

**Проект
малоэтажного
строительства**

Организация новой концепции малоэтажного жилого строительства

Новая концепция жилья

- Подавляющим числом в сфере малоэтажного строительства являются здания следующих типов: коттеджи и таунхаусы. Однако, из-за немалой себестоимости проектов вышеуказанных типов строений, оборачиваемость средств снижается за счёт длительного периода продаж.
- Большинство граждан, желающих приобрести собственное жильё не могут позволить себе затраты на приобретение коттеджа или таунхауса, но готовы заплатить за квартиру в многоквартирном доме.
- Многоэтажное многоквартирное здание решает проблему с нехваткой жилых площадей. Однако стоимость квартиры в таком доме остаётся недостижимой для обычных граждан. На это есть много причин: большой объём первоначальных инвестиций, использование сложных технологий, длинный период различного рода согласований, немалые сроки строительства и т.д. С момента подписания инвест-контракта до момента ввода здания в эксплуатацию и реального заселения жильцами проходит 3-4 года. Сроки оборачиваемости средств неинтересны небольшим инвесторам, которых намного больше, чем крупных инвестиционных компаний.

Организация новой концепции малоэтажного жилого строительства

- В связи с этим возникла идея новой концепции зданий, удовлетворяющих потребности в собственном жилье для многих слоёв населения и интересы инвесторов в получении прибыли с минимумом рисков:
- Многоквартирные здания имеют высоту 3-и этажа.
- Требуемый участок под застройку должен иметь площадь от 12 до 25 соток.
- Площадь пятна застройки в среднем составит от 500 м² до 700 м². Общая площадь здания соответствует ограничениям, наложенным Градостроительным кодексом и СНиП (это позволяет не переводить земельный участок из ИЖС в ЖС, не проходить обязательную строительную экспертизу, что снижает затраты и сроки согласований).
- На таких участках мы можем расположить:
 - 2 коттеджа площадью не более 300 м² каждый (для двух семей) общей стоимостью не менее 14 000 000 рублей (7 000 000 рублей на одну семью)
 - 2 таунхауса-дуплекс площадью не более 400 м² каждый (для четырёх семей) общей стоимостью не менее 24 000 000 рублей (6 000 000 рублей на семью)
 - 24 квартиры по 45-65 м² (однокомнатные и двухкомнатные квартиры эконом класса общей суммарной площадью 1500-1600 м²) по 40-45 тыс.рублей за м² (максимально 2 950 000 рублей на семью). Так же возможны варианты по планировкам (и 2-х комнатные, и 3-х комнатные квартиры).

Организация новой концепции малоэтажного жилого строительства

- Мониторинг спроса на рынке малоэтажного жилья показывает, что среднестатистическая семья с большей вероятностью сможет приобрести квартиру площадью 45-65 м², чем таунхаус или коттедж. (В результате строительства такого вида жилья мы расширяем спектр спроса на порядок)
- Себестоимость строительства в зависимости от сложности прокладки подземных коммуникаций, выбора типов фасадов и планировок (под черновую отделку) составит от 15000 до 20000 рублей за 1 м² жилой площади (без учёта стоимости земли).
- Возможна застройка больших земельных участков. Сроки строительства посёлка, состоящего из 12-16 (от 12000-17000 м² жилой площади) домов, составит 2 года благодаря технологиям строительства, выбранным для данной концепции доступного жилья.
- Срок строительства одного 3-х этажного многоквартирного здания составит 4-5 месяцев.
- Проектирование нескольких типов коттеджей займёт 1-2 месяца (прохождения обязательной строительной экспертизы проекта не требуется).
- Покупка земли и оформление документации займёт 4-6 месяцев.
- Общий срок реализации проекта из одного здания, с учётом временного запаса на продажи, составит от 8 до 12 месяцев.
- Рентабельность проекта (усреднено):
 - Затраты на строительство здания средней площадью 1850 м² с учётом стоимости земли, накладных расходов и рекламы 37 000 000 рублей.
 - Продажная цена проекта 68 000 000 рублей.
 - Разница между себестоимостью и реализацией (без учёта налогов) составит 31 000 000 рублей.

Финансово-правовая схема



Финансово-правовая схема



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЕКТА

№	Наименование параметров	Ед. измер.	Объем
1	Необходимая площадь участка	га/сот	0,18/18 соток
2	Пятно застройки здания	м2	618
3	Количество этажей	шт.	3
4	Общая площадь здания	м2	1 854
5	Строительный объем здания	м3	6 489
6	Общая площадь квартир (1-3 этаж)	м2	1 584
7	Количество квартир свободной планировки	шт.	24
8	Расчетное количество жителей	чел.	85
9	Количество машиномест на открытой придомовой автостоянке (включая гостевую)	мм/м2	30 / 300
10	Количество подъездных секций	шт.	2

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА
(без устройства подземного этажа)

№	Конструкции	Сумма
1.	Проектные работы: АР, КР, внутренние и внешние сети.	250 000 р.
2.	Подготовительный период (планировка, устройство ограждения, устройство временных дорог, монтаж бытовок, временные инженерные сети, охрана)	655 600 р.
3.	0-й цикл (откопка котлована с вывозом грунта с засыпкой пазух, бетонная подготовка, гидроизоляция, монолитная плита)	3 419 000 р.
4.	Надземная часть (несущие конструкции, стены, колонны, лестницы, вент. фасады, окна и балконное остекление, кровля)	14 266 000 р.
5.	Внутренние инженерные сети (вода, отопление, канализация, вентиляция, электропроводка)	3 000 000 р.
6.	Внешние инженерные сети (очистное сооружение, газопровод, водопровод, прокладка электрокабеля)	4 500 000 р.
7.	Благоустройство территории	190 000 р.
8.	Стоимость проекта (без стоимости земли)	26 280 600 р.
9.	Расчет средней себестоимости 1 м2 общей площади	14 175 р.
10.	Расчет средней себестоимости 1 м2 жилой площади	16 591 р.

Технико-экономические
обоснование

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ПРОЕКТА
(с устройством подземного этажа 850 м2 ~ 30 машиномест)

№	Конструкции	сумма
1.	Проектные работы: АР, КР, внутренние и внешние сети.	250 000 р.
2.	Подготовительный период (планировка, устройство ограждения, устройство временных дорог, монтаж бытовок, временные инженерные сети, охрана)	655 600 р.
3.	0-й цикл (откопка котлована с вывозом грунта с засыпкой пазух, бетонная подготовка, гидроизоляция, монолитная плита, стены из монолита, монолитная плита перекрытия подземной части)	10 110 400 р.
4.	Надземная часть (несущие конструкции, стены, колонны, лестницы, вент. фасады, окна и балконное остекление, кровля)	14 266 000 р.
5.	Внутренние инженерные сети (вода, отопление, канализация, вентиляция, электропроводка)	3 000 000 р.
6.	Внешние инженерные сети (очистное сооружение, газопровод, водопровод, прокладка электрокабеля)	4 500 000 р.
7.	Благоустройство территории	190 000 р.
8.	Стоимость проекта (без стоимости земли)	32 972 000 р.
9.	Расчет средней себестоимости 1 м2 общей площади	17 784 р.
10.	Расчет средней себестоимости 1 м2 жилой площади	20 816 р.

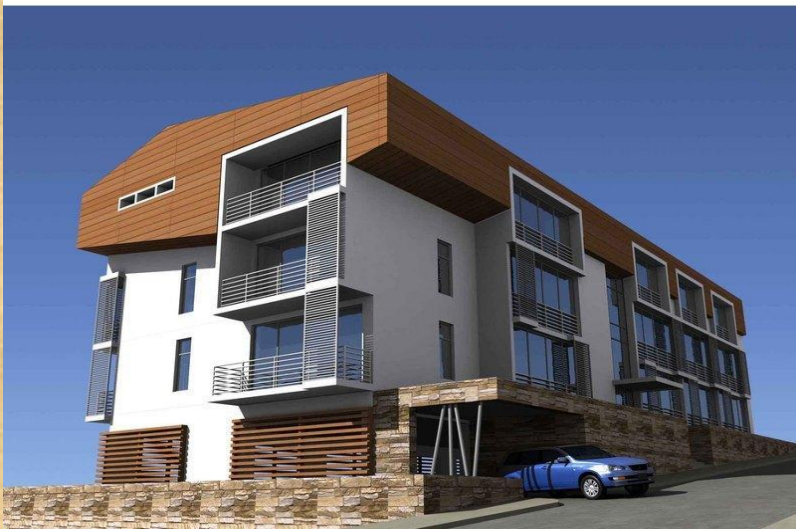
Краткая техническая характеристика домовладения, проект

Состояние дома на момент сдачи

Домовладение будет иметь следующую готовность :

1. Несущие и ограждающие конструкции (включая фасады) – 100 % (конструкции здания: перекрытия – сборные или сборно-монолитные, несущие стены - полистеролбетон.
2. Кровля -100%
3. Остекление – 100%
4. Внутренняя отделка – черновая (стяжка, штукатурка стен)
5. Подъездная дверь – металлическая (отделка по типу дома), внутренние двери не устанавливаются.
6. Внутренние инженерные коммуникации:
 - А) отопление – 100%
 - Б) водопровод – только стояки с вводными кранами
 - В) канализация – только стояки
 - Г) Газификация – стояк в зоне кухни и подключение АГВ
 - Д) Электричество – внутренняя разводка выполнена минимально по нормативам данным, согласно типовому проекту дома.
 - Е) Вентиляция и дымоудаление - предусмотрена вентиляция кухонь, санузлов, гаража (там где он есть в проекте), а так же дымоход от АГВ.
7. Наружные сети – 100%
8. Благоустройство – по типовому проекту.

Краткая техническая характеристика домовладения, проект



Краткая техническая характеристика домовладения, проект



Краткая техническая характеристика домовладения, проект



Краткая техническая характеристика домовладения, проект



Мы не предлагаем привязать идею проекта к какой-либо одной архитектурной форме. Как видите, на приведённых выше примерах показано богатое разнообразие в фантазии и изобретательности наших коллег. Поэтому мы считаем, что для каждого конкретного проекта необходимо учитывать сложившуюся в окружении вокруг конкретного земельного участка архитектурную тему, особенности ландшафта и менталитет местного населения. Хотя имея в своём арсенале достаточно богатый запас проектных работ, мы вполне оперативно сможем подобрать необходимый типаж будущего здания.

Команда

Команда, которой мы являемся и с которой предлагаем сотрудничать, состоит из профессионалов в своей сфере. Нас не много, но за плечами у каждого не один осуществлённый проект.

Благодаря многолетнему опыту сотрудников ООО «_____» с нашей компанией сотрудничают :

- Группа компаний «Промстройконтракт» – поставка любых строительных материалов, оборудования и техники.
- ООО «ИКОПАЛ» – производство современных гидроизоляционных материалов и систем от подвала до кровли
- ООО «РеалПроект» – строительно-проектная организация (выполняет проекты сложных сооружений от торговых центров до застройки микрорайонов).
- Группа компаний «Мосстрой-31» – производство различных материалов и изделий из пенополиуретана. Основной поставщик несъёмной опалубки.
- Обнинский бетонный завод – производство и поставка полистиролбетонных блоков.
- Проектно-изыскательский институт ОАО «Мосгипротранс».
- НИИ гражданской авиации «Аэропроект».
- ОАО «Моспроект».
- ООО «НеоКонсПроджект» – проектирование и обследование зданий. Компания создана на базе Московского Государственного Строительного Университета.
- Основные собственники земельных активов России.

Такой обширный круг партнёров дал возможность нашей команде приобрести большой запас знаний и открыл возможность реализовывать самые смелые проекты.

Предложение для инвестора
экономическая привлекательность, капитализация по
проекту

ООО «_____», приглашает Вас принять участие в реализации инвестиционного проекта малоэтажного строительства, представляем Вам план совместной деятельности.

Предварительный расчет по проекту малоэтажного строительства:

- Строительство одного 3-х этажного дома общей продаваемой площадью 1584 м²
- Средняя продажная цена 43 000 рублей за м², общая сумма реализации 68 112 000 рублей
- Вариант - 1: затраты на проект 26 280 600 рублей (без подземного гаража)
- Вариант – 2: затраты на проект 32 972 000 рублей (с подземным гаражом)
- Средняя прибыль по проекту составляет:
 - вариант 1 = 31 831 400 рублей,
 - вариант 2 = 25 140 000 рублей.
- Срок проекта один год.
- Капитализация проекта при условии инвестиций в сумме 100%
вариант 1 = 220% , вариант 2 = 177%
- Требуемые первоначальные инвестиции:
 - Покупка земельного участка в зависимости от направления от 4 млн. до 10 млн.рублей.
 - Первоначальный этап строительства в зависимости от выбора материалов и с учетом подземного гаража (проектирование, подготовительный период, фундамент, часть каркаса) от 10 000 000 рублей.
 - Рекламная компания 1 000 000 рублей.
- Остальные этапы необходимо финансировать с продаж.

Реализация государственных программ

Безусловно наша идея должна заинтересовать и органы государственного управления (Глав администраций поселений, городов).

Внедряя строительство жилых домов по нашей концепции в рамках программы развития города (посёлка, региона, области) при целевом предоставлении земельных участков со стороны поселения и привлечения инвестиций с нашей стороны мы решаем несколько задач:

- 1) Строительство доступного жилья (решение жилищных проблем)
- 2) Расселения и снос ветхого жилья (которого немало)
- 3) Увеличение народонаселения (налогоплательщиков)
- 4) Привлечение негосударственных инвестиций в развитие поселения (города, района и т.д.)

ООО « _____ »

Москва

тел. + 7-926-045-78-88