



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

(Минэкономразвития Камчатского края)

пл. им В.И. Ленина, д. 1,  
г. Петропавловск-Камчатский, 683040,  
Тел/факс: (4152) 42-56-80  
эл. почта: [econ@kamgov.ru](mailto:econ@kamgov.ru)

15.12.2022 № 36.07/5672

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Сводное заключение Министерства экономического развития Камчатского края о соответствии инвестиционного проекта Общества с ограниченной ответственностью «Юсас-Строй» «Строительство многоквартирного жилого дома г. Елизово Камчатского края ул. Геофизическая» критериям масштабного инвестиционного проекта.**

Предоставление государственной поддержки инвесторам, реализующим инвестиционные проекты на территории Камчатского края, осуществляется в соответствии с Законом Камчатского края от 22.09.2008 № 129 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Камчатском крае», который устанавливает гарантии, формы и условия предоставления государственной поддержки инвестиционной деятельности в Камчатском крае, и регулирует отдельные вопросы, связанные с реализацией региональных инвестиционных проектов.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности в Камчатском крае в форме нефинансовых мер осуществляется несколькими механизмами, в том числе путем признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае в целях предоставления инвестору земельного участка для реализации данного проекта в аренду без процедуры проведения торгов.

В соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 31.08.2015 № 312-П «Об утверждении положения о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае» (далее – Положение) в Министерство экономического развития Камчатского края (далее – Министерство) обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Юсас-Строй» (далее – ООО «Юсас-Строй») с заявлением о рассмотрении инвестиционного проекта «Строительство многоквартирного жилого дома г. Елизово Камчатского края

ул. Геофизическая» (далее – Инвестиционный проект), претендующего на признание масштабным инвестиционным проектом.

В соответствии со статьей 4 Закона Камчатского края от 30.07.2015 № 662 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Камчатского края предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон), установлены следующие критерии, которым одновременно должен соответствовать масштабный инвестиционный проект для предоставления земельного участка в аренду юридическому лицу без проведения торгов в целях реализации этого проекта:

1) соответствие приоритетам, целям и задачам, определенным в документах стратегического планирования Камчатского края, в документах стратегического планирования муниципального образования в Камчатском крае, на территории которого планируется осуществить реализацию этого проекта;

2) согласованность с документами территориального планирования регионального или муниципального уровня и (или) документацией по планировке территории;

3) наличие объема инвестиций не менее определенных законом значений.

#### **Данные об Инициаторе проекта.**

Инициатором Инвестиционного является ООО «Юсас-Строй» (ИНН 4105030680, ОГРН 1064141027642).

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц ФНС России предприятие зарегистрировано 20.06.2006, адрес регистрации: 684000, Камчатский край, г. Елизово, пр-д Брусничный, д. 9; фактический адрес: 684000, Камчатский край, г. Елизово, ул. Рябикова, д.1а.

Уставной капитал общества составляет 10 000 рублей, учредителем является Ю Сергей Юнхакович, доля в уставном капитале 10 000 рублей (100 % доли в уставном капитале).

Генеральный директор ООО «Юсас-Строй» - Ю Сергей Юнхакович.

Основной вид экономической деятельности предприятия «41.2 Строительство жилых и нежилых зданий».

#### **Краткое описание проекта.**

Цель проекта – инвестирование средств в строительство многоквартирного жилого дома на 189 квартир с благоустроенной придомовой территорией, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. Геофизическая.

Для реализации Инвестиционного проекта необходима аренда земельного участка, кадастровый номер 41:05:0101001:12242, общей площадью 8 244 кв м.

На данный момент разработана маркетинговая концепция, проект, имеются необходимые финансовые вложения и материально-техническая база.

Объект позиционируется как современный жилой дом класса стандарт.

Жилой дом включает в себя:

- квартиры трех вариантов (одно, двух и трех- комнатные),
- наземный паркинг,
- детская и спортивная площадки.

Источниками финансирования проекта являются собственные денежные средства. Прибыль формируется за счет продажи площадей жилого дома.

Суть проекта заключается в использовании земельного участка для жилой застройки территории площадью 8 244м<sup>2</sup>, расположенного в г. Елизово по ул. Геофизическая, кадастровый номер 41:05:0101001:12242 для строительства многоквартирного жилого дома в г. Елизово.

Объект представляет 3 блока многоквартирного жилого дома с этажностью в 9 этажей с благоустроенной территорией, детской площадкой, зоной отдыха и мест для парковки автомобилей. На каждом этаже планируется по 7 квартир, четыре квартиры площадью от 32,4 до 36,9 кв.м., по 2 квартиры площадью по 48,9-49,4 кв.м., одна квартира 70,2 кв.м. На всех этажах запроектированы однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Строительство нежилых помещений проектом не предусмотрено.

Для обеспечения доступности маломобильных групп (инвалидов) каждый подъезд жилого дома оборудуется снаружи пандусом для инвалидов-колясочников.

Придомовая территория проектируемого многоквартирного жилого дома условно разделена на функциональные зоны: детская игровая зона, зона отдыха и парковка. В детской зоне расположены игровые площадки. Для отдыха предусмотрен прогулочный мини сквер с площадками отдыха. Так же проектом предусмотрена автостоянка.

Конструктивная схема здания - монолитные несущие внутренние, наружные стены с монолитными плитами перекрытий.

На текущий момент в рамках Инвестиционного проекта проведены следующие работы:

- специалистами ООО «Юсас-Строй» проведены маркетинговые исследования рынка жилья г. Елизово;
- отлаженные цепочки поставок строительных материалов;
- проведены предварительные переговоры с субподрядчиками, поставщиками материалов;
- готовый проект для корректировки и привязки имеющегося проекта к земельному участку;
- необходимые финансовые, трудовые ресурсы, а также материально-техническая база.

#### **Расчет показателей эффективности:**

Для оценки экономической эффективности проекта наиболее частыми в использовании являются методы, основанные на дисконтировании, включающие в себя расчет:

- Чистого дисконтированного дохода (NPV);
- Внутренней нормы доходности (IRR);
- Срока окупаемости инвестиционного проекта (PP);
- Дисконтированного срока окупаемости (DPP);
- Индекса доходности (PI).

Важным фактором оценки любого проекта является ставка дисконтирования.

Дисконтирование - определение стоимости денежных потоков, относящихся к будущим периодам.

Ставка дисконтирования в данной работе принята на уровне 7,5%, что соответствует уровню безрисковой ставки по вложениям в банк депозита (долгосрочный вклад, открытый в ПАО Сбербанк).

| Показатель   | Значение   |
|--|------------|
| Выручка от реализации, тыс руб                       | 984 348,00 |
| Объем инвестирования в строительство, тыс руб        | 730 318,74 |
| Расходы на продажу, тыс руб                          | 9 843,48   |
| Ставка дисконтирования                               | 8,5 %      |
| Чистый дисконтированный доход (NPV проекта), тыс руб | 215 084,95 |
| Внутренняя норма доходности (IRR проекта)            | 80,363%    |
| Срок окупаемости проекта, мес                        | 24         |
| Дисконтированный срок окупаемости, мес               | 24         |
| Индекс доходности (PI проекта)                       | 1,2906     |

Чистый дисконтированный доход (NPV) равен 215 084,95 тыс руб.

Внутренняя норма доходности. IRR проекта составляет 80,363%, что свидетельствует об эффективности проекта.

$PI > 1$ , инвестиции полностью оправдают себя.

PI составляет 1,2906, т.е. инвестор получит почти 30 копеек с каждого вложенного рубля.

Срок окупаемости проекта – 24 месяца.

#### **Социальный эффект.**

Инвестиционный проект разрабатывается и реализуется в первую очередь с целью достижения рыночных, финансово-экономических, производственно-технических целей, но кроме перечисленных целей, достигаемых в рамках реализации инвестиционного проекта, предприятие может ставить в том числе и социальные цели, т.е. цели, связанные удовлетворением ожиданий, потребностей, интересов людей.

Социальный эффект от реализации инвестиционного проекта может выражаться в прямой и косвенной формах. Прямой эффект возникает в связи с непосредственным строительством и эксплуатацией объектов, косвенный проявляется в виде налоговых поступлений, дополнительных инвестиций, развития отрасли, производства, региона, вызванных реализацией проекта. Особенностью косвенного эффекта является его постоянное увеличение, к примеру, создание рабочих мест приводит к снижению безработицы в регионе, затем к повышению доходов населения, а, следовательно, и покупательной способности, поступлению дополнительных налоговых платежей.

Для реализации Инвестиционного проекта необходимо выделение земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101001:12242, общей площадью 8 244 кв м.

**Заключение Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края (от 01.12.2022 № 60.03/3799).**

Рассмотрев обращение Министерства экономического развития Камчатского края о подготовке заключения по заявлению ООО «Юсас-Строй» о признании Инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае, Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края сообщило, что, земельный участок, указанный на схеме, приложенной к заявлению ООО «Юсас-Строй», в собственности Камчатского края не находится, в связи с чем заключение о возможности предоставления данного земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с подпунктом «в». пункта 2 части 3 Положения не требуется.

**Заключение органа местного самоуправления (администрации Елизовского городского поселения от 01.12.2022 № 4904 и администрация Елизовского муниципального района от 09.12.2022 № 5744).**

Рассмотрев запрос Министерства экономического развития Камчатского края, администрация Елизовского городского поселения и администрация Елизовского муниципального района подготовили заключения, содержащие нижеследующие выводы.

Представленный Инвестиционный проект предполагает использовании земельного участка для жилой застройки территории площадью 8 244 кв.м., расположенного в г. Елизово, кадастровый номер 41:05:0101001:12242 для строительства многоквартирного жилого дома в г. Елизово.

Цель Инвестиционного проекта – инвестирование средств в строительство многоквартирного жилого дома на 189 квартир с благоустроенной придомовой территорией, расположенного по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. Геофизическая.

К основным положительным эффектам реализации Инвестиционного проекта относится:

- возможность приобретения квартир в ипотеку по льготным ставкам государственной поддержкой, так как объект отвечает всем требованиям, предъявляемым кредитными организациями к приобретаемому жилью;
- создание дополнительных рабочих мест, т.к. при строительстве занято более 50 человек в течение более двух лет. Как следствие снижение безработицы в регионе, рост доходов населения и повышение покупательной способности населения;
- увеличение доходов бюджета за счет поступления дополнительных налоговых платежей и взносов без участия государства (субъекта) в проекте;
- освоение земельных участков, строительство новых инженерных сетей с последующей передачей на баланс ресурсоснабжающей организации и в собственность города;
- реновация жилищного фонда, снос ветхого, часто аварийного жилого фонда, построенного в 50-е, 60-е годы и новое строительство современных объектов на освободившейся территории;
- наиболее эффективное использование земельного участка;
- развитие строительной отрасли в Камчатском крае;
- возможность реализации различных жилищных государственных программ.

Реализация Инвестиционного проекта значительно повысит индекс качества городской среды как в городе Елизово, так и в целом по Камчатскому краю.

В связи с вышеизложенным администрации Елизовского городского поселения и Елизовского муниципального района сообщают, что Инвестиционный проект:

1) соответствует приоритетам, целям и задачам, определенным в документах стратегического планирования Елизовского городского поселения;

2) соответствует утвержденной документации территориального планирования, правилам землепользования и застройки и документации по планировке территории Елизовского городского поселения.

Указанный в заявлении земельный участок может быть предоставлен в аренду для целей реализации указанного Инвестиционного проекта.

**Заключение отраслевого органа (Министерства строительства и жилищной политики Камчатского края от 06.12.2022 № 32/5959).**

Министерство строительства и жилищной политики Камчатского (далее – Минстрой Камчатского края), рассмотрел бизнес-план Инвестиционного проекта, претендующего на признание масштабным инвестиционным проектом. В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 части 3 Положения Минстрой Камчатского края уполномочен давать заключения о согласованности инвестиционного проекта с документами территориального планирования регионального уровня и (или) документацией по планировке территории в отношении объектов регионального значения в случае, если земельный участок находится в государственной собственности Камчатского края.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и публичной кадастровой карты Росреестра земельный участок с кадастровым номером 41:05:0101001:12242, необходимый для реализации масштабного инвестиционного проекта ООО «Юсас-Строй», не находится в собственности Камчатского края, в связи с чем, заключение Министерства строительства и жилищной политики Камчатского края о согласованности инвестиционного проекта с документами территориального планирования регионального уровня не требуется.

В соответствии с протоколом заседания отраслевой группы Инвестиционного совета в Камчаткам крае по развитию строительства от 08.12.2022 № Пр32-21 Инвестиционный проект ООО «Юсас-Строй» **признан соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта** в Камчатском крае, предусмотренным статьей 4 Закона и ему может быть присвоен статус масштабного инвестиционного проекта в Камчатском крае.

#### **Выводы.**

На основании анализа представленных документов можно сделать следующие выводы.

Администрация Елизовского городского поселения и администрация Елизовского муниципального района считают, что Инвестиционный проект:

1) соответствует приоритетам, целям и задачам, определенным в документах стратегического планирования Елизовского городского поселения;

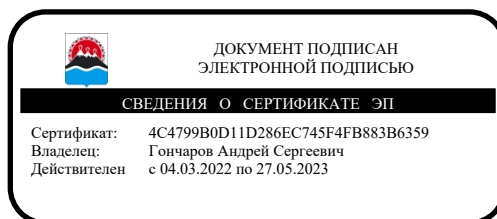
2) соответствует утвержденной документации территориального планирования, правилам землепользования и застройки и документации по планировке территории Елизовского городского поселения.

Указанный в заявлении земельный участок может быть предоставлен в аренду для целей реализации указанного Инвестиционного проекта.

В соответствии с протоколом заседания отраслевой группы Инвестиционного совета в Камчаткам крае по развитию строительства от 08.12.2022 № Пр32-21 Инвестиционный проект ООО «Юсас-Строй» **признан соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта** в Камчатском крае, предусмотренным статьей 4 Закона.

Учитывая вышеизложенное, Министерство экономического развития Камчатского края считает возможным вынесение вопроса об установлении соответствия Инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта и признании Инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом на заседание Инвестиционного совета в Камчатском крае.

Министр



А.С. Гончаров