

Azymut



Prezentacja

Dotycząca scalenia gruntów i przygotowania projektów inwestycyjnych na terenie obwodu Kaliningradzkiego



Spis treści:

Wprowadzenie	4
I. Zalety realizacji projektów inwestycyjnych na terenie obwodu Kaliningradzkiego	5
II. Zalety prowadzenia działalności gospodarczej w obwodzie Kaliningradzkim	6
III. Charakterystyka rynku gruntów w obwodzie Kaliningradzkim	8
IV. Dynamika zmiany cen działek o powierzchni 1 ha przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe	9
V. Średnia cena mieszkań w nowym budownictwie w obwodzie Kaliningradzkim	10
VI. Proponowane projekty inwestycyjne	11
VII. Działka kategorii „grunty budowlane” o powierzchni 14 ha	16
VIII. Projekt inwestycyjny dotyczący utworzenia spółki sieci energetycznej	20
IX. Projekt inwestycyjny dotyczący utworzenia sieci stacji paliwowych w Kaliningradzie i w Obwodzie.	21
X. Zabudowa szeregową w ramach realizacji programu „Dostępne i komfortowe mieszkanie dla obywateli Rosji”	22
XI. Średnia cena katastralna za 1 m.kw. gruntów budowlanych w przekroju samorządów powiatów (okręgów miejskich) obwodu Kaliningradzkiego	24

Witam Szanownych Państwa!

Chciałbym przedstawić Państwu wyniki wspólnej działalności spółki „TERRA-ZACHÓD” i „AZYMUT”.

Nasze partnerstwo („TERRA-ZACHÓD” i „AZYMUT”) ma na celu scalanie gruntów z działek o przeznaczeniu rolnym, a następnie przygotowanie dokumentacji technicznej w celu ich przekwalifikowania z jednej kategorii na inną oraz przygotowanie projektów inwestycyjnych w celu ich realizacji na terenie obwodu Kaliningradzkiego.

Nasza firma posiada doświadczenie w wykonywaniu takich prac. W ciągu 5 lat:

- Scaliliśmy 20 dużych działek, m.in. działkę o powierzchni 50 ha, przekwalifikowaną na „grunty budowlane”, na które zostały opracowane warunki techniczne i projekty sieci inżynierskich.
- Poprzez wyodrębnienie udziałów w gruncie utworzona została i przekazana zleceniodawcy jako scalona działka o powierzchni 10 000 ha do produkcji rolnej.

Możemy zaproponować inwestorom:

1. Utworzenie działek, gotowych do rozpoczęcia budownictwa mieszkaniowego.
2. Współpracę przy przekwalifikowaniu scalonych działek rolnych na inną kategorię gruntów, a następnie ich rozwój lub sprzedaż osobom zainteresowanym.
3. Udział w inwestowaniu przy scalaniu wielkich działek przeznaczonych do produkcji rolnej.

Zalety realizacji projektów inwestycyjnych na terenie obwodu Kaliningradzkiego

Federacja Rosyjska:		FPC „Rozwój obwodu Kaliningradzkiego do 2014 roku” FPC „Rozwój systemu transportowego Rosji (lata 2010-2015)” Udział regionu w programie powrotów emigrantów z zagranicy
Obwód Kaliningradzki:		Specjalna strefa ekonomiczna, ulgi podatkowe, ulgi celne
Samorządy:		Aktywny udział w zagospodarowaniu przestrzennym i zainteresowanie rozwojem własnych terenów
Rozwinięta infrastruktura:		Drogi, koleje, porty, międzynarodowy port lotniczy, terminale celne

Zalety prowadzenia działalności gospodarczej w obwodzie Kaliningradzkim.

Chciałbym bardziej szczegółowo omówić główne zalety realizacji projektów inwestycyjnych na terenie obwodu kaliningradzkiego.

Obwód Kaliningradzki jest najdalej wysuniętym na zachód regionem Rosji, położony jest w centrum Europy, co znacznie ułatwia prowadzenie działalności gospodarczej z partnerami z Unii Europejskiej.

W obwodzie działa 5 niezamarzających portów, międzynarodowy port lotniczy, istnieje połączenie promowe z Sankt-Petersburgiem i portami w Niemczech, jest również dobrze rozwinięta sieć dróg kolejowych, w tym również i kolei europejskiej.

Przez region przebiegają dwa samochodowe korytarze transeuropejskie.

Rozwinięta infrastruktura transportowa i duża liczba punktów celnych sprzyja rozwojowi eksportu i importu towarów.

Chciałbym również zauważyć, że mamy unikalny park narodowy „Mierzęję Kurską” oraz tworzymy w obwodzie Kaliningradzkim jedną z czterech stref gier hazardowych.



W celu przyspieszonego rozwoju obwodu Kaliningradzkiego został przyjęty FPC „Rozwój obwodu Kaliningradzkiego do roku 2014” z uwzględnieniem dalszego rozwoju infrastruktury regionu (ponad 70 obiektów), w tym budowa elektrociepłowni i gazociągu, modernizacja portów morskich i portu lotniczego na łączną kwotę ponad 436 mld rubli.

Realizacja tego programu obliczona jest na 10 lat, co jeszcze raz potwierdza, że Prezydent i Rząd FR zwracają szczególną uwagę na rozwój obwodu Kaliningradzkiego.

Na szczególną uwagę w obwodzie Kaliningradzkim zasługuje Specjalna Strefa Ekonomiczna. Zgodnie z ustawą federalną „O specjalnej strefie ekonomicznej w obwodzie Kaliningradzkim” (nr 16-UF z dn. 10.01.2006 roku) przedsiębiorstwom, które stały się jej rezydentami, tj. inwestującym nie mniej niż 150 mln rubli w okresie 3 lat udzielane są ulgi w opodatkowaniu przychodów i majątku (przez pierwszych 6 lat inwestorzy są zwolnieni od płacenia tych podatków w ogóle, przez następnych 6 lat płacą 50% obowiązującej stawki podatkowej). Oprócz tego, ustawa wprowadza ulgi celne, na podstawie których towary z zagranicy wwożone na teren obwodu Kaliningradzkiego i wykorzystywane na tym terenie nie podlegają opłatom celnym i opodatkowaniu.

Tak więc, obwód kaliningradzki posiada możliwości i zalety w porównaniu z innymi regionami kraju do prowadzenia działalności gospodarczej na jego terenie.

Charakterystyka rynku gruntów w obwodzie Kaliningradzkim.

Nasza spółka od dłuższego czasu zajmuje się sprawami dotyczącymi gruntów.

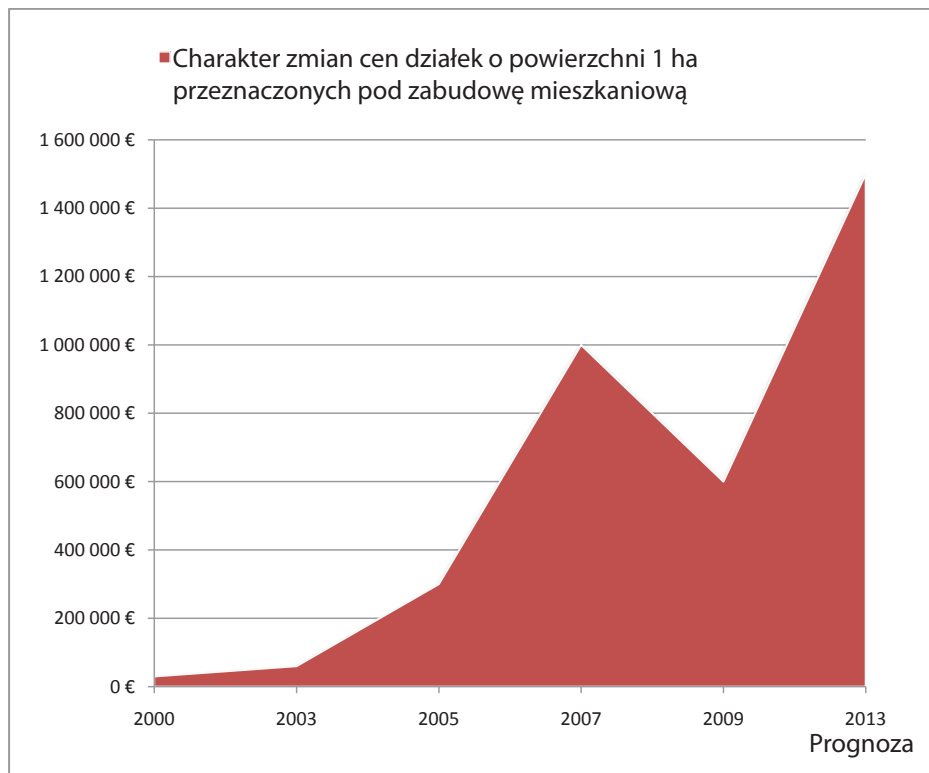
Obecnie rynek gruntów w obwodzie Kaliningradzkim wygląda następująco:

1. Obserwuje się deficyt niedrogich działek pod zabudowę jednorodzinną.
2. Brak jest ofert dotyczących działek przeznaczonych pod budowę budynków wielopiętrowych, pod zabudowę osiedlową (kompleksową).
3. Brak jest działek pod rozwój przemysłu i eksploatację złóż.
4. Brak jest ofert dużych działek dla klientów VIP (posiadłości).
5. Grunty rolne są skoncentrowane w 2-3 organizacjach i na rynek praktycznie nie są wystawiane. Na wolnym rynku brakuje skomasowanych gruntów przeznaczonych do produkcji rolnej.

Naszym zdaniem najbardziej perspektywicznymi kierunkami są:

- Komasacja gruntów w celu utworzenia strefy przemysłowej, która będzie potrzebna zarówno dla rosyjskich, jak i dla zagranicznych producentów (ulgi podatkowe)
- przygotowanie działek przeznaczonych pod budowę budynków wielopiętrowych i kompleksów wypoczynkowych.

Dynamika zmiany cen działek o powierzchni 1 ha przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe



Informacja udostępniona przez niezależnych biegłych „NC Bałteksperyta” Sp. z o.o.

Średnia cena mieszkań w nowym budownictwie w obwodzie kaliningradzkim

Średnia cena mieszkań (USD/m.kw.)

Miejscowość	Maj 2006 roku	Maj 2008 roku	Marzec 2009 roku	Luty 2010 roku
Kaliningrad	1 000	1 700	1300	1500
Zelenogradzk	700	1200	1000	1200
Swietłogorsk	800	2 000	1400	1500
Pioniersk	600	1100	1000	1100
Gurjewsk	800	1600	1000	1100

Średnia cena za 1 k.kw. wynosi 1 200 USD. Przy tym wzrost cen od marca 2009 roku do lutego 2010 roku wyniósł minimum 10%.

Proponowane projekty inwestycyjne

*„Należy pomyśleć, w jaki sposób
zintensyfikować proces pozyskiwania
wolnych gruntów, aby rozwijać
indywidualne budownictwo
mieszkaniowe”
Prezydent RF
D. Miedwiediew, lipiec 2008 r.*

Budownictwo w obwodzie Kaliningradzkim jest skoncentrowane głównie na niewielkich działkach znajdujących się wewnątrz osiedli mieszkaniowych. Wskutek ograniczonej liczby ofert takich działek na rynku, cena ich jest wysoka, co z kolei odbija się na cenie mieszkań.

W Kaliningradzie i w miastach uzdrowiskowych ceny tych działek wahają się od 4 do 50 tys. USD za 100 m. kw., zaś cena jednego hektara w obrębie miasta pod zabudowę budynków kilkupiętrowych wynosi ponad milion USD.

Wydaje nam się, że sprawą najważniejszą dotyczącą realizacji programu „Dostępne mieszkanie” jest budowa osiedli na już utworzonych skomasowanych działkach przylegających do miast i innych miejscowości. Będzie to prowadziło do znacznego zmniejszenia kosztów budowy i obniżenia cen na rynku mieszkań.

Tak więc, realizacja programu „Dostępne mieszkanie” oraz rozwój innych gałęzi gospodarki w obwodzie kaliningradzkim są ściśle powiązane ze scalaniem gruntów różnych kategorii.

Spółka „Azymut” jest koordynatorem przedstawianych Państwu projektów inwestycyjnych, które były przygotowane na zamówienie grupy spółek „Terra-Zachód”.

Grupa spółek „Terra-Zachód” oferuje skomasowane grunty do wykorzystania w różnych celach. Przy tworzeniu takich działek brano pod uwagę ich lokalizację, odpowiednią infrastrukturę oraz brak na rynku działek przeznaczonych na określone cele.

Zaletą naszych ofert polega na tym, że proponujemy w celu kompleksowego rozwoju terenu już scalone grunty, w tym, również pod budowę obiektów o różnym przeznaczeniu.

Nasze oferty:

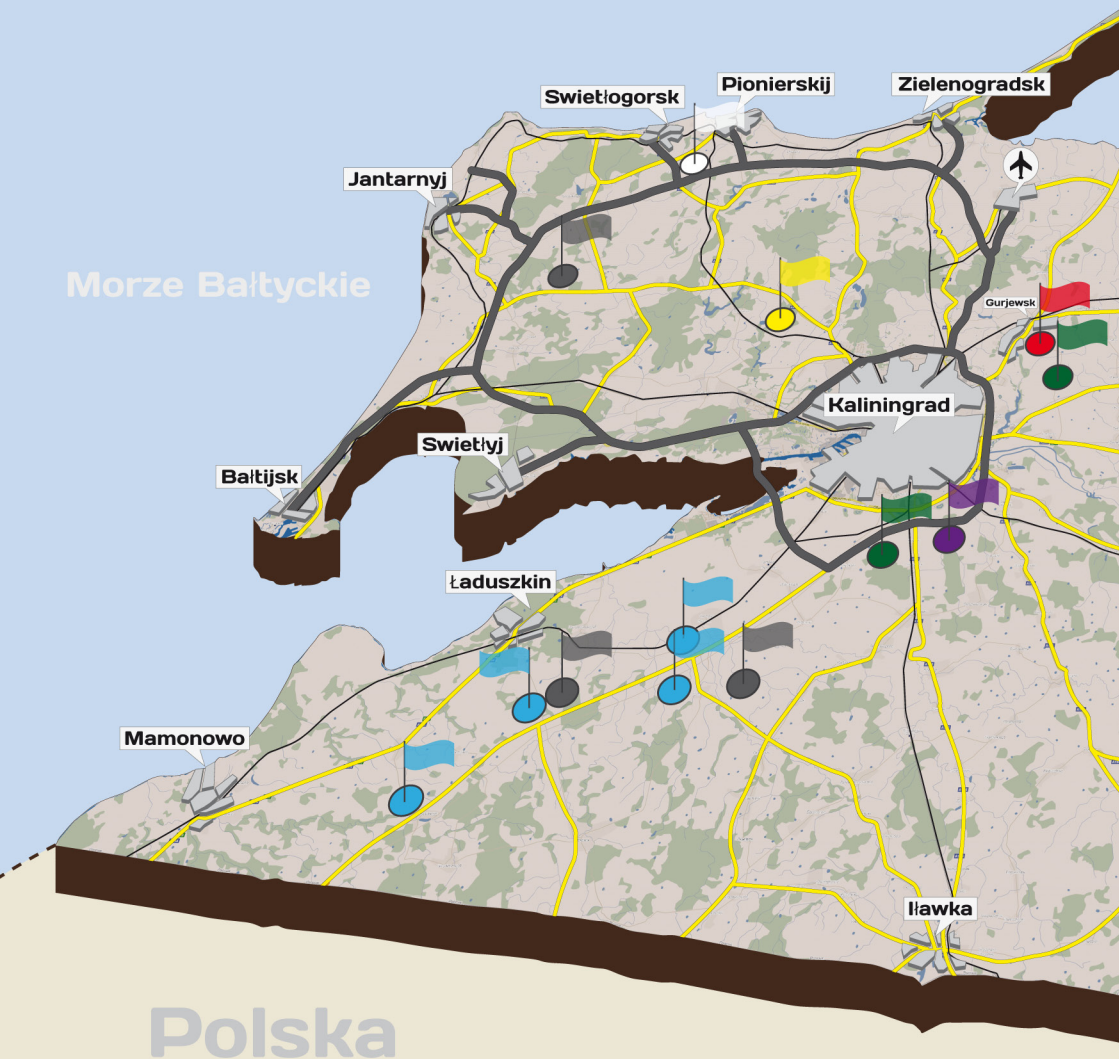
1. Działka o powierzchni 50 ha (własność) w odległości 2 km od Kaliningradu; uzgodniony jest projekt obrębu zasiedlenia, przygotowany jest wniosek o przekwalifikowaniu gruntów. Proponowana jest pod zabudowę osiedlową i domki jednorodzinne. Prace dotyczące przekwalifikowania gruntów są wykonane w 100%.
2. Działka o powierzchni 50 ha (własność) w Gurjewsku, w odległości 5 km od Kaliningradu. Proponowana jest pod zabudowę wysokościową. Prace dotyczące przekwalifikowania gruntów są wykonane w 80%.
3. Dwie działki o powierzchni po 50 ha każda, przeznaczone pod zabudowę lotniskową, położone są w odległości 5 km od Kaliningradu.
4. Działka o powierzchni 50 ha pod zabudowę domów jednorodzinnych, w odległości 4 km od miasta uzdrowskiego Pionierskij.
5. Działka o powierzchni 50 ha (własność) w strefie rekreacyjnej (wybrzeże Zatoki Kurskiej z widokiem na Mierzę Kurską (Park Narodowy) przeznaczona jest dla celów rekreacyjnych.
6. Działka (własność) o powierzchni 100 ha przeznaczona dla strefy przemysłowej w rejonie elektrociepłowni, obok przebiega gazociąg.
7. Cztery działki o powierzchni po 30 ha każda, położone na głównych skrzyżowaniach międzynarodowej trasy Kaliningrad – Berlin. Działki mogą być wykorzystane pod budowę stacji paliwowych, parkingów, terminali załadunkowo-przeładunkowych.
8. Działki (własność) po 2-5 ha w rejonie osiedla Jantarnyj, przeznaczone pod budowę prywatnych rezydencji, posiadłości.

9. Działka (własność) o powierzchni 500 ha (z możliwością nabycia następnych terenów do 30 000 ha) przeznaczona dla rozwoju produkcji rolnej. Istnieje 5 nieruchomości przeznaczonych do produkcji rolnej.
10. 2 działki (własność) po 100 ha każda posiadające złoża kopalin użytecznych ($V_{\text{glinka}} = 6 \text{ mln m}^3$; $V_{\text{pospółka}} = 6 \text{ mln m}^3$).
11. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, możemy skomasować grunty w rejonie osiedla Powarowka (planowana jest strefa gier hazardowych) oraz w rejonie osiedla Mitino, a następnie włączyć te grunty w obręb osiedla.

Oprócz tego zgromadzono informacje o sytuacji na rynku wtórnym gruntów. Zorganizowano punkt usług prawnych i pośredników nieruchomości w zakresie ekspresowej wyceny gruntów, punkt pomocy prawnej przy kupnie-sprzedaży gruntów, zdjęć topograficznych, koordynacji i ustalania granic działek oraz inwentaryzacji gruntów i budowli.

Na dzień dzisiejszy oferowane skomasowane grunty pozwalają na zmniejszenie deficytu działek potrzebnych pod wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe, budownictwo obiektów przemysłowych, rekreacyjnych oraz rozwój rolnictwa na terenie obwodu Kaliningradzkiego.

„AZYMUT” Sp. z o.o. proponuje działki o różnym przeznaczeniu:



Litwa

Zalew
Kuroński

Sowieck

Śląwsk

Polessk

Gwardiejsk

Czerniachowski

Znamieński

Prawdński

	Wysoka zabudowa	50 ha
	Kilkupiętrowa zabudowa	50 ha
	Budownictwo jednorodzinne	50 ha
Zabudowa		
	wypoczynkowo-rekreacyjna	2 x 50 ha
	Posiadłości	3 x 30 ha
	Rozwój strefy rekreacyjnej	50 ha
	Strefa przemysłowa	100 ha
	Stacje paliw, magazyny, hotele	4 x 30 ha
	Eksploatacja złóż	2x100 ha
	Produkcja rolna	500 ha

Teraz chcemy zaprezentować Państwu działkę kategorii „Grunty budowlane” o powierzchni 14 ha przeznaczoną po budownictwo mieszkaniowe, położoną w odległości 2 km od Kaliningradu i 30 km od Morza Bałtyckiego.

Proponowane są 2 warianty zagospodarowania tego terenu:

- Wariant 1. Uwzględniając istniejące moce energii elektrycznej, jest możliwość budowy domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni 20 000 m². Koszty własne budowy wyniosą 25 000 rub./1 m². Proponowana cena sprzedaży wyniesie 45 000 rub./1m².
- Wariant 2. Jeżeli będą wykonane prace w zakresie doprowadzenia dodatkowej mocy energii elektrycznej, będzie możliwość wybudowania 100 000 m² powierzchni mieszkaniowej. Będzie to najbardziej efektywne wykorzystanie tej działki. W takim przypadku, korzystając z projektu komfortowej zabudowy szeregowej i technologii simprolitowej koszt własny budowy z uwzględnieniem nabycia działki i doprowadzeniem mediów wyniesie 22 000 rub./m².

Średnia cena rynkowa 1 m² w obwodzie kaliningradzkim obecnie wynosi 40 000 rub. za 1 m². Ludzie są zainteresowani kupnem nowego mieszkania za taką cenę, ponieważ na rynku nieruchomości brak jest ofert mieszkań tej kategorii, co gwarantuje ich sprzedaż zarówno za gotówkę jak i na kredyt (hipoteka).

Jeszcze szybciej można będzie sprzedać wybudowane mieszkania, jeżeli uwzględni się, że zapotrzebowanie ze strony samych wojskowych wynosiło na początek roku około 4 000 mieszkań. Zgodnie z rozporządzeniem Ministerstwa Rozwoju Regionalnego Rosji średnia cena rynkowa 1m² mieszkania dla obwodu kaliningradzkiego w I kwartale 2010 roku była ustalona na 30 800 rubli. Uwzględniając taką cenę, wydawane są Państwowe świadectwa mieszkaniowe dla wojskowych odchodzących do rezerwy oraz dla innych grup obywateli. W taki sposób, popyt na wybudowane 100 000 m² po zalecanej przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego cenie jest zagwarantowany.

Wariant 1. Uwzględniając istniejące moce energii elektrycznej jest możliwość budowy domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni 20 000 m².



Scalone grunty kategorii „działki budowlane”

Powierzchnia działki:
14,5 ha (własność)

Lokalizacja:

Znajduje się w odległości 2 km od Kaliningradu

Proponowane użytkowanie:

- Budowa domów jednorodzinnych
(20 000 m² powierzchni mieszkalnej)
- Kilkupiętrowa zabudowa
(100 000 m² powierzchni mieszkalnej)



Wariant 2. Jeżeli wykona się prace w zakresie doprowadzenia dodatkowych mocy energii elektrycznej, jest możliwość wybudowania 100 000 m² powierzchni mieszkalnej.

Projekt inwestycyjny dotyczący utworzenia spółki sieci energetycznej.

Obecnie w niektórych dzielnicach miasta obserwuje się deficyt energii elektrycznej. Wiąże się to z tym, że moc jest całkowicie pobrana przez użytkowników. Największe braki energii odnotowuje się w dzielnicy Oktiabrskiej i części Dzielnicy Centralnej Kaliningradu oraz w przylegających do miasta powiatach Zielenogradzkim i Gurjewskim.

Na dzień dzisiejszy, według potwierdzonych danych właściciele obiektów i działek zgłosili zapotrzebowanie na 25 MW mocy elektrycznej w sieciowych spółkach miasta. Na wszystkie złożone wnioski otrzymali odpowiedź negatywną w związku z komplikacjami dotyczącymi przeprowadzenia modernizacji istniejącej resortowej stacji rozdzielczej. W ciągu 8 lat do dnia dzisiejszego nie podjęto żadnych kroków w tym zakresie.

Proponujemy efektywne rozwiązanie tego problemu:

Utworzenie konkurencyjnej spółki sieciowej. Jeżeli będzie zainteresowanie tą propozycją, „AZYMUT” Sp. z o.o. może pomóc w nabyciu działki w najbardziej dogodnym miejscu w celu budowy takiego obiektu. Partner Spółki „AZYMUT” posiada duże doświadczenie w budowie i modernizacji podobnych obiektów w obwodzie Kaliningradzkim: modernizacji stacji rozdzielczej „Leningradzkaja”, „Centralnaja”, budowie sieci 110 kilowoltów w obwodzie itp.

Budowa stacji rozdzielczej elektrowni				
Cena orientacyjna budowy* (mln rub.)	Moc stacji rozdzielczej (MW)	Koszt własny za 1 kW (rub.)	Cena podłączenia za 1 kW (rub.)	Czas budowy
200	25	8000	18 000 – 23 000	1,5 roku

* Wybudowanie obiektu pod klucz, łącznie z opracowaniem i uzgodnieniem dokumentacji kosztorysowej, otrzymanie zezwolenia na budowę i oddanie obiektu do użytku.

Projekt inwestycyjny dotyczący utworzenia sieci stacji paliwowych w Kaliningradzie i w obwodzie.

Chcemy zaproponować jeszcze jeden projekt inwestycyjny – utworzenie sieci stacji paliwowych. Konkurencyjność nowej spółki będzie polegać na:

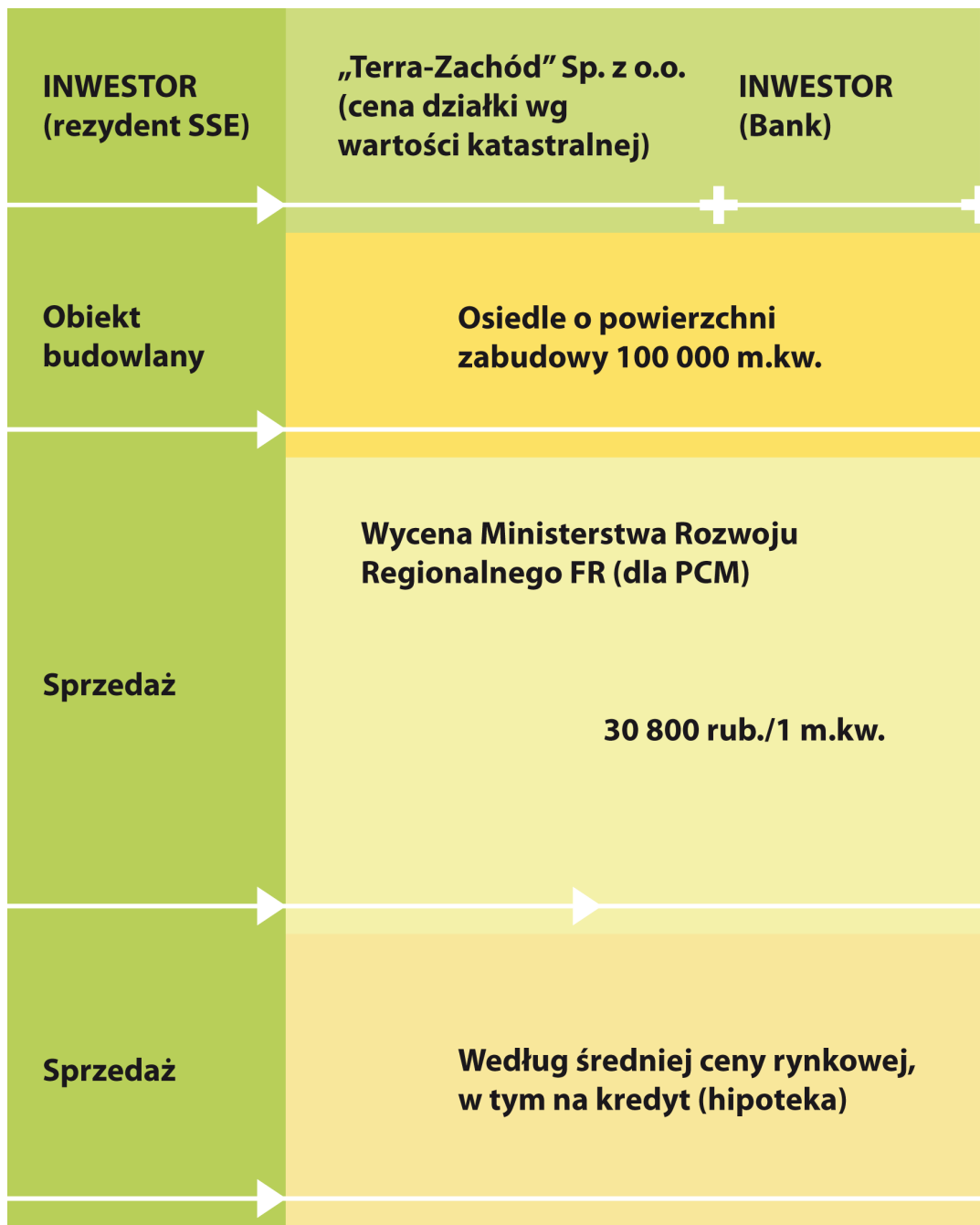
- posiadaniu dogodnie położonej działki pod lokalizację magazynu materiałów pędnych i smarów
- możliwości podejścia statków o pojemności ładunkowej 5 000 ton
- posiadaniu dogodnie położonych działek pod lokalizację 20 stacji paliwowych

Tak więc, jest możliwość utworzenia sieci stacji paliwowych przy posiadaniu własnego centrum dystrybucji z możliwością rozładunku tankowców we własnym terminalu.

Pozwoli to na obniżenie ceny dostaw paliwa do regionu i jego dystrybucję na własnych stacjach paliwowych, a tym samym znacznie podniesie rentowność projektu.

Mamy nadzieję, że przed inwestorami otwierają się szerokie możliwości do rozwoju działalności gospodarczej na terenie obwodu kaliningradzkiego, korzystając przy okazji ze scalonych przez nas działek.

Zabudowa szeregową w ramach realizacji programu
„Dostępne i komfortowe mieszkanie dla obywateli
Rosji”



**Nowoczesne
technologie
zabudowy s
zeregowej**

**Zakład
„SIMPROLIT”**

**22 500
rub/1 m.kw**

Obsługa osiedla

**Spółka
zarządzająca**

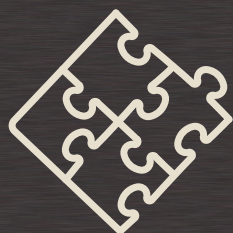
**Państwowe Certyfikaty
Mieszkaniowe (PCM) (wojskowi,
MSW, FSB, Ministerstwo Sytuacji
Nadzwyczajnych, Federalna
Służba Wykonywania Wyroków,
służby graniczne, rezerwiści,
poszkodowani z Czarnobyla,
przymusowi przesiedleńcy,
mieszkańcy Dalekiej Północy)**

**Zysk 33% rocznie
Termin
(10-12 miesięcy)**

35 000 rub/1 m.k.

**Zysk 50% rocznie
Termin
(10-12 miesięcy)**

Średnia cena katastralna za 1 m.kw. gruntów budowlanych w przekroju samorządów powiatów (okręgów miejskich) obwodu Kaliningradzkiego							
Lp	Nazwa samorządu powiatowego (okręgu miejskiego)	Średnia cena katastralna 1 m.kw. gruntu w rublach					
		Dla samorządu powiatowego (okręgu miejskiego)	Grupy rodzajów dozwolonego użytkowania działek				Produkcja rolna
			Zabudowa wysokościowa	Domy jednorodzinne	Wykorzystanie pod rekreację	Strefa przemysłowa	
1	2	3	4	5	6	7	8
2	Gurjewski okręg miejski	552,21	951,22	564,76	713,53	601,68	1,40
3	Powiat zelenogradzki	749,74	1 209,85	842,27	1 656,94	282,72	2,75
4	Okręg miejski miasta Kaliningrad	1 538,76	3 945,49	1 605,08	1 114,28	1 103,33	3,14
5	Swietlogorski okręg miejski	714,03	1 787,72	2 465,22	2 259,17	1 059,28	3,49



Azymut

Dane kontaktowe:

„Azymut” Sp. z o.o.

Grupa spółek „Terra-Zachód”

Prezes – Bałajan Artur Benikowicz

Adres: 238313 Obwód Kaliningradzki

w. Przybrzeżnoje w Rejonie Gurjewskim

Centralny zaulek 1

Telefon: 0-07 906 215 0628

E-mail: terrapromessa@mail.ru

Strona [www: www.terra-kld.ru](http://www.terra-kld.ru)