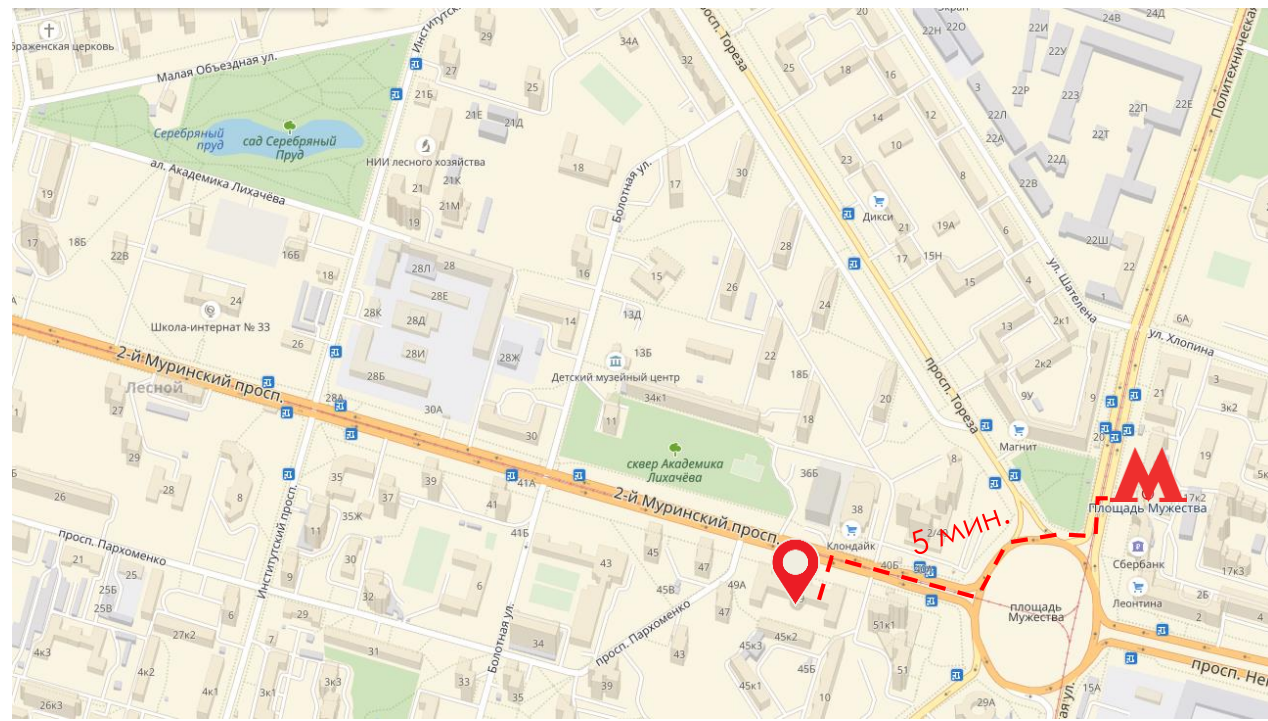




Земельный участок для  
строительства жилого дома по адресу  
2-ой Муринский пр. д .49 лит. А

---

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
АВГУСТ 2018 г.



**2-ОЙ МУРИНСКИЙ ПР. Д. 49 ЛИТ. А**  
**ПЛОЩАДЬ ЗУ: 0,67 Га**



**ГЕНПЛАН: ЗЖД**  
**ПЗЗ: ТЗЖ2** (жилая зона среднеэтажных и многоэтажных жилых домов)  
**ППТ:** разработка не требуется

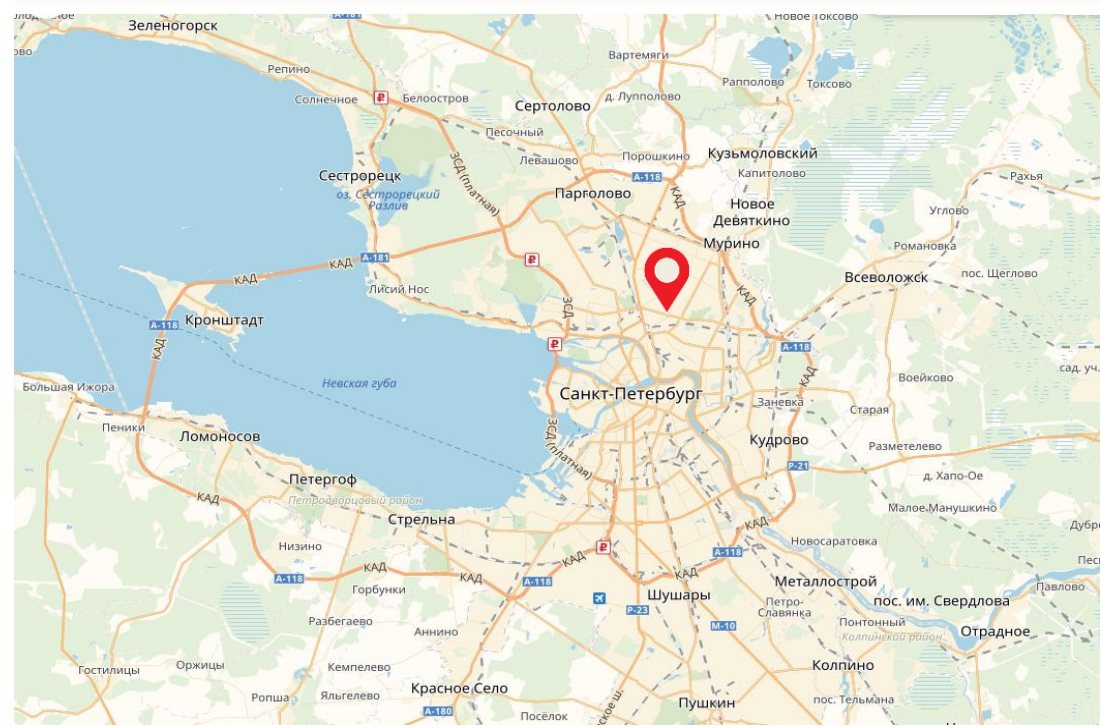


**МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА:**  
Основной вид использования

- + Сформированный жилой квартал
- + Обилие зеленых зон и парков
- + Полная обеспеченность социальной инфраструктурой
- + Великолепная транспортная доступность
- + Преимущественно средне- и малоэтажная окружающая застройка

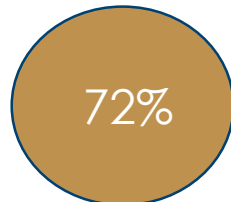
## ВОЗМОЖНОСТИ

- ★ Реализация проекта под стандарты инвестора, участие в проектировании
- ★ Реализация клубного дома бизнес-класса





№		Ед. изм	Итого
1	Площадь участка	кв. м	6 775
2	Здание		
2.1	Полезная площадь	кв. м	6 353
2.1.1	- занято	кв. м	4 614
2.1.2	- свободно	кв. м	1 739



заполняемость ИК



средняя арендная ставка



чистая месячная прибыль

## СПРАВКА

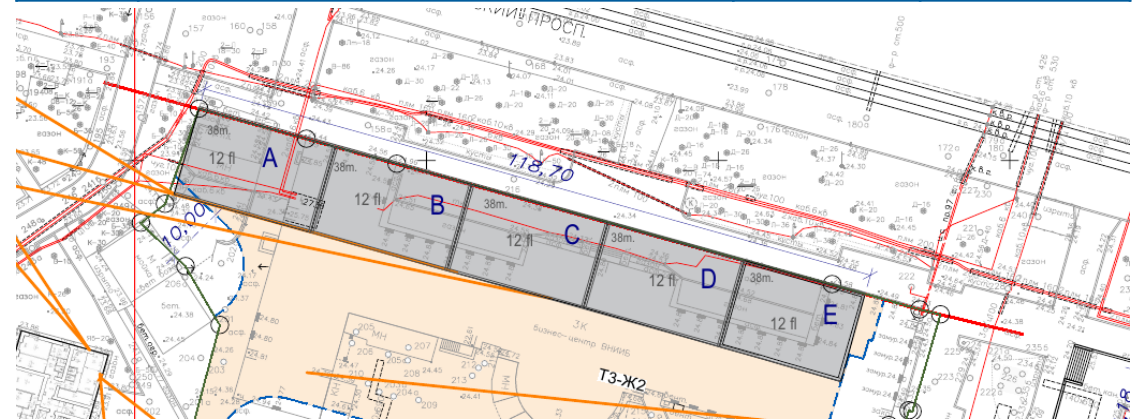
В настоящий момент на участке расположено здание бывшего ВНИИ целлюлозно-бумажной промышленности. Год постройки – 1955 г., архитекторы Журавлев Б.Н., Филиппова В.А., не является историческим зданием, объектом культурного наследия.

Текущее состояние комплекса – хорошее, вид использования – офисные помещения. На период разработки исходно-разрешительной документации денежный поток от функционирования БЦ позволит покрыть затраты на проект.





№		Ед. изм	Итого
1	Площадь участка	КВ. м	6 775
2	ЖИЛОЙ ДОМ		
2.1	Общая площадь квартир	КВ. м	13 500
2.2	Общая площадь встроенных помещений	КВ. м	1 300
2.3	Подземный гараж	м/м	148

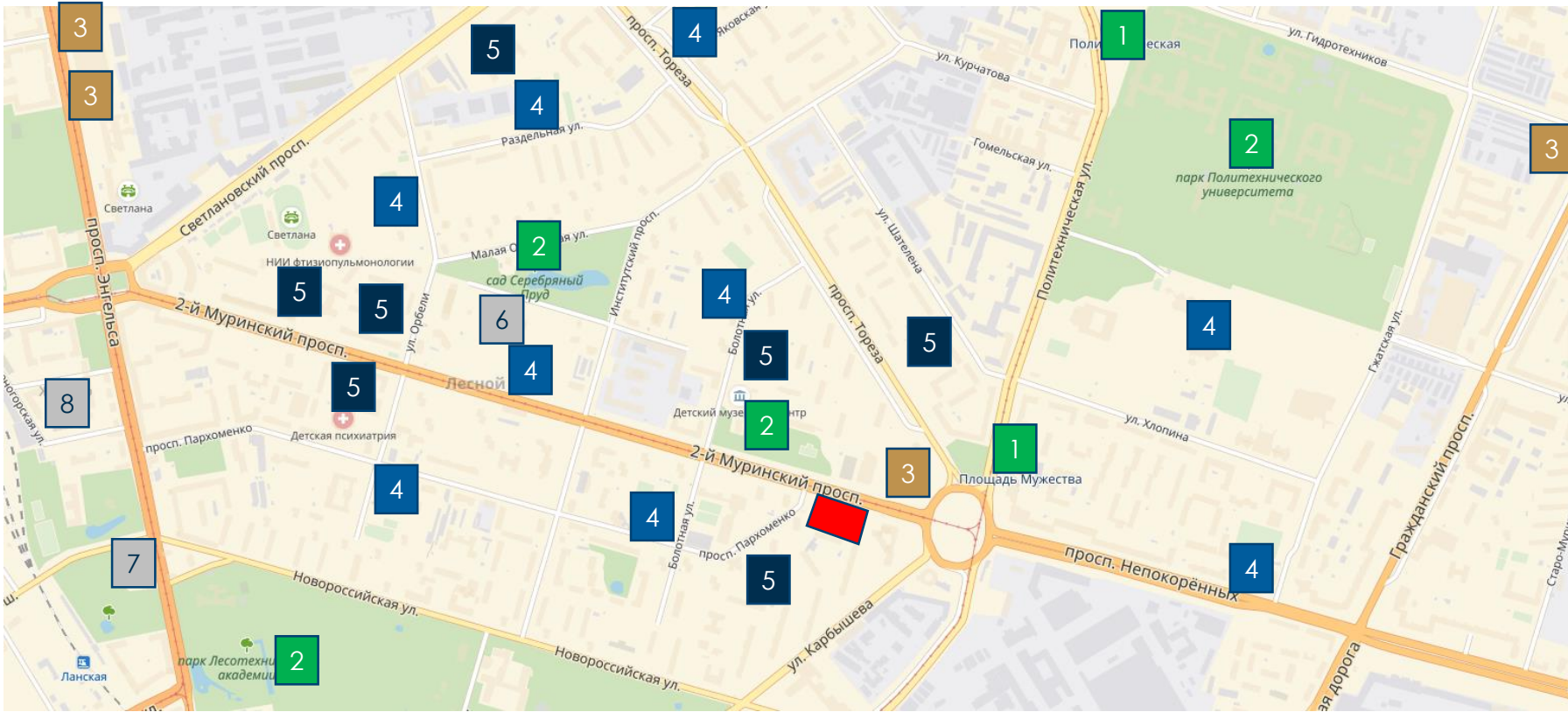


## ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Земельный участок располагается в сформированном жилом квартале, разработка ППТ не требуется.
2. Разработка эскизного проекта, в сентябре согласование АГО.
3. Получение разрешения на строительство - 4 квартал 2018 г.



500 млн. руб.\*



- ПРЕДЛАГАЕМЫЙ УЧАСТОК
- 1 Метро
- 2 Парк
- 3 ТРЦ
- 4 Школы
- 5 Детские сады
- 6 ЖК Серебряный пруд (Legenda Development)
- 7 ЖК Усадьба на Ланском (ГК СЭР)
- 8 ЖК Соло (YIT)

## ВЫВОД

Расположение, окружение, размер и градостроительный регламент участка позволяет реализовать проект бизнес-класса со средней ценой реализации 1 60 000 руб./кв.м.

1. На территории большое количество детских и школьных учреждений, включая Академический лицей физико-техническая школа, Гимназия №74, Гимназия №105.
2. В непосредственной близости расположены Политехнический университет и Лесотехническая академия.
3. Рассматриваемая территория изобилует зелеными насаждениями и скверами, включая огромные рекреационные зоны университетов.
4. Отсутствует предложение в новостройках на территории, ГК Legenda Development анонсировала выход в продажу в 2018 г. проекта бизнес-класса на 14,5 тыс. кв.м. жилья.



		м2	общие
<b>Площадь земельного участка, га</b>			<b>0,67</b>
Проектируемая площадь квартир, м2			13 500
Проектируемая площадь коммерческих помещений, м2			1 500
Проектируемое количество парковочных мест, м/м.			178
<b>Доходы, в т.ч.</b>	<b>15 000</b>	<b>174 232</b>	<b>2 613 482 960</b>
Квартиры, руб./м2	13 500	160 290	2 163 918 740
Коммерческие помещения, руб./м2 (улучшенная черновая)	1 500	151 376	227 064 220
Автопаркинг, руб/м/м	178	1 250 000	222 500 000
<b>Расходы, в т.ч.</b>	<b>15 000</b>	<b>106 081</b>	<b>1 591 207 980</b>
Стоимость земельного участка м2	31,42%	33 333	500 000 000
Стадия П+Р	0,94%	1 000	15 000 000
Демонтаж	0,94%	1 000	15 000 000
СМР коробка	47,13%	50 000	750 000 000
СМР паркинг	7,83%	8 307	124 600 000
Сети	4,71%	5 000	75 000 000
Маркетинговые расходы	7,01%	7 441	111 607 980
<b>Финансовые показатели</b>			
R (EBITDA)			39,12%
IRR			30,75%
EBITDA, руб.			1 022 274 980

**EBITDA**  
1 022 млн.руб.

**R (EBITDA)**  
39,12%

**IRR**  
30,75%