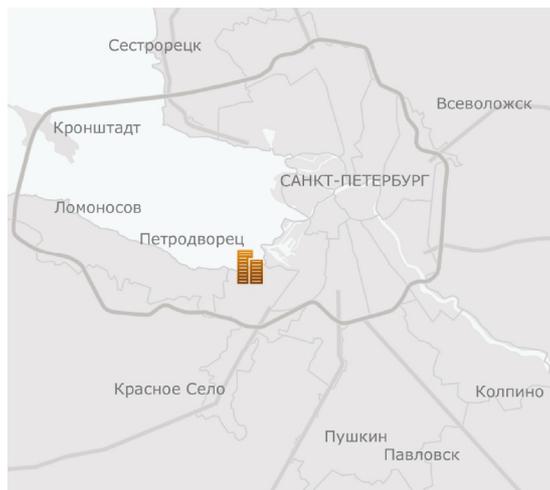


МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



Красносельский район Санкт-Петербурга, между Петергофским шоссе и заливом.

Границы комплекса:

на севере – акватория Финского залива
на западе – лесной массив
на юге – Петергофское шоссе
на востоке – Дудергофский канал и Южно-Приморский парк



ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА (ВЛАДЕЛЕЦ)

ЗАО "Балтийская жемчужина".

ЗАО "Балтийская жемчужина" является дочерней компанией Шанхайской Заграничной Объединенной Инвестиционной Компании в Санкт-Петербурге, учрежденной пятью крупнейшими шанхайскими корпорациями: Шанхайской Индустриальной Инвестиционной компанией, Корпорацией "Brilliance Group", Международным Холдингом "Jin Jiang", Шанхайской "Greenland Group" и Шанхайским Евро-Азиатским Центром Развития "Europe & Asia".

ЗАО "Балтийская жемчужина" занимается инвестированием в строительство, коммерческой эксплуатацией и управлением недвижимым имуществом. Компания входит в СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга", первую региональную СРО России.

Компания привлекает в проект соинвесторов:

- Шанхайская индустриальная инвестиционная компания и финский концерн SRV учредили совместное предприятие ООО "Жемчужная Плаза" для строительства одноименного многофункционального комплекса общей площадью около 140 тыс. кв.м.

Объем I очереди торгового центра "Жемчужная Плаза" составит 86,5 тыс. кв.м, из которых арендопригодная площадь займет 46,5 тыс. кв.м. Объем вложений составит около 130 миллионов евро.

Строительство торгового центра будет начато в 2011 и завершится в начале 2013 года.

- Весной 2011 года ЗАО "Балтийская Жемчужина" заключила договор субаренды с компанией Setl City на участок площадью около 39 тыс. кв.м под строительство жилого комплекс комфорт-класса.

Было заявлено о возможности застройки и новых участков в рамках этого проекта.

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Проект "Балтийская жемчужина" — новый микрорайон в юго-западной части Санкт-Петербурга между Петергофским шоссе и акваторией Финского залива, занимающий площадь в 205 га. Проект включает намыв территории, укрепление берега Финского залива, реставрацию Матисова канала.

Более 1 млн кв.м отведены под жилье разного уровня комфортности, более 600 тыс. кв.м — под коммерческую недвижимость: торгово-развлекательные и деловые комплексы как городского, так и международного уровня, гостиницы, рестораны, спортивные, выставочные и туристические центры.

Значительную территорию микрорайона займут объекты социальной инфраструктуры - образовательные, спортивные, медицинские учреждения, а также благоустроенные парки и прогулочные зоны.

Задача инициаторов проекта — превратить данный район Санкт-Петербурга в процветающий, удобный для проживания, отдыха и бизнеса, прекрасный зеленый центр с неповторимой приморской атмосферой и уникальной сетью каналов.

Проект стартовал в 2003 году. В 2004 – 2006 гг. подписан ряд документов о проекте между властями Санкт-Петербурга и Шанхая, а также правительственными органами России и Китая. Проект является стратегическим инвестиционным проектом, которому оказывается внимание и поддержка со стороны Российского и Китайского государств.

"Балтийская жемчужина" на сегодняшний день является одним из самых крупных проектов с иностранным капиталом и одним из крупнейших инвестиционно-строительных проектов стратегического значения в Санкт-Петербурге. Общая сумма инвестиций в проект превышает \$3 млрд.

В разработке проекта "Балтийская жемчужина" приняли участие самые известные архитектурные мастерские Европы, имеющие превосходную репутацию и обладающие великолепным опытом командной работы, таких как ARUP & OMA, HOK, SWECO и STUDIO 44. Над проектом также работали дизайн-студии Шанхая и Санкт-Петербурга.

На сегодняшний день в рамках проекта "Балтийская жемчужина" реализуются или готовятся к реализации следующие жилые кварталы:

- "Жемчужная премьера"
- "Жемчужная симфония"
- "Duderhof Club"
- "More"



Жемчужная премьера

"Жемчужная премьера" — это архитектурный ансамбль из шести кирпично-монолитных домов на более чем 1189 квартир класса "комфорт" и современного трехэтажного детского сада на 200 детей.

Квартал раскинулся на внушительной территории в 7,4 га, площадь жилого комплекса - более 83 тыс. кв.м жилья.



Жемчужная симфония

Квартал комфорт-класса "Жемчужная симфония" – это гармоничный архитектурный ансамбль из 16 разновысотных (5-20 этажей) кирпично-монолитных домов (1108 комфортабельных квартир) и детский сад на 100 детей (2 отделения по 50 мест). Все здания будут выполнены по технологии монолитно-кирпичного домостроения, с навесными вентилируемыми фасадами, с утеплением и облицовкой керамогранитом, и навесными витражными конструкциями.

Квартал занимает площадь 6,3 га, общая жилая площадь - более 75 тыс.кв.м.



Duderhof Club

Квартал "Duderhof Club" – это малоэтажный жилой комплекс "клубного" типа класса PREMIUM. Весь комплекс будет выполнен в современном скандинавском архитектурном стиле.

В состав квартала войдут комфортабельные малоэтажные малоквартирные секционные кирпично-монолитные дома с навесными вентилируемыми фасадами и коттеджи, рассчитанные на две семьи каждый. Для комфортной жизни предлагаются роскошные апартаменты от 75 до 360 кв.м. с удобными планировками, высокими потолками более 3 м, просторными террасами с панорамными видами на канал и парк, предусмотрен вместительный подземный паркинг. На территории квартала будут осуществлены ландшафтные работы по индивидуальному дизайн проекту.

Площадь территории застройки составляет 102 965 кв.м, жилая площадь 63300 кв.м, площадь нежилой недвижимости – 1 500 кв.м.



More (Setl City)

Квартал расположится по улице Адмирала Трибуца. На участке площадью почти 39 тыс. кв.м Setl City построит комплекс комфорт-класса на 1540 квартир общей площадью более 59 тыс. кв.м. Площадь встроенных коммерческих помещений – 6,62 тыс. кв.м. В состав комплекса также войдет встроенный паркинг на 862 машиномест.

ЖК состоит из двух частей, каждая из которых включает в себя 14 разновысотных (5, 6, 7, 9, 11, 20 этажей) жилых секций со встроенными помещениями. 1094 квартиры в здании – 1-комнатные, 388 – 2-комнатные, 34 – 3-комнатные и 24 – 4-комнатные. Инвестиционная стоимость проекта – 4,5 млрд рублей.



**ОСНОВНЫЕ
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ**

Площадь участка – 205 га
Площадь под жилую застройку — 80,5 га
Площадь под общественную и коммерческую застройку — 45,09 га
Общая площадь застройки 1,76 млн кв.м
Многофункциональный комплекс рассчитан более чем на 35 000 жителей.

Состав комплекса:

- Жилая недвижимость – более 1 млн кв.м
Класс жилья – жилье различного уровня комфортности: от класса "комфорт" до элитной недвижимости
- Коммерческая недвижимость – более 600 тыс. кв.м, в том числе:
Гостиницы – 400 000 кв.м (3 000 мест)
Офисное здание - 10 000 кв.м
Торгово-развлекательные комплексы (ТРЦ "Лотос" и другие).
Деловые комплексы
- Выставочный комплекс
- Рекреационная зона
- Объекты социальной инфраструктуры – 5 школ и 9 детских садов

Кроме того, проект предусматривает создание зеленой зоны, строительство причалов для маломерных судов и реконструкцию памятника культуры федерального значения Матисова канала.

Общая сумма инвестиций в проект составляет более \$3 млрд.

Основные показатели кварталов проекта:

Жемчужная премьера

Квартал раскинулся на внушительной территории в 7,4 га, площадь жилого комплекса - более 83 тыс. кв.м жилья.

Жемчужная симфония

Квартал комфорт-класса "Жемчужная симфония" – это гармоничный архитектурный ансамбль из 16 разновысотных (5-20 этажей) кирпично-монолитных домов (1108 комфортабельных квартир) и детский сад на 100 воспитанников (2 отделения по 50 мест). Все здания будут выполнены по технологии монолитно-кирпичного домостроения, с навесными вентилируемыми фасадами, с утеплением и облицовкой керамогранитом, и навесными витражными конструкциями.

Квартал занимает площадь в 6,3 га, общая жилая площадь - более 75 тыс. кв.м.

Duderhof Club

Площадь территории застройки составляет 102 965 кв.м, жилая площадь 63300 кв.м, площадь нежилой недвижимости – 1 500 кв.м.

В рамках первой очереди строительства будет возведено 9 малоэтажных малоквартирных секций (всего 98 квартир) и 2 таунхауса (всего 4 квартиры).

СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ

Плановые сроки реализации проекта – 2005-2013 гг.

9 июня 2005 года – начало строительства – заложен первый камень.

25 сентября 2008 г. состоялось официальное открытие продаж жилой и коммерческой недвижимости в первом жилом квартале "Жемчужная премьера" комплекса "Балтийская жемчужина".

В августе 2011 г. в СМИ прошла информация, что в ближайшее время в Комитете по инвестициям и стратегическим проектам пройдет совещание по изменению планов реализации проекта "Балтийская жемчужина". В частности, требуется внести ряд изменений в проект планировки территории, на которой реализуется проект. Кроме того, инвестор планирует скорректировать планы ввода объектов по очередям. Пересмотра инвестиционных условий и общих сроков реализации проекта не будет.

Плановые сроки реализации кварталов:

Жемчужная премьера:

Строительные работы по кварталу завершены, объект введен в эксплуатацию во II квартале 2010 года. Выдача ключей новоселам началась с 30 июня 2010 года.

Жемчужная симфония:

Ввод в эксплуатацию квартала: IV квартал 2012 г.

Duderhof Club:

Строительство первой очереди ориентировочно завершится во II квартале 2012, весь "Duderhof Club" будет возведен к IV кварталу 2013 года.

More (Setl City)

Плановый срок сдачи – 3 квартал 2013 года.

**ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ
ПРОЕКТА**

Проект находится в активной фазе строительства, ведется строительство кварталов и продажа жилья первой и второй очереди застройки ("Жемчужная премьера", "Жемчужная симфония", "Duderhof Club").

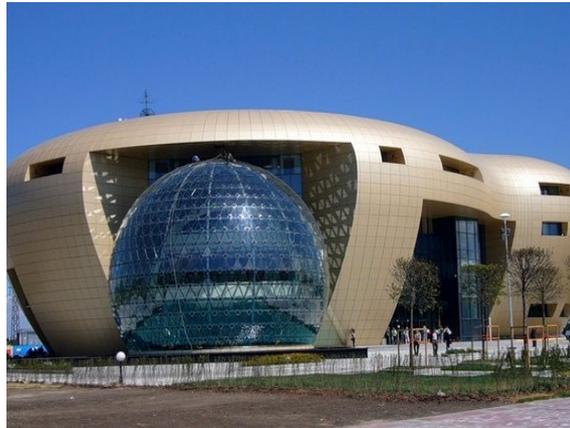
Квартал "Жемчужная премьера" сдан, завершается строительство квартала "Жемчужная симфония", стартовали строительство и продажи жилья малоэтажного жилого комплекса "Duderhof Club".

Ведутся работы по проектированию МФК "Жемчужная плаза".

Ведется строительство жилого комплекса "More" (Setl City).

ФОТОГРАФИИ

Строительство "Жемчужной премьеры и "Жемчужная симфонии" (лето 2011 г.):



Строительство ЖК "More" (ноябрь 2011 г.):



ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ

Цены на квартиры в квартале "Жемчужная премьера" (введен в эксплуатацию):
71,4-76,9 тыс. руб. / кв.м

Цены на квартиры в жилом комплексе "More" :

Тип квартиры	Площадь, кв.м	Цена при 100% оплате, тыс. руб / кв.м
Студия	23,9-25,6	79-109,4
1 комн. квартира	33,6-48,8	82,2-84,7
2 комн. квартира	52,2-70,8	74,3-80,8
3 комн. квартира	78,4-87,6	77,8-91,4
4 комн. квартира	99,0-99,2	72,2-78,6

ОЦЕНКА ПРОЕКТА**Сильные стороны**

- Выгодное местоположение на юго-западе города, близость к историческим пригородам Санкт-Петербурга (Стрельна, Петергоф и Ломоносов).
- Прекрасные видовые характеристики (акватория Финского залива).
- Собственная береговая линия вдоль акватории Финского залива, Дудергофского и Матисова каналов.
- Расположение в непосредственной близости от парков (Южно-Приморский парк, парк Новознаменка).
- Благоприятные экологические характеристики – отсутствие каких-либо промышленных предприятий поблизости.
- Крупный иностранный инвестор проекта, являющийся стратегическим инвестором города.
- Правительственная поддержка проекта.
- Высокая степень реализации проекта (ведётся активное строительство кварталов первой очереди строительства, введены Деловой центр и 2 жилых квартала, ведётся проектирование новых кварталов).
- Вхождение в проект партнеров-инвесторов (SRV Group).
- Можно ожидать, что высокий потенциал рынка жилой недвижимости Санкт-Петербурга (т.е. потенциальное восстановление рынка в 2012-2013 гг.) улучшит показатели инвестиционной эффективности проекта.

Слабые стороны

- Минусы, присущие комплексному освоению и развитию "новых" территорий (необходимость развивать инженерную инфраструктуру с нуля; недостаточно развитая социальная и коммерческая инфраструктура района и т.д.).
- Минусы, присущие реализации крупных проектов (значительные объемы строительства, длительные сроки реализации, значительные инвестиции и т.д.).
- Проблемы с транспортной инфраструктурой (высокая загруженность Петергофского шоссе; значительная удаленность от ближайших станций метро; приостановлено строительство Наземного экспресса и т.д.).
- Возникшие в кризис сложности с реализацией проекта вылились в замедление темпов строительства и возможный сдвиг сроков строительства.
- Относительная размытость дальнейших перспектив проекта (возможная корректировка объемов и параметров строительства).
- Наличие нескольких крупных конкурентных проектов жилищного строительства в ближайшем окружении (Ново-Сергиево, Красные зори, Южная акватория, Панорама, проекты ГК Город).
- Пассивность города в решении транспортных и инфраструктурных проблем района.

В целом, сильные стороны и возможности проекта имеют большую значимость для его развития, чем слабые стороны и потенциальные риски реализации проекта.

НАШИ ПРОГНОЗЫ

Вероятнее всего, исходя из темпов и объемов текущего строительства (около 25% от обозначенного объема), сроки окончания строительства будут сдвинуты на 1-2 года.

Проект продолжит постепенное развитие.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ