

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Кредитного Союза государственных служащих

ОБ УЧАСТИИ В ФИНАНСОВОМ ПРОЕКТЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВА СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННОГО  
ЖИЛЬЯ

ДНП «ПОДДУБЬЕ 2»



*Московская область,  
Раменский район,  
д. Поддубье*

# СОДЕРЖАНИЕ

1	Обращение к инвесторам	3
2	Резюме проекта	4
3	Справка о компании	5
4	Ведущие принципы	6
5	Основные направления деятельности	7
6	О месте строительства	8
11	SWOT-анализ проекта	9
12	Макет дома и описание, план этажности	10
14	Генеральный план	11
15	Размещение на карте	12
18	Контактная информация	13

# ОБРАЩЕНИЕ К ИНВЕСТОРАМ

## Уважаемые инвесторы!

Настоящее предложение мы адресуем всем, кто заинтересован в выгодном размещении собственных и/или привлеченных денежных средств в строительство жилой недвижимости в среднем Подмосковье.

Наш проект прост и доступен каждому не только в Московском регионе, но и для тех, кто проживает в регионах РФ. Выбранная концепция позволяет нам гарантировать инвесторам стабильно высокую доходность даже в условиях нынешнего кризиса.

- МЫ СТРОИМ И ПРОДАЁМ ДОМОВЛАДЕНИЯ (от 1000 кв.м.) ПО ЦЕНЕ КОМНАТЫ В МОСКВЕ.
- СРЕДНЯЯ ПРОДАЖНАЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. – 3 000 РУБ.
- ПЛАНЫ ПО ПРОДАЖАМ НА 2010г. НЕ БЫЛИ СКОРРЕКТИРОВАНЫ В СТОРОНУ ПОВЫШЕНИЯ.
- СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ С ПОСТОЯННЫМ ПРОЖИВАНИЕМ РАСТЕТ С КАЖДЫМ ГОДОМ НА 7-10%.
- СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УВЕЛИЧИЛАСЬ С ЯНВАРЯ 2010 ПО МАРТ В 2,5 РАЗА

Строительство жилого комплекса, состоящего из четырёх типовых домов в дер. Поддубье – один из перспективных проектов, который мы предлагаем Вашему вниманию, как объект для выгодного размещения инвестиционных ресурсов.

В течение 2010-2015 годов Кооператив планирует построить и реализовать порядка 1050 вышеуказанных типовых домов в различных районах ближнего Подмосковья.

Для успешной реализации наших планов Кооперативу требуется привлечение дополнительных средств. Инвестору предлагается, как принять участие в строительстве, общая оценка инвестиций **525.000.000 пятьсот двадцать пять миллионов рублей**, так и нескольких домовладений, в сумме соответствующей количеству инвестируемых объектов.

# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

<b>Объект для инвестирования</b>	Строительство одного домовладения, расположенного в жилом комплексе ДНП «Поддубье 2» по адресу: Московская область, Раменский район, дер. Поддубье. Площадь домовладения – от 1000 кв.м. и более
<b>Срок реализации 1-го домовладения</b>	<b>4 месяца</b>
<b>Стоимость строительства 1-го домовладения</b>	<b>1200 тыс.руб.</b>
<b>Размер привлекаемых инвестиций</b>	<b>1000 тыс. руб.</b>
<b>Выручка от продаж 1-го домовладения</b>	<b>2500 тыс.руб.</b>
<b>Валовая прибыль</b>	<b>1300 тыс.руб.</b>
<b>Валовая прибыль инвестора</b>	<b>650 тыс. руб.</b>
<b>Рентабельность вложений (для инвестора)</b>	<b>20-35 %</b>

# СПРАВКА О КОМПАНИИ

Кредитный потребительский кооператив граждан «Кредитный Союз государственных служащих» — предприятие выполняющий функции инвестора, заказчика, застройщика и генподрядчика на рынке качественного и доступного жилья.

Был основан в 2005 году. Сейчас Кооператив это активно развивающаяся структура, построенная на опыте и знаниях квалифицированных специалистов и управленцев в финансовой, производственной, маркетинговой, строительной и проектной областях деятельности. Управление основано на принципе централизованного финансирования и контроля над качеством строительства и обслуживания Пайщиков. Использование в реализации проектов целые системы позволяет уменьшить затраты времени и существенно снизить финансовые издержки которые направляются на увеличение паевого имущества кооператива и его пайщиков.

На сегодняшний день Кооператив имеет в своем активе реализованный проект жилого дома совместно с Кредитным кооперативом «Союз взаимного кредита» по адресу: г. Березовский, ул. Красных Героев д. 4, площадью 11000 кв. м.

Также этим летом и осенью сдаются два дома в жилом комплексе ДНП «Поддубье 2», до конца года планируется сдача 20 домовладений. Всего в первой очереди комплекса будет возведено на земельных участках от 9 соток до 18 соток 136 одноэтажных и двухэтажных домов, деревянных, каркасных, кирпичных по адресу: д. Поддубье. Общая площадь каждого домовладения (ЗУ + Дом) составляет 1000 кв.м.

# ВЕДУЩИЕ ПРИНЦИПЫ

- **Качество прежде всего.** Мы строим строго по СНИПам. Качество строительства контролирует независимый технадзор.
- **Цены.** Мы стараемся обеспечить лучшее соотношение цена/качество в своём сегменте. Система формирования цен — проста, гибка и прозрачна для наших пайщиков и клиентов.
- **Ориентированность на клиента.** Уважение к любому клиенту (вне зависимости от толщины его кошелька). Всегда вежливый и хорошо воспитанный персонал, всегда доступное руководство.
- **Комплексный подход.** Мы не строим «просто дома», мы создаём продуманную до мелочей, уютную и безопасную жилую среду.
- **Инновации.** Мы внимательно следим за всеми новинками в области строительных технологий и материалов, но предпочитаем применять только проверенные жизнью (хотя и достаточно современные) решения.
- **Адекватность.** Мы не пытаемся прыгнуть «выше головы», не лезем в сомнительные мегапроекты, мы стараемся разумно делать то, что знаем и умеем лучше всего.
- **Персонал.** У нас скромный штат управления, который предоставляет большую свободу своим сотрудникам, при этом жестко контролируя качество их работы.

# Основные направления деятельности

## Управление собственностью

Ключевое направление — эффективное управление собственностью. В настоящее время портфель паевого имущества формируется проектом ДНТ «Поддубье 2» проект включает земельный участок площадью около 16,5 Га, находящихся на стадии реализации, и несколько проектов, находящихся на стадии рассмотрения, общей площадью порядка 45 Га.

## Разработка и управление проектами.

Мы берем на себя управление проектами на всех этапах их реализации: от выбора площадки под строительство и разработки технических заданий для проектирования до реализации и дальнейшей эксплуатации объекта.

## Строительство.

Собственная служба заказчика осуществляет строгий контроль на всех этапах строительства, что позволяет не только регулировать себестоимость, но и точно выполнять все условия проекта. В своей работе мы выбираем и применяем новейшие технологии в области строительства жилых объектов, инфраструктуры, а также их инженерного обеспечения.

## Продвижение и позиционирование.

Уникальное позиционирование придает проектам мощный импульс для дальнейшего развития и в совокупности с отлаженной системой продаж обеспечивает успешное выполнение своих обязательств перед инвесторами и пайщиками.

# О месте строительства

## Раменский район, д. Поддубье

Раменский район - один из крупнейших промышленных, научных и культурных центров Подмосковья, отличающийся исключительно благоприятным расположением по отношению к Москве и, как следствие, удобством транспортного сообщения со столицей.

В районе много особых природоохранных зон, множество водохранилищ и озер.

Участок расположен в 5 минутах ходьбы от водохранилища д. Поддубье. В районе имеются детские сады, школы, дворцы спорта, стадионы, магазины, рестораны. Рядом с д.Поддубье проходит Ново-рязанское шоссе.

Хорошо развита система транспортного обеспечения – автобусы, маршрутные такси. Не случаен и выбор места, сочетание экологии и близости к автомагистралям в этом районе наиболее гармонично. Расположение района и хорошие подъездные пути (язанское шоссе М-5) делают транспортное сообщение с г.Москва удобным и доступным. В нескольких минутах езды такой крупный город, как Бронницы, Воскресенск, со своей развитой торговой сетью, продовольственными и вещевыми рынками, разнообразными торговыми точками. На Рязанском шоссе М-5 находится крупный гипермаркет «Карусель».

# SWAT-АНАЛИЗ ПРОЕКТА

Сильные стороны	
1	Сильные позиции в сегменте за счет кредитной кооперации и наличие собственного банка
2	Массовый неудовлетворенный спрос на жильё такого типа
3	Гарантированная реализация домовладений по цене кв.м. на 20-30% ниже среднерыночной

Слабые стороны	
1	Недостаточное количество собственных оборотных средств для реализации более крупных проектов
2	
3	

Возможности	
1	Привлечение широкого круга инвесторов, включая частных, с относительно небольшим объёмом инвестиций (от 5 000 тыс. рублей)
2	Долгосрочные, высокодоходные вложения при освоении средних и крупных земельных участков
3	Дополнительные выгоды от значительного падения цен на земельные участки, стройматериалы и услуги подрядчиков

Риски	
1	Катастрофическое ухудшение общеэкономической ситуации в стране
2	
3	



Стоимость объекта недвижимости  
с исполнением Базовой версии  
Карелия от компании Зодчий на  
земельном участке в 9 соток

От 3 500 000 рублей

### Карелия-1

План 1-го этажа



План 2-го этажа



### Экспликация помещений

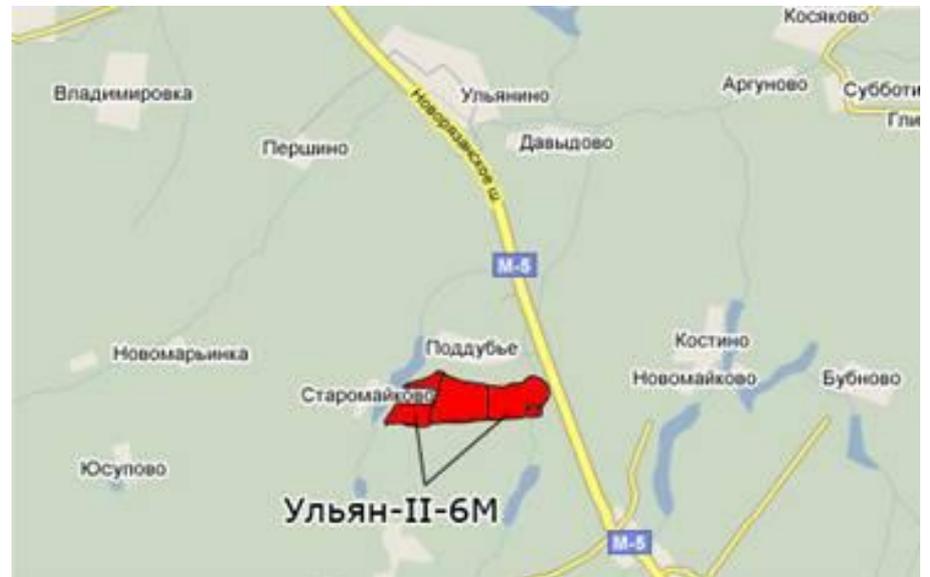
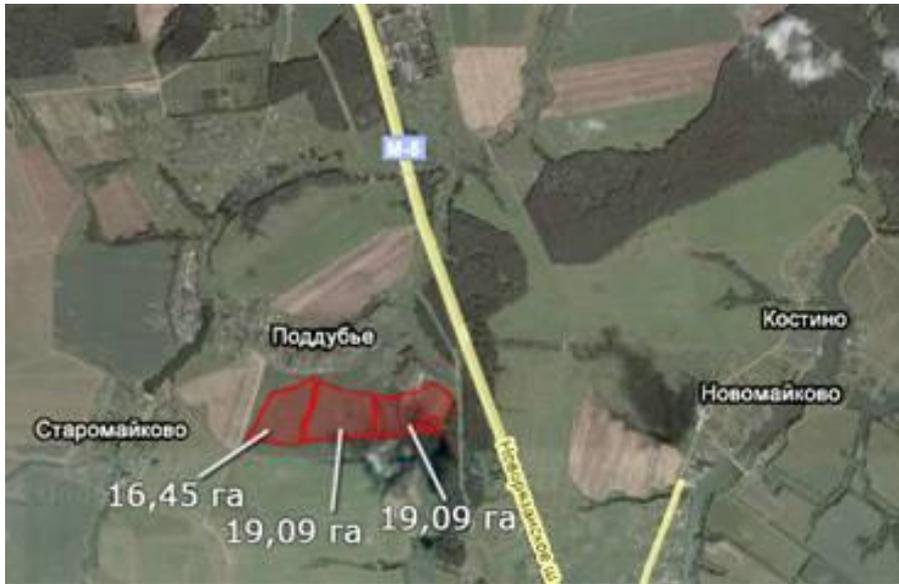
1. Терраса	8,10 м <sup>2</sup>
2. Тамбур	2,45 м <sup>2</sup>
3. Холл	7,99 м <sup>2</sup>
4. Гостиная	32,44 м <sup>2</sup>
5. Кухня - столовая	13,16 м <sup>2</sup>
6. Санузел	3,68 м <sup>2</sup>
7. Коридор	5,01 м <sup>2</sup>
8. Комната	18,64 м <sup>2</sup>
9. Комната	10,25 м <sup>2</sup>
10. Комната	13,56 м <sup>2</sup>
11. Санузел	6,11 м <sup>2</sup>
12. Балкон	7,76 м <sup>2</sup>

Площадь застройки	74,70 м <sup>2</sup>
Общая площадь	129,15 м <sup>2</sup>
Высота потолка 1-го этажа	2,60 м
Высота потолка 2-го этажа	2,50 м
Срок строительства	45-50 дней

Технико экономические показатели

№№	Наименование	Площадь (Количество)
1	Площадь участка по кадастру	16,6 Га 164 632 кв.м.
2	Количество участков	136 шт
3	Площадь участков	128 602 кв.м.
4	Площадь общ.зоны	888 кв.м.
6	Площадь технических зон	2 082 кв.м.
8	Площадь дорог	28 147 кв.м.
7	Зона отдыха	4 802 кв.м.





## **КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

**Кредитный потребительский кооператив граждан  
«Кредитный Союз государственных служащих»**

**Юридический адрес:**

Россия, 119121, Москва, ул. Плющиха, дом 62, стр1.

Почтовый адрес: 119019, Москва, ул. Волхонка, дом 18\2 ЗАО  
НКО «ДКД»

**Финансовый департамент**

телефон: 8-916-462-29-76 /Клевакин Сергей Викторович/

e-mail: [svkwolf@mail.ru](mailto:svkwolf@mail.ru)

**МЫ БУДЕМ РАДЫ ОТВЕТИТЬ НА ВСЕ ВАШИ ВОПРОСЫ**