Смета (в долларах США),

представленная для строительства многофункционального многоэтажного корпуса на земельном участке в 2026 кв. м, расположенном в г. Батуми, по ул. Руставели №10, Ниношвили/Жгенти № 1/2 по состоянию на 25.10.14; курс доллара в отношении лари составляет: приобретение – 1$ - 1.73 лари,

1. Площадь освоенной земли **2 026 кв. м**
2. Плотность застройки К1=0.7 1 418.5 кв. м
3. Интенсивность застройки К2 = 11.0 22 286 кв. м
4. Строительная площадка **30 000 кв. м**
5. Местный сбор; добавка к К2 коэффициенту цена 14 182 кв. м (1 кв. м 78.75 лари) всего: 1 116 832.5 лари = курс. 1.72 (650 000 $)
6. Площади, переданные собственниками компании 3391.31 кв. м
7. Жилищные фонды, передаваемые собственникам 5050 кв. м
8. Коммерческие площади, передаваемые собственникам 447.7 кв. м
9. Всего площадь, передаваемая собственникам **5497.7 кв. м**
10. Всего сумма, передаваемая собственникам **2 234 184 $**
11. 23 256 долларов США из 2 234 184 долларов США является собственностью Нино Халваши согласно соглашению, а 39 360 долларов США представляет собой сумму, зачисленную Нино Халваши в качестве займа, которая согласно договору будет возвращена организации назад.
12. Заключение экспертизы № - 005793813. Оценка имущества

(жилых и коммерческих площадей), полученных от собственников

ТСЖ «Жгенти 4» и «Ниношвили 3» - **2 939 523 лари**;

1. Предположительная оценка экспертизы (заключения) имущества (коммерческих, жилых фондов), передаваемых ООО «Новой строительной компанией Грузии» в будущем собственникам ТСЖ «Жгенти 4» и ТСЖ «Ниношвили 3» - 10 000 000 $
2. Выведенный из стоимости (рассчитанной экспертизой) недвижимого имущества, передаваемого собственникам ТСЖ «Жгенти 4» и ТСЖ «Ниношвили 3» и подлежащий выплате в бюджет НДС 18% составляет 1 500 000 $; пояснение: указанный НДС отразится на расходах
3. В собственности ООО «Новая строительная компания Грузии» в многофункциональном, многоэтажном корпусе останется:

- 4500 кв. м гостиничного фонда, 100 гостиничных номеров;

- 248.10 кв. м - ресторан;

- 200 кв. м - бар;

- 574.5 кв. м - объект быстрого питания (бистро) + 23 кв. м антресоли;

- 128 кв. м - офис ООО «Новой строительной компании Грузии»

- 156.5 кв. м - плавательный бассейн;

- 45.30 кв. м подсобная площадь бассейна;

- 29.00 кв. м раздевалка;

- 242.1 кв. м – боулинг-клуб;

- 119.5 кв. м - конференц-зал;

- 136.70 кв. м – фитнес-клуб;

- 37.30 кв. м - фитнес-холл;

- 7.0 кв. м – WC;

**что всего составляет: 6500 кв. м**

1. Количество жилищных фондов, предположительно подлежащих реализации компанией ООО «Новой строительной компанией Грузии» составляет: **9 800 кв. м**;

Динамика продаваемого жилищного фонда:

а) 1800 кв. м ----1250 долларов США = 2 312 500 долларов США

б) 2000 кв. м ---- 1500 долларов США = 3 000 000 долларов США

в) 1000 кв. м ---- 1800 долларов США = 1 800 000 долларов США

г) 2000 кв. м ---- 2000 долларов США = 4 000 000 долларов США

д) 2000 кв. м ---- 2200 долларов США = 4 400 000 долларов США

е) 1000 кв. м (последние этажи с 28 этажа по 31 этаж включительно) 2500 долларов США = 2 500 000 долларов США

1. Полный доход от проданных жилищных фондов составляет: **18 012 500 $**

а) средняя цена проданного жилищного фонда за 1 кв. м составляет 1838 $;

б) Посреднические услуги Агентства по купле-продаже недвижимости и соответствующих организаций (расходы, понесенные для маркетинговой деятельности – 2% от всей поступившей суммы) - 372 500 долларов США;

1. Расход за строительство 1 кв. м многофункционального, многоэтажного корпуса (каркас, монолит) с учетом мастеров и фонда зарплат инженерно-строительного надзора составляет 100 $ , всего в сумме на 30 000 кв. м составляет 3 000 000 долларов.
2. Облицовка внешнего фасада многофункционального объекта стеклом и керамическими плитами на 18 000 кв. м составляет 2 446 500 долларов США.

а) возведение внешних и внутренних несущих перегородок фасада многофункционального корпуса (из пензоблока) – 236 730 долларов США;

б) устройство подъездов, коридоров и лестничных клеток жилищного фонда - 196 872 долларов США;

в) электрификация многофункционального объекта – 352 634 долларов США;

г) ночное освещение внешнего фасада – 47 265 долларов США;

д) закупка энергетической мощности от энергокомпании (в соответствии с постановлением Энергорегулирующей комиссией Грузии) – 55 555 долларов США;

е) отопление и кондиционирование гостиничных и коммерческих фондов по системе VRF – 300 000 долларов США

ж) котельная на техническом этаже – 38 888 долларов США;

з) вентиляция – 155 555 долларов США

и) обеспечение гостиничного, коммерческого фонда централизованной холодной и горячей водой – 207 277 долларов США;

к) система канализации (сантехника) многофункционального объекта, гостиничных, коммерческих фондов – 66 655 долларов США;

л) полное обеспечение многофункционального объекта противопожарной системой - 90 555 долларов США;

м) подсоединение к ООО «Водоканалу» (получение разрешения) – 16 655 долларов США;

н) pазмещение лифтов в многофункциональном объекте - 400 000 долларов США;

о) разводка телевизионного кабеля и кабеля для Интернета в многофункциональном объекте - 44 444 долларов США;

п) газификация многофункционального объекта – 15 000 долларов США;

1. Расходы за ремонтные работы коммерческих площадей на 6500 кв. м площади за 1 кв. м составляют 250 долларов США: что в сумме составляет 1625 000 $;
2. Оснащение гостиницы, ресторана, объекта быстрого питания (бистро), боулинг клуба, плавательного бассейна и офиса фирмы материально-технической базой и инвентарем составляет 2000 000 $.
3. Расходы, предназначенные для функционирования администрации центрального офиса за 24 месяца, составляет:

а) за услуги сотрудников офиса за 2 года: бухгалтерские, аудиторские и юридические, услуги за аренду автомобиля (включая водителя), хозяйственные услуги, услуги за продажу жилищных фондов и секретаря, уборка офиса, административные расходы на охранную службу офиса (фонд зарплат, с учетом подоходного налога) составляет 93 628 долларов США;

б) коммунальные расходы за 24 месяца: (свет, телефон, Интернет, телевизор, санит. очистка, вода) составляет 6 805 долларов США;

в) расход на горючее за 24 месяца составляет 10 930 долларов США;

г) канцелярский расход офиса за 24 месяца составляет 1400 долларов США;

д) арендная плата за офис за 24 месяца, с учетом подоходного налога составляет 24 000 долларов;

е) оформление договоров с собственниками жилья, расход за одноразовую услугу с учетом подоходного налога составляет – физическое лицо (Мурад Мемиадзе) составляет 8750 долларов США;

ж) одноразовая адвокатская услуга, с учетом подоходного налога, дело собственника (Нино Халваши), адвокат (Роланд Халваши), составляет 1827 долларов США;

з) одноразовая услуга службы экспертизы (оценка) (Национальное бюро судебной экспертизы имени Левана Самхараули (стоимость подготовки заключения) в части получения имущества от собственников и передачи имущества собственникам после завершения строительства объекта составляет 30 000 долларов США;

и) оснащение офиса инвентарем и техническими средствами, а также одноразовые расходы за ремонтные работы офиса составляют 15 000 долларов США;

к) расходы за услуги Публичного реестра: (переоформление имущества собственников в собственности организации, развертка проекта, паспорт земельного участка) подготовка и регистрация в Публичном реестре составляет 10 000 долларов США.

1. Расходы за подготовку проекта строительного объекта составляют 150 000 долларов США;
2. НДС 18% , рассчитанный от суммы проданного жилищного фонда составляет 2 690 847 долларов США;
3. НДС 18%, полученный при строительстве строящегося объекта (зачтенный) составляет 1 479 234 доллара США;
4. НДС 18%, рассчитанный для внесения (уплату) в бюджет составляет 1 211 613 долларов США;
5. Итого полный доход 17 640 000 долларов США;
6. Всего расходы на строительство составляют 16 034 729 долларов США;
7. Подоходный налог 15% 240 790 долларов США;
8. Дивиденды 5% 68 224 долларов США;
9. Имущественный налог 1% 20 000 долларов США;
10. Подлежащий уплате НДС 1 211 613 долларов США;
11. Итого весь расход составляет 17 575 356 долларов США
12. **Чистая прибыль 64 644 долларов США**

**Объяснительная записка**

После завершения строительства многофункционального объекта ООО «Новой строительной компанией Грузии», организации в качестве прибыли останется сумма, вырученная за продажу 6500 кв. м жилищного фонда в завершенном состоянии (принятого в эксплуатацию) - (недвижимое имущество, стоимостью 19 500 000 долларов США, предназначенное для осуществления коммерческой деятельности.

В частности:

- гостиничный фонд (100 номеров);

- ресторан;

- кафе-бар;

- быстрое питание (бистро);

- плавательный бассейн;

- фитнесс-клуб;

- боулинг-клуб;

- конференц-зал;

- офисы для организации;

Просьба посетить наш сайт: [www.Saskgeorgia.com](http://www.Saskgeorgia.com)