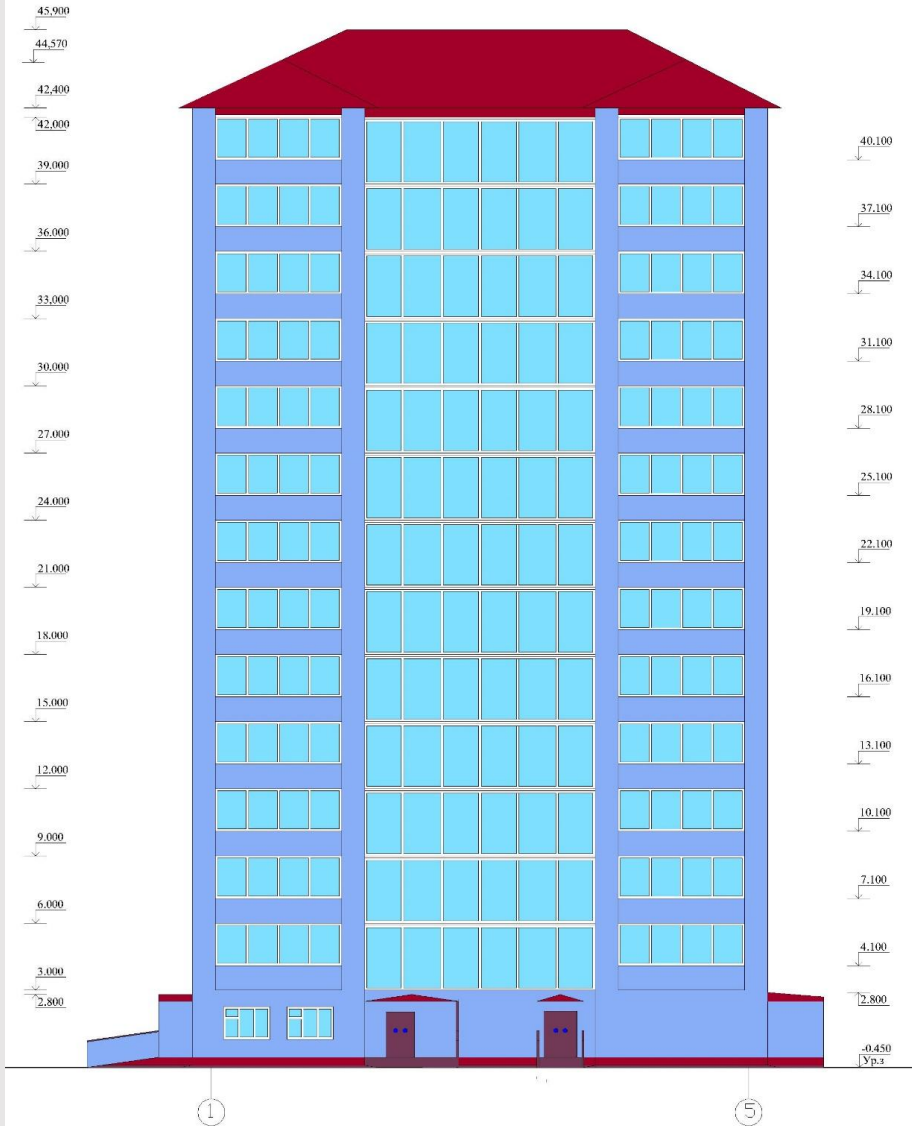


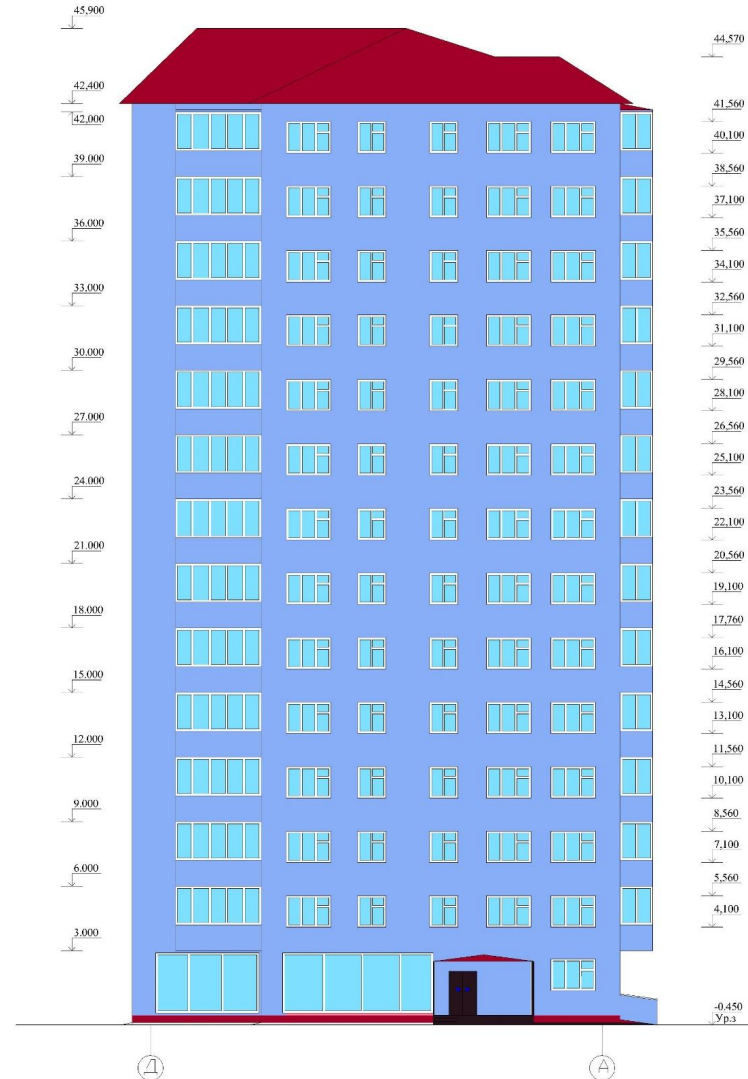
**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
СТРОИТЕЛЬСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО
ДОМА С ПОДЗЕМНЫМ
ПАРКИНГОМ И РЕСТОРАННОЙ
ЗОНОЙ НА 1 ЭТАЖЕ**

Главные фасады

ФАСАД 1-5



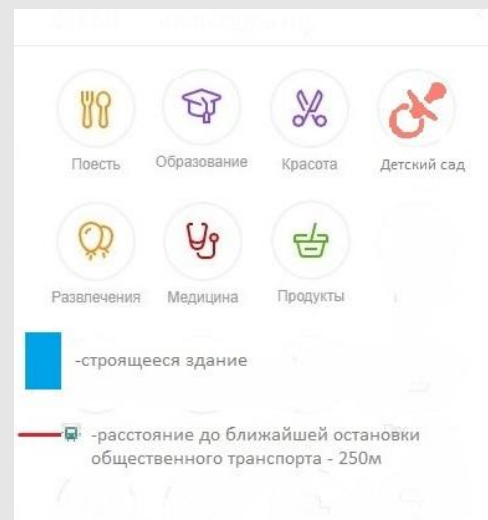
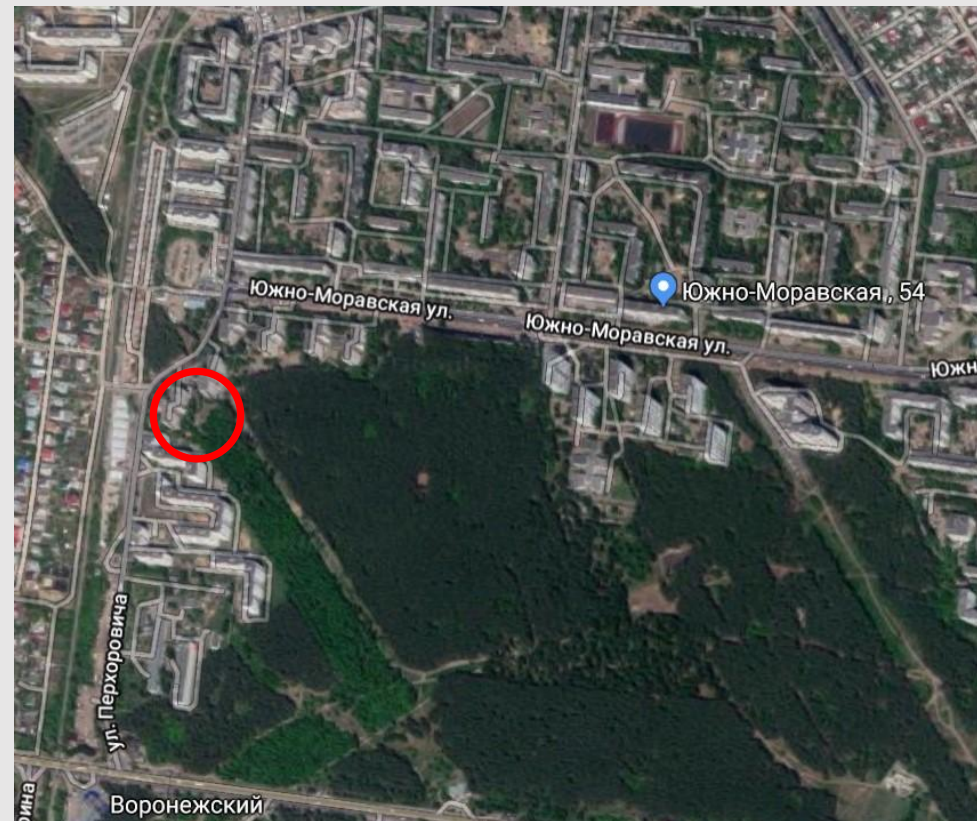
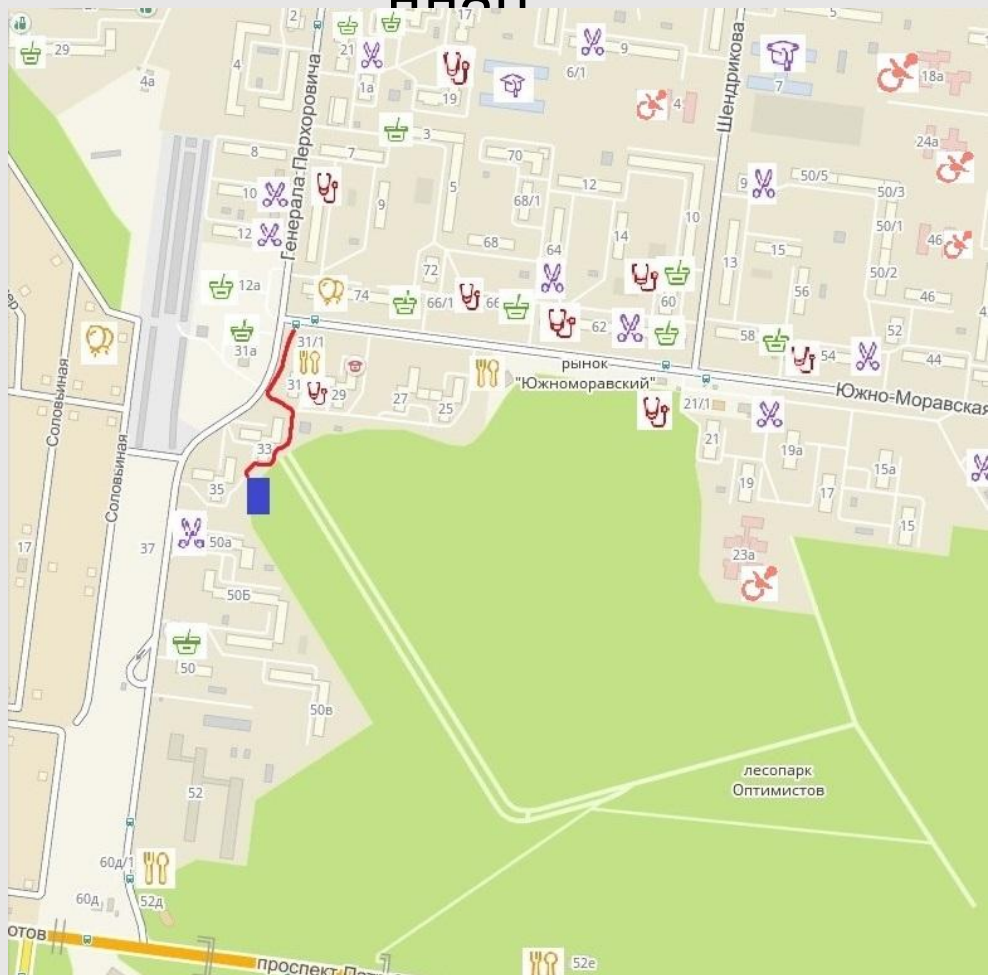
ФАСАД Д-А



Современный жилой дом, с прекрасным видом из окна и благоустроенным парком в зоне шаговой доступности, где вы можете замечательно провести время с семьей, прогуляться и насладиться свежим чистым воздухом, покормить ручных белочек. Рядом с домом есть всё, что необходимо для комфортного проживания современной семьи — множество магазинов, рынки и мини-рынки, лицей и школа, Центральная городская детская библиотека им. С. Я. Маршака, пункт полиции, почтовое отделение, отдел ЗАГС.

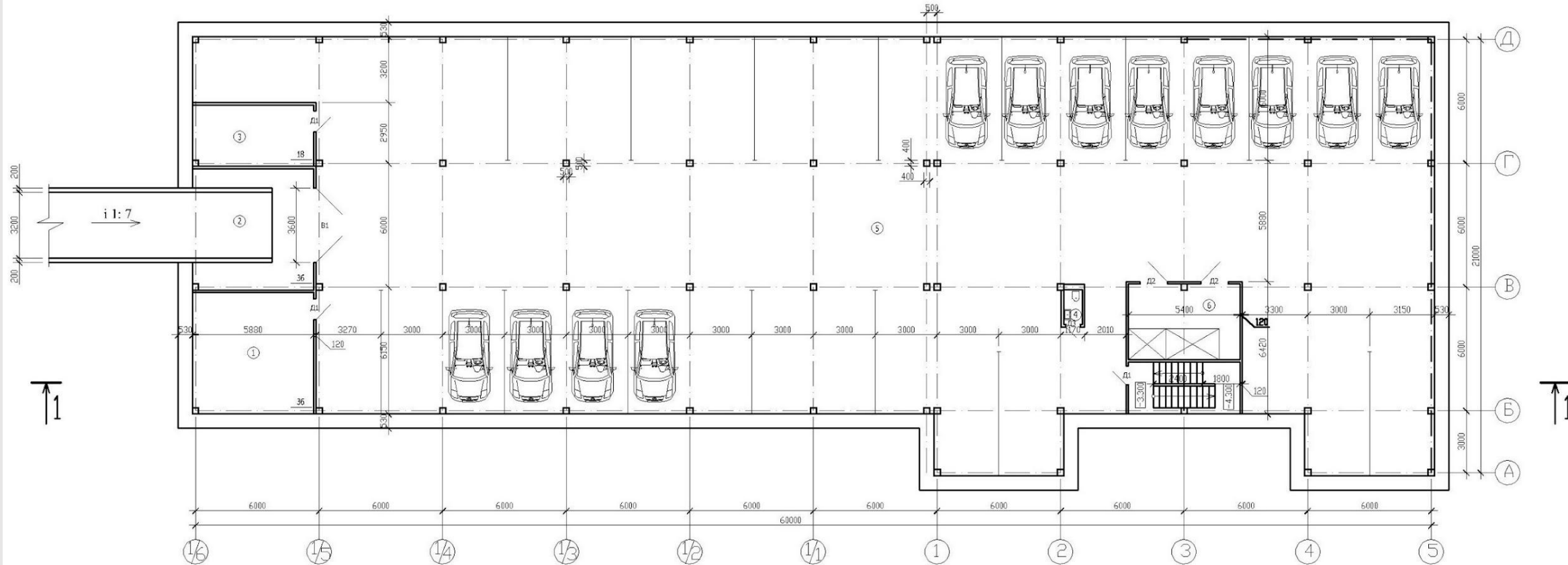
Ситуационный

ПЛАН

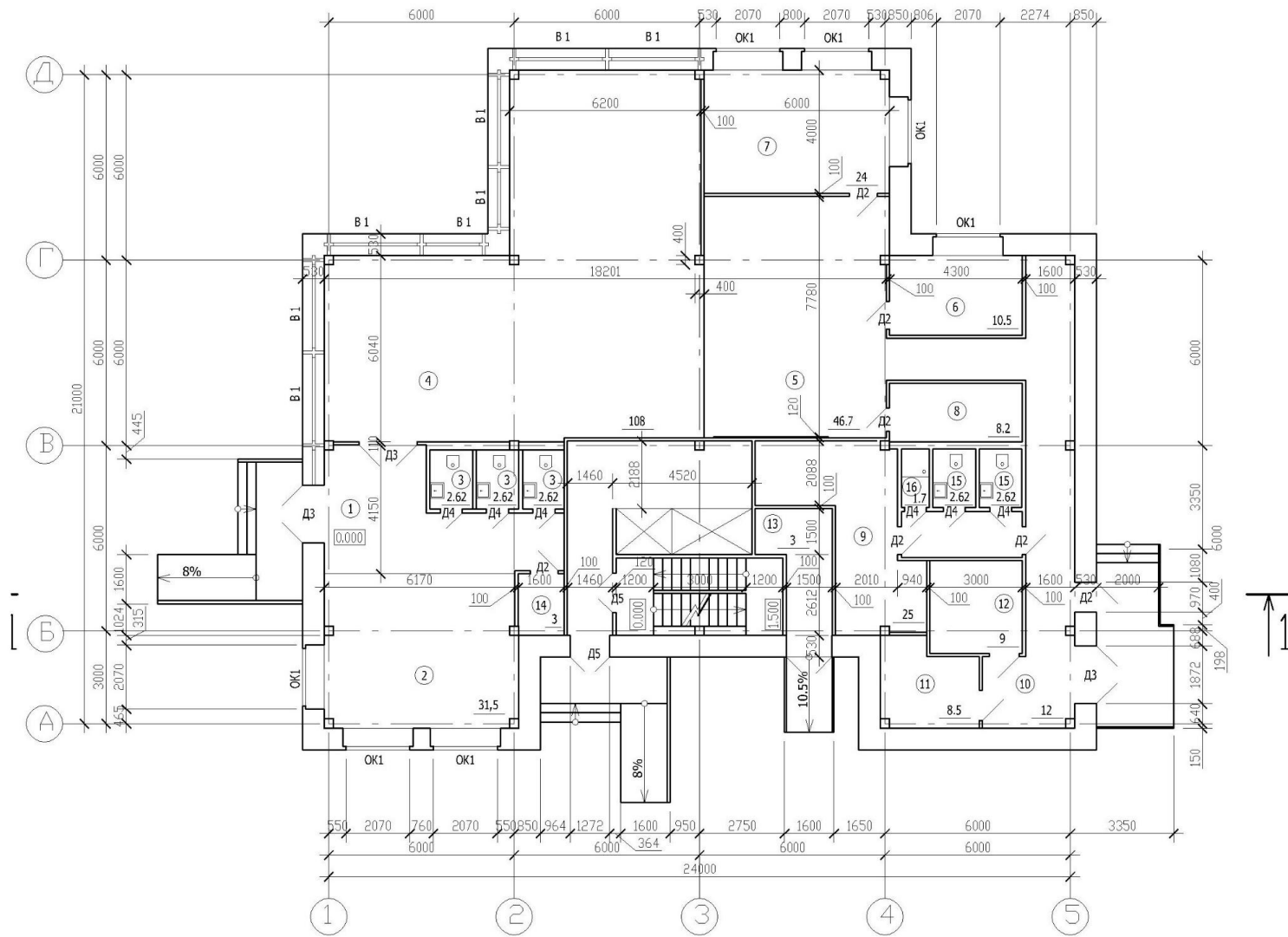


Карта со спутника

План подземного паркинга на отм. 4.100



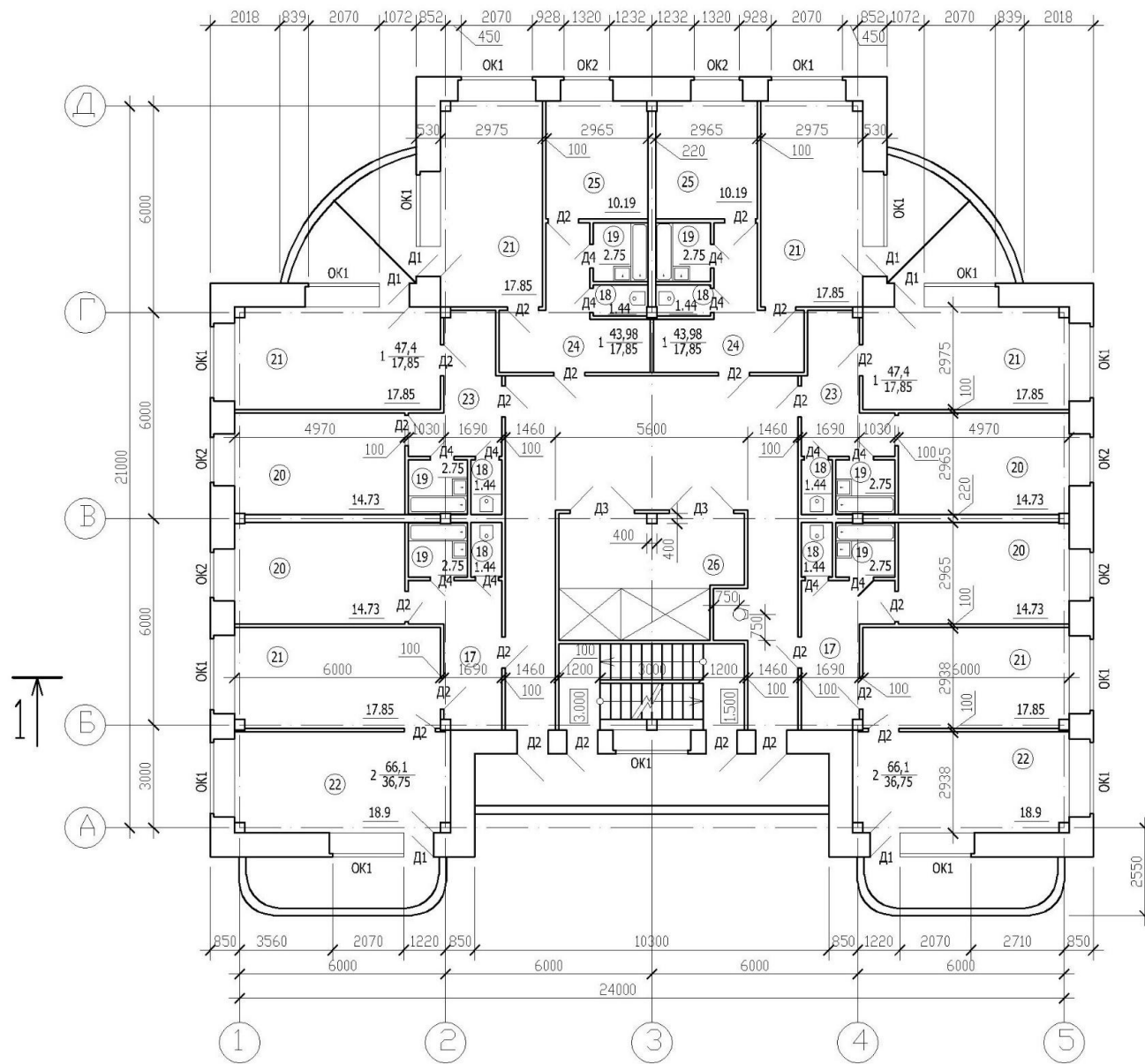
План ресторанной зоны на отм.



Экспликация помещений

Номер	Наименование	Площадь, м.кв.
1	вестибюль	15.2
2	гардероб	31.5
3	сан. узлы для посетителей	7.86
4	зал на 60 мест	108
5	горячий цех	46.7
6	холодный цех и хлебозрезка	10.5
7	мойка столовой посуды	24
8	мойка куханной посуды	8.2
9	гардероб для персонала	25
10	загрузочная	12
11	кладовая продуктов	8.5
12	охлаждаемые камеры	9
13	мусоросборная камера	3
14	кладовая инвенторя	3
15	сан. узлы для персонала	5.24
16	душевая для персонала	1.7
17	прихожая	6.33
18	сан. узел	1.44
19	сан. узел	2.75
20	кухня	14.73
21	жилая комната	17.85
22	жилая комната	18.9
23	прихожая	5.01
24	прихожая	6.71
25	кухня	10.19
26	лифтовой хол	15.66

План типового этажа



ПРИМЕЧАНИЕ

1. На этаже 6 квартир- 2 квартиры 2-х комнатные и 4 однокомнатных. 2-х комнатные квартиры общей площадью 66,1 кв. м, жилой 36,5 кв. м. 1-ые квартиры общей площадью 47.4 (43.98) кв. м, жилой 17.85 кв. м.

Анализ рынка жилой недвижимости г.

Воронеж

Индексы жилой недвижимости на март 2018г

Индексы недвижимости Воронежа на 18.03.18			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
Средняя	43 690 руб/м ²	-35	-0.08%

Индексы стоимости жилья по разделам			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
Вторичка	43 722 руб/м ²	-41	-0.09%
Новостройки	43 629 руб/м ²	-21	-0.05%

Индексы жилья по адм. районам			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
Железнодорожный р-н	40 330 руб/м ²	+37	+0.09%
Коминтерновский р-н	43 412 руб/м ²	-13	-0.03%
Левобережный р-н	41 240 руб/м ²	-43	-0.1%
Ленинский р-н	48 979 руб/м ²	-96	-0.2%
Советский р-н	41 850 руб/м ²	-45	-0.11%

Индексы жилья по объектам недвижимости			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
1-к.кв	44 845 руб/м ²	-23	-0.05%
2-к.кв	43 760 руб/м ²	-46	-0.11%
3-к.кв	43 132 руб/м ²	-40	-0.09%







Индексы жилья по типажам			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
Брежневка	39 662 руб/м ²	-74	-0.19%
Современная	44 778 руб/м ²	-30	-0.07%
Сталинка	42 138 руб/м ²	-190	-0.45%
Хрущ	40 212 руб/м ²	-39	-0.1%
Чешка	41 461 руб/м ²	-77	-0.19%

Индексы жилья по материалу домов			
Индекс	р/кв.м	Прирост р/кв.м	%
Кирпич	43 746 руб/м ²	-75	-0.17%
Монолит	45 493 руб/м ²	+98	+0.22%
Панель	41 596 руб/м ²	+3	+0.01%

Выводы:

1. Наиболее популярным является приобретение 1-к современной квартиры в новостройке
2. Большим спросом пользуются монолитное жилье

Стоимость кв.м. в аналогичных объектах недвижимости

	2 030 000 РУБ. 1-комн. квартира, 38 м ² Советский 53 421руб.
	2 100 000 РУБ. 1-комн. квартира, 40 м ² Советский 52 500руб.
	2 590 000 РУБ. 2-комн. квартира, 53 м ² Советский 48 868руб.
	2 950 000 РУБ. 2-комн. квартира, 62.1 м ² Советский 47 504руб.
	1 500 000 РУБ. 2-комн. квартира, 32.3 м ² Советский 46 439руб.
	1 800 000 РУБ. 1-комн. квартира, 42 м ² Советский 42 857руб.

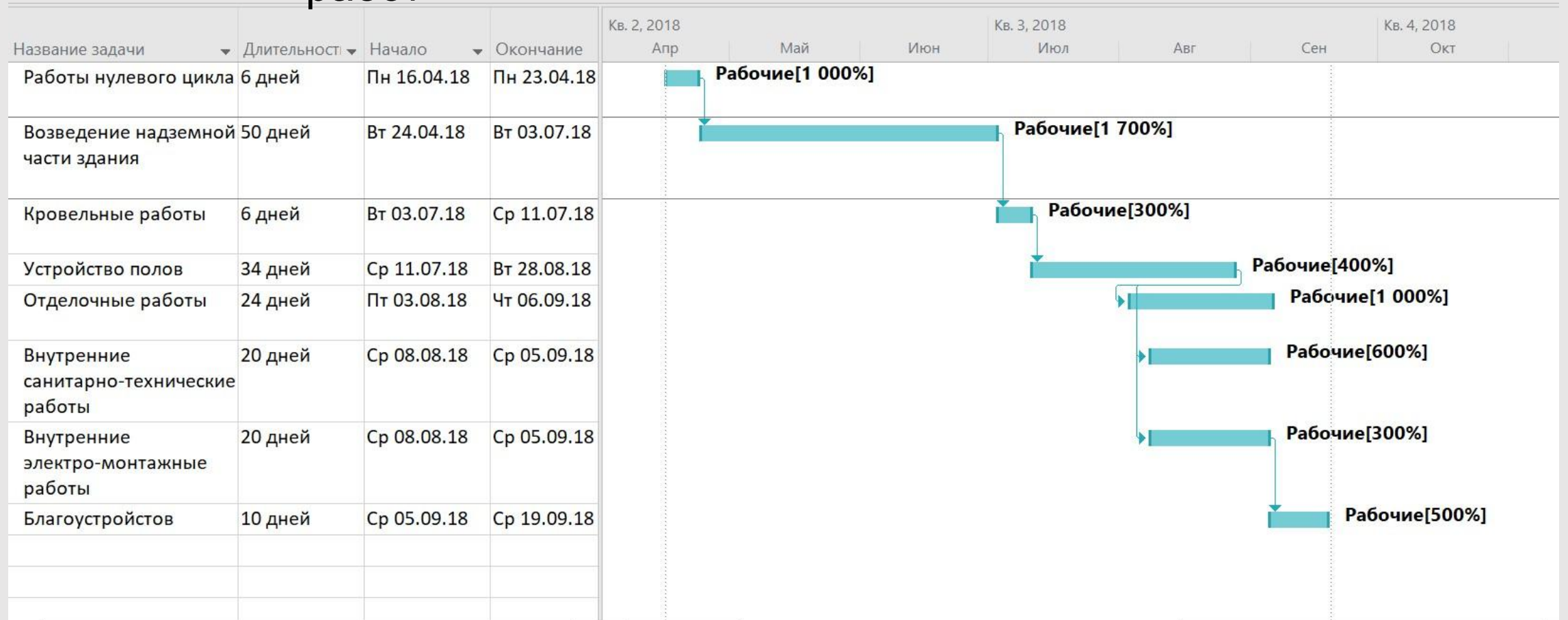
Стоимость машино-места в аналогичных объектах недвижимости

Гараж	28 м ²	р-н Советский	250 000 р.
Гараж	17 м ²	р-н Советский	320 000 р.
Гараж	22 м ²	р-н Советский	70 000 р.
Гараж	16 м ²	р-н Советский	270 000 р.
Гараж	21 м ²	р-н Советский	130 000 р.
Гараж	18 м ²	р-н Советский	170 000 р.
Гараж	> 30 м ²	р-н Советский	290 000 р.
Гараж	22 м ²	р-н Советский	390 000 р.
Гараж	> 30 м ²	р-н Советский	320 000 р.
Гараж	19 м ²	р-н Советский	150 000 р.

Выводы:

- Исходя из представленных данных и себестоимости строительства примем стоимость кв.м. 51 000руб.
- Анализируя рынок недвижимости и низкий уровень предложения (в ближайшем квартале подземных паркингов нет), цена машино-места (18 кв.м.) в подземном паркинге равна 400 000руб.

Календарный план производства основных работ



Дата начала строительства, с учетом зимнего удорожания, назначена на апрель 2018

№ п/п	Наименование процедуры	№ процедуры по 403	Количество дней	Ответственный исполнитель	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
1	Предоставление градостроительного плана земельного участка		30	УГА	●	1													
2	Сбор исходно-разрешительной документации (согласования экологов, ТУ на выбросы и пр.)		30	Заказчик-застройщик	●		1												
3	Предоставление согласования проектирования и строительства объектов в пределах приаэродромной территории		30	Заказчик-застройщик	●		1												
4	Предоставление согласования строительства и размещения объектов вне района аэродрома (вертодрома) (Территориальный орган Федерального агентства воздушного транспорта)		30	Заказчик-застройщик	●		1												
5	Предоставление технических условий, заключение договора о технологическом присоединении к электрическим сетям свыше 9 МВт по индивидуальному тарифу		78	Заказчик-застройщик	●		1	1											
6	Предоставление технических условий на подключение к сетям газораспределения с расходом газа свыше 500 куб.м/час и более 0,6 Мпа по ИТ		14	ОАО "Газпром газораспред. Воронеж"	●		1												
7	Заключение договора о подключении к сети газораспределения с расходом газа свыше 500 куб.м/час и более 0,6 Мпа по ИТ		30	Заказчик-застройщик	●		1												
8	Предоставление технических условий на подключение к централизованным системам горячего водоснабжения		20-90	МКП "Воронежтеплосеть"	●		1	1											
9	Заключение договора о подключении к централизованным системам горячего водоснабжения		50	Заказчик-застройщик	●			1											
10	Предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к централизованной системе холодного водоснабжения св.10 куб.м/час по индивидуальному тарифу		120	ООО "РВК-Воронеж"	●		1	1											
11	Заключение договора подключения к централизованной системе холодного водоснабжения свыше 10 куб.м/сут по индивидуальному тарифу		30	Заказчик-застройщик	●			1											
12	Предоставление тех. условий на подключение к централизованным бытовым или общесплавным системам водоотведения свыше 10 куб.м/сут по индивидуальному тарифу		120	ООО "РВК-Воронеж"	●		1	1											
13	Заключение договора подключения к централизованным бытовым или общесплавным системам водоотведения		30	Заказчик-застройщик	●			1											
14	Предоставление технических условий на подключение к централизованным ливневым системам водоотведения		120	МКУ ГДДХИБ	●		1	1											
15	Заключение договора подключения к централизованной ливневой системе водоотведения		30	Заказчик-застройщик	●			1											
16	Предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сети инженерно-технического обеспечения в сфере теплоснабжения (свыше 1,5 Гкал/час)		90	МКП "Воронежтеплосеть"	●		1	1											
17	Заключение договора о подключении к системе теплоснабжения (свыше 1,5 Гкал/час)		90	Заказчик-застройщик	●			1	1										
18	Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта		30	УГА	●							1							
19	Разработка задания на выполнение проектно-исследовательских работ		7	Проектная организация	●								1						
20	Разработка сметы на выполнение проектно-исследовательских работ		7	Проектная организация	●									1					
21	Предоставление результатов инженерных изысканий		45	Проектная организация	●										1				
22	Выполнение проекта		60	Проектная организация	●											1			
23	Предоставление положительного заключения экспертизы результатов инженерных изысканий		60	Аккредитованная организация	●												1		
24	Предоставление положительного заключения экспертизы проектной документации ч. 1,9 ст.49 ГрК		60	Аккредитованная организация	●													1	
25	Предоставление разрешения на строительство (ОБР)		10	Отдел выдачи разрешений	●														1
Оформление земельного участка 377 дней																			

Перечень административных процедур для получения разрешения на строительство объекта с предварительным внесением изменений в Генеральный план и Правила землепользования И застройки (без инд. тарифа на технологическое присоединение)

Вывод: с учетом даты начала строительства, назначим дату разработки документов на август 2016г.

Ключевые достоинства



Собственный
паркинг

проекта



Большая парковая
зона



Комфортная
планировка



Высокие стандарты
качества



Удобное
расположение



Ресторанный
комплекс