

"Инвестор" УТВЕРЖДАЮ  
 ЗАО "  
 Генеральный директор

\_\_\_\_\_ февраля 2010 г.

**Ориентировочный расчет инвестиционного проекта  
 и оценка его экономической эффективности  
 по развитию застроенной территории в микрорайоне "Москвич" г. Лобня**

**Заказчик-застройщик - ООО "Мособлфундаментстрой"**

Основание : Результат аукциона проведенного администрацией г. Лобня 29.12.2008г.  
 (решение о результате аукциона, договор между администрацией города  
 и ООО "Мособлфундаментстрой" на право застройки территории).

**1. Исходные данные:**

- Площадь земельного участка	2,5	Га
- Площадь жилых помещений	<b>68 600</b>	м2
- Нежилые помещения (пристроенные)	<b>3750</b>	м2
- Дворец детского творчества (ДДТ)	<b>2198,1</b>	м2
- Получение разрешения на подготовительный период строительства (снос существующих строений, земляные работы, фундаменты)	2	мес
- Получение разрешения на строительство	4	мес
- Курс СБР , 1\$ USA	30	руб
- Срок строительства	36	мес

**2. Ориентировочный расчет проектируемых площадей**

объекты строительства	жилые м2	нежилые м2	нагрузка города м2
<b>Ул. Центральная</b>			
- 4 спаренных 21 этажных секции	40 000		
- пристроенные к ним нежилые помещения		2 350	
- ДДТ			2 198,1
- пристроенные к ДДТ нежилые помещения		600	
<b>ул. Победы на пересечении с ул. Монтажников</b>			
- три 14-ти этажные секции	15 200		
- три 12-ти этажные секции	13 400		
- пристроенные к ним нежилые помещения		800	
<b>Итого площадей</b>	<b>68 600</b>	<b>3 750</b>	<b>2 198,1</b>
	<b>72 350</b>		
	<b>74 548</b>		

## 3. Расчет затрат по всем этапам инвестиционного проекта

№ п/п	Наименование затрат	Объем		Стоимость единицы, \$ USA	Затраты всего \$ USA
		кол-во	ед.изм.		
1	Себестоимость СМР ( с учетом стоимости материалов, механизмов, зар.платы, прочих затрат и НДС- 18%)	72 350	м2	600,0	43 410 000,0
2	Себестоимость СМР ДДТ ( с учетом стоимости материалов, механизмов, зар.платы, прочих затрат, НДС- 18%) <i>(нагрузка города*)</i>	2 198,1	м2	750,0	1 648 575,0
3	Расселение жителей ветхого фонда <i>(нагрузка города*)</i>	2 260	м2	1 500	3 390 000,0
4	Стоимость проектных работ с учетом выполнения проектов планировки и межевания -	43 410 000	\$	4%	1 736 400,0
5	Снос существующего ветхого фонда	4 568	м3	62,5	285 500,0
6	Стоимость инженерных коммуникаций (15% от себестоимости СМР), согласно тех. условий	43 410 000	\$	15%	6 511 500,0
7	Противопожарная сигнализация	72 350	\$	15	1 085 250,0
8	Стоимость лифтов с монтажными работами	43 410 000	\$	3,2%	1 389 120,0
9	Благоустройство	43 410 000	\$	3,0%	1 302 300,0
10	Ориентировочная стоимость аренды земли				1 620 000,0
11	Стоимость торгов аукциона на право застройки	47 700 000	руб	30	1 590 000,0
<b>Итого</b>					<b>63 968 645,0</b>
12	Непредвиденные расходы (от суммы затрат)	63 968 645	\$	1,50%	959 529,7
<b>Затраты по инвестиционному проекту (в т.ч. непредвиденные расходы)</b>					<b>64 928 174,7</b>
13	Стоимость услуг Заказчика, в т.ч. НДС-18% (от затрат по инвестиционному проекту)	64 928 175	\$	3%	1 947 845,2
<b>ВСЕГО ЗАТРАТ по инвестиционному проекту (в т.ч. услуги Заказчика-Застройщика)</b>					<b>66 876 019,9</b>

\* **Нагрузка города, 8,21% от затрат по инвестиционному проекту**

строительство ДДТ	\$	1 648 575,0
Расселение жителей ветхого фонда	\$	3 390 000,0
<b>Всего</b>	\$	<b>5 038 575,0</b>

## 4. Себестоимость 1м2 общей площади (с учетом нагрузки города)

- Всего затрат по инвестиционному проекту	66 876 019,9	\$
- Общая площадь строительства (с учетом ДДТ)	74 548,1	м2
<b>Себестоимость 1м2 общей площади</b>	<b>897,1</b>	<b>\$/м2</b>

## Передача инвестору

## 5. Расчет продаваемой площади

- общая площадь жилых помещений	68 600	м2
- площадь помещений общего пользования (лестничные клетки, лифтовые шахты и т. д.- 20% от жилой площади)	-13 720	м2
- нежилые помещения	3 750	
<b>Итого продаваемой площади</b>	<b>58 630,0</b>	<b>м2</b>

## 6. Себестоимость 1м2 продаваемой площади

- Всего затрат по инвестиционному проекту	66 876 020	\$
- Итого продаваемой площади	58 630	м2
<b>Себестоимость 1м2</b>	<b>1 141</b>	<b>\$/м2</b>
	34 219	руб

## 7. Реализация проекта

Продаваемые площади	м2	планируемая стоимость 1м2	стоимость реализации \$
- жилые помещения	54 880	1700	93 296 000,0
- нежилые помещения	3 750	2000	7 500 000,0
<b>Планируемая стоимость реализации проекта</b>	<b>58 630</b>		<b>100 796 000,0</b>

## 8. Планируемая прибыль от реализации проекта\*

- Планируемая стоимость реализации проекта	\$	100 796 000,0
- Всего затрат по инвестиционному проекту	\$	-66 876 019,9
<b>Прибыль от реализации проекта*</b>	<b>\$</b>	<b>33 919 980,1</b>

(Без учета налога на прибыль)

**"Заказчик-застройщик"**

ООО "Мособлфундаментстрой"

Генеральный директор

20.02.2010 г.

Яппорт И.Л.

**"Согласовано"**

ЗАО "

24.02.2010 г.