



ТОРГОВО-ОФИСНЫЙ ЦЕНТР

ИНСАЙТ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА

«ИНСАЙТ»

В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ГОЛИЦЫНО

(МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

insait.ru.com



ЗАДАЧИ И ПОКАЗАТЕЛИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА

Группа компаний: ООО «Агрофирма «Голицыно», ООО «Голицыно-Инструмент», ООО «ЛИКОМ-С», ООО «Глебовский механический завод», ООО «Клиника «Голицыно», предлагают заинтересованным юридическим и физическим лицам участие в инвестиционном проекте по строительству торгово-офисного центра в г. Голицыно.

Задача инвестиционного проекта:

Привлечение средств инвестора для участия в долевом строительстве торгово-офисного центра с целью дальнейшей передачи в собственность инвестору одного этажа, либо части этажа, в зависимости от суммы инвестирования.

Инвестиционные показатели проекта:

- Стоимость проекта – **220 млн. руб.**
- Площадь земельного участка – **4759 кв.м.**
- Площадь торгово-офисного центра - **2995,86 кв.м.**
- Количество наземных этажей – **3 этажа.**
- Общий объем инвестиций – **120 000 000 руб.**
- Проинвестировано инициатором проекта 60% – **100 000 000 руб.**
- Необходимый объем инвестиций – **60 млн. руб., стоимость 1 кв.м. – 60 тыс. руб.,** при условии приобретения целого 2 - 3-го этажа (при частичной покупке - цена за 1 кв.м. оговаривается дополнительно).
- Права инвестора – **получение в собственность одного этажа или части этажа** торгово-офисного центра для дальнейшего использования собственником по своему усмотрению (продажа, сдача в аренду, собственные нужды и т.д.)
- Годовая доходность – **10 млн. руб. за один этаж.**
- Срок окупаемости при сдаче в аренду – **7 лет**
- Срок строительства здания – **1,5 года**
- Начало строительства – **июль 2021 года.** Окончание строительства – **июль 2022 года.**

СОДЕРЖАНИЕ

- Концепция проекта создания торгово-офисного центра.
- Сведения об инициаторе проекта.
- Организационные решения.



КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА

Основной концепцией строительства торгово-офисного центра по ул. Советская, д. 59 в г. Голицыно является:

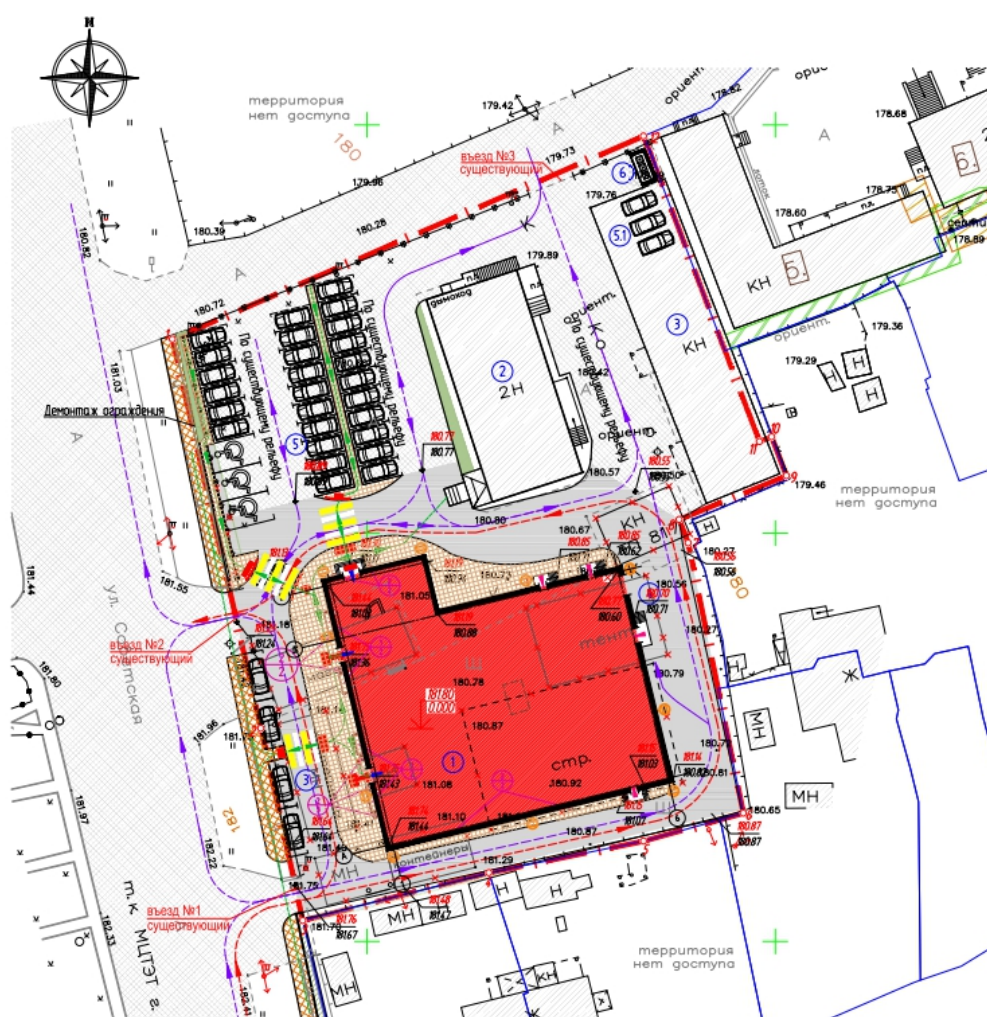
- Создание современного 3-х этажного здания для размещения в нем торговых и офисных помещений класса “премиум” и последующей сдачи его в аренду по цене от 1 200,00 - 1 400,00 руб./кв.м.
- Продажа третьего этажа (1000 м.кв.) в собственность по цене 60 тыс.руб./м.кв. для дальнейшего использования собственником по своему усмотрению (сдача в аренду, собственные нужды и т.д.). Данная цена актуальна при условии приобретения целого этажа, при частичной покупке - цена за 1 кв.м. оговаривается дополнительно.

На первом этаже торгово-офисного центра предполагается размещение магазина продовольственных и непродовольственных товаров с торговым залом $S=232,18$ м. На втором и третьем этажах - размещение офисных помещений класса «премиум».

В торгово-офисном центре возможно арендовать (либо приобрести в собственность) помещения для:

- детского развлекательного центра;
- медицинского центр;
- банка;
- страховой компании;
- юридической консультации;
- нотариальной конторы;
- турфирмы;
- ресторана быстрого питания;
- учебного заведения;
- магазина продовольственных и непродовольственных товаров и т.д.

Схема планировочной организации земельного участка, совмещенная со схемой транспортной организацией территории



Экспликация

Усл. обознач.	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание	Проектируемое
2	Существующее 2 эт. здание	Существующее
3	Существующее 2 эт. здание	Существующее
4	Зона разгрузки	Проектируемое
5	Временная парковка посетителей	Проектируемое
51	Стоянка для персонала	Существующее
6	Площадка хранения отходов	Существующее

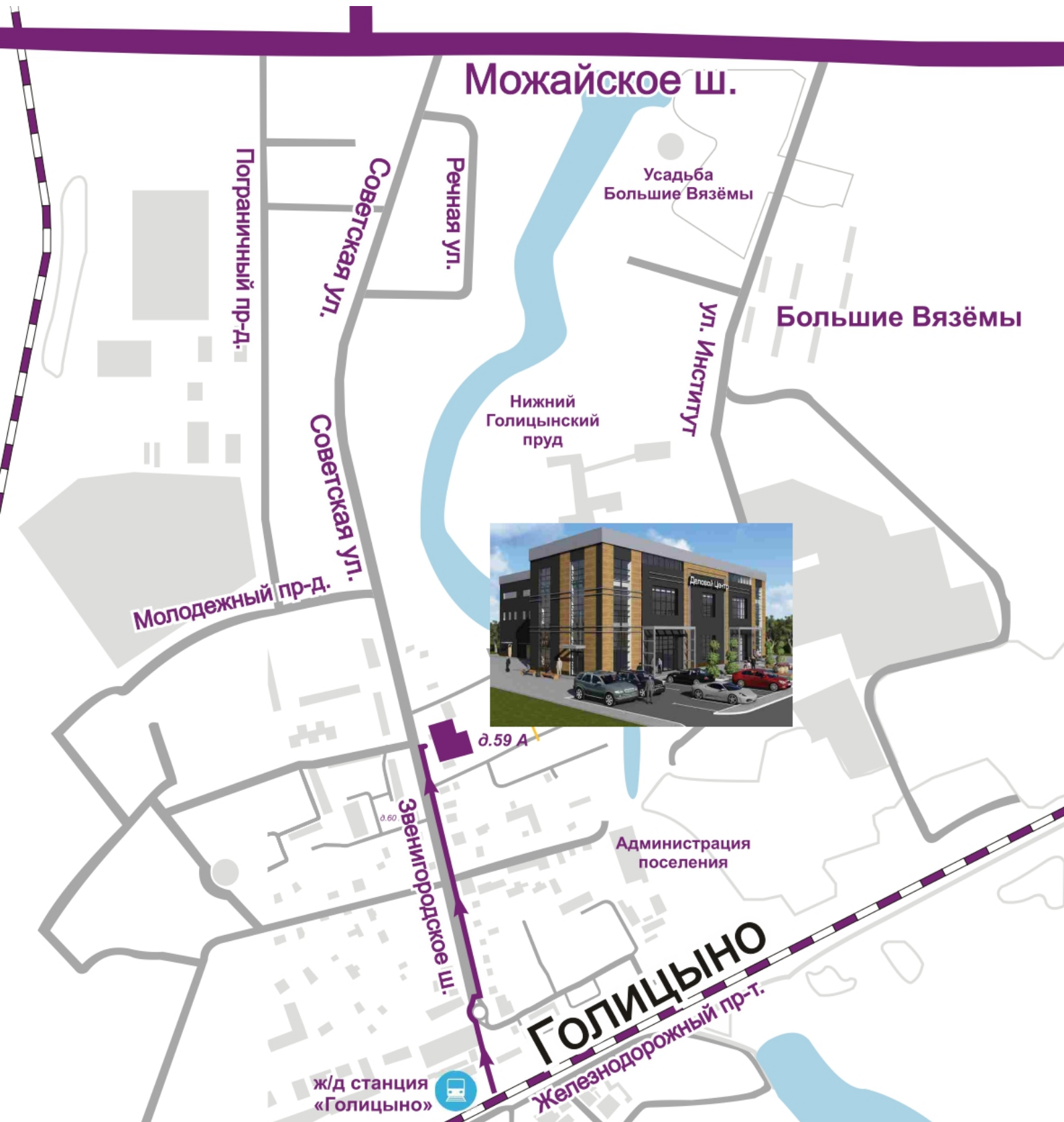
Условные обозначения

Усл. обознач.	Наименование	Примечание
1	Граница земельного участка	
2	Проектируемое здание	
3	Существующие здания и сооружения	
4	Травяное покрытие (газон)	
5	Проектируемое тротуарное покрытие	
6	Существующее тротуарное покрытие	
7	Демонтируемые здания	
8	Существующее асфальтобетонное покрытие	
9	Проектируемое асфальтобетонное покрытие	
10	Площадка ТБО	
11	Существующее ограждение	
12	Направление движения пожарной техники	
13	Направление движения транспорта	
14	Направление движения пешеходов	
15	Светильник светодиодный на кронштейне	
16	Тактильная плитка	
17	Основные входы	
18	Технические входы	
19	Скамейка	
20	Урна	
21	Проектная отметка/Существующая отметка	
22	Демонтируемое ограждение	
23	Существующее ограждение	

НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ РАСПОЛАГАЮТСЯ

- магазин;
- офисные помещения, в которых размещены компании ООО «Ликом-С», ООО «Комус», ООО «Голицыно-Инструмент», стоматологическая клиника ООО «Клиника «Голицыно»;
- развитая транспортная сеть;
- собственная трансформаторная подстанция;
- парковка для автомобилей.

	Наименование показателей	Количество
1	Площадь застройки	1059,9 м ²
2	Общая площадь здания	2995,86 м ²
	в том числе:	
	площадь подземная	0 м ²
	площадь наземная	2995,86 м ²
	площадь 1-го этажа	1001,30 м ²
	площадь 2-го этажа	997,28 м ²
	площадь 3-го этажа	997,28 м ²
3	Количество работников	143 человека
4	Высота здания	15,600 м
5	Количество наземных этажей	3 этажа
6	Площадь участка	4759,1 м ²
7	Количество машиномест	37 шт.



Можайское ш.

Усадьба
Большие Вязёмы

Большие Вязёмы

Нижний
Голицынский
пруд

ул. Институт



Администрация
поселения

Голицыно

ж/д станция
«Голицыно»



Железнодорожный пр-т.

0.59 А

0.60

Жвенигородское ш.

Потоповский пр-д.

Советская ул.

Речная ул.

Советская ул.

Молодежный пр-д.

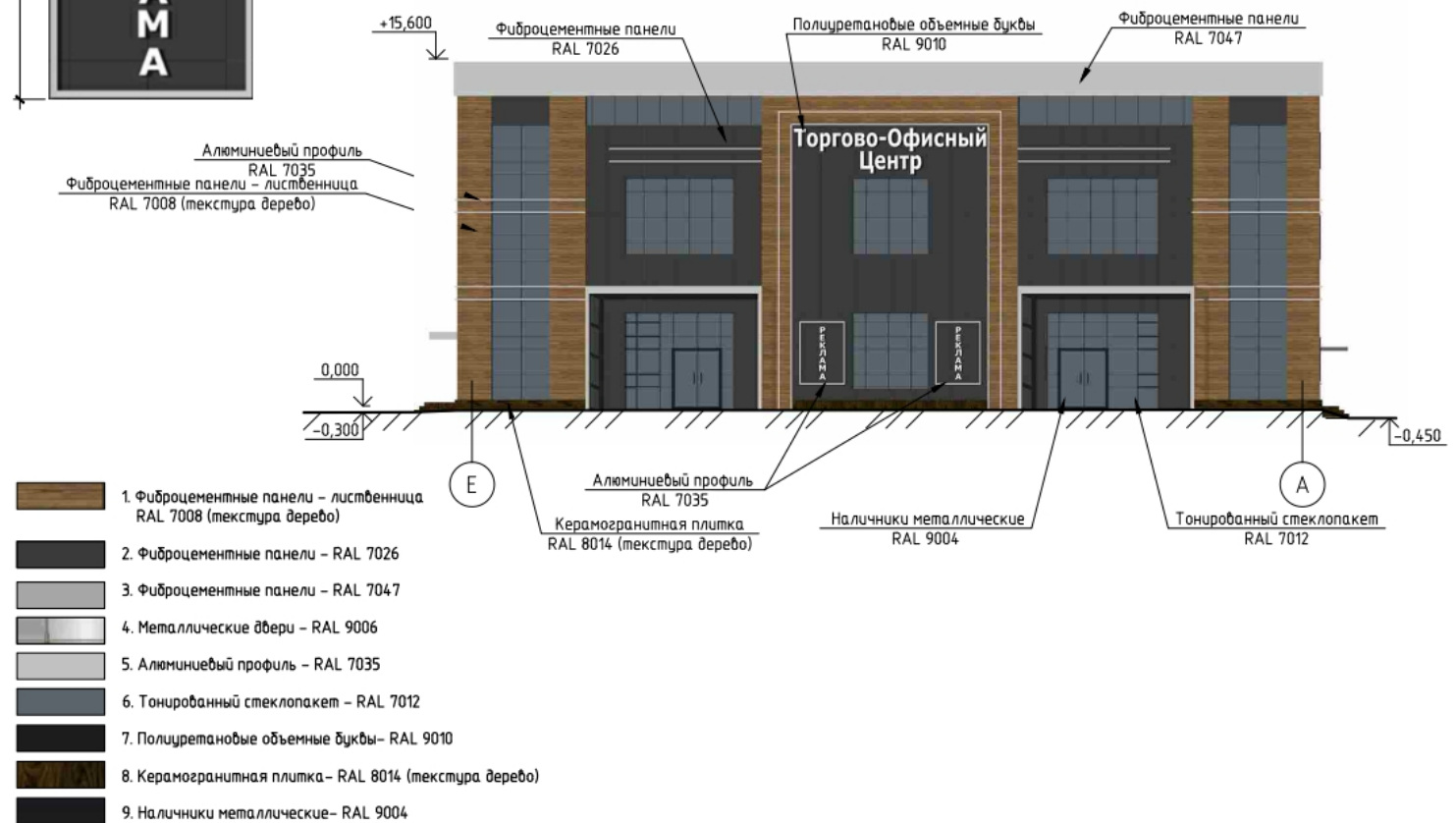
УСПЕШНОСТЬ РАССМАТРИВАЕМОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ОБОСНОВАНА СЛЕДУЮЩИМИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫМИ ФАКТОРАМИ

- Удобное местоположение: расстояние от Москвы – 30 км. от МКАД, западное направление, Одинцовский р-н, Можайское шоссе. Население г. Голицыно и близлежащих населенных пунктов – 50 000 человек;
- Хорошая транспортная доступность – центр города Голицыно, в пешей доступности расположена ж/д станция “Голицыно” (5 мин.).
- Земельный участок, отведенный под проектирование и строительство, находится в собственности. Окружающая территория имеет высокую степень освоенности - по территории проходят коммуникации: водопровод, теплосеть, канализация, канализация ливневая, линии связи, электрокабели.
- Отсутствие серьезной конкуренции в наличии торгово-офисных центров с офисными помещениями класса “премиум”.
- Основную часть населения города составляют военнослужащие силовых структур и военные пенсионеры.
Оклад военнослужащего – 75 000 руб., военного пенсионера 35 000 руб.
- Основные предприятия города: Голицынский институт ФСБ РФ, Главный военный клинический госпиталь ФСБ РФ.

Схема фасада в осях 1-6



Схема фасада в осях Е-А



1. Фиброцементные панели – лиственница RAL 7008 (текстура дерева)
2. Фиброцементные панели – RAL 7026
3. Фиброцементные панели – RAL 7047
4. Металлические двери – RAL 9006
5. Алюминиевый профиль – RAL 7035
6. Тонированный стеклопакет – RAL 7012
7. Полиуретановые объемные буквы – RAL 9010
8. Керамогранитная плитка – RAL 8014 (текстура дерева)
9. Наличники металлические – RAL 9004

НА ДАННОМ ЭТАПЕ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- Сформирован и оформлен в собственность инициатора проекта – ООО «Агрофирма «Голицыно» участок под строительство объекта;
- Разработана проектная и рабочая документация;
- Получено положительное заключение экспертизы проектной документации № 77-2-1-2-033-17 от 02.10.2017 г., а так же инженерно-геодезических, экологических и геологических изысканий;

Получено свидетельство о согласовании архитектурно-градостроительного облика торгово-офисного центра АГО - 0341/2017 от 06.02.2017 г.

- Подведены инженерные сети (эл/энергия, газ, водоснабжение, канализация);
- Получено разрешение на строительство № RU50-55-9523-2017 от 01.11.2017 г.
- Право собственности на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке:

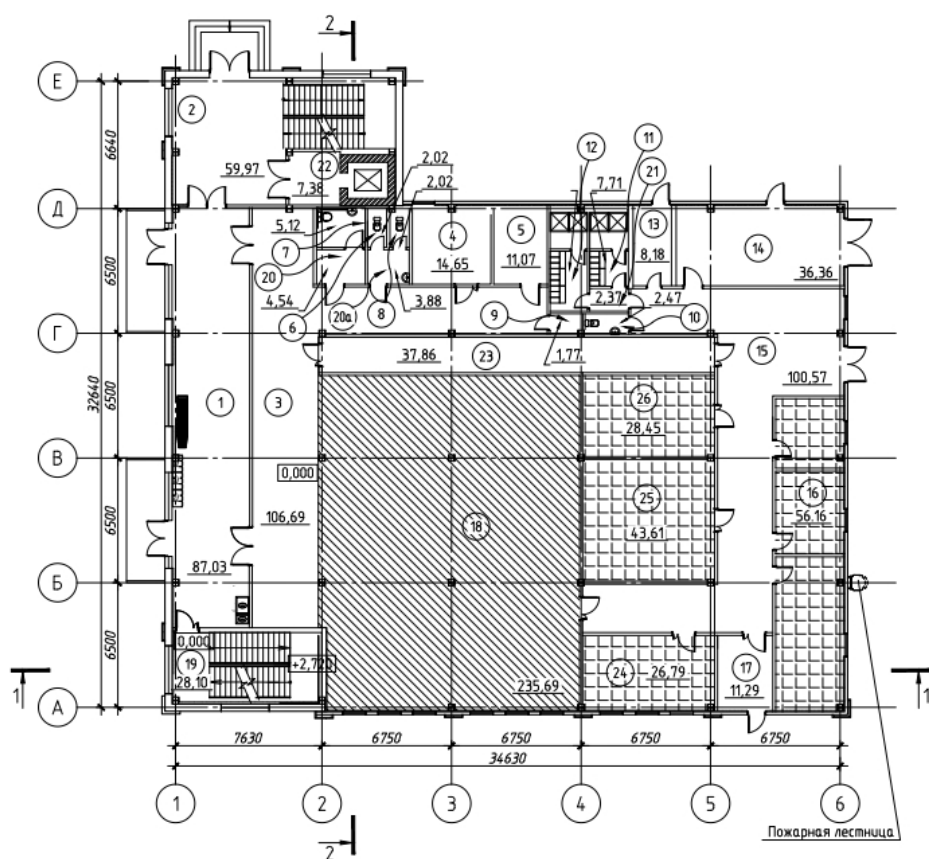
Кадастровый номер земельного участка - 50:20:0071003:1554

Свидетельство о регистрации права собственности - зарегистрировано в Росреестре 22.10.2015г. под номером 50-50/020-50/066/007/2015-5969/3.

Разрешенное пользование - для строительства торгово-офисного центра.

Заказчик (обладатель права на земельный участок) - ООО «Агрофирма «Голицыно», ИНН 5032006565, ОГРН 1025004070354.

Примерный план-схема первого этажа



Экспликация помещений делового центра

Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Хар. помещения
1	Холл	87.03	
2	Холл и лестничная клетка	59.97	
3	Холл	106.69	
4	Помещение охраны, щитовая слабых токов	14.65	
5	Администрация	11.07	
6	Женский с/у	2.02	
7	С/у для МГН	5.12	
8	Мужской с/у	2.02	
9	Комната уборочного инвентаря и моющих средств	1.77	
10	С/у для персонала	2.47	
11	Мужская раздевалка, душевая	7.71	
12	Женская раздевалка, душевая	10.04	
13	Тепловой пункт	8.18	
14	Трансформаторная	36.36	
15	Коридор	100.57	
16	Подсобные помещения	56.16	
17	Танцзал	11.29	
18	Торговый зал	235.69	
19	Лестничная клетка	28.1	
20	Коридор с/у	4.54	
20а	Коридор с/у	3.88	
21	Коридор душевых	2.37	
22	Холл лифта	7.38	
23	Коридор	37.86	
24	Подсобное помещение	26.79	
25	Подсобное помещение	43.61	
26	Подсобное помещение	28.45	

Подсобные помещения

Торговая площадь - 235.69 м²

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

Для собственных нужд построены здания:

- производственно-складского назначения площадью - 552,9 м2;
- магазин площадью - 81м2;
- магазин площадью – 653,3 м2;
- трансформаторная подстанция – 46 м2.

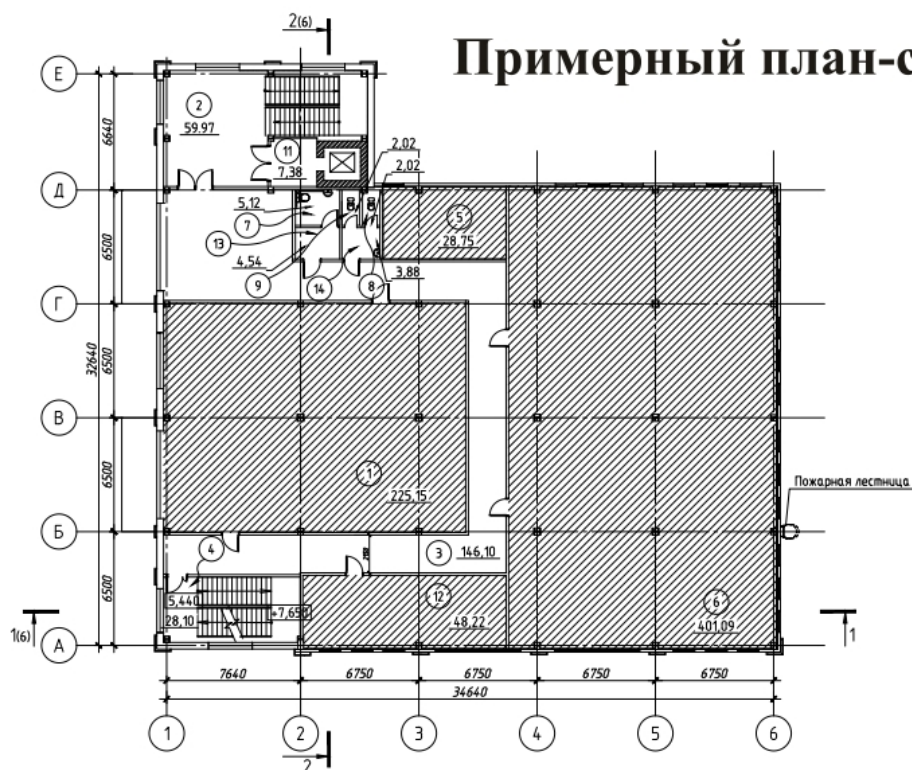
Более полная информация об инициаторе, проекте и инвестиционный меморандум проекта по запросу. Действующий бизнес.

Имеющееся у инициатора проекта имущество и документы для строительства:

- собственный земельный участок площадью 4759,00 м. кв., предназначенный для строительства торгово-офисного центра;
- прошедшая экспертизу исходно-разрешительная и проектная документация № 77-2-1-2-033-17 от 02.10.2017 г
- полученное разрешение на строительство № RU50-55-9523-2017 от 01.11.2017 г.;
- закупленные и доставленные на земельный участок, предназначенный для строительства металлоконструкции, изготовленные ООО «Глебовский механический завод».

Место дислокации объекта: Россия, Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, ул. Советская, д. 59

Примерный план-схема второго этажа

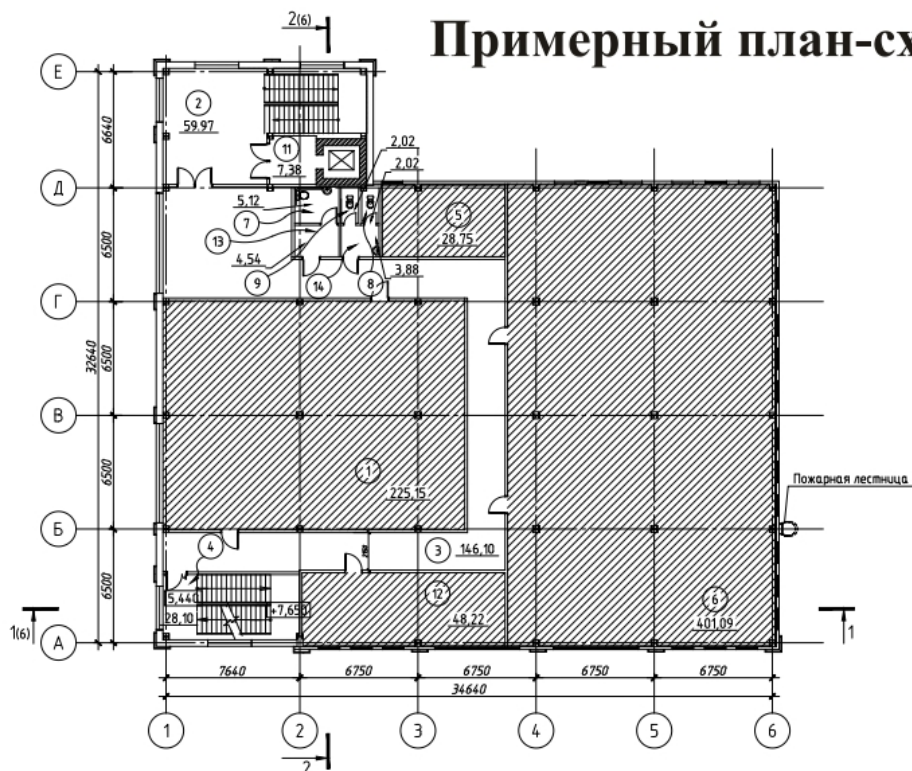


Экспликация помещений делового центра

Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Класс помещения
1	Офисные помещения	225,15	
2	Холл и лестничная клетка	59,97	
3	Холл	146,10	
4	Лестничная клетка	28,10	
5	Офисные помещения	28,75	
6	Офисные помещения	401,09	
7	С/У для МТН	5,12	
8	Женский С/У	2,02	
9	Мужской С/У	2,02	
10	Коридор С/У	4,55	
11	Холл лифта	7,38	
12	Офисные помещения	48,22	
13	Коридор С/У	4,54	
14	Коридор С/У	3,88	

Офисные помещения (класс "Премиум") – 703,21 м²

Примерный план-схема третьего этажа



Экспликация помещений делового центра

Номер помещения	Наименование	Площадь, м²	Класс помещения
1	Офисные помещения	225,15	
2	Холл и лестничная клетка	59,97	
3	Холл	146,10	
4	Лестничная клетка	28,10	
5	Офисные помещения	28,75	
6	Офисные помещения	401,09	
7	С/У для МТН	5,12	
8	Женский С/У	2,02	
9	Мужской С/У	2,02	
10	Коридор С/У	4,55	
11	Холл лифта	7,38	
12	Офисные помещения	48,22	
13	Коридор С/У	4,54	
14	Коридор С/У	3,88	

Офисные помещения (класс "Премиум") – 703,21 м²

СВЕДЕНИЯ ОБ ИНИЦИАТОРЕ ПРОЕКТА ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ

ООО «Агрофирма «Голицыно». Дата регистрации 09.12.1992 года.

Юридический и фактический адрес: 143040, Московская обл., Одинцовский район, г. Голицыно ул. Советская, д. 59. Генеральный директор: А.А. Ермаков.

Свидетельство о регистрации № 1298 от 09.12.1992 г.

Сведения об учредителях (участниках) юридического лица:

Ермаков Алексей Александрович - размер доли в уставном капитале (в процентах) - 80;

Ермакова Эллина Александровна - размер доли в уставном капитале (в процентах) - 20;

Основные виды деятельности ООО "Агрофирма "Голицыно":

- строительство жилых и нежилых зданий;
- производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей;
- аренда и управление собственным нежилым недвижимым имуществом;
- управление проектами в строительстве,
- выполнение функций заказчика, застройщика и технического заказчика.

Организационные решения по реализации данного инвестиционного проекта планируются силами ООО «Агрофирма «Голицыно» и привлеченных инвесторов.

Срок реализации рассматриваемого инвестиционного проекта определяется следующим образом:

- Предпроектные проработки – 4 мес. (выполнены на 100 %)
- Проектные работы (стадия “Проект”), экспертиза проекта, получение разрешения на строительство – 2 года. (выполнены на 100 %)
- Проектные работы (стадия “Рабочая документация”) – 4 мес. (выполнены на 100 %)
- Строительно-монтажные работы (полный комплекс работ с учетом монтажа инженерного оборудования и отделочных работ) – 18 мес.
- Благоустройство прилегающей территории – 2 мес.

Ориентировочный срок сдачи объекта в эксплуатацию - IV квартал 2022 г.



ООО «Агрофирма «Голицыно» ИНН 5032006565, ОГРН 1025004070354
Адрес: 143040, Московская обл., Одинцовский район, г. Голицыно ул. Советская, д. 59.

Генеральный директор: А.А. Ермаков

Телефон: +7(925)208-05-80
E-mail: 9252080580@mail.ru
insait@golitsino.ru
insait.ru.com