



Общество с ограниченной ответственностью
«Славянский Дом»

ИНН 3728026289, КПП 370201001, ОГРН 1033700062990,
ОКПО 44750668, ОКОНХ 61110, 61124
адрес: 153022, г. Иваново, ул. Велижская, д.8
тел./факс (4932) 938-106, 938-901 e-mail: slavyanskiidom@yandex.ru

№ 3-ОТ от 27.12.2024 г.

**Коммерческое предложение по реализации проекта строительства
по ул. Отдельная в г. Иваново**

Группа компаний Славянский Дом – один из ведущих застройщиков города Иваново, работающий на рынке жилой недвижимости более 25 лет.

Группа компаний «Славянский Дом» реализует Проект строительства многоквартирного жилого дома по ул. Отдельная в г. Иваново и предлагает стать соинвестором данной строительной площадки, войти в проект, сделав взнос в размере от **75 млн. руб.** Это даст право на получение **36% будущей прибыли** после сдачи объектов строительства в эксплуатацию, начиная со 2-ого кв. 2026 г., а также контроль над управлением проектом на протяжении всего периода строительства (участие в распределении прибыли возможно и при большем вложении средств, например, 100 млн. руб. – 48% прибыли).

Согласно разработанным финансовым моделям (по пессимистичному сценарию), предоставленным в Банк, чистая прибыль по Проекту составит сумму в размере 110 млн. руб., чистый денежный поток – 190 млн. руб. Однако, по оценкам Застройщика, в результате оптимизации стоимости строительства и снижения затрат, а также грамотной политике ценообразования, при которой темпы и цены продаж фактически смогут превышать плановые, **ожидаемая прогнозная прибыль составит 125 млн. руб., ожидаемый прогнозный чистый денежный поток – около 205 млн. руб.**

Таким образом, инвестор получит доход от вложенных средств в размере **45 млн. руб. при сроке окупаемости – 1,5 года и средней рентабельности инвестиций – 40% годовых.**

Возможен также вариант инвестирования без участия в прибыли проекта, путем указания конкретного процента доходности.

Взаимоотношения сторон предполагается урегулировать заключением **Инвестиционного соглашения.**

Более детальные условия совместной реализации проекта оговариваются индивидуально.

Планируется к строительству многоквартирный жилой дом переменной этажности (8-9-9-8) по адресу: г. Иваново, ул. Отдельная, д. 8 на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040930:2034 площадью 6 728 кв. м.

Проектом предусматривается реконструкция двух существующих административных зданий под многоквартирный жилой дом. Проект реконструкции будет разработан на основании существующих проектных решений, технических планов и иной документации. По виду реконструкция относится к активному преобразованию, что обусловлено надстройкой 7-8-ми

этажей существующих административных зданий и организацией 4-х подъездного многоквартирного жилого дома секционного типа, сложной конфигурации в плане. Здание будет состоять из двух видов секций: трех прямоугольных и одной угловой. Внешний облик здания будет выполнен в простых архитектурных формах. Фасады – в современном стиле с индивидуальным колористическим решением. Встроенных нежилых помещений общественного назначения в данном объекте не планируется.



В настоящее время стадия Проекта, следующая:

1. На земельном участке возведены два административных здания с кадастровыми номерами 37:24:040930:1729 и 37:24:040930:2024 общей суммарной площадью 2 349,4 кв. м. (1 273,3 кв. м и 1 076,1 кв. м соответственно).
2. Земельный участок в последующем планируется приватизировать и произвести смену вида разрешенного использования.



Технико-экономические показатели до и после реконструкции:

№п/п	Наименование показателей	ед. изм.	Показатель до реконструкции	Показатель после реконструкции
1.	Площадь застройки здания	кв. м.	1 346,6	1 346,6
2.	Общая площадь	кв. м.	2 349,4	11 518,53
3.	Площадь жилых квартир	кв. м.	-	3 546,28
4.	Площадь квартир	кв. м.	-	6 554,61

	(без учета лоджий)			
5.	Общая площадь квартир (с лоджиями $k=0,5$)	кв. м.	-	6 899,30
6.	Общая площадь квартир (с лоджиями $k=1,0$)	кв. м.	-	7 243,99
7.	Этажность здания:			
	Секция 1 и 4	эт.	1	8
	Секция 2 и 3	эт.	1	9
8.	Количество этажей:			
	Секция 1 и 4	эт.	2	9
	Секция 2 и 3	эт.	2	10
9.	Количество секций	шт.	4	4
10.	Количество квартир, в т.ч.:	шт.		113
	- квартиры студии	шт.	-	10
	- однокомнатные	шт.	-	38
	- двухкомнатные	шт.	-	75
	- трехкомнатные	шт.	-	10
11.	Общая численность населения	чел.	-	230
12.	Максимальная высота здания	м.	+7,410	+32,600

Прогнозные показатели и банковское сопровождение Проекта:

Застройщиком данного проекта будет выступать либо ООО «Спецстрой», на балансе которого числятся два объекта недвижимости, подлежащие реконструкции, либо специально созданная SPV-компания.

В настоящее время строительный проект проходит андеррайтинг в Ивановском отделении № 8639 ПАО Сбербанк г. Иваново для последующего оформления кредитной линии с лимитом выдачи по проектному финансированию с привлечением средств дольщиков на счета эскроу этого же банка по договорам долевого участия в рамках 214-ФЗ.

Бюджет строительства ориентировочно 550 млн. руб., подтвержденные вложения в проект собственных средств составляют сумму 70,5 млн. руб., что соответствует 12,8%.

Срок строительства – 15 мес. Период продаж жилой недвижимости – 2 года.

В настоящий момент на строительной площадке работы не выполняются.

Согласно финансовой модели проекта ожидаемая прогнозная прибыль от реализации (после уплаты налогов и процентов по кредиту) составит сумму в размере 110 млн. руб. при рентабельности затрат 20%.

При заинтересованности участия в проекте дополнительная информация предоставляется по запросу.

Контактное лицо для связи – Финансовый директор ООО «Славянский Дом» Разумовский Роман Валерьевич, тел. +7 (4932) 938-562, эл. почта – razumovskii@slavdom37.ru

Финансовый директор ООО «Славянский Дом»

Разумовский Р.В.