что в сочетании с конкурентоспособными ценами делает его по-настоящему уникальным предложением на рынке элитной недвижимости города.

Среди других конкурентных преимуществ «BGroup-лофт» также следует выделить удачное местоположение. Объект расположен в самом центре Калининграда; в непосредственной близости – исторические здания, достопримечательности: Кафедральный собор, Дом Советов и др. В районе существуют детские сады, школы, поликлиники.

Рядом проходит Московский проспект – одна из основных транспортных артерий города. Таким образом, жильцы лофта получают возможности комфортного использования как личного, так и общественного (автобус, троллейбус, трамвай) транспорта.

В настоящее время здание, предполагаемое для редевелопмента, входит в Перечень объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения [2]. Однако российское законодательство допускает [1] продажу таких объектов. При отчуждении в пользу индивидуального собственника за ним закрепляются обязательства по содержанию объекта культурного наследия, сохранению его внешнего облика – ограничения права собственности на данный объект с заключением охранного обязательства. Но поскольку сами помещения и интерьеры выбранного здания не представляют исторической ценности, допускается их переоборудование по желанию собственника, что делает возможным реализацию проекта.

Калининград не случайно был выбран для осуществления проекта. Это самый западный регион России, при этом не имеющий общей границы с основной ее территорией. До 1946 г. он являлся частью Восточной Пруссии. Таким образом, все вышеперечисленное позволяет говорить об уникальном историко-географическом положении, которое формирует особый менталитет населения [3]. Данный фактор оказывает положительное влияние на восприятие проекта его целевой аудиторией.

Аналитики рынка жилой недвижимости Калининграда отмечают, что трендом последних лет являются квартиры-студии [4], которые также будут представлены в «BGroup-лофт». Подробный перечень распределения жилых площадей здания указан в табл. 1.

Таблица 1

Перечень распределения жилых площадей здания

Тип	Площадь	Совокупное количество квартир	Надбавка к справедливой цене	1 этап		2 этап		3 этап	
				Начальный этап строительства	Количество квартир	До ввода в эксплуатацию	Количество квартир	Конечная продажа	Количество квартир
Solo	35–40	8	15%	2 967	3	3 857	3	6 171	2
Prestige	70–80	14	10%	2 838	4	3 689	4	5 903	6

Тип	Площадь	Совокупное количество квартир	Надбавка к справедливой цене	1 этап		2 этап		3 этап	
				Начальный этап строительства	Количество квартир	До ввода в эксплуатацию	Количество квартир	Конечная продажа	Количество квартир
Premium	120–160	12	5%	2 709	2	3 522	4	5 635	6
Luxury	300	1	3%	2 657	0	3 455	0	5 527	1
Итого		35		2 793	9	3 631	11	5 809	15

Цена 1м² была определена исходя из существующих в Калининграде цен на элитную недвижимость с поправкой на формат «лофт». Поправочный коэффициент рассчитывался исходя из сложившихся соотношений цен на лофты и другое жилье класса «премиум» в Москве. Все расчеты представлены в табл. 2.

Таблица 2

Расчет поправочного коэффициента (Москва)

Объект	Площадь апартаментов, кв. м.	Стоимость, долл. США/ кв.м.	Местоположение	Стоимость аналогичного жилья	Отношение
Кадашевские палаты	110–350	18 000	м. Третьяковская, ЦАО	14 438	1,25
Даниловская мануфактура	37–200	9 000	м. Тульская, ЮАО	6 288	1,43
The Loft	30–300	7 500	м. Тульская, ЮАО	6 288	1,19
				Коэффициент	1,29

Графически процесс ценообразования представлен на рис. 1.

Рис. 1. Процесс ценообразования 1 м² жилья в Калининграде

Бюджет капитального ремонта здания, выбранного для реализации проекта, представлен в табл. 3.

Таблица 3

Бюджет капитального ремонта здания, выбранного для реализации проекта

Вид работ	Объем работ	Единица измерения	Цена, долл. США	Общая стоимость
Общестроительные работы	6500	м ²	700,00	5 546 563,45
Внутренние инженерные сети				1 754 894,15
Отопление	16 261	м ³	27,42	445 824,00
Вентеляция и кондиционирование	10 649	м ³	46,72	497 451,35
Сети водопровода и канализации	21 297	м ³	9,94	211 609,20
Лифты	5	шт.	16800	84 000,00
Электромонтажные работы	21 297	м ³	24,23	516 009,60
Благоустройство				263 625,00
Внутренний проезд	950	м ²	200,00	190 000,00
Тротуары	300	м ²	50,00	15 000,00
Освещение наружное	75	шт.	750,00	56 250,00
Озеленение	238	м ²	10,00	2 375,00
Наружные сети	6500	м ²	90,00	585 000,00
Итого затраты				8 150 082,60

Проект «BGroup-лофт» включает строительство 5-уровневого (из них 1 подземный) торгового центра общей площадью 12 000 м². Затраты по его возведению составят 10 000 000 долл.

На подземном уровне предусмотрен паркинг на 160 машиномест: для жителей лофта, а также работников и посетителей торгового центра. Первый и второй уровни здания (по 2 000 м² каждый) подлежат сдаче в аренду, из них первый – под организацию супермаркета (якорный арендатор). На третьем и четвертом уровнях расположатся фитнес-клуб и SPA-салон (затраты по организации 1 000 000 долл.).

Таким образом, предложение по торговому центру включает в себя:

- предоставление в аренду нежилых помещений;
- продажу и предоставление в аренду парковочных мест;
- оказание услуг физкультурно-оздоровительного характера.

Показатели эффективности проекта «BGroup-лофт» представлены в табл. 4.

Таблица 4

Показатели эффективности проекта «BGroup-лофт»

Показатели	Лофт	ТЦ	В целом по проекту
Ставка дисконтирования, %	13		
Динамический срок окупаемости	4,5	6,1	4,5
Внутренняя норма доходности, %	25	23	32
Чистый дисконтированный доход, долл. США	5570597,51	7035786,50	24702965,63
Индекс доходности	1,99	1,61	2,40

ЛИТЕРАТУРА

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : федер. Закон Рос. Федерации, 25 июня. 2002 г. № 73-ФЗ : в ред. Закона Рос. Федерации от 28 июля. 2012 г. № 133-ФЗ // Консультант Плюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2012.

2. Об объектах культурного наследия регионального и местного значения : постановление Правительства Калининградской области, 23 мар. 2007 г. № 132 // Консультант Плюс : Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». – М., 2007.

3. Новый Калининград.Ru [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : [http://www. newkaliningrad.ru/](http://www.newkaliningrad.ru/). – Дата доступа : 17.09.2012.

4. Рынок жилья [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа : <http://rynokzhilia.ru/>. – Дата доступа : 17.09.2012.