

«ПЕТЕРБУРГ»

**Высокодоходный
инвестиционный
проект
строительства
16-ти этажного
комплекса в Ялте**





Характеристики

- Здания - Блок А и Блок Б
- Этажность - 16 надземных
- Общая площадь 33062 м²
- Квартиры:
 - количество 234
 - площадь 20685 м²
- 3-х уровневый подземный паркинг:
 - паркомест 151
 - площадь 5430 м²
- Доля продаваемых площадей 82%

Архитектурно комплекс представляет собой два 16-ти этажных здания с 3-х уровневым подземным паркингом и зоной отдыха с открытым плавательным бассейном.

Разработана и согласована вся разрешительная и техническая документация.

На основании согласованного рабочего проекта получено разрешение ГАСК на начало строительства.

Оформлен в аренду на 46 лет земельный участок площадью 0.51 га в центральной части города Ялта.

Участок расположен в 850 метрах от центральной набережной и городских пляжей.

В 100 метрах от комплекса находится Пионерский парк и центральный стадион города.

Предлагаемый инвестиционный проект является единственным в Ялте проектом, расположенным в центре города на территории бывшего санатория и полностью подготовлен к началу производства строительных работ.



Для расчета доходности продаж приняты средние сложившиеся цены на квартиры при начале продаж на стадии 10-15% готовности комплекса.

При расчете учитываются только продаваемые площади.

При предварительном расчете стоимости строительства с руководством турецкой компании «Эрбек» определено, что усредненные затраты на строительство объекта «под ключ» составляют до 600 USD/м² общей площади.

Данная стоимость определена с учетом прибыли строительной компании.

Стоимость реализации жилья в новостройках города Ялта в аналогичных районах составляет 2000-4500 USD/м² в зависимости от этажа.



Расчет доходности продаж

	Блок А				Блок Б				Паркоместа
Этаж	Площадь, м²	\$ за 1 м²	Доход, USD		Площадь, м²	\$ за 1 м²	Доход, USD		
1	719,2	1700	1 222 640		278,4	1700	473 280		
2	904,5	2200	1 989 900		395,8	2100	831 180		
3	904,5	2200	1 989 900		395,8	2100	831 180		
4	904,5	2200	1 989 900		395,8	2100	831 180		
5	904,5	2700	2 442 150		407,4	2500	1 018 500		
6	904,5	2700	2 442 150		407,4	2500	1 018 500		
7	904,5	2700	2 442 150		407,4	2500	1 018 500		
8	904,5	3200	2 894 400		407,4	3000	1 222 200		
9	904,5	3200	2 894 400		407,4	3000	1 222 200		
10	904,5	3200	2 894 400		407,4	3000	1 222 200		
11	904,5	3600	3 256 200		407,4	3500	1 425 900		
12	904,5	3600	3 256 200		407,4	3500	1 425 900		
13	904,5	3800	3 437 100		407,4	3500	1 425 900		
14	904,5	4000	3 618 000		407,4	3800	1 548 120		151 паркоместо
15	912,0	4200	3 830 400		421,9	4000	1 687 600		стоимость 30 000 \$
16	824,2	4500	3 708 900		421,9	4200	1 771 980		за 1 место
ИТОГО			44 308 790		ИТОГО			18 974 320	4 530 000

P.S. Старт начала продаж планируется на стадии 10-15% строительной готовности комплекса.

Итого общий доход составит $44\,308\,790 + 18\,974\,320 + 4\,530\,000 = \mathbf{67\,813\,110\ \$}$

Стоимость строительства $33205\ \text{м}^2 * 600\ \$ = 19\,923\,000\ \$$

Чистый доход составит **47,890 млн.\$**

Петербург

Инвестиционный проект
г. Ялта, ул. Кирова, 98а

