ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЩЕЖИТИЙ ПОД АПАРТАМЕНТЫ 10 -25 кв м ( НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ГОСТИНИЧНОГО ТИПА )

Комплекс зданий (4) общей площадью 9000 кв.м земельный участок 1.3 га городской территории, расположенные в центре города с населением более 100 000 человек в Московской области, 40 км от МКАД,. Земельный участок ( территория) назначением общего пользования, в том числе для домов социального назначения и оказания гостиничных услуг. Год ввода зданий в эксплуатацию 1980-1985 Цена с учетом стоимости земли - 59 млн руб.

Расположение: пешая достпность 20 мин до вокзала электричка 1ч 10 мин до метро, 10 мин до центральной улицы города с развитой инфраструктурой , рядом 100 м 2 садика, 500 м школа.

В состав комплекса входит : 1.Здание общежития № 1, кирпичное 5 этажей, площадью 2741.8 кв.м, в том числе подвал 460 кв м с земельным участком площадью 13 860 кв.м 2.Здание общежития № 2, кирпичное 5 этажей, площадью 2773.7 кв.м, в том числе подвал 460 кв м 3.Здание учебного корпуса № 2, кирпичное 2 этажа площадью 2076 кв м, в том числе подвал 90 кв м соединяющееся с общественно бытовым корпусом площадью 1509.4 кв.м, 4.Здание склада плошадью 147. кв.м,

План реконструкции:

1.Здание общежития №1: Общая площадь 2741,8 кв м, подвал 460 кв м, места общего пользования 530 кв м . Полезная площадь 1751 кв м, 114 апартаментов средней площадью 15. 4 кв м , 90 кладовок в подвале по 4 кв м.

2.Здание общежития №2 :Общая площадь 2773,7 кв м, подвал 460 кв м, места общего пользования 562 кв м . Полезная площадь 1751 кв м, 114 апартаментов средней площадью 15. 4 кв м, 90 кладовок в подвале по 4 кв м.

3.Здание учебного корпуса №2 :Общая площадь 2075 кв м, подвал 90 кв м, места общего пользования 430 кв м. Полезная площадь 1555 кв м, 99 апартаментов средней площадью 15.7 кв м,

4. Здание склада 144 кв м и общественно бытового корпуса 1509.4 кв м с залом для занятий спортом не входят в план 1 го этапа финансирования проекта.

Общая площадь под реконструкцию 7590 кв м Общая плошадь апартаментов 5057 кв м Общее количество апартаментов 327 Общее количество кладовых в подвале 180

Затраты : (срок реализации проекта 24 месяца ) покупка комплекса зданий 59 000 000 руб стоимость ремонта 7590 х 25 000 руб кв м =189 750 000 руб ( в том числе затраты на коммуникации и благоустройство) маркетинг ( 1.2 % от выручки) 5 000 000 руб ауп 300 000 х24 = 7 200 000 руб налоги УСН ( доходы и расходы) 10 000 000 руб ИТОГО: 270 950 000 руб

Выручка от продажи апартаментов 429 845 000 руб (85 000 руб кв м ) Выручка от продажи кладовок 18 000 000 руб ( 100 000 руб одна) ИТОГО: 447 000 000 руб

Прибыль: 176 050 000 руб

РАСЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ВЛОЖЕНИЙ: Исходя из разных сценариев темпов продаж и возможности использовать оплату по преддоговорам купли продажи помещений, размер собственных инвестиций может находиться в диапозоне от 150 до 200 млн руб. В связи с этим Рентабельность проекта до 100 % годовых.