

## Проект строительства индивидуальных жилых домов (ИЖС), по SIP-технологии, в Московской обл.



Строительство недорогих и экономичных коттеджей, предназначенных для проживания одной семьи, на отдельном участке земли.

Дом общей площадью – 235 м<sup>2</sup>, жилая площадь – 118 м<sup>2</sup>.

Кол-во этажей - 2

Кол-во комнат - 6 шт.

Кухня-столовая – 1 шт.

Санузел (туалет, ванная) – 3 шт.

Техническое помещение – 1 шт.

Проект дома типовой, содержит все необходимые разделы и чертежи (АР + КР + ВК + ОВ + ЭО) и полностью готов к реализации.

Дома планируется возводить и реализовывать с внутренней и внешней отделкой «эконом», с прокладкой инженерных систем (электроснабжение, водопровод и канализация (автономно), отопление).

Технология возведения не подразумевает использования таких дорогостоящих материалов, как: бетон, монолит, камень, кирпич. Что значительно удешевляет себестоимость строительства и сокращает сроки возведения домов.

Так же отсутствует необходимость применения большого количества спецтехники, для ускорения темпов строительства понадобится минимум автокран.

SIP-технология широко зарекомендовала себя, при возведении индивидуальных и многоквартирных домов в северных районах страны (Архангельская, Мурманская, Тюменская обл.). Что указывает на положительные показатели энергоэффективности, теплопроводности и снижение эксплуатационных затрат в дальнейшем.

Все элементы дома доставляются на стройплощадку в готовом виде с производства.

### **Цели и задачи проекта**

- 1) Строительство индивидуальных жилых домов (коттеджей), на отдельных участках земли от 8 до 10 соток.
- 2) Реализация готовых домов на коммерческой основе, по рыночным ценам, для частных лиц и различных категорий граждан.
- 3) Привлечение инвестиционных средств, для реализации проекта, получения и увеличения прибыли, за счет средств, полученных от продажи земельных участков с построенными на них домами.

### **Плюсы проекта**

- + Низкая себестоимость строительства (по сравнению с конкурентами и традиционными методами).
- + Быстрые сроки строительства.
- + Быстрая окупаемость.
- + Использование экологически чистых и пожаробезопасных материалов.
- + Отсутствие необходимости привлечения большого кол-ва спецтехники.
- + Тепло- и энерго- эффективность домов.
- + Низкие эксплуатационные расходы в дальнейшем.
- + Отсутствие "усадок" и возможность вести строительство круглогодично.

### **Минусы проекта**

- На данный момент не выявлены!

### **Сроки реализации**

- 1) Покупка земельного участка, с последующей регистрацией права собственности ~ 18 дней.
- 2) Геология участка – 7 дней.
- 3) Подготовка элементов дома на производстве, составление технических чертежей, подготовка стройплощадки ~ 20-25 дней.
- 4) Возведение фундамента дома – 3 дня.
- 5) Строительство дома под отделку – 15 дней.
- 6) Отделочные работы, прокладка инженерных сетей – 20 дней.
- 7) Регистрация права собственности на дом ~ 15-20 дней.

Итого: 108 дней (3 месяца 8 дней)

### **Основные технико-экономические показатели проекта**

- Земельный участок от 8 до 10 соток, предназначенный для строительства индивидуального жилого дома. Классификация: Земли населенных пунктов, РВИ: для ИЖС

- Перспективные направления для места реализации – Московская обл.: Наро-Фоминский, Дмитровский, Мытищинский, Пушкинский, Подольский районы, территория «Новой Москвы».

- Кол-во домов на 1-м участке – 1 шт.

- Благоустройство участка – забор, дорожка к дому, отмостка.

### **Стоимость проекта, объем необходимых инвестиций**

- 1) Покупка участка с коммуникациями – 1 млн. 266 тыс. руб. (смотреть конкретно на дату покупки)
- 2) Строительство дома (все работы) – 3 млн. 415 тыс. руб.
- 3) Благоустройство – 227 тыс. руб.

Итого: 4 млн. 902 тыс. руб.

### **Планируемая прибыль проекта, доходность, срок окупаемости**

- Планируемая общая прибыль проекта – 9 млн. 400 тыс. руб.
- Доход от вложенных средств – 50-60%
- Срок окупаемости проекта ~ 3 месяца

### **Перспективы проекта**

По окончании реализации данного проекта, целесообразно рассмотреть возможность создания и реализации крупного инвестиционного проекта по строительству коттеджного поселка, с данным типом домов, с привлечением средств Инвесторов и Покупателей (частных лиц).