Краснодарский край г.Сочи

Лазаревский район

п.Вардане

Инвестиционный меморандум

для привлечения стратегического партнера в проект строительства коттеджного поселка на 90 домов

2011г.

**1.1. Информация об инициаторах проекта**

**Инициаторы проекта**

ООО «Синтез-95»

Юридический адрес: РФ, 354024, г. Сочи, 60 лет ВЛКСМ, д. 24

Фактический адрес: РФ, 354024, г. Сочи, 60 лет ВЛКСМ, д. 24

Телефон/ e-mail: alex-iq@yandex.ru

ОГРН 1022302930814

ИНН № 2320052410, КПП 232001001

Основными видами деятельности предприятия является строительство, реконструкция зданий и сооружений для коммерческого использования. ООО «Синтез–95» может выступать как генеральный подрядчик, заказчик, застройщик, инвестор, соинвестор различных проектов в сфере недвижимости.

**Организационно-правовая структура компании**

Организационно-правовой формой предприятия является общество с ограниченной ответственностью. Согласно Устава и договора от 28.09.2011г высшим органом управления общества является общее собрание участников. Участником ООО «Синтез-95» является физическое лицо : Юрлова Надежда Владимировна.

**Информация об учредителях предприятия**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  участника | Адрес | Доля  (%) | Форма взноса в  уставный капитал |
| 1 | Юрлова Надежда Владимировна | РФ, г. Сочи, Лесная 6, кВ. 69 | 100 | денежная |
|  |  |  |  |  |

Компания укомплектована высококвалифицированными кадрами, руководство ООО «Синтез-95» имеет многолетний опыт успешной работы в сфере строительства и недвижимости.

**1.2. Резюме проекта**

* Цель проекта – поиск стратегического партнера для инвестирования средств в строительство коттеджного поселка на 90 коттеджей.
* На сегодняшний момент разработана маркетинговая концепция, генеральный план будущего поселка, эскизы коттеджей, получены все технические условия, разрешение на строительство, укрупненный сметный расчет, ключевые показатели проекта.
* Объект позиционируется как современный жилой комплекс бизнес-класса.
* Комплекс включает в себя:
* коттеджи шести типов общей площадью от 250 до 450 кв. м,
* основной проезд шириной не менее 6м,
* разворотные площадки, пешеходные дорожки,
* гостевая автостоянка на 31 машиноместо,
* участки размером 5-8 соток под каждый коттедж,
* административное здание,
* павильон охраны,
* зоны отдыха общественного пользования,
* детская игровая площадка,
* асфальтированный подъезд к морю,
* комплекс административных зданий на береговой полосе, прилегающей к участку застройки.
* Источниками финансирования проекта являются инвестиционные средства.
* Прибыль собственников формируется за счет продажи площадей жилого комплекса.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ключевые показатели проекта | | | | |
| Количественные показатели комплекса | | | | |
| Площадь участка | |  | 82 000 кв. м | |
| площадь участка под застройку | |  | 15 400 кв. м | |
| площадь озеленения | |  | 50 100 кв. м | |
| площадь твердых покрытий | |  | 16 500 кв. м | |
| Общие площади | |  |  | |
| Общая площадь земельных участков под коттеджи | |  | 60 251 кв. м | |
| Общая площадь коттеджей | |  | 27 985 кв. м | |
| Коммерческие площади | | | | |
| коттедж №1 | |  | 1 744 кв. м | |
| коттедж №2 | |  | 13 116 кв. м | |
| коттедж №3 | |  | 10 564 кв. м | |
| коттедж №4 | |  | 414 кв. м | |
| коттедж №5 | |  | 1 378 кв. м | |
| коттедж №6 | |  | 769 кв. м | |
| Количество коттеджей | | | | |
| коттедж №1 | |  | 4 шт. | |
| коттедж №2 | |  | 40 шт. | |
| коттедж №3 | |  | 40 шт. | |
| коттедж №4 | |  | 1 шт. | |
| коттедж №5 | |  | 4 шт. | |
| коттедж №6 | |  | 1 шт. | |
| Средние цены (с НДС) за 1 коттедж с участком | | | | |
| коттедж №1 | |  | 55 100 000 руб. | |
| коттедж №2 | |  | 47 800 000 руб. | |
| коттедж №3 | |  | 42 200 000 руб. | |
| коттедж №4 | |  | 53 000 000 руб. | |
| коттедж №5 | |  | 49 000 000 руб. | |
| коттедж №6 | |  | 69 200 000 руб. | |
| Финансовые показатели по проекту | | | | |
| Инвестиционные расходы проекта | |  | 2 088 394 тыс. руб. | |
| Валовой доход от реализации проекта  Прибыль от реализации проекта до налогообложения | |  | 4 138 600 тыс. руб.  2 050 206 тыс. руб. | |
|  | |  |  | |
| Налоги | |  | 307 530 тыс. руб. | |
| Прибыль от реализации проекта после налогообложения | |  | 1 742 676 тыс. руб. | |
| Рентабельность проекта IRR | |  | 46,36% | |
| Чистая приведенная стоимость NPV | |  | 1 304 196 тыс. руб. | |
|  | | |  | |

Вхождение в проект ООО «Синтез-95» осуществляется путем переуступки прав аренды (за вознаграждение) и последующим переводом в собственность с целевым использованием под строительство жилого поселка на 90 коттеджей.

Стоимость вознаграждения составит 500 000 000 руб.

**1.3. Концепция проекта**

Планируется строительство коттеджного поселка на участке 8,2 га в районе п. Вардане, Лазаревский район, г. Сочи.

Объект будет возведен на берегу Черного моря (расстояние до набережной 50-100м) рядом с федеральной трассой Адлер-Туапсе и железной дорогой (станция Вардане, станция Совхоз).

Этажность коттеджей 2-3 этажа. Каждый коттедж имеет гараж на 1-2 машины, прилегающий к дому участок, бассейн с подогревом.

**Структура комплекса**

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь участка | 82 000кв. м |
| площадь участка под застройку | 15 400 кв. м |
| благоустройство | 50 100 кв. м |
| площадь твердых покрытий | 16 500 кв. м |
| Общая площадь коттеджей | 27 985 кв. м |
| Коммерческие площади |  |
| коттедж №1 | 1 744 кв. м |
| коттедж №2 | 13 116 кв. м |
| коттедж №3 | 10 564 кв. м |
| коттедж №4 | 414 кв. м |
| коттедж №5 | 1 378 кв. м |
| коттедж №6 | 769 кв. м |
| Количество коттеджей |  |
| коттедж №1 | 4 шт. |
| коттедж №2 | 40 шт. |
| коттедж №3 | 40 шт. |
| коттедж №4 | 1 шт. |
| коттедж №5 | 4 шт. |
| коттедж №6 | 1 шт. |
| Площадь одного коттеджа |  |
| коттедж №1 | 436,0 кв. м |
| коттедж №2 | 327,9 кв. м |
| коттедж №3 | 264,1 кв. м |
| коттедж №4 | 414,0 кв. м |
| коттедж №5 | 344,5 кв. м |
| коттедж №6 | 768,9 кв. м |

**Техническое оснащение коттеджного поселка**

* центральное водоснабжение + скважина
* централизованная канализация (собственные очистные сооружения)
* централизованное газоснабжение
* отопление индивидуальными газовыми котлами
* электроснабжение (собственная подстанция)
* телекоммуникации
* спутниковое телевидение
* охранная система
* система автономного энергоснабжения (газогенераторная установка)
* подогрев воды в бассейне на основе солнечных коллекторов

**Преимущества объекта**

* тихий, уютный уголок черноморского побережья
* наличие лесного массива, отделяющего поселок от федеральной трассы
* удобная пешеходная транспортная доступность
* наличие социальной и культурной инфраструктуры в локальном районе
* близость к морю, собственный пляж с зоной отдыха
* современное техническое оснащение объекта
* комплексная система жизнеобеспечения на случай аварий в городских сетях

**Позиционирование**

Проектируемый объект позиционируется как **современный жилой комплекс бизнес-класса**, включающий:

* комфортабельные коттеджи
* гаражи
* индивидуальные бассейны возле каждого дома
* гостевую парковку
* сервисные площади
* обустроенную внутреннюю территорию.

**1.4. Инвестиционный план проекта**

**График развития проекта**

Планируется, что срок реализации проекта составит 36 месяцев, инвестиционной фазы – 33 месяца, в том числе, строительные работы – 12 месяцев,

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 1 год | |  |  | 2 год | |  |  | 3 год | |  |
|  | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. | 1 кв. | 2 кв. | 3 кв. | 4 кв. |
| Проектирование |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Подготовительные работы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Внешние инженерные сети, внутренние инженерные сети, внутренняя отделка |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Строительно-монтажные работы |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Благоустройство |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Продажи |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**1.5. Инвестиционный бюджет проекта**

Общая сумма инвестиций в строительную часть составляет **1 588 394** тыс.руб

Сумма инвестиций на выкуп земельного участка составляет **500 000** тыс.руб

Итоговая сумма инвестиций в проект составляет **2 088 394** тыс.руб

**2.1. Права и обязанности сторон**

ООО «Синтез-95» после заключения соглашения на инвестирование проекта строительства коттеджного поселка на 90 домов берет на себя обязательства по выполнению функций службы заказчика и генерального подрядчика стройки.

**2.2. Список функций службы заказчика**

**Служба заказчика на предпроектной стадии:**

* изучает строительную площадку (земельный участок для строительства)
* проводит консультации с инвестором и специалистами городских служб
* изучает возможность получения основных разрешительных документов
* готовит все необходимые для начала проектирования документы и исходные данные, включая:
* основной распорядительный документ на право проектирования и строительства
* градостроительное заключение
* эскиз №1
* эскиз №2 (план земельного участка с расчетом инженерных нагрузок)
* геоподоснову
* строительный паспорт
* технические условия на присоединение к городским сетям
* исходные данные по экологии, инженерной геологии, техническому состоянию существующих зданий, задание на проектирование
* согласует комплект исходно-разрешительной документации, со всеми возможными действиями для минимизации затрат Заказчика
* готовит и проводит тендер среди проектных компаний для определения генерального проектировщика, а также субподрядчиков проектирования
* готовит договоры с проектными организациями
* готовит тендерную документацию, организует и проводит тендер для выбора генерального подрядчика на строительные работы, а также субподрядных организаций
* готовит договоры с генеральным подрядчиком и субподрядными организациями

**На стадии разработки проектной документации служба заказчика:**

* готовит и утверждает техническое задание на разработку проектной документации,   
  принимает сделаную проектную документацию
* согласует разделы проекта с городскими службами
* согласует комплект документации в органах архитектуры, экспертизы и, при необходимости, в Федеральной экспертизе
* получает разрешения на строительство в Инспекции государственного архитектурно-строительного надзора (ИГАСН)
* согласует и утверждает (и переутверждает, если нужно) проектно-сметную документацию, а также внесение в эту документацию исправлений по замечаниям и заключениям органов экспертизы

**На стадии строительства объекта:**

* Служба заказчика обеспечивает технический надзор - строительный контроль за проведением строительных работ, включая:
* контроль качества выполненных работ
* приемку физических объемов выполненных общестроительных работ
* проверку актов выполненных работ (ф2, ф3)
* принимает скрываемых работ - приемка скрытых работ
* принимает монтажные элементы ответственных конструкций
* принимает смонтированное оборудование
* контролирует испытания установленного оборудования
* принимает исполнительную документацию
* участвует в рабочей комиссии по приемке завершенного строительством объекта
* организует проведение и участвует в работе государственной приемочной комиссии
* организует тендеры по выбору поставщиков оборудования, строительных материалов и конструкций для оптимизации показателей стоимости и качества здания или другого объекта строительства

**2.3. Список функций Генерального подрядчика**

**Генподрядчик по договору подряда обязан:**

* построить с выполнением необходимых объемов СМР предусмотренный планом и титулом объект строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией
* укомплектовать при всех условиях полностью с начала года за счет имеющихся ресурсов объект строительства (пусковой комплекс) рабочей силой, материалами, строительной техникой и транспортными средствами с тем, чтобы обеспечить безусловное выполнение графиков строительства и установленных заданий по вводу объекта в действие
* передавать графики производства работ заказчику для осуществления им контроля за ходом строительства, обеспечить надлежащее качество выполняемых СМР в соответствии со строительными нормами и правилами, а также проверку пригодности применяемых при этом материалов, готовых изделий и конструкций
* обеспечивать по согласованию с заказчиком или другими заинтересованными организациями нормальную эксплуатацию сооружений, помещений, коммуникаций, устройств и установок, созданных или временно передаваемых ему для нужд строительства
* обеспечивать строительство материалами, готовыми конструкциями и изделиями, за исключением тех, обеспечение которыми возложено на заказчика, согласно действующему законодательству
* выполнять наряду с основными общестроительными работами вспомогательные строительные работы по обеспечению монтажных и других специальных работ, поручаемых субподрядчикам по перечню, утвержденному совместно вышестоящими организациями генерального подрядчика и субподрядчика или в соответствии с особыми условиями к договору субподряда
* произвести индивидуальное испытание смонтированного оборудования и принять участие в обеспечении заказчиком его комплексного опробования
* предъявлять рабочей комиссии законченный строительством объект (очередь, пусковой комплекс), а также отдельные здания и сооружения в его составе с оформлением соответствующей исполнительной документации
* обеспечить совместно с заказчиком и субподрядчиками подготовку объекта строительства к вводу в действие в установленный срок
* Генподрядчик выполняет функции и обязанности заказчика во взаимоотношениях со специализированными организациями, которым по договорам субподряда поручено выполнение отдельных видов или комплексов работ
* Генподрядчик вправе в период до полной отделки и сдачи заказчику объекта строительства использовать временно и без оплаты здания, сооружения и оборудование для нужд строительства(включая социально-бытовое обслуживание работников стройки)при условии последующей сдачи их заказчику в полной исправности и в сроки, предусмотренные особыми условиями к договору подряда, а также вправе использовать с согласия заказчика для нужд строительства материалы, конструкции, изделия, получаемые от разборки частей зданий и сооружений или от попутной добычи
* Генеральный подрядчик обязан устранить за свой счет (или обеспечить устранение субподрядчиком) дефекты, допущенные по его вине (или по вине субподрядчика) в выполненных работах и обнаруженные в следующие гарантийные сроки со дня подписания акта приемки объекта:
* по общестроительным работам при строительстве жилых домов — в течение двух лет
* по общестроительным работам при строительстве всех других объектов — в течение года
* по законченному монтажом оборудованию, производственным трубопроводам, системам промышленной вентиляции, электроснабжения, водоснабжения и канализации — в течение 6 мес
* по системе центрального отопления — в течение одного отопительного периода.