

**«Реконструкция пансионата под апартаментный комплекс,
расположенный в с.Архипо-Осиповка, МО Геленджик»
Форэскизный проект (концепция)**



Заказчик ООО «Инвест-Юг»
Разработчик ООО «ПСМ"ПРОСТО»

ОСНОВНЫЕ ТЕЗИСЫ

1. Совокупность расположения участка, его видовые характеристики, наличие прилегающего участка лесопарковой зоны, а также собственного пляжа позволяет говорить о возможности реализации уникального для Черноморского побережья девелоперского проекта.

2. Существующие незавершенные строения и сооружения не оказывают негативного влияния на возможность дальнейшего развития площадки и могут быть рационально включены в планируемый апартаментный комплекс. Высокая степень готовности 4-х существующих корпусов позволяет осуществлять финансирование первого этапа строительства частично за счет возможности более раннего начала продаж помещений.

3. Разрешенный вид использования участка позволяет реализовать проект апартаментного комплекса при внесении соответствующих изменений в градостроительный план.

4. Изменение разрешенного вида строительства с «нежилого» в «жилое» (например, «Для размещения микрорайона жилой застройки разной этажности») позволит реализовать проект жилой застройки в рамках программы «Мой дом» / «Наш дом», а также льготных ипотечных программ Сбербанка (со ставкой от 7,4% при аккредитации объекта строительства). При этом параметры проекта могут измениться с учетом необходимости выполнения требований, предъявляемых к жилой застройке.

5. Наличие коммерческих помещений (кафе, ресторан, крытая парковка, фитнес-клуб и т.п.) позволяет как реализовать их на определенном этапе строительства, так и использовать в качестве дополнительного источника дохода Управляющей компании на содержание микрорайона при его эксплуатации. Нереализованные апартаменты, а также проданные частным лицам апартаменты также могут эксплуатироваться в режиме апарт-отеля.

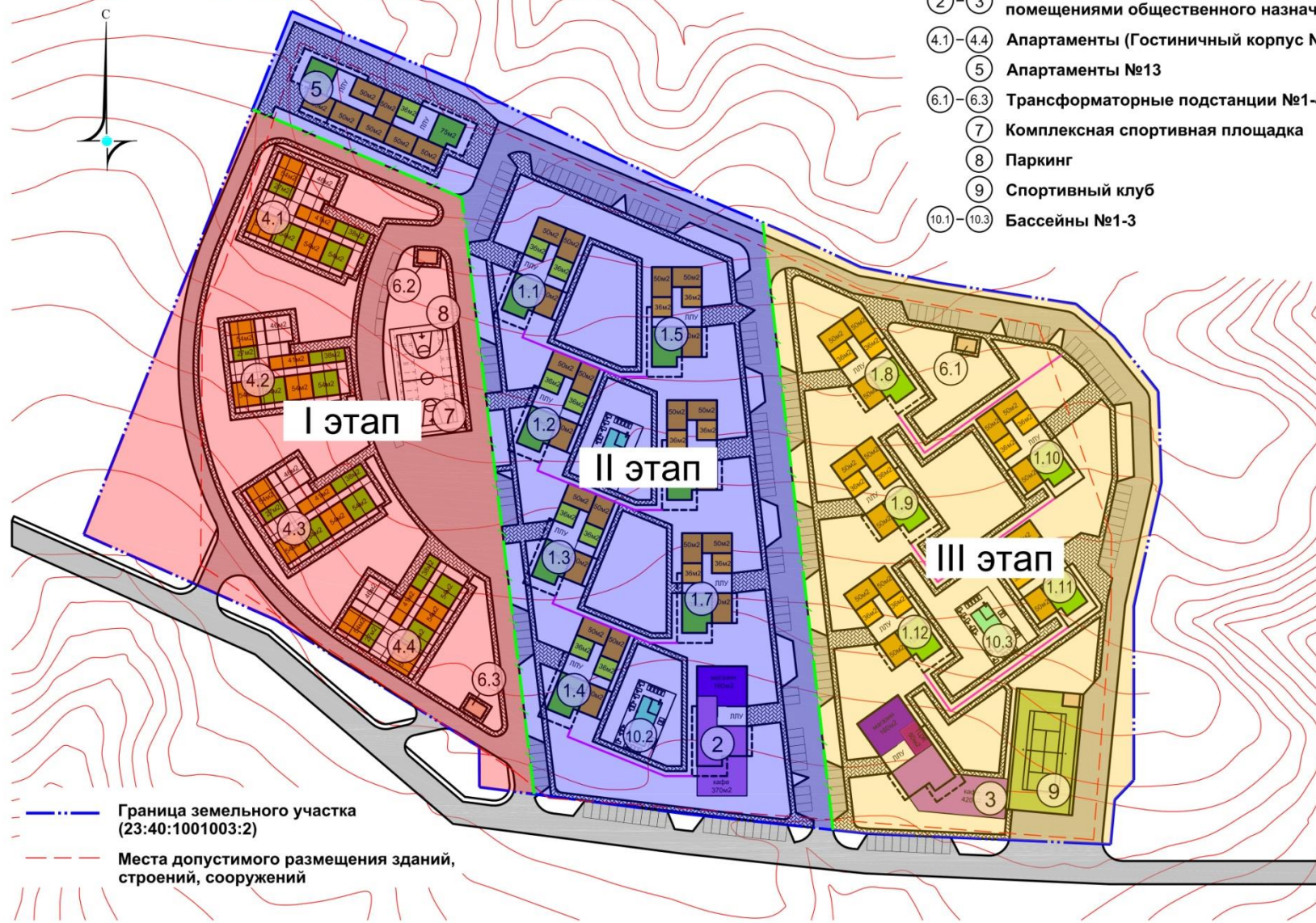
6. Развитие участков пляжной зоны, зоны рекреации и автодороги к пляжу требует отдельной проработки в рамках последующих этапов проектирования, равно как и рассмотрение возможности отказа от них в составе девелоперского проекта из-за ухудшения финансовых параметров проекта.

7. Выполнение подводящей инженерной инфраструктуры оценено приблизительно в 250 млн.руб. в с реализацией в первом этапе. Уточнение расходов возможно только после получения технических условий и договоров присоединения к энерго- и коммунальным системам.

Этапы строительства

Экспликация зданий и сооружений

- 1.1–1.12 Апартаменты №1-12
- 2–3 Апартаменты со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- 4.1–4.4 Апартаменты (Гостиничный корпус №1-4)
- 5 Апартаменты №13
- 6.1–6.3 Трансформаторные подстанции №1-4
- 7 Комплексная спортивная площадка
- 8 Паркинг
- 9 Спортивный клуб
- 10.1–10.3 Бассейны №1-3



Ориентировочная стоимость строительства по этапам

Стоимость I этап						Стоимость II этап						Стоимость III этап					
						1.1	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000						
						1.2	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	1.8	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000
						1.3	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	1.9	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000
4.1	Апартаменты (сущ.)	1 200	30 000	0,3	10 800 000	1.4	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	1.1 0	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000
4.2	Апартаменты (сущ.)	1 200	30 000	0,3	10 800 000	1.5	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	1.1 1	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000
4.3	Апартаменты (сущ.)	1 200	30 000	0,3	10 800 000	1.6	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	1.1 2	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000
4.4	Апартаменты (сущ.)	1 200	30 000	0,3	10 800 000	1.7	Апартаменты	1 500	30 000	1	45 000 000	3	Апартаменты	1 790	30 000	1	53 688 000
5	Апартаменты	2 400	30 000	1	72 000 000	2	Апартаменты	1 740	30 000	1	52 188 000	6.3	ТП	24	200 000	1	4 800 000
6.1	ТП	24	200 000	1	4 800 000	6.2	ТП	24	200 000	1	4 800 000	6.4	ТП	24	200 000	1	4 800 000
7	Универсальная спорт площадка	880	5 000	1	4 400 000	10.1	Бассейн с подсобн пом.	250	40 000	1	10 000 000	9	Спортивный клуб	660	30 000	1	19 800 000
8	Крытая автопарковка	880	15 000	1	13 200 000	10.2	Бассейн с подсобн пом.	250	40 000	1	10 000 000	10. 3	Бассейн с подсобн пом.	250	40 000	1	10 000 000
	Асфальтобетонных проездов и парковок	9 607	2 200	0,4	8 454 160		Асфальтобетонн ых проездов и парковок	9 607	2 200	0,3	6 340 620		Асфальтобетон ных проездов и парковок	9 607	2 200	0, 3	6 340 620
	Тротуаров, площадок отдыха и озеленения	28 676	1 200	0,4	13 764 480		Тротуаров, площадок отдыха и озеленения	28 676	1 200	0,3	10 323 360		Тротуаров, площадок отдыха и озеленения	28 676	1 200	0, 3	10 323 360
	ИТОГО:				159 818 640		ИТОГО:				408 651 980		ИТОГО:				334 751 980
	Инженерное обеспечение			0,8 5	268 708 724		Инженерное обеспечение			0,1	40 865 198		Инженерное обеспечение			0, 05	16 737 599
	ВСЕГО:				428 527 364		ВСЕГО:				449 517 178		ВСЕГО:				351 489 579
	ИТОГО:				428 527 364						878 044 542						1 229 534 121

Состав квартир (жилых помещений)

Тип квартиры	Площадь квартиры, кв.м	Всего квартир	Полезная площадь (продаваемая), кв.м
Студия	27	20	540
1-комн.	36	85	3 060
1-комн.	38	12	456
1-комн.	41	12	492
2-комн.	50	303	15 150
2-комн.	54	72	3 888
3-комн.	75	10	750
3-комн.	100	68	6 800
		582	31 136

ТЭП по зданиям и сооружениям

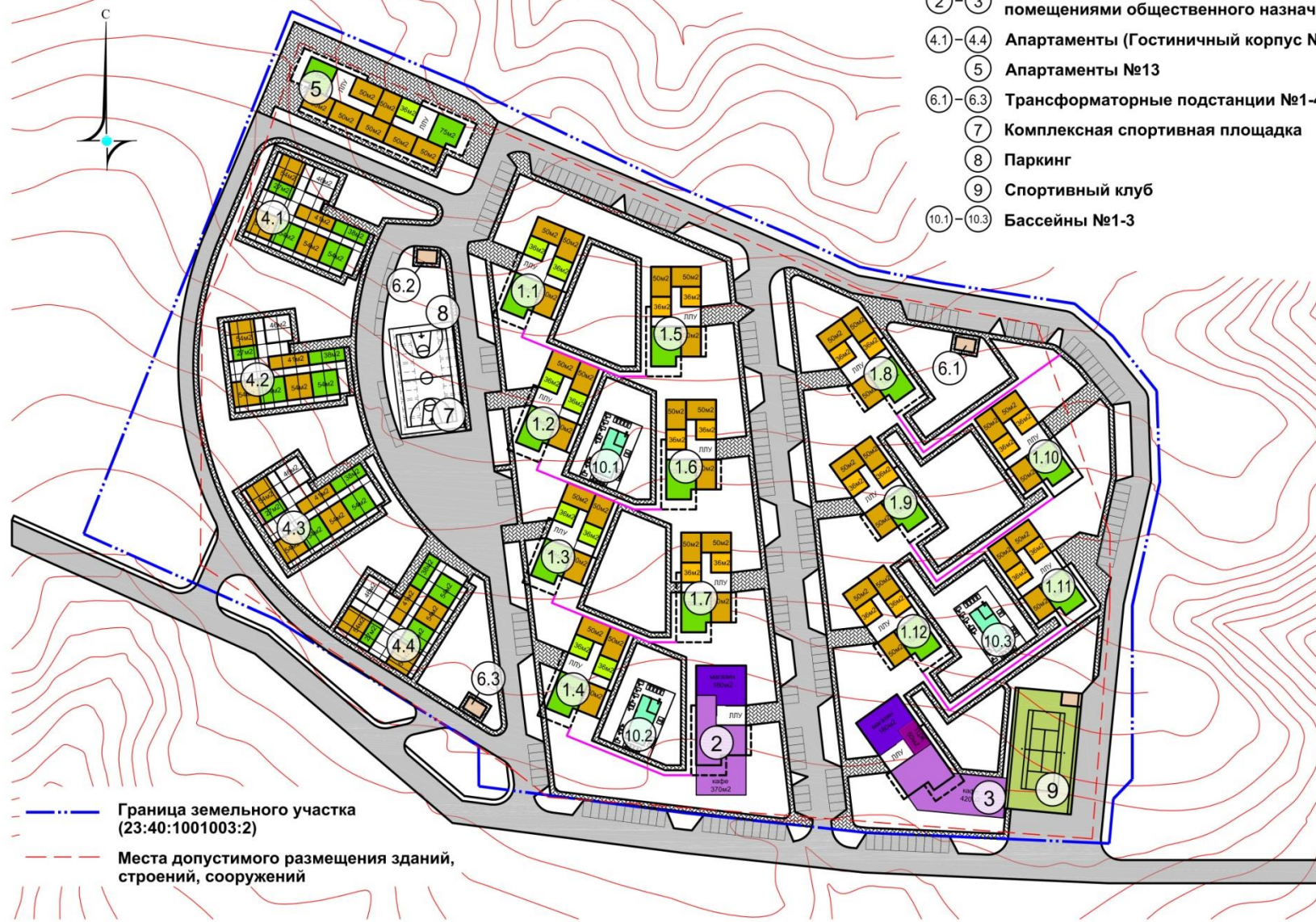
№ п\п	Наименование	Этажн ость	Площадь полезная (продаваемая), кв.м (включая нежилые помещения)	Площадь общая, кв.м.	Стоимость продажная руб/ кв.м	Выручка всего, руб.
1.	Апартаменты (12 корпусов)	5	1 500 х 12	2450 х 12	70 000	1 260 000 000
2	Корпус апартаментов с коммерческими помещениями	5	1740	2600	70 000	121 772 000
3	Корпус апартаментов с коммерческими помещениями	5	1790	2735	70 000	125 272 000
4.	Апартаменты существующие (4 корпуса)	3	1200 х 4	2460	70 000	336 000 000
5.	Апартаменты	5	2400	4075	70 000	168 000 000
8	Крытая автопарковка	1	660	660	20 000	13 200 000
ВСЕГО по комплексу :			30 089	51 736		2 059 244 000

ПРИЛОЖЕНИЕ

Генеральный план

Экспликация зданий и сооружений

- 1.1–1.12 Апартаменты №1-12
- 2–3 Апартаменты со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- 4.1–4.4 Апартаменты (Гостиничный корпус №1-4)
- 5 Апартаменты №13
- 6.1–6.3 Трансформаторные подстанции №1-3
- 7 Комплексная спортивная площадка
- 8 Паркинг
- 9 Спортивный клуб
- 10.1–10.3 Бассейны №1-3



























2018 г.

Заказчик ООО «Инвест-Юг»
Разработчик ООО «ПСМ"ПРОСТО»