

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

СТРОИТЕЛЬСТВА

ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С ОФИСНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОДЗЕМНОЙ ДВУХУРОВНЕВОЙ
ПАРКОВКОЙ

По адресу: г.Москва, Лавров пер., вл.8,стр.1

ИНВЕСТОР: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

СОИНВЕСТОР: ООО «ФИНАЛЬЯНС»

ЗАКАЗЧИК: ГУП «МОСКВА-ЦЕНТР»

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: ООО «ДизайнОтделСтройЦентр»

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основной целью проекта является создание жилого комплекса с офисными помещениями для дальнейшей реализации и получения прибыли.

Проект строительства жилого дома с подземной австоянкой по адресу: ЦАО, Лавров пер., вл.8, стр.1, площадью 0,2 га, расположен за пределами Садового кольца в пешеходной доступности от станции метро «Пролетарская» и «Крестьянская Застава».

Проектом предусмотрено новое строительство жилого дома переменной этажности (6-7 этажей) с нежилыми помещениями на 1-м этаже и подземной автостоянкой по первой линии Лаврова переулка.

2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

Площадь земельного участка (га)	0,20
Площадь жилого дома, в том числе площадь автостоянки (кв.м.)	6000,00 1430,00
Общая площадь квартир с учетом летних помещений (кв.м.)	3326,00
Общая площадь квартир (кв.м.)	3192,00
Количество квартир	28
Площадь нежилых помещений, (кв.м.)	342,80
Площадь нежилых помещений БКФН, (кв.м.)	314,20
Площадь нежилых помещений ТСЖ, (кв.м.)	28,60
Площадь нежилых помещений, подлежащая реализации (кв.м.)	62,52
Количество м/м в подземном паркинге	59
Этажность	6-7+2 подз.

3. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН НА ПРОЕКТ

В расчетах используем **пессимистический вариант** стоимости площадей. При этом старт реализации площадей принимается в начале 2011 года, а окончание – в конце 2012 года.

А) оптимистический: жилая–9000\$США, офисная–6000\$США

Б) **пессимистический: жилая–7500\$США, офисная–5500\$США**

4. ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Суммарная выручка по проекту	560 100 000 руб.
Общие затраты по проекту	378 714 000 руб.
Инвестиции в проект	280 000 000 руб.
Инвестиционная прибыль проекта	181 386 000 руб.
ЕВITDA (прибыль до налога на прибыль)	153 716 949 руб.
Чистая прибыль проекта	122 973 559 руб.
Рентабельность по инвестициям	55%
Рентабельность по затратам	41%
Срок инвестиций	12 месяцев
Срок возврата инвестиций	26 месяцев
Срок строительства проекта	23 месяца