

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКОЙ

По адресу: РФ, Краснодарский край, г. Новороссийск, наб. Адмирала Серебрякова, 77



Москва 2010 г.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основной целью проекта является создание Элитного Жилого комплекса с подземной автостоянкой и набережной с торговыми рядами, с полным комплексом услуг для проживающих и гостей, для дальнейшей реализации и получения прибыли.



Земельный участок имеет ровную поверхность, идеально предназначен для жилой застройки. С восточной стороны участок граничит с берегом бухты, с Северной и Западной стороны - граничит с ул. Набережная Адмирала Серебрякова и ул. Суворовской, при этом за данными улицами размещается жилой многоэтажный микрорайон. С Юга от участка расположены небольшие постройки хозяйственного назначения.



Имеются транспортные подъезды от центральных улиц г. Новороссийск, а именно от ул. Набережная Адмирала Серебрякова, ул. Суворовская и улицы Кучникова. По урзу воды планируется строительство набережной, с возможностью доступа всех желающих жителей и гостей города. Основная идея комплекса заключается в том, чтобы имея закрытый Жилой комплекс со своей инфраструктурой, дать возможность посещать набережную с ее инфраструктурой, остальным жителям и гостям города.

Архитектурная часть проекта.



Архитектурный стиль комплекса возможен в двух вариантах: КЛАССИЧЕСКИЙ и стиль ЛОФТ.

Первый вариант – классический стиль. В настоящее время данный стиль пользуется наибольшим покупательским спросом. Для удешевления стоимости строительства в классическом стиле, мы избавимся от излишнего обильного декорирования, всяческих завитушек и позолоты. Ландшафтный дизайн также будет отвечать выбранному стилю и позволит использовать различные перголы, беседки, фонтаны на территории Комплекса.

Второй вариант – стиль ЛОФТ. Данный вариант менее дорогой в сравнении с первым стилем и в последнее время набирает все более



большой покупательский спрос. Стиль Лофт подразумевает использование больших окон и витражей, что в данном регионе позволяет сделать местный климат, а также устройство единого объема внутреннего пространства в помещениях. Единство современных принципов строительства и панорамного остекления позволит создать жилой комплекс нового поколения. На территории жилого комплекса планируется разбить ландшафтный парк с прогулочными зонами. Предусматривается архитектурная подсветка здания и освещение фасадов.

Планировочное решение Комплекса дает возможность размещения Жилых домов с понижением этажности в стороны набережной, при этом вдоль набережной планируется строительство двухэтажных зданий с размещением на первых этажах торговых рядов, а на втором уровне размещение апартаментов. Кроме этого на первой линии предполагается разместить рестораны, кафе, отделение банка а также развлекательный комплекс с боулингом, бильярдом и ночным клубом. На набережной, предназначенной для прогулок, шириной до 40 метров размещаются фонтаны и места для отдыха, возможно устройство пляжа и пирса для местного яхт-клуба.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ «СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ» ПО АДРЕСУ:
РФ, г.НОВОРОССИЙСК УЛ.АДМИРАЛА СЕРЕБРЯКОВА 77

На второй линии предполагается размещение домов в 4-12 этажей. В западной части участка располагается многоэтажный жилой дом переменной этажности (17-22 этажа), общей площадью 92000 м². с размещением на кровле вертолетной площадки.

На некратных участках комплекса планируется разместить объекты спортивного и культурного назначения (теннисный корт, детская площадка, фитнес-центр, детская комната и пр.). На территории комплекса, во дворовой её части, планируется расположить открытый бассейн и два здания. В данных зданиях планируется для проживающих в комплексе размещение супермаркета и помещений ресторана и кафе.

Под всей территорией Жилого комплекса планируется устройство подземной автостоянки в два уровня, с возможностью использования её не только жителей, проживающих в комплексе, но и гостей и жителей города.

Главный въезд на территорию Комплекса планируется с улицы Набережная Адмирала Серебрякова.

2. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№№	Наименование	Площадь	Этажность
1.	Площадь участка, Га	4,7	
2.	Общая площадь, м²	189 500	
	Жилые площади и апартаменты, м ²	139 200	
	Торговля, м ²	4 000	
	Сфера услуг, м ²	2 700	
	Спорт, м ²	1 600	
	Паркинг., м ²	42 000	

3. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН НА ПРОЕКТ

Главным преимуществом Жилого комплекса является его МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ. Берег моря и центр города создаст все условия для благоприятного потребительского спроса.

В настоящее время в районе планируемого строительства, практически отсутствует предложение элитного жилья. В связи с тем, что в основном покупателями нашего проекта будут люди бизнеса, то проект должен быть БИЗНЕС-ПРЕМИУМ класса. Данный класс жилья обеспечит реализацию квартир по цене от 60000 рублей до 120000 рублей за 1 кв.м. Цена принимается в зависимости от следующих преимуществ Комплекса:

1. Каждая квартира должна иметь панорамный вид на море и набережную;
2. Размещение на верхних этажах домов 2-х этажных пентхаусов;



3. Наличие больших террас у части квартир;
4. Наличие достаточно больших балконов и лоджий;

5. Круглосуточная охрана Комплекса;
6. Наличие собственного пляжа;
7. Наличие вертолетной площадки;
8. Удобная стоянка для яхт и катеров;
9. Открытый и закрытый бассейн, включая детский;
10. Наличие детской комнаты;
11. Тренажерный зал и сауны;
12. Теннисный корт и детская спортивная площадка;
13. Красивый и благоустроенный ландшафт;
14. Наличие отделения банка, минимаркета, ресторанов, кафе;
15. Наличие развлекательного комплекса.



В связи с планируемой реализацией площадей в течении 2-4 лет, неблагоприятный вариант средней стоимости 1м2 площади составит:

- жилые квартиры – 2400\$США;
- апартаменты – 3000\$США;
- пентхаусы – 2800\$США;
- торговые площади – от 3000\$США;
- машино-место – 25000\$США;
- место на пирсе – 15000\$США.

При этом старт реализации площадей принимается в начале 2012 года.

4. ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

❑ Сумма инвестиций	114 000 000 \$США
❑ Срок инвестиций	27 месяцев
❑ Срок возврата инвестиций	42 месяца
❑ Общие затраты	168 964 176 \$США
❑ Срок строительства проекта	3,5 года
❑ Выручка от продаж	355 320 000 \$США
❑ НДС	28 427 160 \$США
❑ ЕБИТДА	157 928 665 \$США
❑ Налог на прибыль	31 585 733 \$США
❑ Чистая прибыль	126 342 932 \$США
❑ Рентабельность по затратам	75%
❑ Рентабельность инвестиций	111%