



**ДИРЕКЦИЯ ПО РАЗВИТИЮ
ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ**
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ



**КОНЦЕПЦИЯ
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНОГО УЗЛА В РАЙОНЕ
СТАНЦИИ МЕТРО «ДЕВЯТКИНО», ВКЛЮЧАЮЩЕГО АВТОБУСНЫЙ ВОКЗАЛ,
СТАНЦИЮ МЕТРОПОЛИТЕНА, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНУЮ СТАНЦИЮ,
А ТАКЖЕ ПЕРЕХВАТЫВАЮЩУЮ ПАРКОВКУ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛИ
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ПАРТНЕРСТВА**



СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ В РАЙОНЕ СТАНЦИИ «ДЕВЯТКИНО»

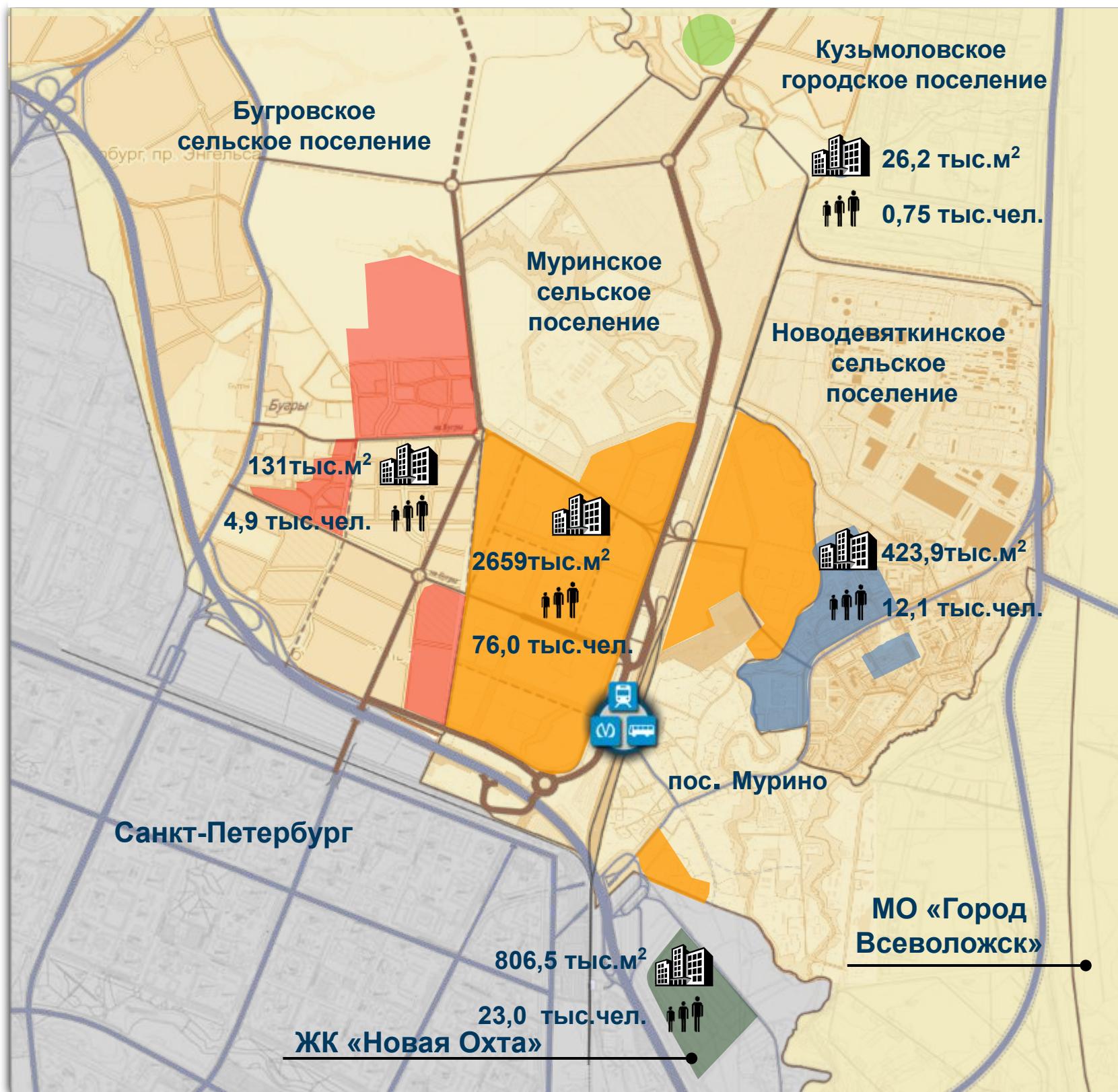




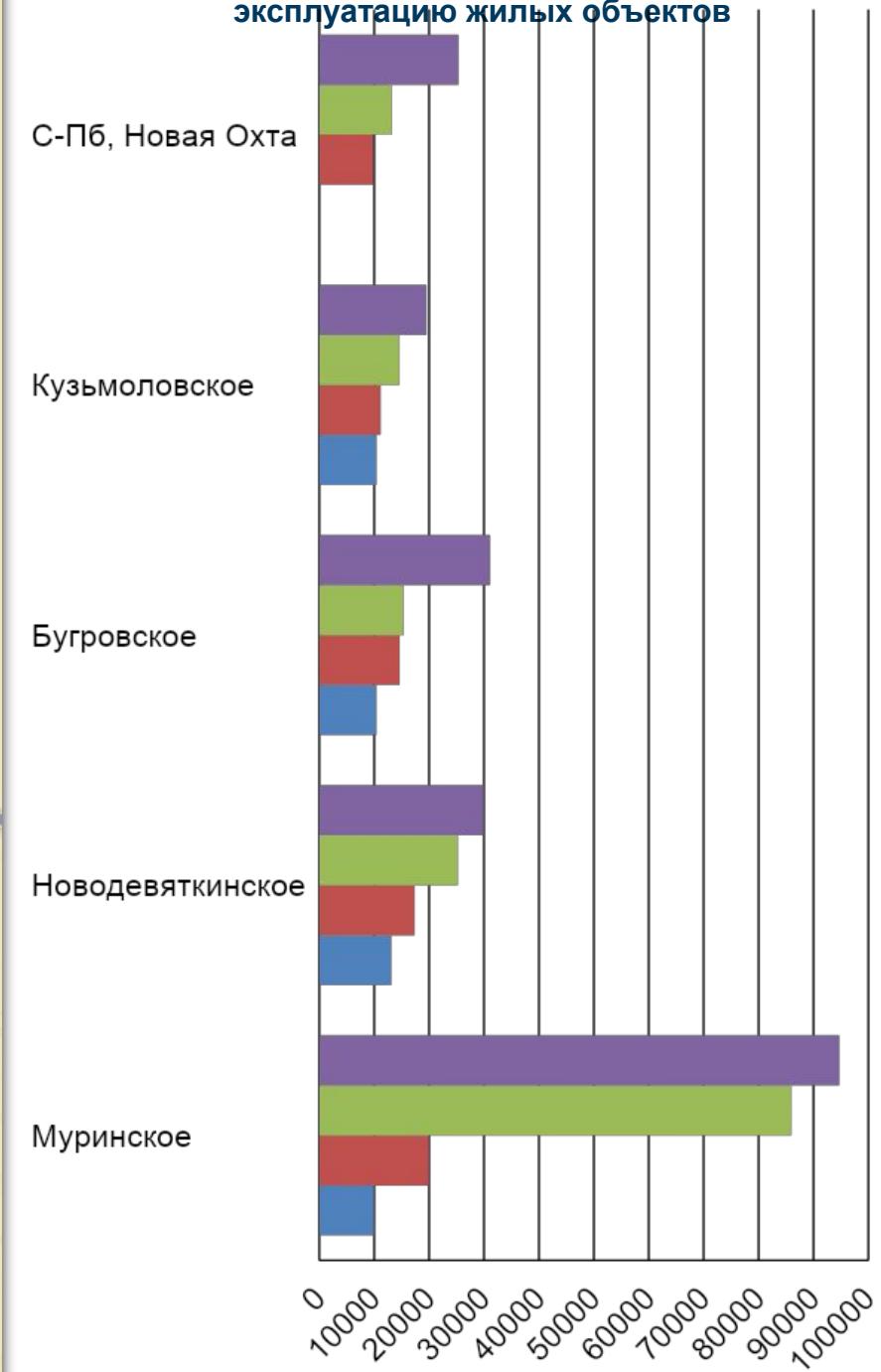
ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ ПОСЕЛЕНИЙ, ПРИЛЕГАЮЩИХ К ТПУ «ДЕВЯТКИНО»



Зоны интенсивного строительства, планируемые объемы ввода жилья в эксплуатацию и прирост численности населения к 2020 году в зоне ТПУ «Девяткино»



Прогноз численности населения в поселениях, прилегающих к ТПУ «Девяткино» за счет ввода в эксплуатацию жилых объектов



Общая численность населения к 2030 г. составит порядка 200 тысяч человек.



СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТПУ ДЕВЯТКИНО



ОБЪЕКТЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ТРАНСПОРТНУЮ ДОСТУПНОСТЬ

СУЩЕСТВУЮЩИЕ:

- Кольцевая автодорога вокруг Санкт-Петербурга
- Автодорога Санкт-Петербург - Матокса
- Приозерское направление Октябрьской железной дороги

ПЛАНИРУЕМЫЕ:

- Строительство региональной автодороги
- Подключение региональной автодороги к КАД (развязка)
- Подключение к автодороге Санкт-Петербург – Матокса (развязка)
- Строительство участка автомобильной дороги Санкт-Петербург - Матокса в створе Пискаревского проспекта
- Строительство путепровода через железнодорожную линию с подключением к региональной автодороге(развязка) (перспектива)



ПЕРЕХВАТЫВАЮЩАЯ
ПАРКОВКА



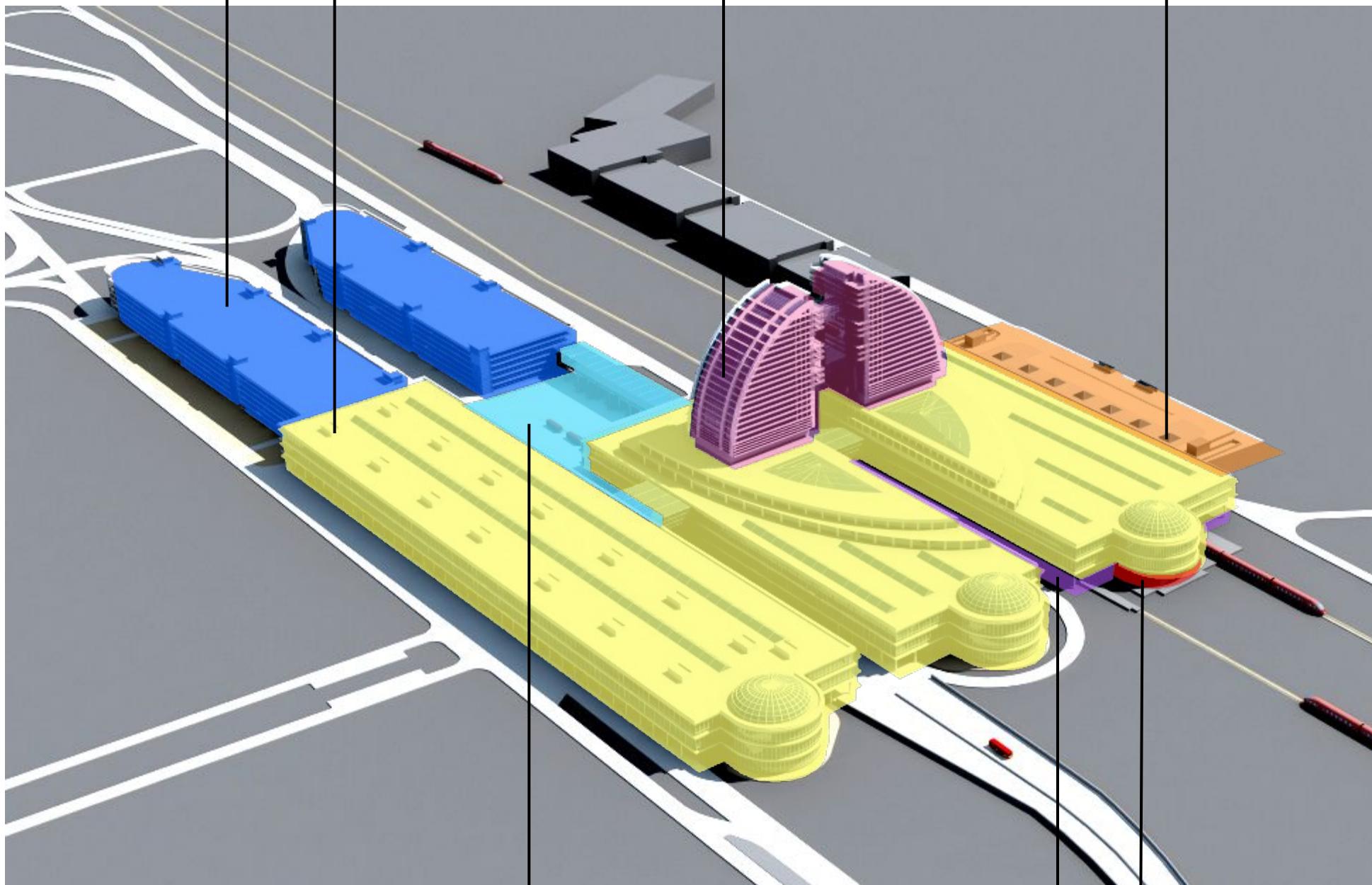
ТОРГОВО-
РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС



БИЗНЕС-ЦЕНТР



ПОДЗЕМНЫЙ
ПАРКИНГ



АВТОВОКЗАЛ



ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНАЯ СТАНЦИЯ
«ДЕВЯТКИНО»



СТАНЦИЯ МЕТРО
«ДЕВЯТКИНО»





ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТОВ В СОСТАВЕ ТПУ С РАЗБИВКОЙ ПО ОЧЕРЕДЯМ

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	1 ОЧЕРЕДЬ, КВ.М.	2 ОЧЕРЕДЬ, КВ.М.	3 ОЧЕРЕДЬ, КВ.М.	ИТОГО, КВ.М.
АВТОВОКЗАЛ	4235,82	0	0	4235,82
МЕТРО+Ж/Д	0	17535,42	0	17535,42
ТОРГОВО- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	73729,55	58852,51	50123,68	182705,74
БИЗНЕС-ЦЕНТР	37233,37	44915,99	0	82149,36
ПОДЗЕМНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ КОММУНИКАЦИИ	13651,95	1537,57	9611,26*	24800,78**
ПАРКИНГ	69260,87	10940,75	59634,9	139836,52
ИТОГО	198111,56	133782,24	119369,84	451263,64

* НАЗЕМНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ КОММУНИКАЦИИ В УРОВНЕ ЗЕМЛИ, ОСТАНОВОЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ

** В ТОМ ЧИСЛЕ НАЗЕМНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ КОММУНИКАЦИИ В УРОВНЕ ЗЕМЛИ, ОСТАНОВОЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ



В составе предложений проработано подключение к КАД
путем устройства развязки, необходимой для функционирования ТПУ «Девяткино»

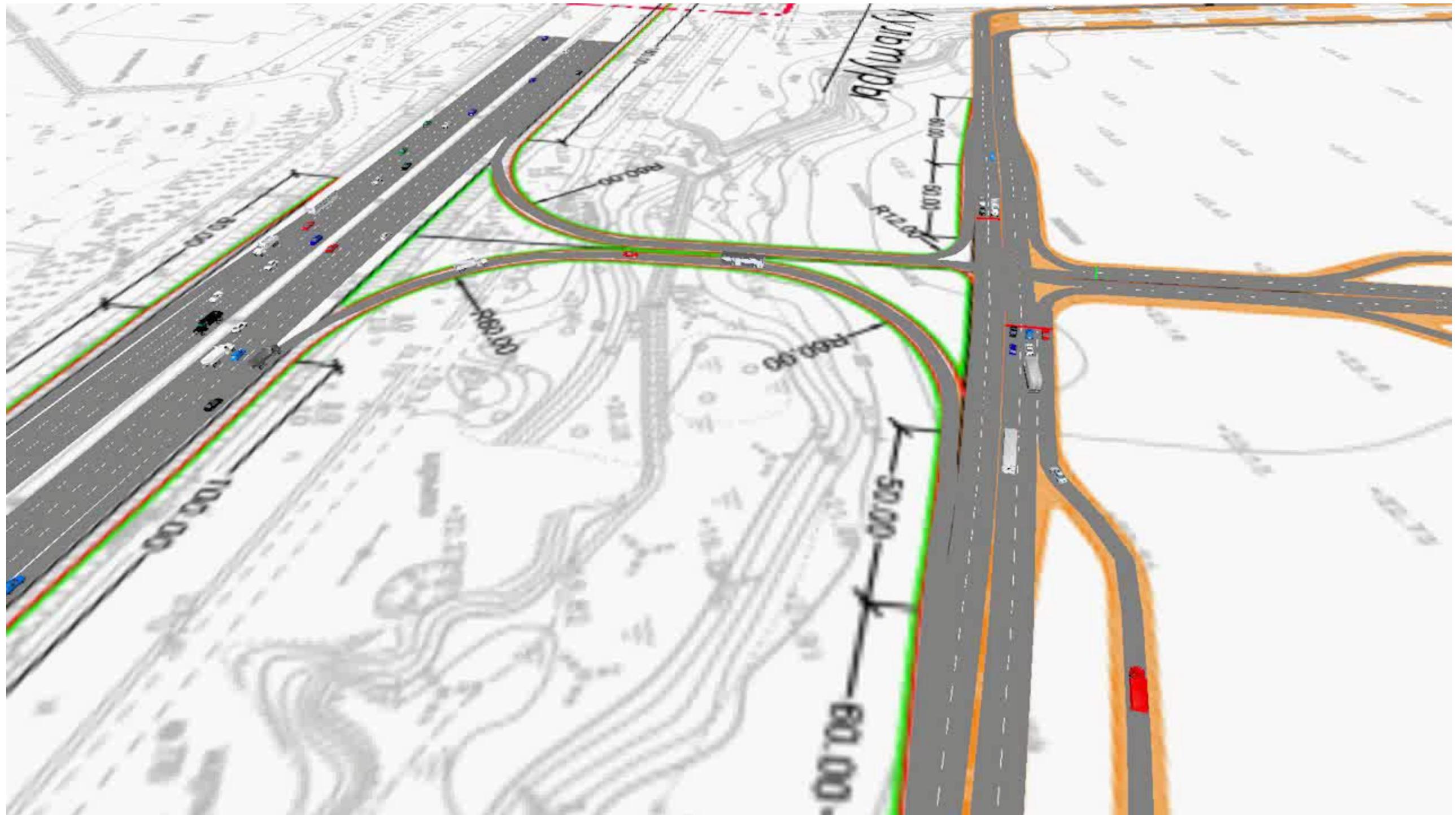
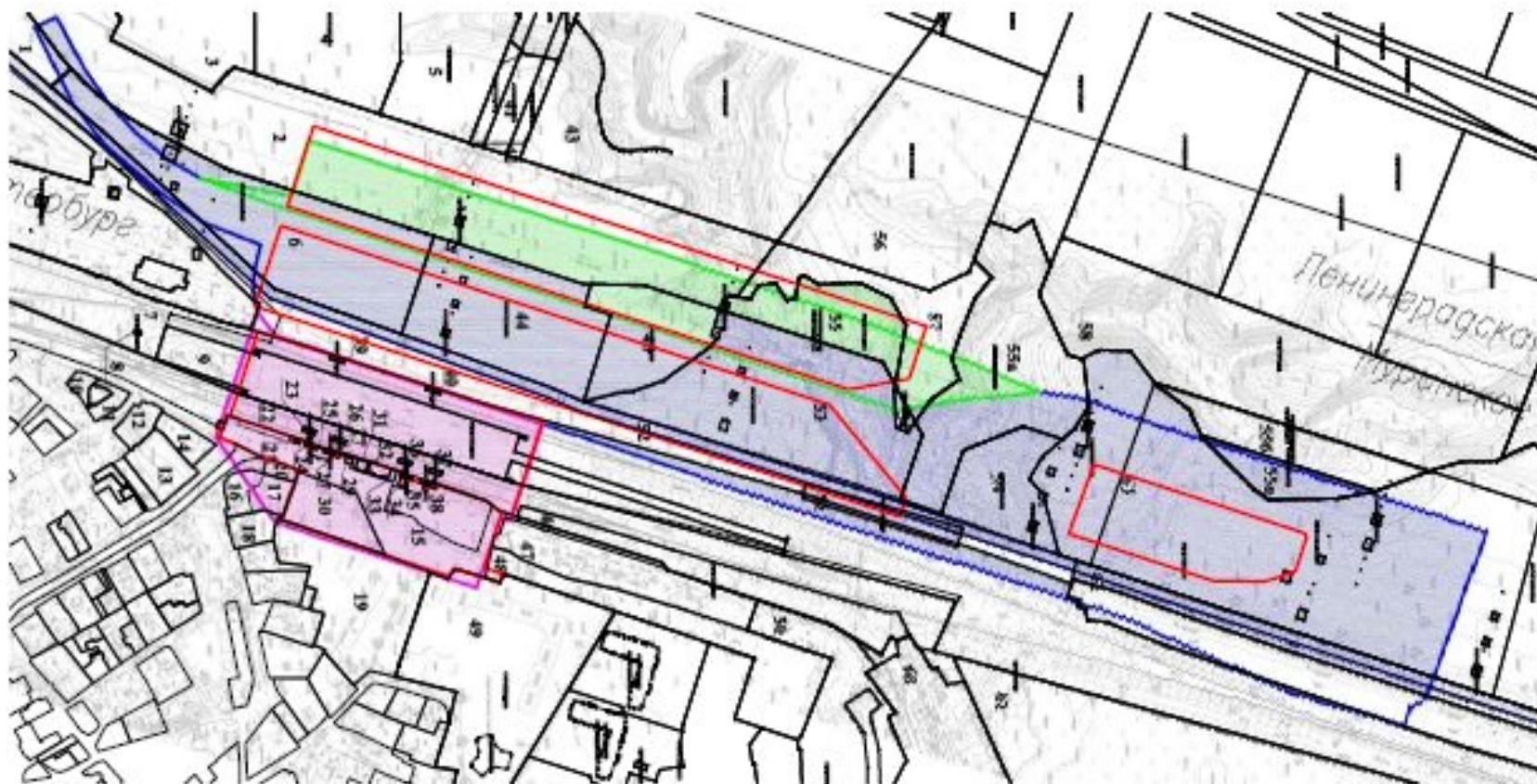




СХЕМА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОВЛЕКАЕМЫХ В ПРОЕКТ



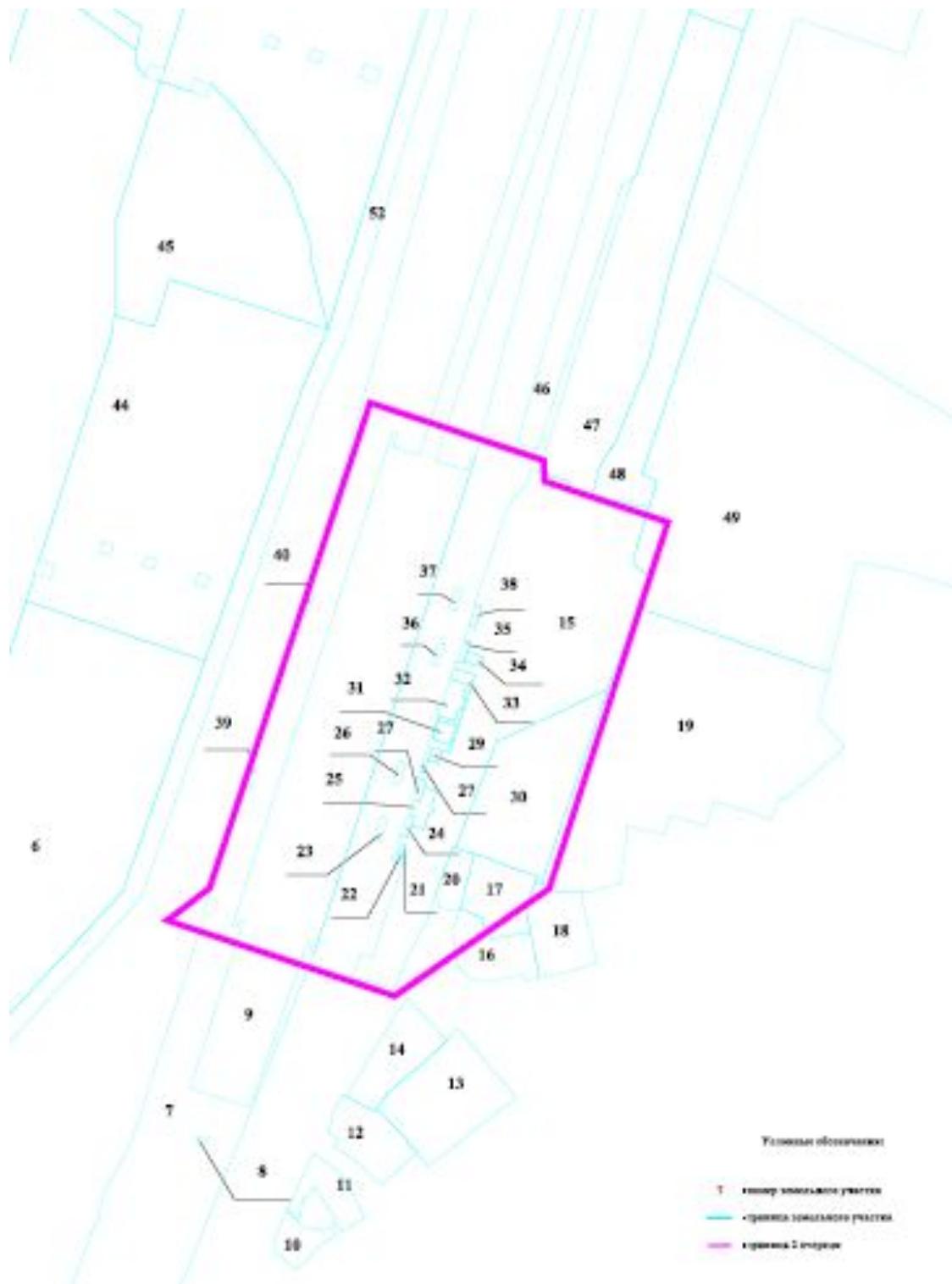
- 1 очередь
- 2 очередь
- 3 очередь

	1 очередь	2 очередь	3 очередь
Количество участков для изъятия, шт.	16	29	5
Предварительная рыночная стоимость объектов для изъятия, руб.	234 970 629,00	234 970 629,00	239 702 187,00
Стоимость работы по проведению процедуры регистрации прав на з.у., руб.	26 502	26502	26502



1 очередь

I очередь		
	Землепользователь	Изымаемая площадь (кв.м)
1.	ООО СтройКвартал; ООО «ФОРВАРД-КАПИТАЛ»	52279
2.	ОАО «РЖД» (есть технические решения без земли ОАО «РЖД»)	7403
3.	ЗАО «Племенной завод Ручьи»	65574
4.	ООО «Запстрой»	44608
5.	ООО «Линкор»	133
6.	Неразграниченная собственность	12814
	ИТОГО:	<u>182811</u>



2 очередь

II очередь	
Землепользователь	Изымаемая площадь (кв. м)
Соснин Николай Михайлович Соснин Вячеслав Сергеевич (1/3) Соснина Нина Александровна (1/3) Аникина Наталья Сергеевна (1/3)	1407
Кулешов Александр Георгиевич	9
Сенникова Ирина Георгиевна	9
Земсков Андрей Валентинович	1
Государственная собственность (используется ГУП «Петербургский метрополитен)»	12895
Государственная собственность (аренда ОАО «РЖД») – есть технические решения без земли ОАО «РЖД»	5087
ООО «СК+»	579
Неразграниченная собственность (нет данных)	17351
ИТОГО:	<u>37338</u>



 3 очередь

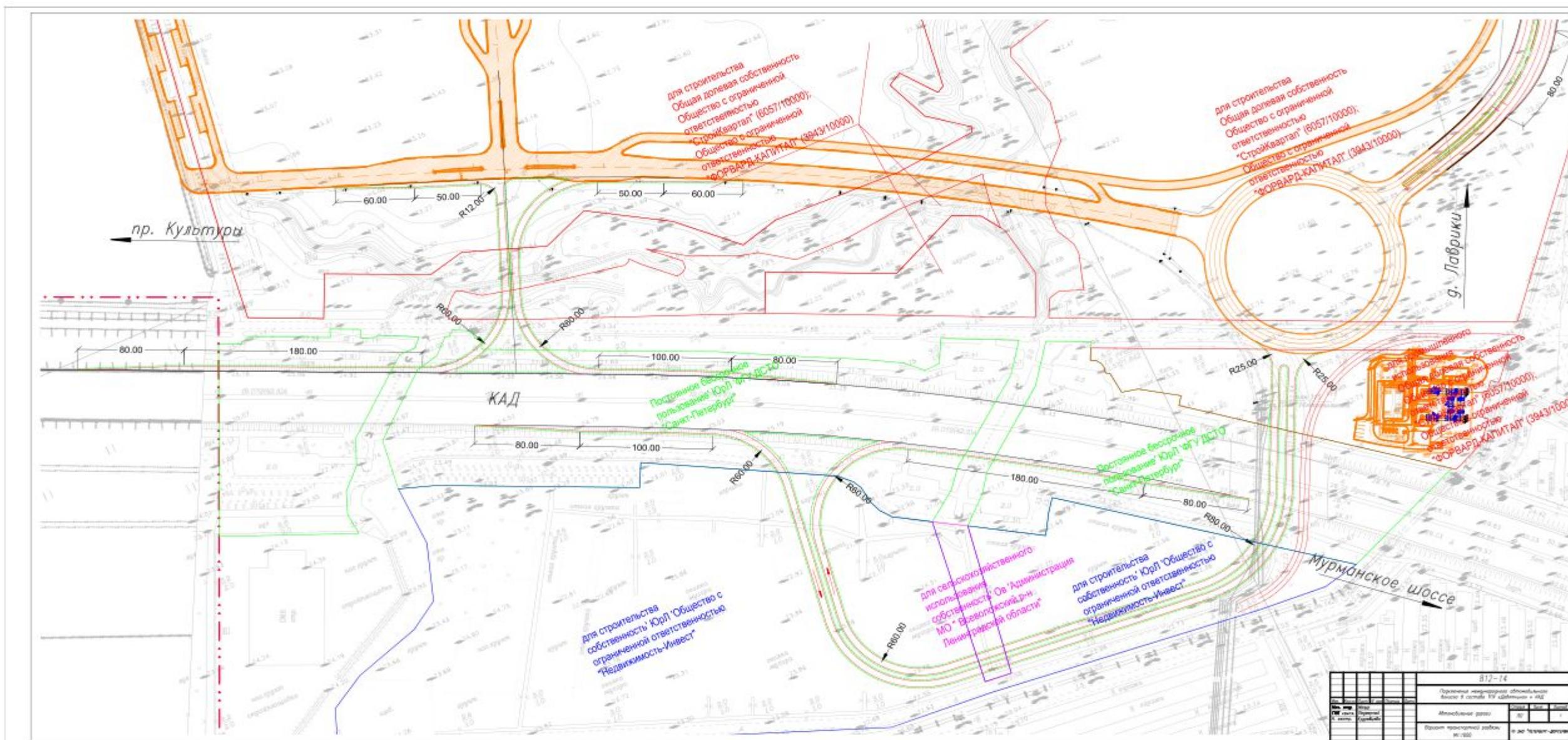
III очередь	
Землепользователь	Изымаемая площадь (кв.м)
ООО «Запстрой»	10215
ООО «Линкор»	2679
ООО СтройКвартал; ООО «ФОРВАРД-КАПИТАЛ»	19331
ИТОГО:	32225

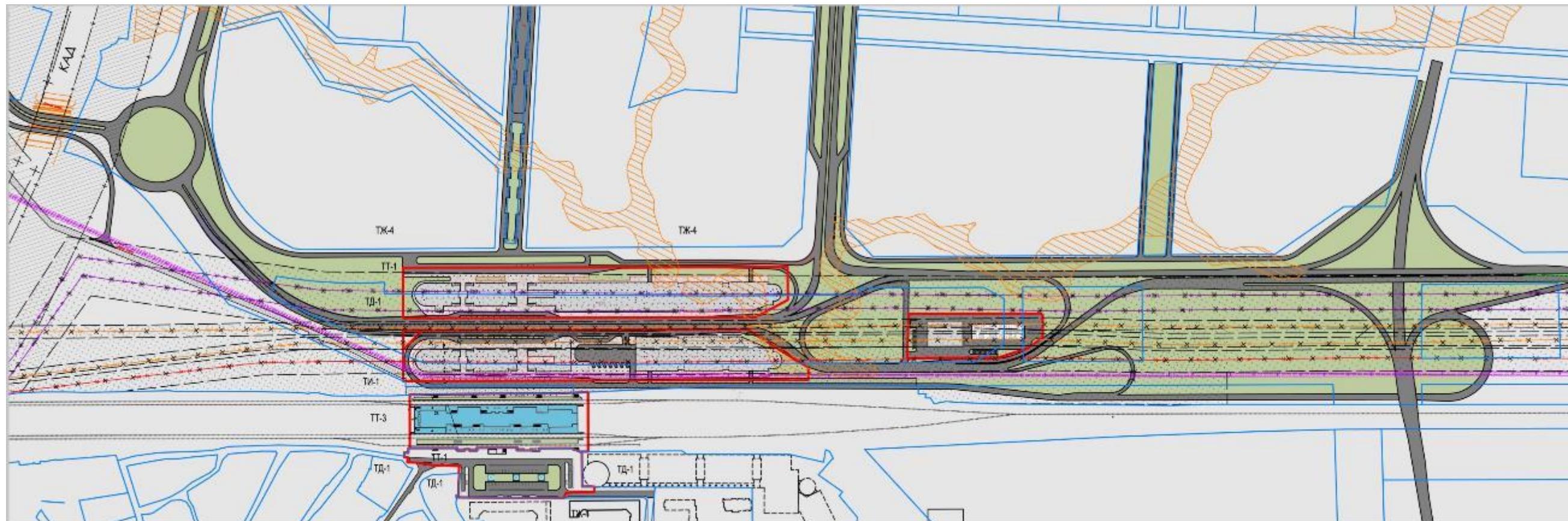


СХЕМА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОВЛЕКАЕМЫХ В ПРОЕКТ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ТПУ К КАД



	Землепользователь	Изымаемая площадь (кв.м)
1.	ООО СтройКвартал; ООО «ФОРВАРД-КАПИТАЛ»	5901,00
2.	ООО "Недвижимость-Инвест"	41673,00
3.	Неразграниченная собственность	7026,03
	ИТОГО:	54600,03





Мероприятие	Условия выноса	Общая ширина охранной зоны от ЛЭП, м	Всего, тыс.руб	1 год, тыс.руб	2 год, тыс.руб	3 год, тыс.руб	4 год, тыс.руб	5 год, тыс.руб
Вынос ЛЭП 1 очереди (ВЛ 110x2 и ВЛ 220)	ВЛ 110 кВ - вынос в воздушном исполнении 22 км по новой трассе; ВЛ 220 кВ – вынос в воздушном исполнении 11 км по новой трассе	130 м. (максимальная ширина участка (Ручьи) – 200 м., Запстрой – 180 м, остальные – 120 м.)	906 266	906 266	-	-	-	-
Вынос ЛЭП 3 очереди (ВЛ 330)	ВЛ 330 кВ – вынос в кабельном исполнении протяженностью ориентировочно 1 км	120 м. (максимальная ширина участков 3 очереди – 70 м.)	1 355 728	-	-	-	-	1 355 728
Всего затраты бюджета			2 261 994	906 266	-	-	-	1 355 728



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ



№ п/п	Наименование показателя	ОСНОВНЫЕ ОБЪЕМЫ РАБОТ					СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА, МЛН. РУБ.			
		Единица измерения	Очередность строительства			ИТОГО	Очередность строительства			ИТОГО
			I	II	III		I	II	III	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Межевание и выкуп земельных участков, подготовка градостроительной документации										
1	Земли в государственной собственности	м ²	12 814,00	16 465,00	-	29 279,00	10,27	-	-	10,27
2	Земли в частной собственности	м ²	152 832,00	3 197,00	36 579,00	192 608,00	770,21	20,95	239,70	1 030,86
3	Земли в аренде	м ²	7 062,00	31 091,00	-	38 153,00	67,48	214,02	-	281,50
4	Итого выкуп	м ²				260 040,00				1 322,63
Подготовительные работы										
5	Вынос ЛЭП 110-220 КВт	шт/км	3/3,4	-	-	3/3,4	906,27	-	-	906,27
6	Вынос ЛЭП 330 КВт	шт/км	-	-	1/11	1/11	-	-	1355,73	1355,73
7	Итого вынос ЛЭП	шт/км				4/14,4				2 262,00
Устройство подъездов к ТПУ										
8	Строительство дорог для обслуживания ТПУ	км	4,5	-	-	4,5	448,48	-	-	448,48
9	Подключение ТПУ к КАД с транспортной развязкой	км	2,5	-	-	2,5	856,35	-	-	856,35
10	Итого устройство подъездов	км				7,0				1 304,83
Сооружения ТПУ с инженерной инфраструктурой										
11	Площадь земельного участка	м ²	71368,84	30345,96	51485,00	153 199,80	13 667,98	10 889,28	7 201,62	31 858, 88
12	Площадь застройки	м ²	24 000,00	20 570,00	23 500,00	68 070,00				
13	Общая площадь здания В том числе:	м ²	198 111,56	133 782,24	119 369,84	451 263,64				
	Надземная		155 935,56	106 142,88	119 369,84	381 448,28				
	Подземная		42 176,00	27 639,36	-	69 815,36				
14	Полезная площадь В том числе:	м ²	66 826,19	72 350,39	42 380,09	181 556,67				
	Надземная		36 746,68	60 921,67	42 380,09	140 048,44				
	Подземная		30 079,51	11 428,72	-	41 508,23				
15	Строительный объем В том числе:	м ³	916 911,15	759 517,02	415 335,24	2 091 763,41				
	Подземный		678 793,77	576 407,28	415 335,24	1 670 536,29				
	надземный		238 117,38	183 109,74	-	421 227,12				
16	Итого строительство ТПУ									31 858, 88
17	ВСЕГО ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ									36 748,34



Участники проекта	Вклад в проект
Ленинградская область	Предоставляет земельные участки, необходимые для строительства и эксплуатации ТПУ «Девяткино» Финансирует строительство региональных дорог
Санкт-Петербург	Предоставляет объекты недвижимости, необходимые для строительства и эксплуатации ТПУ «Девяткино» (например, подземные переходы)
ГУП «Петербургский метрополитен»	Предоставляет вестибюль станции метрополитена Девяткино для реконструкции на основании договора (при необходимости)
ОАО «РЖД»	Предоставляет платформы, принадлежащие ОАО «РЖД» для реконструкции на основании договора
Российская Федерация	Вынос ЛЭП Обеспечение подключения ТПУ «Девяткино» к КАД
Концессионер/частный Партнер	Финансирует, осуществляет проектирование, строительство, передает созданный объект в государственную собственность, эксплуатирует ТПУ «Девяткино»

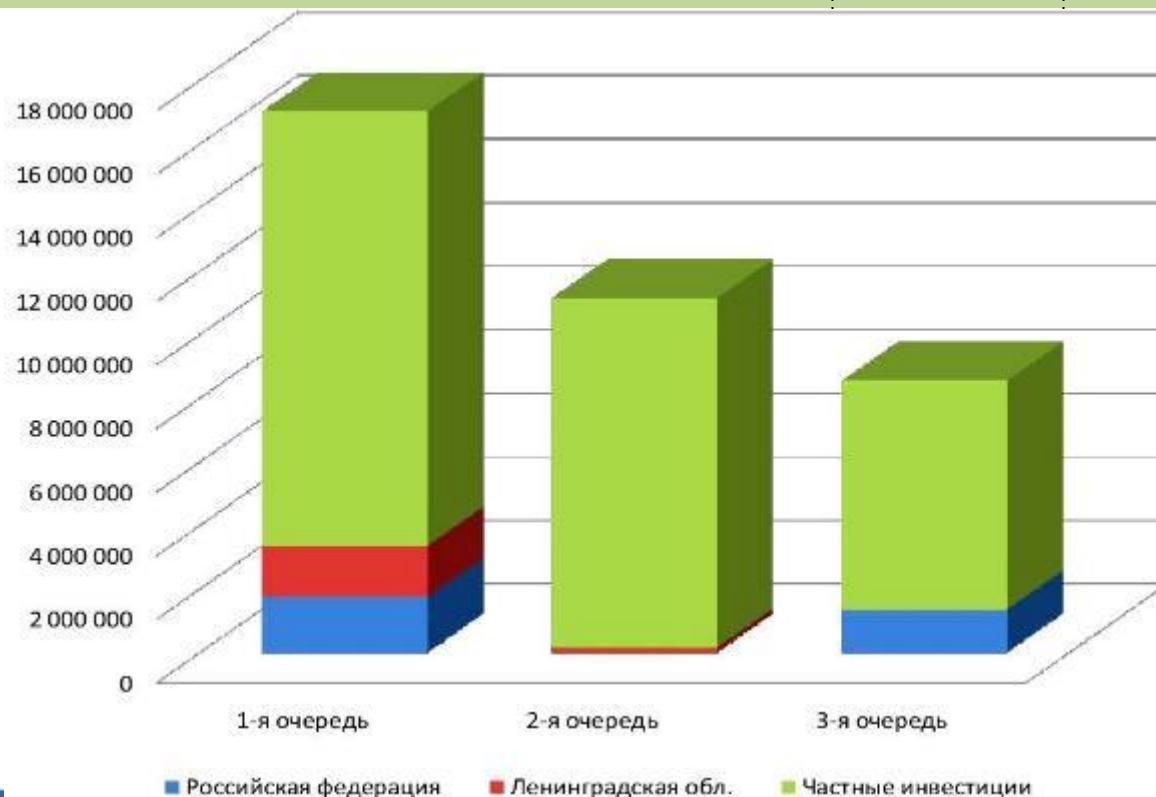


Этапы подготовки конкурса	Ориентировочные сроки
Разработка концепции проекта Согласование концепции с ИОГВ Санкт-Петербурга и Ленинградской области, ответственными вице-губернаторами Санкт-Петербурга и Ленинградской области	До 01.09.2015
Разработка соглашения о проведении совместного конкурса Согласование соглашения с ИОГВ и вице-губернаторами Санкт – Петербурга и Ленинградской области	До 01.09.2015
Разработка и подписание меморандума о намерениях с ОАО «РЖД» и ГУП «Петербургский метрополитен»	До 01.09.2015 (либо 01.09.2015 на Координационном Совете)
Подписание соглашения о проведении совместного конкурса	01.09.2015 (Координационный Совет)
Разработка градостроительной документации	До 01.11.2015
Разработка и согласование конкурсной документации	До 01.09.2016
Формирование земельных участков, решение имущественно-правовых вопросов	До 01.09.2016
Согласование и принятие Правительством Санкт-Петербурга и Правительством Ленинградской области решений об объявлении конкурса в целях заключения концессионного соглашения в отношении ТПУ «Девяткино»	01.09.2016
Проведение Road-show	30.09.2016

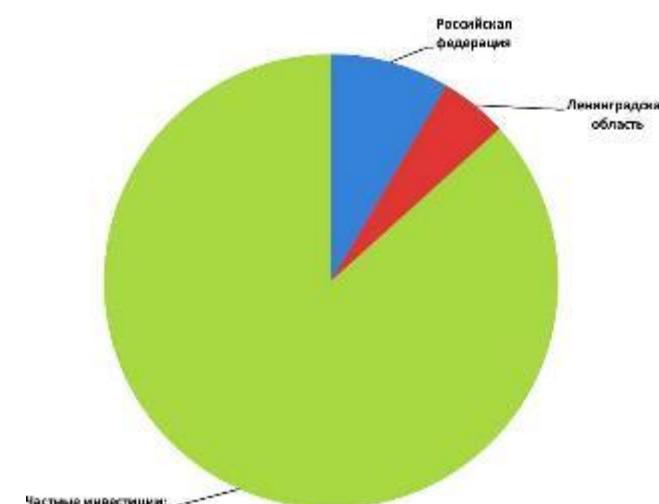


Инвестиции в проект (тыс. руб.)

Инвестор	Вид работ	Всего	Инвестиции по концессионному соглашению	Инвестиции на этапе подготовки земельного участка	Инвестиции по обязательствам об обеспечении доступности
	Строительство ТПУ, в т.ч.:	34 120 876			
ЧИ	Проектно-изыскательские работы		1 068 527		
ЧИ	Строительство зданий и сооружений		30 790 355		
ЛО	Формирование земельного участка для строительства ТПУ, в т. ч.			982 230	
ЛО	Выкуп земли под ТПУ			971 964	
ЛО РФ	Разработка градостроительной документации Вынос ЛЭП			10 266 2 261 994	
	Обеспечение доступности ТПУ, в т. ч.				
РФ	Строительство развязки КАД				856 347
ЛО	Устройство муниципальных дорог				788 880
ЛО	<i>в т. ч. выкуп земли под муниципальные дороги</i>				<i>340 400</i>
	Итого инвестиции ЧИ	31 858 881	31 858 881		
	Итого инвестиции РФ	3 118 341		2 261 994	856 347
	Итого инвестиции ЛО	1 771 110		982 230	788 880



ИСТОЧНИКИ ИНВЕСТИЦИЙ	СУММА	% В ПРОЕКТЕ
Российская федерация	3 118 341	8,5%
Ленинградская область	1 771 110	4,8%
Частные инвестиции	31 858 881	86,7%





Стадии реализации Проекта по очередям

Годы	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2053	2054
1 очередь	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
2 очередь			Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Green	Green
3 очередь					Yellow	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green

Стадия	1 очередь	2 очередь	3 очередь
Инвестиционная стадия	3 года	3 года	3 года
Эксплуатационная стадия	37 лет	35 лет	33 года

Основные параметры Проекта для частного инвестора

Общий срок концессии (лет)	40
NPV проекта для частного инвестора (млн.руб)	17 624
Дисконтированный срок окупаемости (лет)	16,33
Дисконтированная сумма инвестиций частного инвестора при 25% собственных средств (млн.руб)	6 725
Эффективность инвестиций частного инвестора (среднегодовая доходность)	4,1%
Внутренняя норма рентабельности (IRR)	24,9%