|  |  |
| --- | --- |
|  | **2015** |
|  | **ООО "ОООООООО"** |

|  |
| --- |
| Бизнес-план  реализации инвестиционного проекта строительства многофункционального жилого комплекса по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.Новосибирск. |
| ***г. Новосибирск***  ***Исполнитель :***  ***ООО Компания «Бизнес ХХХХХХХХХ»*** |

Оглавление

[1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА 4](#_Toc433662582)

[2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА 5](#_Toc433662583)

[3. АНАЛИЗ РЫНКА 6](#_Toc433662584)

[4. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН 11](#_Toc433662585)

[5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН 14](#_Toc433662586)

[6. ПЛАН ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ 17](#_Toc433662587)

Приложения

[Документы на земельный участок 20](#_Toc433662588)

[Существующие мощности на данном земельном участке 23](#_Toc433662589)

[Мониторинг рынка недвижимости 24](#_Toc433662590)

[Расчетные таблицы к разделу маркетинга и плана продаж 32](#_Toc433662591)

[Коммерческие предложения проектных организаций 33](#_Toc433662592)

[Визуализация предполагаемого объекта строительства 36](#_Toc433662593)

# 1. РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

Целью проекта является строительство многофункционального комплекса с торгово-административным центром, жилыми помещениями, медицинским центром, бизнес центром и многоуровневой парковкой.

Адрес**:** Новосибирск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ район, ул\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Комплекс состоит из трех отдельно стоящих зданий, объединенных общим торгово-административным центром, подземных парковок, отдельно стоящих зданий медицинского центра и бизнес центра.

Девелопер**:**  Группа компаний г. Новосибирск.

Срокипроекта - 2015 - 2016 год проектирования, получение разрешения на строительство, начало строительства. Полное окончание строительства поэтапно 2018-2020 год.

**Основные показатели проекта**:

Застройка участка разработана с учетом достижения высокой плотности жилого фонда с применением 24 этажных жилых домов на базе каркасов из монолитного железобетона. Проектом предусмотрены объекты общественного назначения, автостоянки в соответствии с действующими нормами.

Состав застройки территорий, его основные характеристики будут определяться проектом с учетом согласованных предпроектных схем застройки в составе:

Три жилых дома с квартирами на 4-23 этажах жилой площадью около 27 251,6 м2;

Встроенно-пристроенные объекты торговли на 1-2 этажах жилых домов общей площадью около 7 250 кв.м. с офисными помещениями;

Медицинский центр на 5 этажей площадью 5 060,0 кв.м;

Бизнес-центр на 5 этажей площадью 3 760 кв.м.);

Двухъярусная подземно-надземная (или полностью подземная) автостоянка общей площадью около 15 192,6 кв.м.

Эскиз благоустройства территории разработан с учётом наличия вблизи участка комплекса спортивных сооружений стадиона "СПАРТАК", центрального парка с зелёными насаждениями и детскими площадками, объектами культурно-бытового назначения.



# 2. ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

* Жилой комплекс бизнес-класса запроектирован на участке в Центральном районе города Новосибирска. Участок имеет развитую инфраструктуру в зоне для активного отдыха, проведения досуга и учебы: Центральный парк культуры и отдыха, стадион “Спартак” , ТРЦ “АУРА” , престижные учебные заведения и квалифицированные медицинские учреждения, Государственный театр оперы и балета;
* Транспортная доступность: 10 мин. ходьбы от метро Площадь Ленина и Красный проспект
* Комплекс из трех высотных жилых домов с встроенно-пристроенными объектами торговли, бизнес-центром, медицинским центром и с двухъярусной автостоянкой
* Жилые дома с панорамными видами из большинства квартир
* Квартиры свободной планировки имеют комфортные размеры
* Наличие двухуровневой подземной автостоянки на 436 машиномест
* Конструктивная схема на основе современной монолитно-кирпичной технологии
* На стилобате автостоянки находится огражденная и благоустроенная территория жилого комплекса.

Вокруг проектируемого комплекса зданий предусмотрен круговой проезд шириной до 6,0 метров с устройством вдоль проезда тротуара шириной 1,5 м. Здания комплекса каркасные, имеют рамно-связевую конструктивную схему - монолитный безригельный железобетонный каркас. Высота этажей составляет: для автостоянки - 3,0 м., для первого и второго этажей общественного назначения в жилых домах - 4,2 м., с третьего по двадцать четвертый этажи - 3,3 м., для технических этажей - 2,80 м. Высота этажей в бизнес-центре и медицинском центре составляет - 3,6 м.

На 1-2-м этажах в каждом доме запроектированы помещения охраны с пунктом управления системой обеспечения безопасности, насосная, вент. камера, ИТП, электрощитовая, комната уборочного инвентаря, мусоросборная камера с отдельным входом, помещение для хранения велосипедов, лестничные клетки и отдельные входные группы в жилую часть, в подземную автостоянку и магазины.

Кроме того, на 1-2-м этажах запроектированы помещения торгового назначения, административные и складские помещения, подсобные помещения, комнаты уборочного инвентаря.

С 4-го по 16-й этажи запроектированы 1,2,3-х комнатные квартиры. На 17-23-м этажах предусмотрены 3,4,5-ти комнатные квартиры повышенной комфортности. На 3-м и 24-м этажах запроектированы технические этажи.

В уровнях 17-23-го этажей между жилыми домами запроектированы вставки жилых помещений (квартир). В верхнем уровне над этими вставками размещены переходы между техническими этажами жилых зданий.

Поэтажная связь жилой части здания осуществляется через три лестнично-лифтовых узла. Каждый лестнично-лифтовой узел имеет четыре лифта грузоподъемностью 1000 кг и 630 кг. На кровле многоэтажного жилого дома предусмотрены площадки для размещения транспортно-спасательных кабин пожарного вертолета. При пожаре возможен переход по кровле между зданиями. Также возможно предусмотреть устройство вертолетной площадки.

Парковочные места для многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, бизнес-центром и медицинским центром предусмотрены в границах благоустраиваемой территории, в подземной автостоянке. Расчетное количество парковочных мест для жителей многоэтажного жилого дома 360 м/мест из них 227 располагается в подземной автостоянке на нижнем уровне (что соответствует п.7.1 Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска).

Поэтажная связь подземной двухуровневой автостоянки с жилой частью здания осуществляется через три изолированных лестничных клетки и три лифта грузоподъемностью 1000 кг.

**- Основные преимущества данного проекта**.

- Земельный участок находится в собственности площадью более 14 000 кв.м.(кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_). Категории земель - земли населенных пунктов. Владелец **(**обладатель прав на земельный участок**)** - ООО«\_\_\_\_\_\_\_Х» Контролируется девелопером проекта. Копии документов на земельный участок в приложении №1.

*-* Существующие мощности на данном объекте позволяют сократить финансовые затраты на приобретение мощностей (выполнение технических условий), необходимых для реализации проекта. В процессе строительства возможно использовать данные мощности и существующие объекты на территории для организации процесса строительства и проведения строительных работ. Описание существующих мощностей приложении №2:

- При использовании мощностей по газу существует возможность организовать теплоснабжение и горячее водоснабжение данного комплекса за счет устройства автономного теплоснабжения, что в дальнейшем даст преимущества при эксплуатации данного комплекса, повысит энергоэффективность данных зданий, уменьшит затраты на эксплуатацию и коммунальные платежи, повысит привлекательность для покупателей жилых помещений и арендаторов административных помещений.

- При грамотной реализации проекта возможно создание комфортной среды проживания, условий для предприятий торговли, медицинского сервиса в центральной части города, что даст конкурентные преимущества перед другими объектами недвижимости и позволит реализовать данный проект с хорошей доходностью.

# 3. АНАЛИЗ РЫНКА

**Мониторинг рынка недвижимости Новосибирска**

Несмотря на наличие объективных причин роста цен на недвижимость, есть факторы, сдерживающие темпы этого роста. Как и любой другой рынок, рынок недвижимости регулируется балансом "спроса и предложения". Например, активность сделок по купле-продаже квартир заметно снижается в периоды новогодних праздников и летних каникул. Это заметно сказывается на стоимости квартир, но следует учитывать, что в эти периоды также снижается и количество квартир, выставляемых на продажу.

***Как ведёт себя рынок недвижимости?***

Ниже предоставлен **мониторинг цен на вторичном рынке недвижимости на 25 августа 2015 г.**

Нами приведены данные на квартиры с самой низкой стоимостью, и самой высокой стоимостью, предлагаемые к продаже на настоящий момент среди одно- ,двух-, трех- комнатных квартир вторичного рынка недвижимости г. Новосибирска.

***Диапазон цен на однокомнатные квартиры*** в абсолютном выражении составляет от 950 до 6000 тысяч рублей.

Самая дешевая по цене квартира имеет стоимость 950 тысяч рублей (39.6 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Первомайском районе г. Новосибирска, ул. Березовая, дом 9, эт. 15/17, площадью 24 кв.м.

Самая дорогая по цене квартира имеет стоимость 6000 тысяч рублей (120 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Железнодорожном районе г. Новосибирска, ул. Октябрьская, дом 34, эт. 2/9, площадью 50 кв.м.

***Диапазон цен на двухкомнатные квартиры*** в абсолютном выражении составляет о 1400 до 11 340 тысяч рублей.

Квартира с самой низкой ценой имеет стоимость 1400 тысяч рублей (19.7 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Ленинском районе г. Новосибирска, ул. Тульская, дом 270/3, эт. 2/9. площадью 71 кв.м.

Квартира с самой высокой ценой имеет стоимость 11 340 тысяч рублей (100.4 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Центральном районе г. Новосибирска, ул. Чаплыгина, дом 93, эт. 7/16, площадью 113 кв.м.

***Диапазон цен на трехкомнатные квартиры*** в абсолютном выражении составляет от 1340 до 25 000 тысяч рублей.

Квартира с самой низкой ценой имеет стоимость 1340 тысяч рублей (22.7 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Кировском районе г. Новосибирска, ул. Петухова, дом 25 стр., эт. 3/10, площадью 59 кв.м.

Квартира с самой высокой ценой имеет стоимость 25000 тысяч рублей (141.2 тыс. руб. за 1 м2 общей площади недвижимости) и находится в Центральном районе г. Новосибирска, ул. Депутатская, дом 48, эт 12/14, площадью 177 кв.м.

***Сведения по вторичному рынку недвижимости в данном микрорайоне в сегменте премиум-класса и выше среднего класса:***

1 комнатная ул. Романова-55, площадью 51 кв.м - стоимость 119 тыс.руб./кв.м.

2 комнатная ул. Державина-11, площадью 60 кв.м - стоимость 86,6 тыс.руб./кв.м.

2 комнатная ул. Державина -13, площадью 70 кв.м - стоимость 86 тыс.руб./кв.м.

2 комнатная ул. Романова-55, площадью 77 кв.м -стоимость 89 тыс.руб./кв.м.

2 комнатная ул. Романова-25, площадью 78 кв.м -стоимость 96 тыс.руб./кв.м.

3 комнатная ул. Державина-9, площадью 117 кв.м - стоимость 85 тыс.руб./кв.м.

3 комнатная ул. Державина-9, площадью 130 кв.м - стоимость 103 тыс.руб./кв.м.

3 комнатная ул. Романова-25, площадь 94 кв.м - стоимость 105 тыс.руб./кв.м.

3 комнатная ул. Романова-39, площадью 122 кв.м - стоимость 106 тыс.руб./кв.м.

***Сведения по вторичному рынку недвижимости в данном микрорайоне в сегменте среднего класса***

- 1 комнатная ул. Романова-60, площадью 30 кв.м - минимальная цена 83 тыс.руб./кв.м. , средняя цена 87 тыс.руб./кв.м.

- 1 комнатная ул. Романова-60, площадью 40 кв.м - минимальная цена 70 тыс.руб./кв.м., средняя цена 76 тыс.руб./кв.м..

- 2 комнатная ул. Романова-60, площадью 68 кв.м - минимальная цена 71 тыс.руб./кв.м., средняя цена 76 тыс.руб./кв.м.

Данные объекты выбраны, исходя из предполагаемой маркетинговой концепцией предлагаемого к реализации проекта строительства многофункционального комплекса с торгово-административным центром, жилыми помещениями, медицинским центром, бизнес-центром и многоуровневой парковкой. Отбор производился по следующим параметрам:

*- месторасположение;*

*- охраняемая территория( доступ ограничен);*

*- наличие достаточного количества парковок :*

*- количество и качество лифтов;*

*- отделка мест общего пользования;*

*-разработка не менее трех дизайнерских решений на каждый тип квартир*

**Что происходит с ценами на новостройки?**

Пока новосибирцы ждут падения цен на квартиры, строители не спешат их снижать. И если в весенние месяцы цены на новостройки немного стали снижаться, то летом даже успели на некоторое время подняться. В этом году цены находятся на уровне 57 тыс. рублей за квадратный метр.

По итогам первого полугодия этого года строящихся квартир продано на 15 % меньше, чем в прошлом году. Однако, это на 20 % выше результатов первого полугодия 2013 года и на 28 % выше результатов первого полугодия 2012 года, которые кризисными никак не назовешь. Застройщики массово закладывают новые дома, концентрируя стройки в одних и тех же местах. В текущем году количество заложенных новых домов по сравнению с 2014 годом выросло за первое полугодие на 66 %. Кризис недвижимости пока коснулся лишь вторичного рынка, где цены заметно снижаются.

* Средняя стоимость квадратного метра новостройки 70 тыс.рублей.

* В 16 объектах будет построено более 3-х тысяч квартир.

Как показал мониторинг вокруг предполагаемого объекта сконцентрировано большое количество новостроек. По прогнозам, цены на жилую и коммерческую недвижимость будут быстрее расти (или медленнее дешеветь) у застройщиков, занимающихся комплексным освоением площадок и уделяющих внимание комфортности проживания будущих жильцов, что включает в себя большое количество параметров, в том числе и благоустройство внутридворовой территории, стоимость содержания жилья и т.п.. Сегодня у нас ярко выраженный рынок покупателя.

В этот кризис рынок строящегося жилья в России получил поддержку в виде льготной ипотеки по ставке ниже докризисной. Объем замороженного жилья пока невелик, объекты продолжают строиться, и цены – соответственно, имеют тенденцию к повышению. Сильно влияние льготной ипотеки, лимиты по которой собираются увеличить. спрос на рынке недвижимости переместился на новостройки.

* Соотношение объемов строительства квартир у застройщиков.

* Следующий график показывает, какие квартиры строят новосибирские застройщики.

Новосибирские застройщики стали сокращать размеры больших квартир. И если в кризис 2008-2009г. застройщики уменьшили однокомнатные квартиры до размера 17–18 кв. м, то теперь стали уменьшать двух- и трехкомнатные квартиры. Найти трехкомнатную квартиру площадью более 100 м2 в новостройке теперь сложно, площади двухкомнатных квартир уменьшились с 70 м2 до 55–60 м2. Да и самим словом «двушка» стали называть однокомнатные. Риэлторы отмечают, что люди стали чаще интересоваться двухкомнатными квартирами. Поэтому в новых домах выросла доля «двушек»-студий площадью около 40 кв. м.

**Анализ спроса и предложений, оценка тенденций на рынке новостроек в августе -сентябре 2015 г.**

На основании исследования рынка недвижимости в г. Новосибирске в августе-сентябре 2015г., с учетом мнений аналитиков и тенденций в экономике, ситуации в России, и геополитических факторов, можно прийти к следующим выводам:

**1**. Согласно прогнозу по спросу и предложению возможно около 10 тыс. квартир может быть не продано — в основном в эконом-сегменте. Отложенный спрос существует, он огромный. Однако, спрос, обеспеченный денежными средствами, не позволит выкупить все жилые площади в новостройках. Около 40 % новостроек из 159 начатых в этом году могут быть приостановлены.

**2.** Объем продаж имеет тенденцию к снижению. Для каждого застройщика ситуация индивидуальна. У одних застройщиков объем продаж уменьшился в 2 раза, у других на 20-30 %, а третьи, наоборот, наращивают объемы продаж.

**3.** Главные итоги месяца — это несостоявшиеся ожидания восстановления спроса. Их особо и не было, но даже те оптимистичные ожидания, которые были, не оправдались.

Существенного или вообще какого-то падения цен, кроме маркетинговых акций, не наблюдается. У тех застройщиков, которые предлагают качественные объекты, накоплен достаточный финансовый ресурс для того, чтобы держать цены либо равновесными, либо плавно повышать. Себестоимость нового строительства при текущей ситуации не снижается, а только возрастет за счет инфляционной составляющей и импортных продуктов, поэтому они вряд ли будут продавать объекты дешевле.

**4.** Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, со второй половины 2015 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

**5.** При выборе вариантов и принятии решения по покупке квартиры существенно изменились требования покупателей к объектам недвижимости. Огромное значение имеет и визуальное оформление, и концепция строительства, и будущая атмосфера, которую формирует в первую очередь застройщик. Таким образом, вопрос стоимости квадратного метра хоть и не теряет своей значимости, но отодвигается на второй, даже третий план. Покупатель учитывает большой спектр требований к будущему жилью таких как - транспортная доступность, наличие достаточного количества парковок, уровень отделки МОП, благоустройство территории и наличие детских площадок. Не малую роль играют и вопросы по охраняемой территории и размеры коммунальных платежей, то есть энергоэффективность зданий и помещений.

Исходя из анализа рынка недвижимости и учитывая рыночные реалии и тенденции предлагаем разработать маркетинговую стратегию и реализовать проект строительства нового многофункционального жилого комплекса, позиционируя его как комфортное жилье классом выше среднего уровня.

Более подробный анализ рынка недвижимости новостроек представлен в Приложении №3.

# 4. МАРКЕТИНГОВЫЙ ПЛАН

На основании анализа ситуации на рынке недвижимости предлагается создать маркетинговый план по продвижению данного проекта с учетом следующих требований и положений:

**1.** Позиционирование данного комплекса должно быть в сегменте выше среднего класса. Это должно быть учтено в проектных решениях по инженерному оборудованию, внешнему оформлению зданий, планировочных решениях, благоустройству территории, а также учтены материалы отделки, в том числе и МОП.

**2.** При проектировании и в процессе строительства должны быть учтены и по возможности применены все современные энергоэффективные технологии.

**3.** При планировочном решении жилых помещений необходимо учесть рыночные тенденции по спросу на 1,2,3-комнатные квартиры, то есть размеры таких квартир и количество на этаже и в целом в жилом доме, а также учесть изменения законодательства в части требований и нормативов к количеству парковочных мест в зависимости от пощади квартир.

**4.** При проектировании парковочных мест для увеличения спроса и коммерческой привлекательности, по возможности запроектировать часть парковочных мест с наличием помещений для размещения инвентаря (коляски, лыжи, велосипеды, автопринадлежности и т.п.).

**5.** Для увеличения доходности проекта продажи помещений необходимо начинать на стадии завершения строительства. Стоимость квадратного метра можно будет установить выше среднерыночной. На данной стадии, в связи с увеличение количества долгостроев в городе, покупатели будут более лояльно относиться к данному объекту, а с учетом других положительных моментов по данному объекту, позволит сократить время экспозиции квартир, сформировать устойчивый план продаж и получения финансов.

В концепции проекта и маркетинга стоит учесть следующие моменты, увеличивающие привлекательность объекта:

**1.** Центр города: Развитая городская инфраструктура (ТЦ, офисы, мед. центры) развитая транспортная сеть, близость метрополитена, социально-культурные объекты. Рядом располагается несколько культурных и развлекательных учреждений и предприятий. Также имеется большое количество общеобразовательных учреждений (Новосибирский государственный университет экономики и управления, Новосибирский музыкальный колледж им. А.Ф. Мурова, Гимназия №1).

В шаговой доступности государственные учреждения, такие как мэрия г. Новосибирска, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, филиал ОАО "Сбербанк России", Центральный парк отдыха.

**2.** Наличие достаточного количества парковочных мест.

**3.** Возможность устройства вертолетной площадки (проведены предварительные переговоры по запуску и использованию вертолетной площадки с ООО «Авиаград»)

**4.** Квартиры-конструкторы, дающие возможность увеличить площадь квартиры за счет соседней квартиры.

Учитывая вышеизложенное, предлагается учесть в планировочных решениях следующие предложения по количеству и размерам квартир:

*Таблица* ***"Площади квартир и стоимость кв.м., с учетом покупательского спроса" и инфляционной составляющей***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Квартира | Площадь | Цена 1 кв.м. на этапе вводе | Цена 1 кв.м. на этапе строительства |
| 1-комнатных | 38 -48 кв.м. | 90-95 т.р. | 77-80 т.р. |
| 2-комнатные | 60-65 кв.м. | 80-85 т.р. | 70-78 т.р. |
| 3-комнатные | 85-90 кв.м. | 80-85 т.р. | 70-78 т.р. |
| 4-комнатные | 100-110 кв.м. | 80-85 т.р. | 68-78 т.р. |

***Варианты планировочных решений на типовых этажах***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Квартира | С 4 по 16 этаж типовой этаж | | С 17 по 23 этаж | |
| 1 тип | 2 тип | 3 тип | 4 тип |
| 1 комнатных | 4 шт. | 3 шт. |  |  |
| 2 комнатные | 2 шт. | 2 шт. |  | 2 ш.т. |
| 3 комнатные | 2 шт. | 3 шт. | 3 шт. | 2 шт. |
| 4 комнатные |  |  | 2 шт. | 2 шт. |

С учетом коммерческой составляющей и требований рынка предлагаем при подготовке планировочных решений по проекту учесть изменения в размерах и количестве квартир согласно таблице.

*Таблица* ***количества квартир***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Квартиры** | **Вариант проектный** | | **Вариант коммерческий** | |
| **Площадь квартир м2** | **Количество квартир** | **Площадь квартир м2** | **Количество квартир** |
| в том числе: | от - до |  | от-до |  |
| Однокомнатных | 49,5  50,0 | ***64***  ***64*** | 38 - 39 | ***156*** |
| Двухкомнатных  квартир-студий | 53,1 | ***64*** | 49 -50 | ***50*** |
| Двухкомнатных | 78 | ***32*** | 60 - 65 | ***70*** |
| Трехкомнатных | 94,0  102,3  88,3 | ***64***  ***16***  ***4*** | 85  90 | ***54***  ***66*** |
| Четырехкомнатных | 120,5  149,9  138,5 | ***32***  ***8***  ***8*** | 100 - 110 | ***32*** |
| Пятикомнатных | 205 | ***4*** | 0 | ***0*** |
| **ИТОГО:** |  | **360** |  | **438** |

**Предварительный план продаж**

***По жилому комплексу***

На основании предварительного плана и расчетов по стоимости продажи жилых помещений, учитывающих следующие планировочные решения - устройство квартир по 1-му типу с 4 по 16 этаж и по 4-му типу С 17 по 23 этаж, расчетная цена реализации составит:

***одного жилого здания***

- На этапе ввода здания ***886 440 000*** рублей

- На этапе за полгода до ввода здания ***797 796 000*** рублей

***жилого комплекса( 3 жилых здания)***

- На этапе ввода здания ***2659 320 000*** рублей

- На этапе за полгода до ввода здания ***2 393 388 000*** рублей

***Парковочные места для жилого комплекса***

Стоимость продажи 1-го стандартного парковочного места предполагается в районе от 500 000 рублей, и 1 000 000 рублей стоимость 1-го парковочного места с помещениями для хранения инвентаря. Предлагаемая цена парковочного места взята из расчета - 450 000 рублей, стоимость парковочного места в жилом комплексе "ОЛИМП" на ул.Державина, и возможности часть парковочных мест выполнить с дополнительным помещением (для хранения инвентаря).

По предварительным расчетам для жилого комплекса необходимо до 240 стояночных мест. С учетом выполнения 20% стояночных мест с дополнительными помещениями доход от реализации составит ***144 000 000*** рублей.

***ИТОГО*** *стоимость реализации жилого комплекса (жилые помещения и парковочные места) составит* ***от 2 537 388 тысяч рублей до 2 803 320 тысяч рублей.***

Таблицы с расчетами стоимости продаж в Приложении №4 к данному бизнес-плану.

***По коммерческим помещениям***

В связи с тем, что девелопер проекта не предполагает продажу административно-торговых площадей общественного назначения, бизнес-центра и медицинского центра, а планирует самостоятельно эксплуатировать эти объекты, коммерческая стоимость данных объектов в бизнес-проекте не оценивается .

# 5. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ПЛАН

В связи с тем, что данный бизнес-план составляется на основании эскизных проектов, расчетное время реализации проекта может быть принято условным и предварительным. Разделение проекта на стадии реализации является условным и может быть изменено в ходе реализации проекта строительства в зависимости от проектных решений и наличия финансирования.

**1-й Этап - Разработка ПСД и получение разрешения на строительство.**

Общий срок данного этапа оценивается в пределах 10 месяцев.

Данный этап включает в себя:

***1.1.*** Создание службы Заказчика. Возможен вариант предоставления данной услуги на аутсорсинг.

***1.2.*** Разработка проекта стадии П, получение технических условий, согласования с Застройщиком проектных решений, в том числе выбор инженерных систем, материалов, планировочных решений, конструктивных решений, получение согласований служб города и мэрии г.Новосибирска. Срок от 4 до 5 месяцев.

***1.3.*** Экспертиза проектной документации согласно "Градостроительного кодекса РФ" Срок от 2 месяцев.

***1.4.*** Разработка проекта стадии Р, составление сметной документации, проведение тендеров на поставку материалов, инженерного оборудования, отбор подрядчиков для производства работ. Разработка ППР. Получение разрешения на строительство. Срок от 2 до 3 месяцев.

**2-й Этап - Строительство**

Реализацию проекта в ходе строительства можно разбить на 2-3 очереди. Данная разбивка должна быть учтена в проектной документации . Предварительно можно разбить строительство на следующие очереди:

***1-ая Очередь - строительство зданий "Медицинского центра", "Бизнес-центра"и 1-го жилого здания***  - включает в себя следующие объекты и работы:

- Производство работ по организации строительной площадки, в том числе перенос существующих и устройство новых инженерных сетей, в том числе для всего комплекса, демонтаж зданий и сооружений, попадающих в зону строительства первой очереди. Реконструкция существующего здания фабрики, в случае, если потребуется частичный снос.

- Строительство и реконструкция ТП и котельной.

- Выполнение работ и финансирование технических условий по присоединению к инженерным сетям.

- Непосредственно строительство зданий и сооружений.

- Ввод в эксплуатацию данных объектов.

Срок реализации данной очереди оценивается 1,5-2 года.

***2-ая Очередь - строительство 1-го жилого здания и парковочного комплекса***  - включает в себя следующие объекты и работы:

- Производство работ по организации строительной площадки, в том числе устройство новых инженерных сетей, демонтаж зданий и сооружений, попадающих в зону строительства второй очереди. Демонтаж здания фабрики.

- Непосредственно строительство зданий и сооружений

- Ввод в эксплуатацию данных объектов.

Срок реализации данной очереди оценивается 1,5-2 года.

***3-ая Очередь - строительство 1-го жилого здания*** - включает в себя следующие объекты и работы:

- Производство работ по организации строительной площадки, в том числе устройство новых инженерных сетей, демонтаж зданий и сооружений попадающих, в зону строительства третьей очереди. Полный демонтаж здания фабрики.

- Непосредственно строительство здания и сооружений

- Ввод в эксплуатацию данных объектов.

Срок реализации данной очереди оценивается 1,5-2 года. Начинать строительство можно через 1 год после начала 2-ой очереди строительства.

ОЦЕНКА СЕБЕСТОИМОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Исходя из этапов строительства и сложившейся деловой практики, расценок на строительные работы и материалы на Новосибирском рынке, возможно предварительно оценить себестоимость реализации проекта и необходимые финансовые средства.

***1. Проектные работы.*** Стоимость проектных работ оценивается в пределах ***от 30 000 000 до 37 000 000 рублей.*** В том числе необходимо учесть затраты на проведение инженерных изысканий.

Ориентировочный расчет стоимости проектных работ пообъектно приведен в таблице.

Также в Приложении №5 приведены коммерческие предложения от проектных организаций г. Новосибирска.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Проектные работы |  |  |  |  |  |
| № | Площадь помещений | ед.изм. | кол-во | на 1 | коэффициент | Итого |
|  | Жилые здания |  |  |  |  |  |
| **1** | Общая площадь жилой части здания | м3 | 123 654 | 1859616 | 0,132 | 12 174 840р. |
| **2** | Общая площадь встроенных объектов общественного назначения | м2 | 7 251,6 | 547910 | 0,42 | 3 575 702р. |
| **3** | Общая площадь медицинского центра | м3 | 20 800 | 587530 | 5,309 | 4 529 742р. |
| **4** | Общая площадь бизнес-центра | м3 | 15 420 | 313828 | 1,343 | 2 171 146р. |
| **5** | Общая площадь автостоянки | м3 | 60 615 | 1859616 | 0,132 | 10 302 710р. |
| **6** | Площадки (детская, игровая), озеленение | м2 | 3587 | 200 |  | 3 945 700р. |
|  | **Итого** |  |  |  |  | ***36 699 840р***. |

***2. Экспертиза проекта***. Стоимость оценена предварительно ***3 800 000 рублей.*** Срок проведения экспертизы предполагается от 1 до 2 месяцев.

***3.Производство строительных работ.*** Стоимость данного этапа можно оценить ориентировочно, исходя из сложившейся стоимости и расценок на строительном рынке. На основании данных по похожим объектам, нами произведена предварительная оценка себестоимости строительных работ и приведена в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | ***Площадь помещений*** | **ед. изм.** | **кол-во** | **Сто-сть общестроительных работ на 1м2** | **Итого общестроительных работ в тыс.рублей** | **Инже-нерное обеспе-чение на 1 м2** | **Итого инженерное обеспечение тыс.рублей** | **ИТОГО пообъектно** |
|  | Комплекс |  |  |  |  |  |  |  |
| **1** | ***Общая площадь жилой части здания*** | м2 | 37 470 | 25000 | 936 750 | 5000 | 187 350 | **1 124 100 000р.** |
| **2** | ***Общая площадь встроенных объектов общественного назначения*** | м2 | 7 252 | 23000 | 166 786 | 12000 | 87 019 | **253 806 000р.** |
| **3** | ***Общая площадь медицинского центра*** | м2 | 5 060 | 28000 | 141 680 | 15000 | 75 900 | **217 580 000р.** |
| **4** | ***Общая площадь бизнес-центра*** | м2 | 3 760 | 28000 | 105 280 | 10000 | 37 600 | **142 880 000р.** |
| **5** | ***Общая площадь автостоянк*** | м2 | 15 193 | 15000 | 227 889 | 1500 | 22 788 | **250 677 900р.** |
| **6** | ***Площадки (детская, игровая), озеленение*** | м2 | 3 587 | 2800 | 10 043 | 300 | 1 076 | **11 119 700р.** |
|  | **Итого** |  |  |  | 1 588 429 |  | 411 734 | **2 000 163 600р.** |

Как видно из таблицы стоимость строительных работ по реализации проекта ориентировочно составит ***2 000 163 600 рублей.***

Точные расчеты возможно произвести после получения проектной документации и составления на основании проекта сметной документации, а также проведения тендеров с поставщиками материалов, оборудования и подрядными организациями.

Также необходимо учесть затраты на организацию строительства, а именно:

- Затраты на формирование и работу службы Заказчика, в том числе затраты на работы по организации строительной площадки;

Данные затраты возможно оценить в процентах от СМР. Практика учета таких затрат от 4 до 6% от стоимости СМР, то есть затраты составят ориентировочно от 80 000 000 рублей до 120 000 000 рублей.

- Затраты на работы по реконструкции и демонтажу существующих зданий и сооружений (ориентировочная стоимость таких работ в пределах 20 000 000 рублей);

- Затраты на выполнение технических условий по присоединению к инженерным сетям. На данном земельном участке есть существующие мощности, однако, согласно предварительным расчетам проектной организации необходимы будут дополнительные мощности и работы по обеспечению качества по электроэнергии, холодной воде, и работы по газоснабжению данного объекта. Точную оценку данных затрат возможно получить после получения конкретных технических условий. В наших расчетах данные затраты учтены в работах по инженерному обеспечению объекта.

# 6. ПЛАН ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

На основании предварительных данных, указанных в настоящем бизнес-плане возможно сформировать ориентировочный график движения денежных средств при реализации данного бизнес-проекта. При составлении графика учитывались следующие моменты:

- Финансирование затрат по реализации проекта на начальном этапе производится девелоперами проекта.

- В начальной стадии существующее здание фабрики продолжает работу, в связи с чем, необходимы работы по реконструкции данного здания. Полный демонтаж здания производится после ввода в эксплуатацию зданий медицинского центра и бизнес-центра

- Продажи жилых помещений начинаются не ранее чем за полгода до ввода в эксплуатацию жилых зданий. В данном периоде возможно получить максимальный доход и уменьшить время экспозиции квартир. В случает старта продаж на начальном этапе строительства необходимо будет предоставлять большой дисконт на стоимость кв.м. жилья и невозможно будет обеспечить объем продаж и необходимое финансирование.

- Не учитываются затраты на привлечение финансирования девелоперами (проценты по привлеченным банковским кредитам и т.п.).

- В данной таблице не учитываются затраты на экономическую и юридическую оптимизацию, а также налоговые отчисления.

Как видно из таблицы "план движения денежных средств" девелоперу и инвестору для реализации данного бизнес проекта необходимы финансовые средства ориентировочно в сумме 800 млн. рублей.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **План движения денежных средств** | | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |
|  | Интервалы планирования | | | | | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |
| ***Наименование позиции*** | *1-й год реализации проекта* | | | | | | | *2-ой год реализации проекта* | | | | | | | *3-й год реализации проекта* | | | | | | |
| **ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ в тыс. рублей** | **1 квартал** | **2 квартал** | | **3 квартал** | | **4 квартал** | | **1 квартал** | **2 квартал** | | **3 квартал** | | **4 квартал** | | **1 квартал** | **2 квартал** | | **3 квартал** | | **4 квартал** | |
| **Поступления от продаж объектов** |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| *Продажа квартир в 1 очереди* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | | *279 229* | | *221 610* | *221 610* | | *132 966* | |  | |
| *Продажа квартир в 2 очереди* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | | *279 229* | |
| *Продажа квартир в 3 очереди* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| *Парковочные места жилой части* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | | *25 500* | |
|  |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| **Денежные потоки от продаж объектов** |  |  | |  | |  | |  |  | |  | | **279 229** | | **221 610** | **221 610** | | **132 966** | | **304 729** | |
| **Затраты на реализацию бизнес-проекта** |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| *Затраты на проектирование объектов* | *5 000* | *10 000* | | *5 000* | | *5 000* | | *1 500* | *1 500* | | *1 000* | | *1 000* | | *1 000* | *1 000* | | *1 000* | | *1 000* | |
| *Затраты на экспертизу проектов* |  | *3 800* | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| *Затраты на организацию строительства* | *10 000* | *20 000* | | *10 000* | | *10 000* | | *20 000* | *10 000* | | *20 000* | | *10 000* | | *10 000* | *10 000* | | *5 000* | | *5 000* | |
| *Затраты на строительство 1 очереди* |  |  | | *52 000* | | *136 000* | | *165 000* | *136 000* | | *136 000* | | *136 000* | | *58 762* |  | |  | |  | |
| *Затраты на строительство 2 очереди* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | | *56 000* | *120 000* | | *140 000* | | *150 000* | |
| *Затраты на строительство 3 очереди* |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | |
| **Денежные потоки по реализации проекта** | **15 000** | **33 800** | | **67 000** | | **151 000** | | **186 500** | **147 500** | | **157 000** | | **147 000** | | **125 762** | **131 000** | | **146 000** | | **156 000** | |
| Суммарный денежный поток за период | -15 000 | -33 800 | | -67 000 | | -151 000 | | -186 500 | -147 500 | | -157 000 | | 132 229 | | 95 848 | 90 610 | | -13 034 | | 148 729 | |
| Денежные средства на начало периода |  | -15 000 | | -48 800 | | -115 800 | | -266 800 | -453 300 | | -600 800 | | -757 800 | | -625 571 | -529 723 | | -439 113 | | -452 147 | |
| **Денежные средства на конец периода** | **-15 000** | **-48 800** | | **-115 800** | | **-266 800** | | **-453 300** | **-600 800** | | **-757 800** | | **-625 571** | | **-529 723** | **-439 113** | | **-452 147** | | **-303 419** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | *тыс. рублей* |
| *4-й год реализации проекта* | | | | *5-й год реализации проекта* | | | |  |  |
| **1 квартал** | **2 квартал** | **3 квартал** | **4 квартал** | **1 квартал** | **2 квартал** | **3 квартал** | **4 квартал** |  | **ИТОГО** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | *855 415* |
| *221 610* | *221 610* | *132 966* |  |  |  |  |  |  | *855 415* |
|  |  |  | *279 229* | *221 610* | *221 610* | *132 966* |  |  | *855 415* |
| *17 500* | *17 500* | *24 000* | *17 500* | *12 500* | *14 500* | *8 500* | *6 500* |  | *144 000* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **239 110** | **239 110** | **156 966** | **296 729** | **234 110** | **236 110** | **141 466** | **6 500** |  | **2 710 244** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *1 000* | *1 000* |  |  |  |  |  |  |  | *36 000* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | *3 800* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | *140 000* |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | *819 762* |
| *145 000* | *99 000* |  |  |  |  |  |  |  | *710 000* |
| *45 000* | *65 000* | *78 000* | *78 000* | *65 000* | *78 000* | *61 421* |  |  | *470 421* |
| **191 000** | **165 000** | **78 000** | **78 000** | **65 000** | **78 000** | **61 421** |  |  | **2 179 983** |
| 48 110 | 74 110 | 78 966 | 218 729 | 169 110 | 158 110 | 80 045 | 6 500 |  | *413 765* |
| -303 419 | -255 309 | -181 199 | -102 233 | 116 496 | 285 606 | 443 716 | 523 761 |  |  |
| **-255 309** | **-181 199** | **-102 233** | **116 496** | **285 606** | **443 716** | **523 761** | **530 261** |  | **530 261** |

**Приложение №1**

## Документы на земельный участок

**Приложение №2**

# Существующие мощности на данном земельном участке

**1**. Мощности по электрообеспечению.

Установленная мощность электроэнергии 1 060 000 кВт пиковой нагрузки. Имеется собственная высоковольтная подстанция с двумя трансформаторами I –на 800 К.В.А. и II –на 630 К.В.А. Электроснабжение газовой котельной осуществляется по двум вводам без АВР.

**2.** Мощности по газоснабжению.

Лимит по газу 19 млн. м³/год. В собственности подведенный на участок газопровод с резервом поставки газа.

**3**. Наличие собственной котельной для теплоснабжения.

Газоснабжение котельной осуществляется по газопроводу ДУ-150, L-1650 метров.

Теплоснабжение предприятия осуществляется от автоматизированной модульной или паровой газовой котельных, расположенных на территории фабрики. В паровой котельной установлено два паровых котла марки ДКВР 10/13 мощностью 12 Гкал/час, в модульной- один котел марки КВа-1,25 МГБ мощностью 1,25 Гкал/час .

**4.** Мощности по обеспечению водой и канализации

Существующий лимит по воде 18 т. м³/мес.Водоснабжение предприятия осуществляется через два ввода ДУ100, ДУ150. На территории предприятия устроены канализационные сети протяженностью 386 метров ДУ 240 мм, ДУ 300 мм.

**Приложение №3**

# Мониторинг рынка недвижимости Новосибирска

**Мониторинг новостроек, расположенных рядом с предполагаемым объектом строительства.**

**ул.Фрунзе, 49****Средняя цена 72 т.р./кв.м**.

Сегмент : комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Застройщик ООО «Краснообск МонтажСпецстрой»

Объект аккредитован: Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ 24, Левобережный, Уралсиб, Банк Москвы, Райффайзен Банк, Абсолют.

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта ул. Фрунзе, 49. Район Центральный . Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 25 эт. Количество квартир 278. Подъездов (секций)1.

Многоэтажный жилой дом №1 (по генплану) с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, зданием общественного назначения и трансформаторной подстанцией - I этап строительства трех высотных жилых домов по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Центральный район, ул.Фрунзе, 49 стр. Начало строительства – октябрь 2013 г., окончание – конец 2015 г.

В жилом доме по ул. Фрунзе, 49 стр. – 278 квартиры, в том числе:

1-комнатных квартир - 206 шт.

2-комнатных квартир - 62 шт.

3-комнатных квартир - 10 шт.

Предусмотрена подземная автостоянка на 88 машиномест.

Земельный участок находится в собственности Застройщика.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь от 30 до 43 м2) цена минимальная 72 т.р./кв.м средняя цена 77 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 60 м2) цена минимальная 64 т.р./кв.м. средняя цена 68 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 90 м2) цена минимальная 62,5т.р./кв.м средняя цена 64т.р./кв.м.

**ул.Семьи Шамшиных, 71а стр (Крылова, 34) Средняя цена 73 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Застройщик: ООО «Краснообск МонтажСпецстрой», Генподрядчик: ООО СМУ-4.

Объект аккредитован: Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ 24, Левобережный, Уралсиб, Банк Москвы, Райффайзен Банк, Абсолют Банк, Татфондбанк

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Семьи Шамшиных, 71а стр. Крылова, 34) Район Центральный Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 25 эт. Количество квартир 278. Подъездов (секций)1.

Строительство, многоквартирного дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции расположенного по адресу: ул.Семьи Шамшиных, 71а в Центральном районе.

В жилом доме по ул. Семьи Шамшиных, 71 а – 278 квартиры, в т.ч.:

-1-коммнатных квартир -206 шт.

-2-комнатных квартир - 62 шт.

-3-комнатных квартир - 10 шт.

На первом этаже предусмотрено 7 помещений общественного назначения площадью.

Подземная автостоянка общей площадью – 2872 кв.м.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30 м2) цена минимальная 77т.р./кв.м. средняя цена 79т.р./кв.м.

**1-комнатная** (площадь 40 м2) цена минимальная 71т.р.кв.м. средняя цена 74т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 59 м2) цена минимальная 73 т.р./кв.м. средняя цена 78 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 90 м2) цена нет в продаже.

**ул.Семьи Шамшиных, 20 стр. Средняя цена 67-97 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Застройщик ГК "Кварсис".

Объект аккредитован: ВТБ24, МежТопЭнергоБанк, МТС Банк, Газпромбанк, Россельхозбанк, Сбербанк, Банке Москвы, Банк Акцепт, АК БАРС Банк

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Семьи Шамшиных, 20 стр. Район Центральный. Материал дома: кирпич. Этажность дома 22-25 эт. Примечание :парковка. Количество квартир 260. Подъездов (секций)-3.

22-25-этажный жилой дом по ул.Семьи Шамшиных, 20 стр. - это третий жилой комплекс ГК «КВАРСИС» в Центральном районе, расположенный в 5 минутах ходьбы от площади Ленина.

• 2-уровневая подземная парковка, в которую можно попасть на лифте с любого жилого этажа;

• все квартиры жилого дома обеспечены подземными парковками: 260 квартир и 260 парковочных мест;

• высота жилого этажа — 3 м;

• на верхних этажах запроектированы 2-уровневые 5-комнатные квартиры и 3-комнатные квартиры большой площади.

Общая площадь квартир:

1-комнатных – 46,85 - 50,5 кв.м.

2-комнатных – 73,15 - 83,4 кв.м.

3-комнатных – 107,8 - 196,7 кв.м.

4-комнатных – 145,2 кв.м.

5-комнатных – 194,85 кв.м.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 50 м2) цена м средняя цена 77,5т.р/кв.м.

**2-коматная** (площадь 73 м2) цена минимальная 73 т.р./кв.м. средняя цена 75 т.р./кв.м.

**ул.Потанинская, 32 стр.** Средняя цена 70 т.р./кв.м.

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Заказчик: ООО "Рикон", Застройщик: ООО "Паркхаус", Генподрядчик: ООО "Сибмонтажспецстрой"

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Потанинская, 32 стр. Район Центральный. Материал дома: монолит, кирпич. Этажность дома 16 эт. Количество квартир 90 Подъездов (секций).

Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией расположен в Центральном районе по ул.Потанинская, 32 стр.

Здание состоит из 18 этажей и включает в себя: подземную автостоянку и физкультурно-оздоровительный комплекс для жителей дома, 1-й этаж – помещения общественного назначения, со 2-го по 16-й этаж – квартиры, 17-й этаж - технический.

Жилая секция связана с подземной парковкой при помощи лифтов (два пассажирских лифта).

Общее количество квартир в доме 90 шт., в том числе:

2-комнатных – 30 шт.

3-комнатных - 60 шт.

Помещение автостоянки на 49 м/место на отм. -4.050 и . общей площадью 1 407 кв.м.

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 46 м2) цена 72 т.р./кв.м

**2-коматная** (площадь 54 м2) цена 74т.р/кв.м.

**3-комнатная** (площадь 85 м2) цена минимальная 63 т.р./кв.м. средняя цена 74 т.р./кв.м.

**ул.Демьяна Бедного, 57**, **Средняя цена 63 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Заказчик: ООО Камея, Генподрядчик: ЗАО Гарант

***Характеристика объекта***:

ЖК Лазурит Адрес объекта Демьяна Бедного, 57, ЖК Лазурит. Район Центральный. Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 24 эт. Количество квартир 306. Подъездов (секций)-2.

Первый этаж жилого дома отведен под магазины, второй — под офисы; жилые этажи предусмотрены с 3-го по 23 этажи. В квартирах с 19 по 23 этажи потолки - 3 метра. В ЖК Лазурит запланировано 306 квартир и 269 машиномест на подземной трехуровневой парковке.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 40м2) цена минимальная 60,5 т.р./кв.м. средняя цена 63 т.р./кв.м.

**1-комнатная** (площадь 50 м2) цена 57 т.р. кв.м.

**2-коматная** (площадь 70 м2) цена минимальная 60 т.р./кв.м. средняя цена 65 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 101 м2) цена минимальная 57 т.р./кв.м. средняя цена 59 т.р./кв.м.

**ул.Семьи Шамшиных, 65 стр., Средняя цена 77 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт бизнес-класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Застройщик: ООО "Вертикаль", Генподрядчик: ООО "Полимэкс"

Объект аккредитован: Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ 24

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Семьи Шамшиных, 65 стр., жилой дом Вертикаль. Район Центральный. Материал дома: монолит, кирпич Этажность дома 16 эт. Количество квартир 57. Подъездов (секций)-1. 16-этажный односекционный жилой дом бизнес-класса "Вертикаль" с административными помещениями и подземной двухуровневой парковкой на 46 машиномест расположен по ул.Семьи Шамшиных, 65 (адрес строительный) в Центральном районе. Предусмотрены три пассажирских лифта грузоподъемностью 1000 и 400 кг, два автомобильных лифта грузоподъемностью 3200 кг на въезде в двухуровневый подземный паркинг. Охраняемая огораживаемая территория, консьерж.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 40 м2**)** средняя цена90т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 62 м2) ценаминимальная80 т.р. /кв.м. средняя цена85 т.р. /кв.м.

**ул.Николая Островского, 120 стр.** **Средняя цена 71 т.р./кв.м**

Сегмент: комфорт бизнес-класса. Срок сдачи 3 кв. 2015г. Заказчик-Генподрядчик: ООО фирма "Арго".

Объект аккредитован: ВТБ 24

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Николая Островского, 120 стр. (Дом на Островского). Район Центральный. Материал дома: кирпич. Этажность дома 20 эт. Количество квартир 216.

20-этажный кирпичный жилой дом с помещениями общественного назначения строится поул. Николая Островского в Центральном районе.

На первом этаже и части подвала запроектированы помещения общественного назначения. Квартиры будут расположены на 2-19 этажах. Последний 20-й этаж - технического назначения.

Вход в жилую часть здания запроектирован со двора, а в помещения общественного назначения - со стороны ул. Ипподромской.

Общая площадь жилого дома - 9600,18 кв.м.

Общее количество квартир – 216 шт.:

1-комнатных – 162 шт.,

2-комнатных – 36 шт.,

3-комнатных – 18 шт.

В здании запроектированы пассажирские лифты, с помощью которых можно спуститься в подземную парковку или подняться на этаж. Проектом предусмотрены подземные и наземные парковки.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30 м2) цена минимальная 72 т.р./кв.м. средняя цена 76 т.р./кв.м.

**1-комнатная** (площадь 40 м2) цена минимальная 55 т.р./кв.м. средняя цена 68 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 50 м2) цена минимальная 64 т.р./кв.м. средняя цена 68 т.р./кв.м.

**ул.Кошурникова, 22/6 стр. Средняя цена 63 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2015г. Заказчик: ООО "Рикон", Застройщик: ООО "Инсиб", Генподрядчик: ООО "МонтажСтрой".

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Кошурникова, 22/6 стр. Район Октябрьский. Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 22 эт. Количество квартир 262. Подъездов (секций)-1.

Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией расположен по ул.Кошурникова, 22/6 стр. на границе Октябрьского района, рядом с метро Золотая Нива.

Здание имеет подземную автостоянку, технический этаж, 22 жилых этажа и технический этаж. Запроектированы 2 пассажирских лифта и 2 грузопассажирских лифта.

Общее количество квартир в доме 262 шт., в том числе:

1-комнатных – 146 шт.

2-комнатных – 29 шт.

3-комнатных - 71 шт.

4-комнатных – 16 шт.

Высота потолков в жилых помещениях - 2,85 кв.м.

Квартиры передаются под самоотделку.

Предусмотрены индивидуальные колясочные (кладовые) - 174 штук (расположены с 1 по 22 этаж).

Количество автостоянок - 62 машиномест.

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 40 м2) цена минимальная 64 т.р./кв.м. средняя цена 67 т.р./кв.м.

**2-коматная** нет данных.

**3-комнатная** (площадь 72 м2) цена минимальная 54,5 т.р./кв.м. средняя цена 62 т.р./кв.м.

**ул.Державина, 47 стр. Средняя цена 89 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 2 кв. 2016г. Застройщик: ООО "СибирьИнвест", Заказчик: ООО "Рикон", Генподрядчик: ООО "Сибмонтажспецстрой".

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Державина, 47 стр. Район Центральный. Материал дома: кирпич. Этажность дома 24 эт. Количество квартир 233 Подъездов (секций) -1.

Строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой, трансформаторной подстанции по ул.Державина, 47 стр.

Объект представляет собой 25-ти этажное здание с подвалом и смежно расположенной двухуровневой подземной автостоянкой на 164 места.

В уровне первого этажа расположены две 3-комнатные и одна 2-комнатная квартиры с отдельно организованными входами и четыре самостоятельных общественных помещения, обеспеченные отдельно организованными входами и набором нормативно-требуемых помещений. Входная группа в жилую часть дома, расположенную со второго по двадцать четвертый этаж включительно.

Общее количество квартир в доме 233 штук:

1-комнатных – 92 шт.

2-комнатных – 93 шт.

3-комнатных - 48 шт.

Отделка помещений квартир предусматривает подготовку под чистовую самоотделку.

Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 40 м2) цена минимальная 85т.р./кв.м. средняя цена 90 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 61 м2) цена минимальная 82 т.р./кв.м. средняя цена 85 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 70 м2) цена минимальная 81 т.р./кв.м. средняя цена 84 т.р./кв.м.

**ул.Карамзина, 53 стр. . Средняя цена 69 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 3 кв. 2016г. Заказчик-Застройщик: ООО "НОЭМА-Инвест", Генподрядчик: "ООО Квадратный метр".

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Карамзина, 53 стр. Район Центральный. Материал дома: монолит, кирпич. Этажность дома 20 эт. Количество квартир 180. Подъездов (секций) - 1.

Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой расположено по ул.Карамзина, 53 (стр.) в Центральном районе Новосибирска.

Жилые помещения расположены на 3-20 этажах, цокольный и два первых этажа отведены под помещения административного и хозяйственного назначения. Предусмотрена подземная автостоянка на 99 машин.

Общее количество квартир - 180 штук:

квартир-студий - 75 шт.

1-комнатных - 51 шт.

2-комнатных - 33 шт.

3-комнатных - 21 шт.

Общая площадь жилого дома - 14 619,6 кв.м.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30 м2) цена минимальная 63 т.р./кв.м. средняя цена 67 т.р./кв.м.

**1-комнатная** (площадь 52 м2) цена минимальная 63 т.р./кв.м. средняя цена 67 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 76 м2) цена минимальная 60 т.р./кв.м. средняя цена 70 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 92 м2) цена минимальная 62 т.р./кв.м. средняя цена 64 т.р./кв.м.

**ул.Фрунзе, 49 к2. Средняя цена 72 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2016г. Застройщик: ООО «Краснообск МонтажСпецстрой».

Объект аккредитован: Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ24, Левобережный, Уралсиб, Банк Москвы, Райффайзенбанк, Абсолют, ЮниКредитБанк

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Фрунзе, 49 к2. Район Центральный. Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 25 эт. Количество квартир 175. Подъездов (секций) -1.

Строительство многоэтажного жилого дома №2 (по генплану) с подземной автостоянкой - II этап строительства многоквартирных жилых домов со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, по адресу: ул.Фрунзе, 49 стр.

Начало строительства – декабрь 2013 г., окончание – конец 2016 г.

В жилом доме по ул. Фрунзе, 49 (дом 2) – 175 квартир, в том числе:

1-комнатных квартир - 101 шт.

2-комнатных квартир - 50 шт.

3-комнатных квартир - 24 шт.

Предусмотрена подземная автостоянка на 56 машиномест.

Земельный участок находится в собственности Застройщика.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30 м2) цена 75 т.р./кв.м.

**2-коматная** нет данных.

**3-комнатная** (площадь 86 м2) цена 64 т.р. /кв.м.

**Застройщик Краснообск.Монтажспецстрой**

**ул.Фрунзе, 49/2 (3 стр.). Средняя цена 75 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 4 кв. 2016г. Застройщик: ООО «Краснообск МонтажСпецстрой».

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Фрунзе, 49/2 (3 стр.). Район Центральный. Материал дома: каркас, кирпич. Этажность дома 25 эт. Количество квартир 192. Подъездов (секций) - 1.

Строительство многоквартирных жилых домов со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией, по адресу ул.Фрунзе, 49 стр. - 3 этап строительства.

В жилом доме 192 квартир, в том числе:

1-комнатных квартир - 120 шт.

2-комнатных квартир - 72 шт.

На первом этаже предусмотрены помещения общественного назначения.

Запроектирована подземная автостоянка на 40 машиномест.

Земельный участок, на котором ведется строительство, находится в собственности Застройщика.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30 м2) цена минимальная 69 т.р./кв.м. средняя цена 74 т.р./кв.м.

**1-комнатная** (площадь 40 м2) цена минимальная 75 т.р. /кв.м. средняя цена 78 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 56 м2) цена минимальная 64 т.р./кв.м. средняя цена 70 т.р./кв.м.

**Застройщик Краснообск.Монтажспецстрой**

**ул.Демьяна Бедного, 73 стр. Средняя цена 46-66 т.р./кв.м.**

Сегмент: комфорт–среднего класса. Срок сдачи 2017г. Застройщик ООО "Сибстройресурс" и Компания ГК "Кварсис".

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Демьяна Бедного, 73 стр. Район Центральный. Материал дома: кирпич. Этажность дома 5-10-15-24 эт. Примечание 1 очередь (д.№2 и №4)Количество квартир 192 Подъездов (секций) -1.

Первый этап строительства многоквартирных жилых домов с помещениями общественного назначения, подземными автостоянками и трансформаторными подстанциями по ул.Демьяна Бедного, 73 (стр.).

Планируется строительство четырех многоэтажных жилых домов. Комплекс будет строиться и сдаваться в два этапа, и будет полностью построен — к 2020 году.

1 этап: жилой дом №2 (25 этажей), жилой дом №4 (11-16 этажей), подземная автостоянка - сдача: 2017 год.

2 этап: жилой дом №1 (25 этажей), жилой дом №3 (7-12-17 этажей), подземная автостоянка, трансформаторная подстанция - сдача: 2020 год.

Жилой дом № 1 - 192 квартиры:

1-комнатных 72 шт.

1-комнатные студии 24 шт.

2-комнатных 25 шт.

2-комнатные студии 24 шт.

3-комнатных 24 шт.

3-комнатные студии 23 шт.

Жилой дом № 2 - 192 квартиры:

1-комнатных 72 шт.

1-комнатные студии 24 шт.

2-комнатных 25 шт.

2-комнатные студии 24 шт.

3-комнатных 24 шт.

3-комнатные студии 23 шт.

Жилой дом № 3 - 149 квартир:

1-комнатные 83 шт.

2-комнатные 33 шт.

2-комнатные студии 4 шт.

3-комнатные 29 шт.

Жилой дом № 4 - 115 квартир:

1-комнатные 69 шт.

2-комнатные 23 шт.

3-комнатные - 23 шт.

Комплекс спланирован так, чтобы защитить от шумовой нагрузки со стороны автотранспортного потока ул.Ипподромской, и представляет собой периметральную застройку, создающую закрытое от окружения, уютное для проживающих пространство. Под всем комплексом будет расположена большая 2-х уровневая подземная парковка.

**ул.Семьи Шамшиных, 94, 94 к1**,

Сегмент: комфорт–средний и выше среднего класса. Срок сдачи 1 кв. 2018г. Заказчик: B2B-Development, Застройщик: ЗАО "Город в городе", Подрядчик: ООО "НордСтройГрупп".

***Характеристика объекта***:

Адрес объекта Семьи Шамшиных, 94, 94 к1, ЖК Огни Сибири. Район Центральный. Материал дома: монолит, кирпич. Этажность дома 29 эт.

Примечание два дома Количество квартир дом №2 - 542 квартиры, дом №4 - 184 квартиры Подъездов (секций) дом №2 -9 секция, дом №4 - 1 секция.

На бывшей территории жиркомбината на площади около 9 га будут построены дома переменной этажности (8-25 этажей).

Реализация проекта рассчитана на 5–7 лет, строительство квартала будет осуществляться поэтапно. Общая площадь застройки проекта составляет около 296 000 кв. м, жилая – около 178 000 кв. м.

Жилой комплекс включает в себя восемь жилых домов класса «комфорт» и «бизнес», подземный паркинг на 1550 машиномест, два детских сада и другие объекты инфраструктуры.

Строительство двух первых домов осуществляется в один этап. Сдача жилых домов №2и №4 запланирована на 15 января 2018 года.

Информации по количеству однокомнатных квартир пока нет, продажи квартир еще не начаты.

Жилой дом №2:

этажность - 10-27 эт. (переменная).

количество секций - 9.

квартиры располагаются с 1 по 23 этажи

количество квартир - 542 шт.

площадь жилого здания - 45925,1 кв.м

подземная автостоянка на 457 машиномест.

Жилой дом №4:

этажность - 29 эт.

количество секций - 1.

квартиры располагаются с 3 по 25 этажи.

количество квартир - 184 шт.

площадь жилого здания - 16031,5 кв.м.

Застройщик владеет земельным участком на праве собственности.

*Стоимость жилых помещений:*

**1-комнатная** (площадь 30-40 м2) цена минимальная 59 т.р./кв.м. средняя цена 62 т.р./кв.м.

**2-коматная** (площадь 60-70 м2) цена минимальная 56 т.р./кв.м. средняя цена 60 т.р./кв.м.

**3-комнатная** (площадь 71-83 м2) цена минимальная 52 т.р./кв.м. средняя цена 58 т.р./кв.м.

**Приложение №4**

# Расчетные таблицы к разделу маркетинга и плана продаж

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Доход от реализации квартир в жилом комплексе с учетом планировочного решения 1 тип (этажи с 4 по 16) 4 тип (С 17 по 23 этаж) | | | | | | | |
| Тип квартир | кол-во квартир на 1 этаже | | Размер м2 максимальный | Общее кол-во квар-тир | кол-во м2 здании | Цена 1 кв.м. | Доход от реализации квартир 1-го здания (комплекса) |
|  | 4- по 16 этаж | 17 по 23 этаж |  |  |  |  |  |
| В 1-ом жилом здании |  |  |  |  |  |  |  |
| 1-комнатная | 4 | 0 | 48 | 52 | 2 496,00 | 90 000р. | 224 640 000р. |
| 2- х комнатная | 2 | 2 | 69 | 40 | 2 760,00 | 85 000р. | 234 600 000р. |
| 3-х комнатная | 2 | 2 | 95 | 40 | 3 800,00 | 80 000р. | 304 000 000р. |
| 4-х комнатная | 0 | 2 | 110 | 14 | 1 540,00 | 80 000р. | 123 200 000р. |
| Итого |  |  |  | 146 | 10 596 |  | 886 440 000р. |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| В жилом комплексе |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 комнатная | 12 | 0 | 48 | 156 | 7488 | 90 000р. | 673 920 000р. |
| 2- х комнатная | 6 | 6 | 69 | 120 | 8280 | 85 000р. | 703 800 000р. |
| 3-х комнатная | 6 | 6 | 95 | 120 | 11400 | 80 000р. | 912 000 000р. |
| 4-х комнатная | 0 | 6 | 110 | 42 | 4620 | 80 000р. | 369 600 000р. |
| Итого |  |  |  | 438 | 31 788 |  | 2 659 320 000р. |

Коммерческая стоимость административно-торговых помещений и зданий бизнес-центра и медицинского центра

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | ед.изм | кол-во | Стоимость единицы | Итого по объекту | Итого с учетом коэффициента 0,9 |
|  |  |  |  |  |  |
| **ТОРГОВАЯ (ВСТРОЕНАЯ) ПЛОЩАДЬ** | **кв.м.** | 7251,6 | 70000 | **507 612 000** | **456 850 800** |
|  |  |  |  |  |  |
| **МЕДИЦИНСКИЙ ЦЕНТР** | **кв.м.** | 5060 | 60000 | **303 600 000** | **273 240 000** |
|  |  |  |  |  |  |
| **БИЗНЕС-ЦЕНТР** | **кв.м.** | 3760 | 60000 | **225 600 000** | **203 040 000** |
|  |  |  |  |  |  |
| **ПАРКОВКА для Торговли и Офисов** | **шт.** | 256 | 300000 | **76 800 000** | **69 120 000** |
|  |  |  |  |  |  |
| ИТОГО по всем объектам |  |  |  | **1 113 612 000** | **1 002 250 800** |
|  |  |  |  |  |  |

**Приложение №5**

# Коммерческие предложения проектных организаций

**Приложение №6**

# Визуализация предполагаемого объекта строительства

