

Гольяновская 5 к.9



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЯ ПОД АПАРТАМЕНТЫ

Москва 2014



Инвестиционный проект «Реконструкция жилого здания под апартаменты»

ПСК МИР-Строй предлагает к реализации перспективный инвестиционный проект в городе Москва. Проведение реконструкции жилого здания по улице Гольяновская 5 к.9 с последующей продажей апартаментов.

В рамках реализации проекта предполагается реконструкция пятиэтажного жилого здания. Площадь застройки 4600 кв. м. Общее число квартир после реализации проекта планируется в количестве 30-35 стоимостью от 200 000 руб. за м2.

Стоимость проекта – 400 000 000 руб.

Планируется, что целевыми потребителями жилья улучшенной планировки будут жители г. Москва с уровнем доходов выше среднего: состоявшиеся специалисты крупных и средних компаний, менеджеры среднего звена, бизнесмены малого и среднего бизнеса.

Основными факторами, влияющими на выбор потребителя жилой недвижимости данного проекта, являются: цена, привлекательное расположение дома, инфраструктура района.

Данное здание имеет выгодное расположение, как транспортное, так и инфраструктурное. (ТТК, Садовое кольцо, ЖД линия, набережная, Лефортовский парк)

По вопросам участия в проекте обращаться:

Информация о проекте:



Архитектурное решение





В настоящее время атмосфера на рынке недвижимости Москвы является благоприятной для реализации подобных проектов. Одним из удачных фактов представленного проекта можно считать, что он рассчитан на самый динамичный рынок, - жилая и коммерческая недвижимость в Москве.

Инвестиционные проекты по девелопменту и редевелопменту жилой и коммерческой недвижимости являются сегодня одним из самых доходных вариантов вложения средств, позволяющих получить гарантированную прибыль.

Это связано с возрастающим спросом на апартаменты со стороны покупателей, а также всесторонней поддержке строительной отрасли Правительством Москвы.

В МОСКВЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АПАРТАМЕНТОВ АКТИВНО ПОДДЕРЖИВАЕТСЯ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ. ОНИ РЕШАЮТ СОЦИАЛЬНУЮ ФУНКЦИЮ – ВЫВОДЯТ ИЗ ГОРОДА ПРОМЗОНЫ, НА МЕСТЕ КОТОРЫХ СТРОЯТСЯ МФК С ОФИСНОЙ И ЖИЛОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ.

Важным фактом, подталкивающим развитие данного направления недвижимости можно считать появление интересных проектов в этом направлении (с некоторыми из них мы познакомим Вас на следующих страницах проекта). Это, безусловно, подогревает интерес покупателей к апартаментам.

За последние несколько лет было внесено немало изменений в работу органов по согласованию и надзору в сфере строительства, что упрощает реализацию подобных проектов.

Стоит упомянуть, что в Москве и МО работают очень много проектных и строительных компаний, благодаря чему при реализации проекта можно добиться максимального показателя цена-качество.

Самым главным этапом в реконструкции дома является планирование. Именно от грамотного построения концепции зависит успешность проекта. На стадии проектирования максимально точно определяются параметры, цена и сроки реализации реконструкции.

Для ясного понимания идеи инвестиционного проекта мы описали все важные этапы при реконструкции дома, а также провели аналитическое исследование по каждому этапу. Это сделано, чтобы инвесторы максимально точно и ясно представляли себе наше предложение.

АПАРТАМЕНТЫ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ФОРМАТА

24.04.2012

Появившиеся совсем недавно на российском рынке недвижимости апартаменты стремительно развиваются, увеличивают свои объемы и уже занимают свою отдельную нишу.

Среди основных преимуществ апартаментов - свободные планировки, позволяющие легко спроектировать помещение по вкусу владельца квартиры, высокие потолки, добавляющие пространству воздушности и легкости, а также окна высотой во всю стену, благодаря которым в помещение попадает максимум дневного света.

Конечно, при покупке апартаментов существуют и определенные минусы. К примеру, отсутствие возможности "прописаться" в них отталкивает некоторых потенциальных покупателей от приобретения. На самом деле, это вряд ли можно назвать большим недостатком, ведь каждый комплекс обладает своей ярко выраженной индивидуальностью, отличается необычной концепцией, поэтому минусы абсолютно не смущают покупателей. К тому же, один из главных плюсов - это качественное жилье, с комплексом предоставляемых услуг, к примеру, собственным консьерж-сервисом или отдельными инфраструктурными объектами.

Множество жилых комплексов, предлагающих к продаже жилье формата "апартаменты", относятся к Business или Premium классу, и для большей части покупателей недвижимости подобного типа это, как правило, второе или третье жилье в собственности. Часто апартаменты приобретают крупные межнациональные корпорации в качестве резиденций для своих сотрудников, а также клиенты, приезжающие в долгосрочные и среднесрочные командировки. Также апартаменты пользуются популярностью у людей, чей бизнес сосредоточен в Москве или Подмоскowie, в то время как сами они постоянно проживают в другом регионе. Для таких клиентов предпочтительнее решать любые вопросы, связанные с управлением и эксплуатации подобной недвижимости через управляющую компанию.

Среди новых жилых комплексов бизнес-класса, предлагающих покупателям апартаменты можно назвать жилой комплекс "Парк Мира", а также "Апартаменты Расторгуево Village". ЖК "Парк Мира" - это одноуровневые и двухуровневые апартаменты, расположенные рядом со станцией метро Алексеевская и идеально подходящие для активных людей, чье сердце бьется в унисон с ритмом города. В свою очередь, покупатели, предпочитающие спокойный отдых после рабочего дня, смогут подобрать себе апартаменты площадью от 37 кв. м в жилом комплексе "Расторгуево Village апартаменты", расположенные в лесной зоне города Видное с обустроенной инфраструктурой.

Описание объекта инвестирования



Гольяновская 5 к.9

до



после реконструкции



- Здание построено в 1939 г. и является объектом капитального строительства.
- Общей площадью ОП = 4608,20 м². По своим техническим характеристикам здание соответствует классу «С».
- За время эксплуатации здания реконструкция и капитальные ремонты не проводились. Периодически проводятся мелкие текущие ремонтные работы и дооснащение здания индивидуальными сплит-системами.
- Практически все офисные помещения с одинаковой отделкой класса «С».
- Площадь земельного участка, приходящаяся на здание, 1798 кв.м.
- Ближайшие станции метро: Электrozаводская – 770 м, Семеновская – 1100 м, Сокольники – 2400 м, Преображенская площадь – 2400 м

Объемы после перепланировки			
Помещение	Общая площадь	Жилая площадь	Высота
Основное строение			19,35
подвал			
1 этаж	782,5		
2 этаж	776,4	672,9	
3 этаж	782,5	673,6	
4 этаж	776,4	672,9	
5 этаж	782,5	673,6	
Общая площадь	3900,3	2690	
Застройка	1281,1		

ОБЪЕМЫ	М2
Остекление	778
Фасад	2585,8
Кровля	1059,1

Ориентировочные затраты на реализацию проекта



Общая площадь здания 4600 м²

Жилая площадь здания 3600 м²

Стоимость покупки здания	266 000 000 руб.
Стоимость реконструкции здания	130 000 000 руб.
Затраты на рекламу	3 000 000 руб.
Общая стоимость затрат	400 000 000 руб.
Стоимость продажи апартаментов	200 000 руб. за м ² ,/600 000 000 РУБ.
Прогнозируемая доходность проекта	600 000 000 руб.

Таким образом, цена себестоимости покупки и реконструкции здания 87 000 руб. за кв. м, при продаже от 200 000 руб.

Срок работ по реконструкции здания 8-12 месяцев.

Доходность с продажи всех апартаментов: 200 000 000 РУБ.



Так как квартиры на первом этаже на рынке недвижимости считаются неликвидными. Следствием чего является их цена, которая в среднем на 10% меньше цены аналогичной, но на другом этаже. Дополнительный ежемесячный доход, после продажи апартаментов можно получать от сдачи в аренду площадей на первом этаже под коммерческую недвижимость (магазины, кафе, галереи и т.д.)

Панорама улицы и цены на квартиры по улице Гольяновская



Гольяновская улица д.7к3
5,800,000р.
м²-220,000

Сталинский дом, полуметровые стены, среднее состояние. От метро 5 мин пешком

Гольяновская улица д.7 А к4
20,256,000р.
м²-240,000

Продается просторная 3-х комн. квартира в сталинском кирпичном доме в ЦАО. Общая площадь квартиры составляет 84.4 кв.м. Окна выходят на две стороны, одни из которых во двор

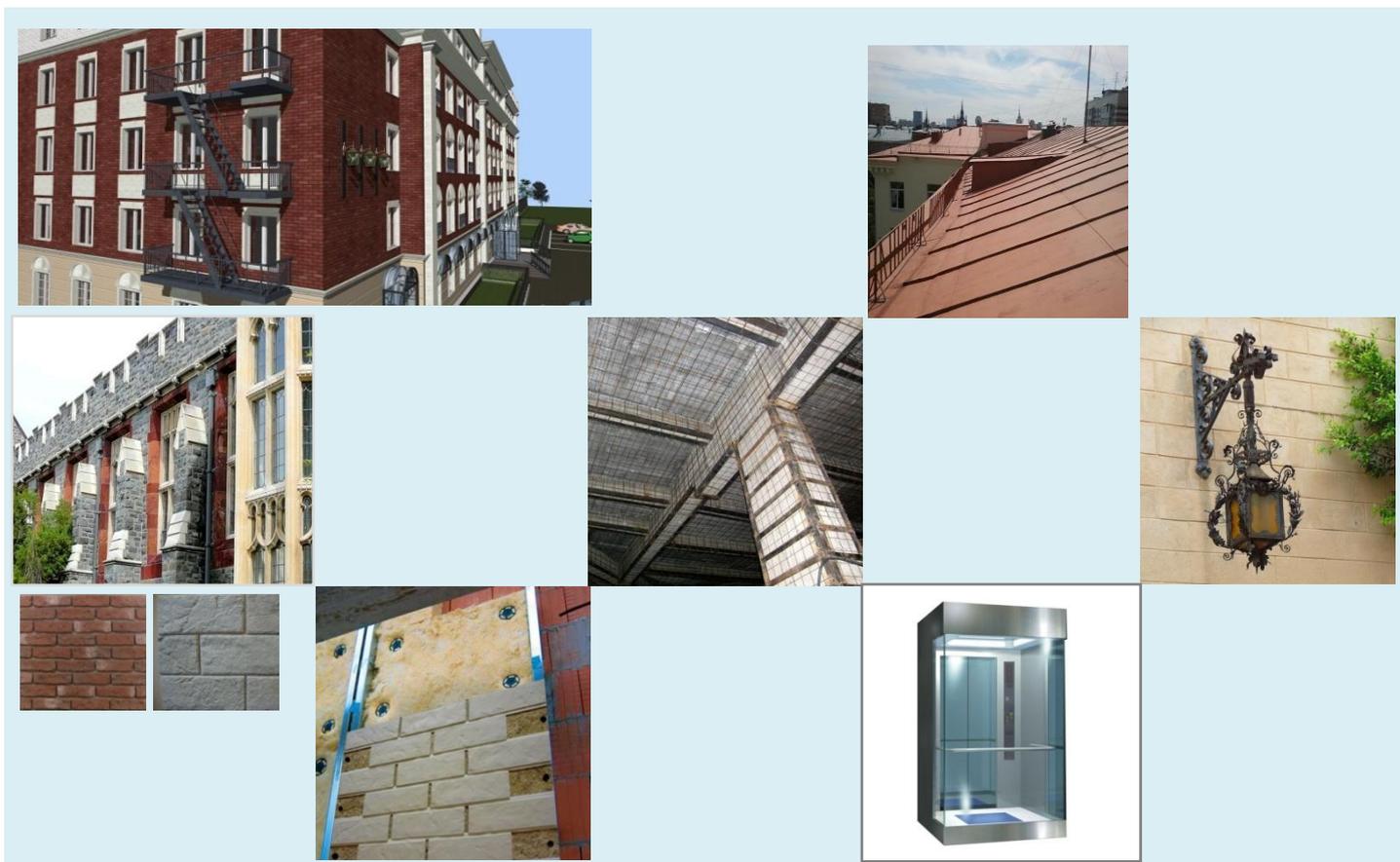
Гольяновская улица д. 4 А
10,320,000р.
м²-250,000р

Продам однокомнатную квартиру у м. Электровзаводская по улице Гольяновская. 43 м2

ПРОЕКТ
Гольяновская д. 5 к. 9



Гольяновская улица —
улица на востоке Москвы в Басманном районе между Семёновской набережной и Госпитальным Валом.



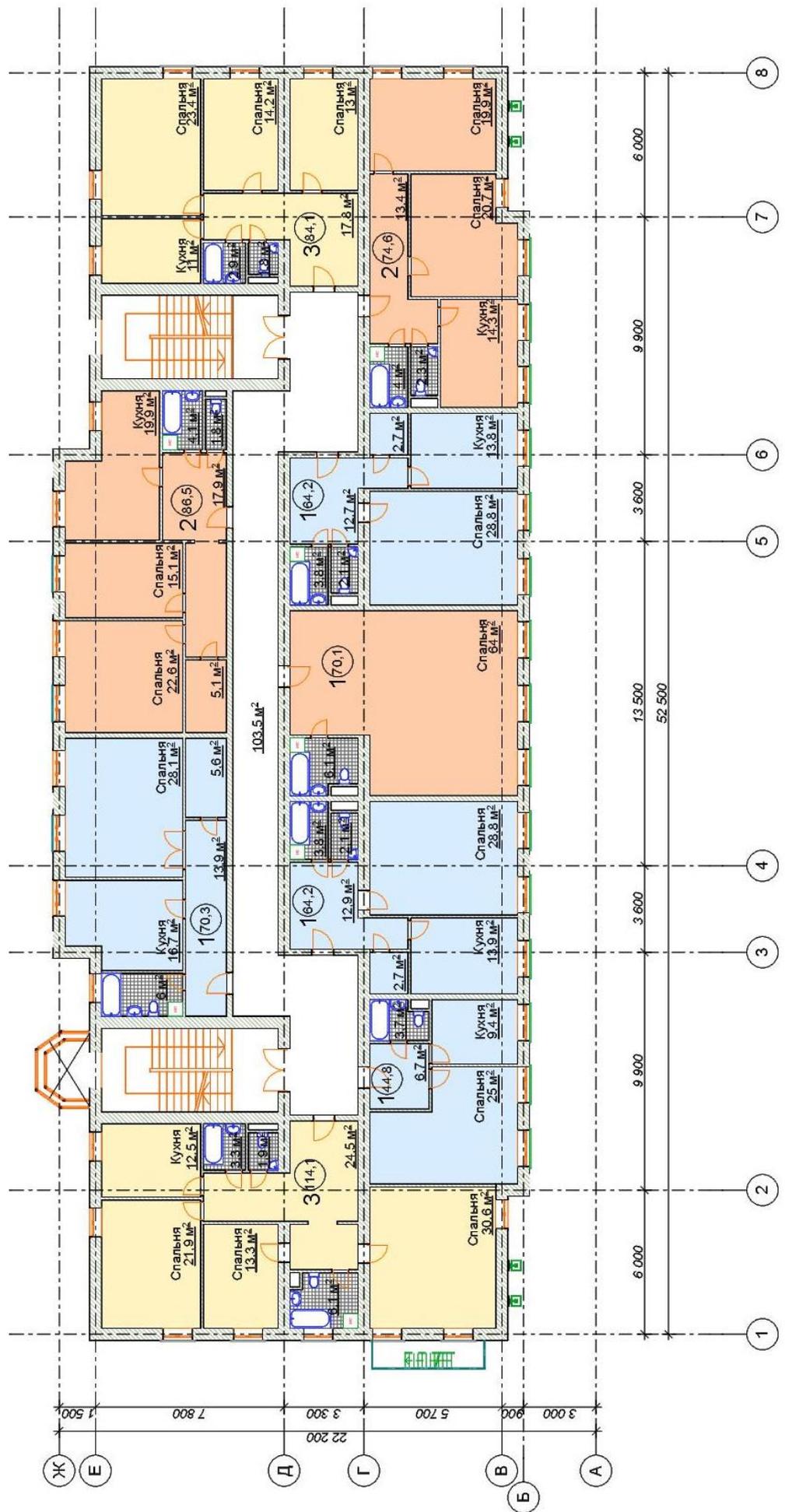
Наименование проводимых работ	Объём	Единица измерения	Наименование материала	Цена за м2 (работа и материал)	Итого Стоимость
Фасад	2586	м2	Облицовка декоративным камнем	7000	18 102 000
Окна	778	м2	Остекление ПВХ	9000	7 002 000
Внутренняя отделка	4600	м2		10 000	46 000 000
Кровля	1060	м2	Панели с утеплителем: минеральная вата	5000	5 300 000
Замена перекрытий	4600	м2	Устройство, монтаж, усиление, замена, ремонт перекрытий	7000	32 200 000
Декоративные элементы (фасад)	300	шт		20 000	6 000 000
Освещение	2586	м2	проект, материал и монтаж	500	7 758 000
Лифт	5	остановок	Лифт OTIS, доставка, монтаж	2 000 000	2 000 000
Итого					124 362 000

Вариант планировки апартаментов 2-3 этажей

Апартаменты площадью
от 40 до 70 м² – 10 (кол.)

Апартаменты площадью
от 70 до 90 м² – 8 (кол.)

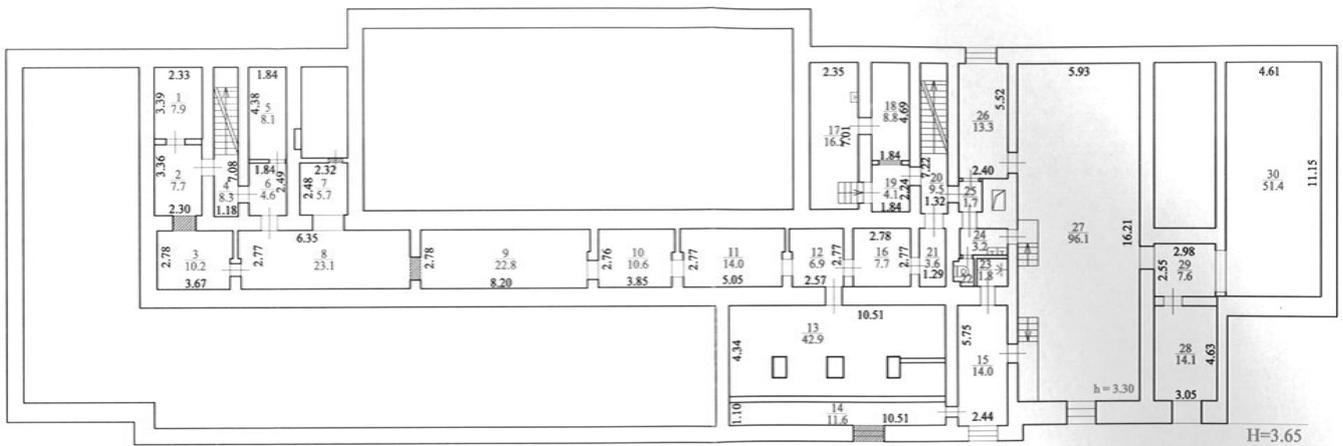
Апартаменты площадью
от 90 до 120 м² - 8 (кол.)



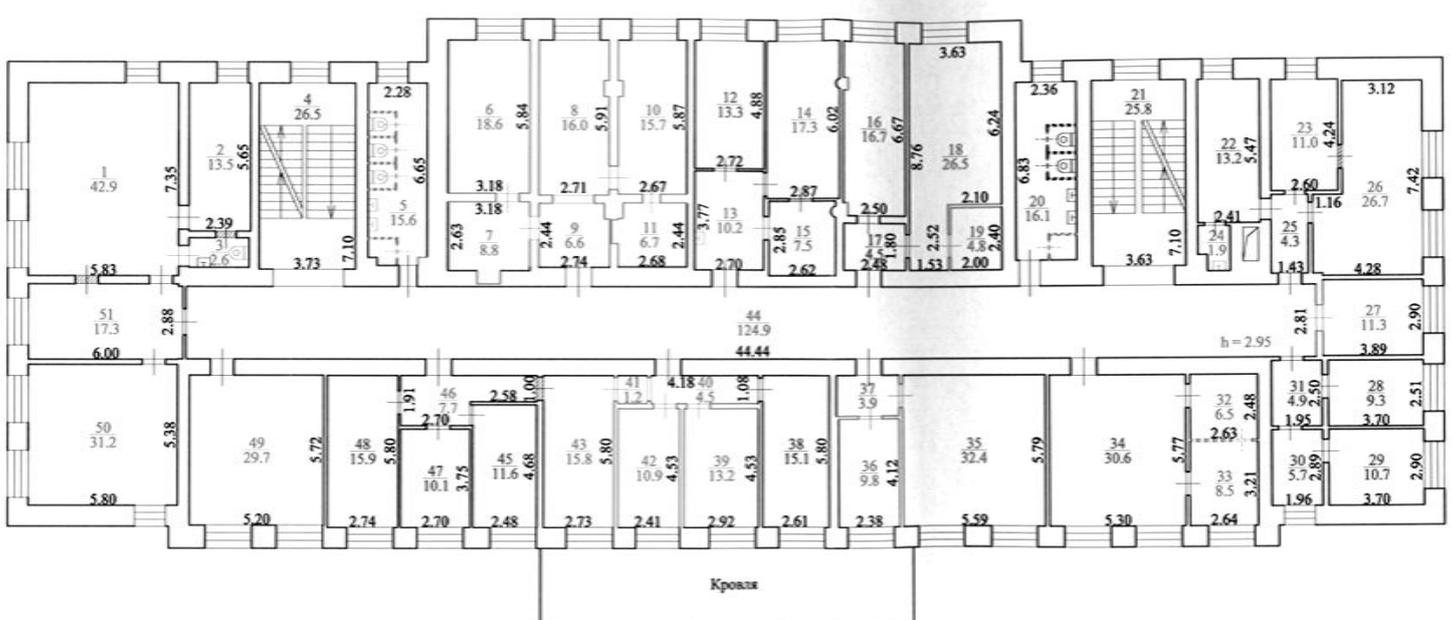
План объекта до перепланировки



Подвал



2-й этаж



- ДЛ Я ПОН ИМАНИЯ НАШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРЕДЛАГАЕМ ОЗНАКОМИТЬС Я С АНАЛОГИЧНЫМИ ПРОЕКТАМИ КОМПАНИЙ МОСКВЫ:



Здание до реконструкции



Парк Мира – действующий бизнес-квартал с собственным парком

Комплекс апартаментов «Парк Мира», расположенный по адресу проспект Мира, 102, представляет собой оригинальное сочетание архитектуры сталинской эпохи и новейших технологических решений. Здание, в котором реализуется этот проект, было построено в середине прошлого века и является ярким воплощением стиля ампир. Чтобы сохранить ретро-шарм, архитекторы оставили символику СССР на фасаде, а также оформили внутренний интерьер общих зон жилого комплекса «Парк Мира» в стиле 50-х.

ЖК MANHATTAN HOUSE



Апартаменты с
ремонтom в стиле

126 м2, цена: 1.132.000 \$

«**Manhattan House**» — один из самых необычных проектов Москвы. В духе Нью-Йоркского Манхэттена, «**Manhattan House**» располагается в настоящем здании 30-х годов, олицетворяя американский стиль лофт. После полной реновации, в доме появились новейшие системы инженерии и связи, огромные окна, консьерж-сервис и надежная система безопасности.

Дом сочетает в себе современность и привлекательность американского классицизма.

«Берзарина 12» – это новый проект на столичном рынке недвижимости бизнес класса. Этот комфортабельный дом, расположенный в престижном районе в СЗАО, вблизи станции метро «Октябрьское поле», включает широкий выбор апартаментов loft в Москве. Благоустроенная территория, оригинальное архитектурное исполнение и безупречное обслуживание жилого комплекса выгодно выделяют данные предложения среди других квартир в ЗАО и СЗАО.



Здание до
реконструкции

Площадь апартаментов:

от 28 кв.м.

Цена, руб:

от 6720 USD / кв.м.





Наши контакты

г. Москва, Волгоградский пр-т 45 к. 3

тел: +7 (495) 922-89-17; +7 (916) 632-68-24
+7 (965) 188-07-07; +7 (985) 883-24-26

psk-mir@mail.ru

www.mir-stroy.net

