

# *Инвестиционное предложение*



*Одноподъездный трехэтажный жилой дом  
на 18 квартир*

# Исполнительное резюме

Настоящее инвестиционное предложение подготовлено ООО НПП «Востокстрой» (далее - «Инициатор Проекта») для представления инвесторам с целью оценки участия в инвестировании проекта по строительству трехэтажных одноподъездных жилых домов (далее - Проект), по адресу: АР Крым, г. Симферополь,

---

## Участники проекта

- ООО НПП «Востокстрой» - инициатор проекта, компания, специализирующаяся на строительстве объектов жилого и коммерческого назначения.
- КрымНИИПРОЕКТ - генеральный проектировщик.
- Инвестор - физическое или юридическое лицо, финансовое учреждение участвующее в финансировании проекта на указанных в настоящем Инвест - предложении условиях.

## Описание проекта

Строительство трехэтажного 18-ти квартирного жилого дома согласно требованиям ДБН 360 - 92 \*\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будет осуществляться на земельном участке общей площадью 1 260 м.кв., в т. ч.:

- площадь застройки – 655 м.кв.
- детская площадка – 38 м.кв.
- площадка для отдыха и занятий физкультурой – 20 м.кв.
- площадка для хоз. целей и выгула собак – 38 м.кв.
- стоянка для автомашин – 65 м.кв.
- площади под озеленение и благоустройство – 450 м.кв.

Строительство дом планируется вести по технологии каркасно-каменных зданий, которая предусматривает возведение монолитного железобетонного каркаса с использованием кладки в качестве опалубки.

### *Инженерное обеспечение*

Водоснабжение – хозяйственно-питьевой водопровод от наружной сети.

Горячее водоснабжение – от теплообменника в тепловом пункте.

Канализация – хозяйственно-бытовая в наружную сеть.

Отопление – автономное.

Вентиляция – естественная.

## Описание проекта

Электроснабжение – от внешней сети, напряжение 220В.

Газоснабжение – от дворовой сети газопровода низкого давления.

Телефонизация и радиосвязь, пожарная сигнализация.

### *Строительные конструкции*

Фундамент – монолитная железобетонная плита.

Каркас – монолитный железобетонный с применением кладка в качестве опалубки.

Стены, перегородки – из блоков ячеистого бетона.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Окна – металлопластиковые.

Двери – деревянные и стальные.

Покрытие кровли – металлочерепица.

Ниже представлен план типового этажа с основными объемно-планировочными показателями.

# ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА



Использованные площади

№ п/п	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Количество
1	Общая площадь	625	1
2	Площадь помещений	548,5	1
3	Площадь помещений	402,42	1
4	Земельный участок	-	1
5	Кухня	9	1
6	Ванная	6	1
7	Спальня	6	1
8	Гостиная	6	1

Детские комнаты

Комната (м <sup>2</sup> )	Количество	Площадь, м <sup>2</sup>	
		По плану	По факту
Спальня	2	200	207
Детская	2	204,9	219
Детская	2	178,5	183,5
Общая площадь по факту		583,4	609,9



# Технико-экономические показатели проекта

■ Вид объекта – жилой дом с квартирами «премиум» класса (согласно классификации Украинской Строительной ассоциации)	
■ Расположение - АР Крым, г. Симферополь	
■ Площадь земельного участка	1 260 м.кв.
■ Общая площадь застройки	655 м.кв.
■ Площадь покрытий и озеленения	605 м.кв.
■ Этажность	3 этажа
■ Общая площадь зданий	1 648,50 м.кв.
■ Общая площадь квартир	1 406,82 кв.м.
■ Количество квартир	18
- однокомнатных	6
- двухкомнатных	6
- трехкомнатных	6
1. Общая сумма затрат по проекту	- \$ 2 140 тыс.
2. Валовый доход от реализации проекта	- \$ 2 673 тыс.
3. Прибыль от реализации проекта (налогооблагаемая)	- \$ 533 тыс.
4. Срок подготовки и строительства объекта	- 20 месяцев

Экономические показатели приведены исходя из следующих данных:

- затраты на приобретение земельного участка - \$ 130 тыс.

- расходы, связанные с проектированием и согласованием документации на начало строительства - \$ 77,3 тыс.

# Технико-экономические показатели проекта

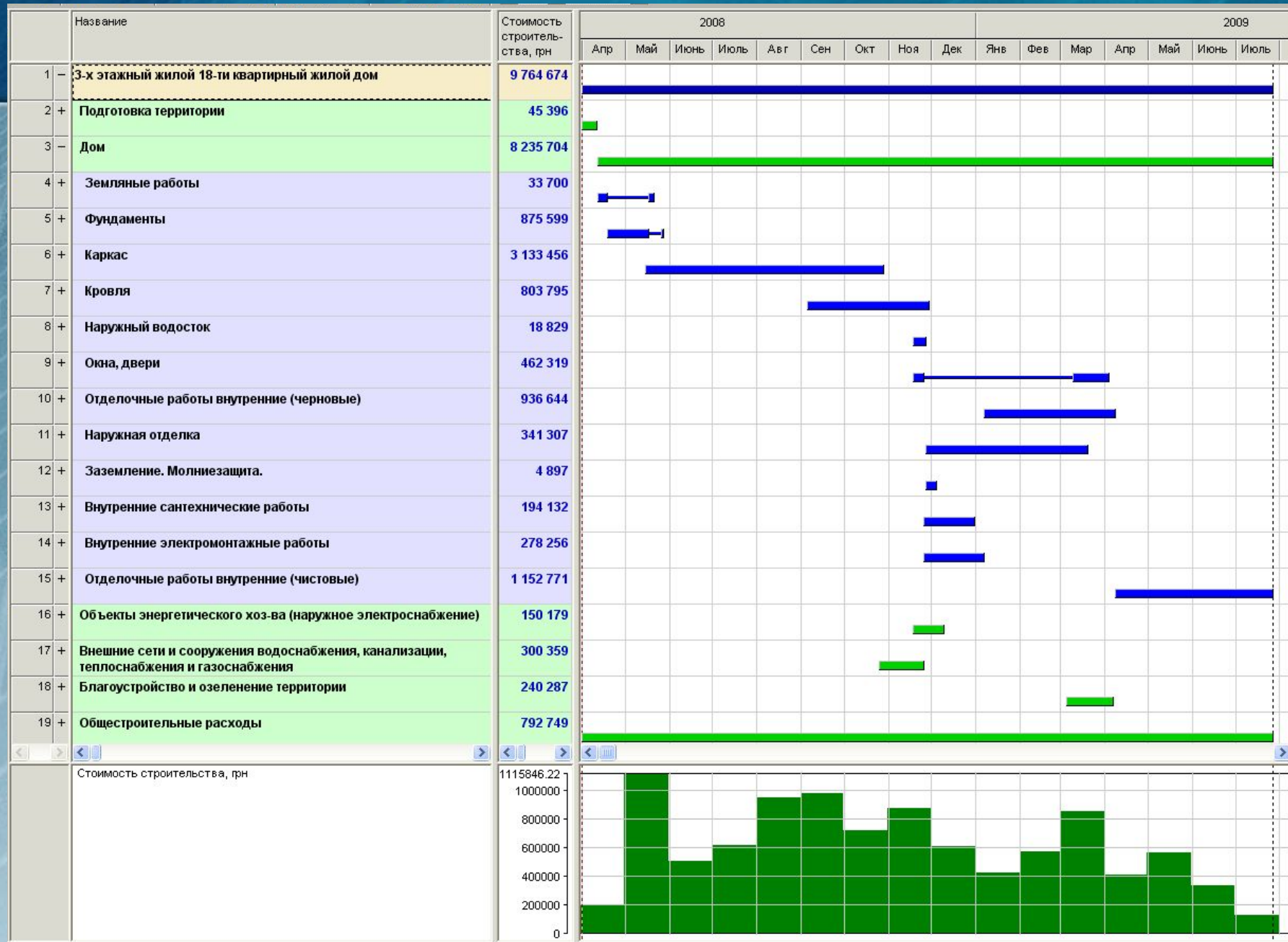
- прогнозная стоимость строительства объекта – \$ 1 933,6 тыс. (\$ 1 520 за кв. м.)\*
- на конец 2007г. стоимость жилья на первичном рынке г. Симферополя аналогичного уровня составила - \$ 1 500- \$ 1 700 за кв. м.. Учитывая темпы роста цен на жилье, чему способствует и стремительное подорожание строительных материалов и услуг, можно смело предположить, что цены на новые квартиры в городе на момент начала продаж вырастут до \$ 1 800- \$ 2 000 за кв. м.

## \*Примечание:

1. В стоимость строительства объекта включены все работы по:
  - возведению фундаментов
  - каркаса
  - стен
  - кровли
  - внутренних сетей
  - черновой отделки (штукатурка, стяжка)
  - наружной отделки
  - установки окон и дверей
  - наружному электроснабжению
  - внешним сети и сооружениям водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения
  - озеленению и благоустройству



# График производства и финансирования работ



# Схема финансирования

Выполняется эмиссия облигаций

Начало размещения облигаций – \_\_\_\_\_ 2008 года

Строительно-монтажные работы по комплексу ведутся согласно Графику выполнения работ, являющимся Приложением к Договору Генерального подряда.

Ввод в эксплуатацию объекта запланирован пусковыми комплексами.

Окончание работ по комплексу, а так же начало погашения облигаций запланировано на \_\_\_-й квартал 20\_\_ года.

Погашение облигаций будет происходить за счет передачи в собственность инвесторам квартир

**Порядок приобретения недвижимости в собственность с помощью облигаций:**

1. Первым шагом Покупателя является выбор желаемого типа недвижимости в доме
2. Ознакомление с типовыми договорами по сделке и оформление первичной заявки, которая гарантирует краткосрочную бронь (до 7 дней) до момента подписания первого договора.
3. Второй шаг – Покупатель приобретает на свое имя пакет именных облигаций, которые гарантируют приобретение после ввода в эксплуатацию соответствующей квартиры .
4. Общее количество облигаций, зависит от метража квартиры