

Инвестиционный проект

«Строительство многоквартирного дома на озере «Комо»
Италия»



ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

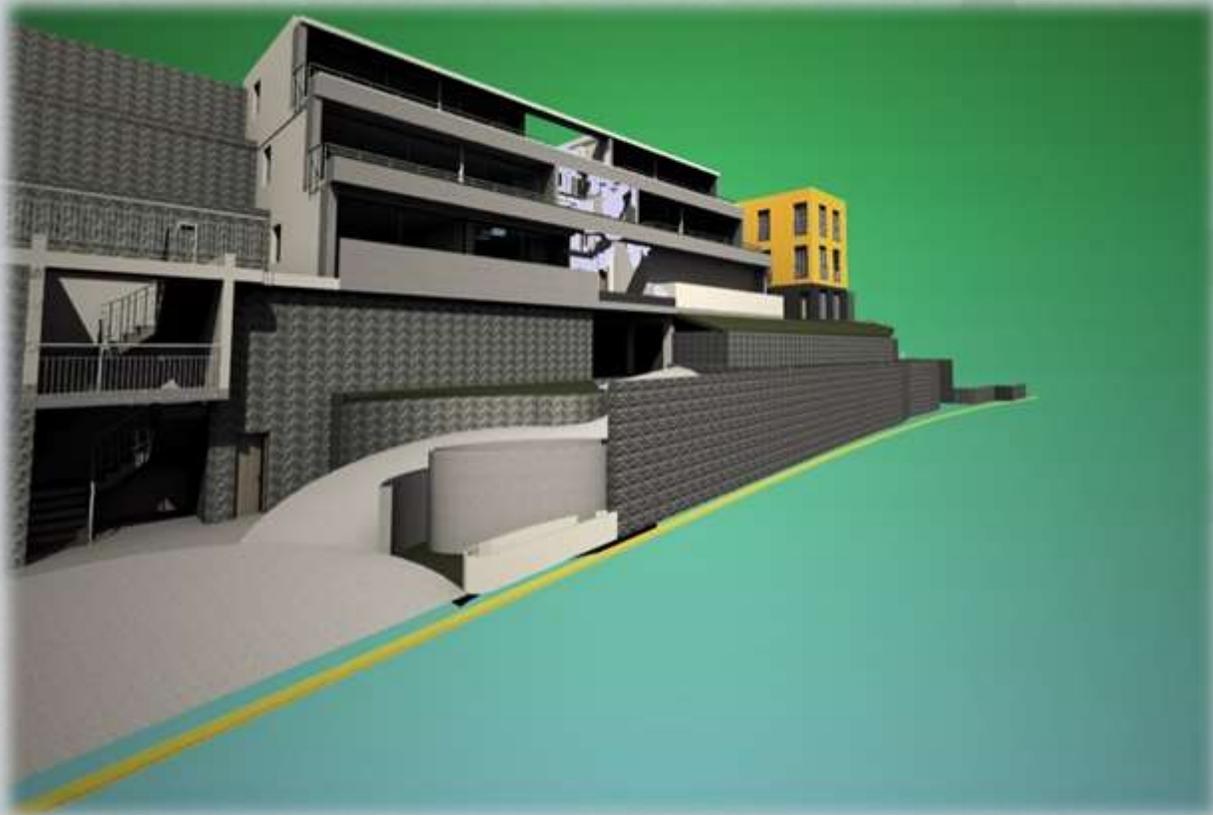
ОБЪЕКТОМ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ЯВЛЯЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ИТАЛИИ НА ОЗЕРЕ КОМО ВБЛИЗИ пос. АРДЖЕНИО



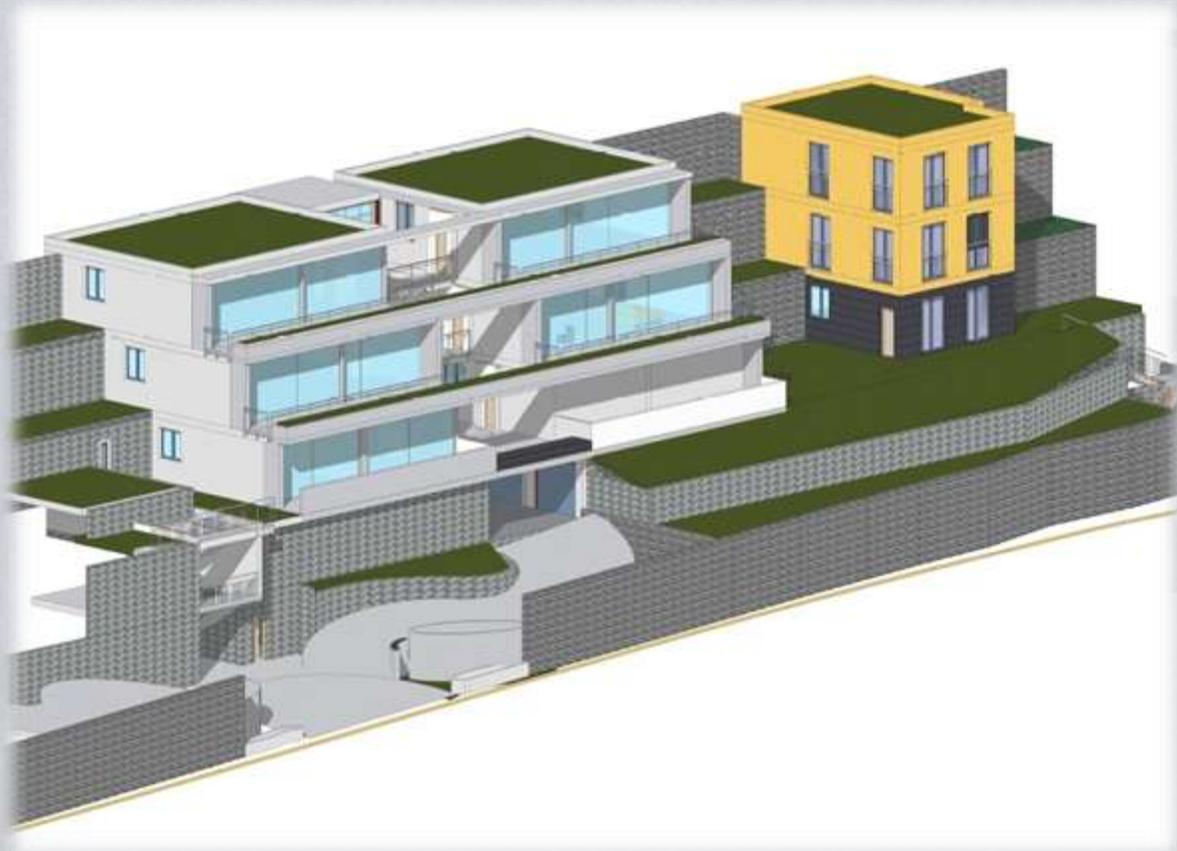
Границы участка и вид с озера



23 октября 2017 года была согласована вариация проекта и конвекция градостроительства, которая предполагает строительство 5 100 м³ жилой (полезной) площади без учёта гаражей зон общего пользования и коридоров и лестниц. При проектной высоте потолков 3 метра полезная (жилая) площадь зданий составит 1 700 м². Площадь мест общего пользования, технических помещений и паркинга предполагается – 650 м²



Проект предполагает строительство 2 домов по 8 квартир и 1 дома на 2 квартиры. Общее количество квартир -18. К каждой квартире предполагается строительство 2 парковочных мест и 1 причального места для лодки.



Проект имеет хорошее расположение и видовые характеристики (вторая береговая линия, вид на озеро).



Выкуп включает приобретение плавучего дока, расположенного прямо перед предполагаемыми домами. Это предполагает создание частного плавучего причала для лодок с отдельным выходом, что значительно повышает уровень строящегося жилья.



Данные площадей

Площадь земельного участка	5 000 м ²
Жилой (полезный) согласованный строительный объём	5 100 м ³
Жилой (полезной) согласованной площади	1700 м ²
Нежилой (общественной) площади включая паркинг	650 м ²
Количество квартир	18
Средняя площадь каждой квартиры	95 м ²



Затратная часть проекта

Выкуп проекта:

Стоимость земельного участка	2 000 000 Евро
Оформление сделки и уплата налога при покупке 9%	180 000 Евро
Оплата услуг консультантов 3%	60 000 Евро
Итого	2 240 000 Евро

*В настоящее время собственник имеет предложение по выкупу ниже заявленной стоимости и рассматривает другие предложения, наиболее близкие по стоимости к запрашиваемой сумме.

*Срок окончания рассмотрения предложений 20 ноября 2017. Цель собственника - завершить сделку до рождественских и новогодних праздников в Италии.



Строительство (базовые положения):

- Расчётная стоимость строительства метра квадратного полезной площади - 2 200 Евро за м2.
- Расчётная стоимость строительства метра квадратного площадей общего пользования и паркинга – 700 Евро за м2.
- Расчётная стоимость подготовки проектно-сметной документации и рабочей проектной документации 5% от стоимости строительно-монтажных работ.
- Расчётная стоимость обустройства плавучего причала для лодок – 30 000 Евро
- Строительная компания, которая предоставила данное предложение- Информация о строительной компании, которая разработала проект - Строительная компания: Bianchi Geo.Dante, Via Monte Generoso n.1 Dazzasco (Co) www.bianchigeomdante.com.
- Данная компания аффилирована с настоящим собственником проекта и глубоко погружена в специфику проекта.
- Выбор строительной компании остаётся за новым собственником и приобретение проекта не означает обязанность использовать данное предложение при строительстве и реализации проекта.

Обременение:

Соглашение, подписанное с коммундой, предполагает строительство за счет инвестора спортивной площадки, затраты на которую оцениваются в 169 000 Евро.



Строительство(финансовые показатели):

Стоимость строительства полезной площади	3 740 000 Евро
Стоимость строительства общественных площадей и паркинга	455 000 Евро
Стоимость подготовки проектной документации (5% от СМР)	210 000 Евро
Стоимость обустройства плавучего причала для лодок	30 000 Евро
ИТОГО	4 405 000 Евро
ИТОГО с непредвиденными расходами (5%)	4 655 250 Евро

Итого затратная часть:

Выкуп проекта	2 240 000 Евро
Обременение	169 000 Евро
Строительство	4 655 250 Евро
ИТОГО	7 064 250 Евро



Условия сотрудничества с разработчиком проекта

- Разработчиком проекта является частный инвестиционный консультант Ачалов Павел www.achalov.com
- Представленные материалы являются исключительной интеллектуальной собственностью разработчика
- Разработчик уведомляет о своем праве на посредничество при приобретении инвестиционного проекта
- Размер вознаграждения разработчика при приобретении проекта ставят 3% от суммы выкупа проекта
- Разработчик уведомляет будущего владельца о своей возможности полностью реализовать инвестиционный проект. Реализация проекта возможна на условиях финансовой политики консультанта <https://achalov.com/finansovaya-politika/>



Доходная часть проекта

Стоимость квадратного метра жилой недвижимости с аналогичными характеристиками – 5000 евро за м2.

Стоимость одно машина-места на паркинге 25 000 Евро.

Стоимость причала для лодки – 20 000 Евро

Доход от продажи жилой площади	8 500 000 Евро
Доход от продажи машина-мест на паркинге	900 000 Евро
Доход от продажи причалов для лодок	360 000 Евро
Итого доходная часть	9 760 000 Евро

*Представленная финансовая модель не учитывает налогообложение Италии. Расчет финансовой модели с учетом налогов возможен при получении исходных условий от инвестора.



Финансовый результат проекта

За два года реализации проекта доход без учёта налогообложения составит 2 365 750 Евро на вложенные 7 034 259 Евро что в среднем будет более 15% годовых в Евро.



Проект разработан совместно с партнерами:

