



ИНВЕСТОРС ГРУП

КОМПАНИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ В ОДЕССЕ И ОДЕССКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОДАН Инвестиционный проект для строительства высотного жилого комплекса "бизнес-класса"

Код объекта: ИПГ-001082



Цена: 44850000 грн
1000000 usd
880000 eur

Местоположение:

Район: г.Ильичевск
Населенный пункт: Одесса

Описание:

Предлагаем рассмотреть предложения по следующим инвестиционным проектам — земельные участки для строительства многоэтажных домов и коммерческих объектов:

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- 0.2 га — предложение: для строительства 2-х секционного жилого 10-ти этажного дома с квартирами «эконом-класса»
- 0.3 га — предложение: для строительства 3-х секционного жилого 10-ти этажного дома с квартирами «эконом-класса»
- 0.7 га — предложение: для строительства высотного жилого комплекса «бизнес-класса» со стилобатной частью офисно-торгового назначения
- 0.404 га — предложение: для строительства многофункционального социально-бытового центра, предназначенного для размещения в нем объектов торговли, обслуживания, спорта



Валерий Францевич



(067)5572989,
((048)7992389



odessainvestgroup@g
mail.com

1. Местоположение предлагаемых проектов:

г. Ильичевск Одесская область, Украина

1.1. Краткая характеристика местоположения:

Город Ильичёвск — город областного значения в Одесской области, расположенный на юге Украины и на самом побережье Черного моря, в 20 км от крупного областного центра – Одессы, города миллионщика.

Население города составляет более 70 000 человек.

Ильичевск - это самый крупный морской грузовой порт на Украине, занимающий первое место по международному грузообороту. Поэтому город интересен не только для украинского бизнеса, но и для европейского и азиатского бизнеса. Имеет железнодорожные и автомобильные подходы, связанные с магистралями страны. Действуют международные паромные переправы Ильичёвск — Варна (Болгария), Ильичёвск — Поти и Ильичёвск — Батуми (Грузия). В порту реализован международный транспортный проект по обработке регулярного контейнерного поезда «Викинг», следующего по маршруту Ильичёвск — Киев — Минск — Вильнюс — Клайпеда и в обратном направлении.

Ильичевск входит в пятерку самых инвестиционно-привлекательных городов Украины.

Располагаясь вдоль морского побережья Черного моря, протяженностью 12 км, Ильичёвск — развивающийся курорт. В городе большое внимание уделяется досугу и отдыху. Город спроектирован компактно и удобно.

Транспортные развязки соединяют между собой торговые центры, места отдыха и жилые районы. Это способствует притоку туристов в летний сезон, который продолжается с мая по октябрь. В этот период население Ильичёвска практически утраивается.

Транспортная связь с Одессой позволяет менее чем за час оказаться в шумной суеде крупного города, а затем вновь вернуться в атмосферу размеренности и покоя.

Приморская зона города прекрасно обустроена для проживания и отдыха. Здесь находятся парки, туристические достопримечательности, пляжи, водная станция, многочисленные базы отдыха.

Ильичёвск имеет современную городскую инфраструктуру и соответствующее коммунальное хозяйство. Централизованная система водоснабжения и теплоснабжения охватывает большую часть территории городского совета, порт и все его промышленные предприятия. Проведенная реконструкция канализационной насосной станции улучшила экологическое состояние рекреационной зоны города.

20 мая 2011 года над городским пляжем был поднят Голубой флаг как символ получения международного сертификата экологического качества пляжей. Голубой флаг развевается на побережьях самых известных курортов планеты. В этом году пляж города, единственный на Украине, присоединился к числу обладателей сертификата экологического качества. Прибрежная зона соответствует всем нормам благоустройства, сервиса и чистоты.

Ильичёвск связан с общей сетью автодорог области автомагистралями, которые около села Великодолинское выходят на автодорогу Одесса-Затока-Белгород-Днестровский-Рени, а через село Сухой Лиман на окружную автодорогу Одессы, которая пересекает шоссейные дороги Одесса-Маяки-Рени, Одесса-Киев, Одесса-Николаев, Одесса-Кишинев.

1.2. Территориальное местоположения:

Территориально жилой микрорайон г.Ильичевска, где предлагается земельный участок, находится на расстоянии 350 метров от берега Черного моря и ограничен улицами Героев Сталинграда, Парковая , Радужная. Непосредственно с территории участка открывается вид на море. Вблизи расположены современные зоны отдыха, теннисные корты, кафе, бары, рестораны, городской рынок. Удобная транспортная развязка позволяет комфортно перемещаться как внутри города, так и за его пределами.

В настоящее время на территории микрорайона построено и введено в эксплуатацию 11 высотных домов, общей площадью – 154 792 кв.м., в т.ч.:

- жилых квартир – 1033 ,
- коммерческих помещений – 5099 кв.м.

Всего в домах микрорайона проживает 2882 человека.

В микрорайоне достаточно большое количество объектов инфраструктуры: магазины, детские и спортивные площадки, офисы.

Квартиры в микрорайоне очень популярны у покупателей жилой недвижимости. Средняя цена покупки-продажи на 15%-20% выше, чем в остальной части города.

Средняя стоимость одного кв.м. недвижимости достаточно высокая и приблизительно равна стоимости одного кв.м. в спальных районах г.Одессы:

- первичный рынок на этапе строительства : 800 - 900 USD,
- первичный рынок (от строителей без отделки): 1000 USD,
- вторичный рынок: 1200 -1300 USD.

Предлагаемые инвестиционные проекты застройки микрорайона:

-Жилой комплекс бизнес - класса

-Жилые дома эконом - класса

-Социально-бытовой центр

разработаны с учетом требований существующих условий рынка недвижимости и обеспечивают высокую рентабельность инвестиций.

2. Использование (предложение), участок 0.7 га
:

- высотный жилой комплекс бизнес-класса со стилобатной частью офисно - торгового назначения.

Фасад участка обращен на море. Перед участком со стороны моря одно - двух этажная частная застройка.

3. Целевое назначение участка:

- Для жилой и общественной застройки

4. Форма участка:

- Многоугольник.

5. Рельеф участка:

- ровный с перепадом высот 2 м

6. Коммуникации:

- Линии электроснабжения, водоснабжения, канализация, газоснабжение на территории участка

7. Текущее состояние проекта:

Для реализации проекта на данном этапе разработано предпроектное предложение и эскизный проект комплекса.

Основные показатели предложения

Показатели

Единица измерения

Количество

Площадь земельного участка

га

0, 70

Строительная площадь дома

м²

34 120

Продаваемая площадь дома в т.ч.:

м²

30 253

квартиры

м²

21 293

торговая площадь

м²

2 404

офисные помещения

м²

Укрупненные показатели по затратам проекта

Показатели

Единица измерения

Количество

Стоимость приобретения земельного участка и сетей

USD

1 000 0000

Проектирование и ТУ

USD

300 000

Отчисления городу

USD

200 000

СМР (здание, сети, благоустройство), из расчета стоимости 1 кв.м. – 500 USD

USD

17 060 000

ВАЛОВЫЕ ЗАТРАТЫ

USD

18 560 000

Укрупненные показатели по доходности проекта

Показатели

Общая площадь, м2

Стоимость продажи

1 м2 /USD

Всего, USD

Продажа недвижимости, в.т.ч.:

30 253

23 020 900

квартиры

21 293

900

19 163 700

торговая площадь

2 404

650

1 562 600

офисные помещения

3 278

700

2 294 600

ВАЛОВЫЙ ДОХОД

23 020 900

Укрупненные сводные финансовые показатели
проекта

Показатели

Единица измерения

Количество

Валовый доход

USD

23 020 900

Валовые затраты

USD

18 560 000

ПРИБЫЛЬ проекта

USD

4 460 900

Текущее состояние проекта

В случае начала реализации объектов
недвижимости

на заключительном этапе строительства

стоимость реализации может составить:

- квартиры - 1 200 USD/ м2 ,

- офисных и торговых площадей - 900 USD/ м2.

Валовый доход - 30 664 800 USD

Прибыль проекта - 12 104 800 USD

Порядок переуступки прав на проект

Стоимость приобретения

Приобретение права пользования земельным участком и

инженерными коммуникациями, что включает в себя:

1.Оформление на покупателя договора субаренды

на земельный участок, площадью 0,70 га.

2.Получение покупателем ТУ на водоснабжение,

канализацию и газоснабжение.

3.Получение покупателем разрешение на подключение

к существующим сетям водоснабжения, канализации и газоснабжения.

4.Передача покупателю всех существующих

проектных разработок и разрешительной документации на участок.

экв. 1 000 000 USD

Подключение строительной площадки на период производства

работ ко временным инженерным сетям

осуществляется к существующим сетям.

Получение ТУ на электроснабжение покупатель

производит самостоятельно.

Компания «ИНВЕСТОРС ГРУП» может принять участие

в разных этапах проекта, таких как:

- проектирование,
- согласования,
- подрядные работы,
- организация продаж и т.д.