

Жилой квартал «Исаково»



❖	Цели Проекта	3
❖	ЧТО МЫ СТРОИМ? – крупный план	4
❖	Резюме Проекта	5
❖	Идеология выполнения Проекта	6
❖	Этапы выполнения Проекта	7
❖	Предварительный Календарный план Проекта	8
❖	Краткая справка об участке Проекта	9
❖	Финансовые показатели Проекта	10
❖	Предварительные характеристики жилой застройки	11
❖	Справка об инициаторе Проекта	12

Создание жилого комплекса эконом-класса **«Жилой квартал «Исаково»** - нового уникального объекта, кардинально меняющее представления о возможностях совмещения комфортного проживания с доступными ценами на квартиры в уникальном по красоте и экологии месте.

- ✓ Отвечающего социально-экономическим требованиям Района - развитие инфраструктуры, создание новых рабочих мест, привлечение инвестиций,
- ✓ Позволяющего Инвесторам Проекта получить максимальную экономическую выгоду от его реализации,
- ✓ Обеспечивающего покупателям квартир высокий уровень комфорта, безопасности и сервиса,
- ✓ Отвечающего самым высоким запросам потенциальных потребителей и принятым международным стандартам,
- ✓ Предоставляющего будущим жителям широкий спектр основных и дополнительных услуг для постоянного проживания, отдыха и развлечений.

Эффективное управление и широкий спектр услуг для жителей – это фирменный стиль Проекта «Жилой квартал «Исаково».

Жилой квартал «Исаково»



Параметры земельных участков

- ❖ Земельный участок общей площадью 15,3 Га.
- ❖ Расположен в Истринском р-не Московской обл. в 20 км. от МКАД рядом с г. Нахабино.

Концепция комплексной застройки

- ❖ Многоквартирные жилые дома, общая площадь **149 000 кв.м.**
- ❖ Квартиры на продажу, общая площадь **99 800 кв.м.**
- ❖ Коммерческая и социальная инфраструктура
- ❖ Многофункциональный центр **1 800 кв.м.**
- ❖ Административно-хозяйственный корпус **200 кв.м.**
- ❖ ДДУ **1200 кв.м.**
- ❖ Объекты инженерной инфраструктуры

Сроки реализации Проекта

- ❖ Начало строительства 3 кв.2012г.
- ❖ Завершение Проекта (окончание продаж и сдача объектов) 4 кв. 2013 г.

Финансовые показатели Проекта

- ❖ Доходы по Проекту **5 292 млн. руб.**
- ❖ Затраты по Проекту (включая стоимость з/у) **4 745 млн. руб.**
- ❖ Прибыль **546 млн. руб.**
- ❖ Инвестиции по Проекту **570 млн. руб.**
- ❖ Доход по инвестициям, годовых **40.2 %**

Инвестиционная стоимость земли

Площадь

- ❖ 1 участок **15,3 Га**

Конкурентные преимущества Проекта

- ❖ Расположение Квартала в ближнем подмосковье в экологически чистом регионе.
- ❖ Удобство подъезда как а/м, так и общественным транспортом.
- ❖ Высокая востребованность объектов недвижимости в данном районе.
- ❖ Значительный объем социальной и коммерческой инфраструктуры.
- ❖ Единая архитектурная концепция застройки, высокий уровень проектных решений и применяемых строительных технологий.

Ценовые показатели

- ❖ Средняя стоимость кв.м.
- ❖ студио **1.250 млн.руб.**
- ❖ 1-комнатная **1.650 млн.руб.**
- ❖ 2-комнатная **2.545 млн.руб.**
- ❖ 3-комнатная **3.510 млн.руб.**

Целевая группа покупателей и клиентов

- ❖ Молодые специалисты- менеджеры среднего и младшего звена
- ❖ Предприниматели и государственные служащие
- ❖ Наёмные работники со средним и низким уровнем доходов
- ❖ Молодые семьи

Жилой квартал «Исаково»



1. Разработка такой концепции Проекта, которая позволяет одновременно:
 - ✓ Учитывать социально-экономические интересы Региона в воплощении этого Проекта;
 - ✓ Получить максимальный экономический эффект от его реализации.
2. Организовать эффективную работу службы Застройщика с целью оперативного решения необходимых задач.
3. Организовать эффективную работу службы Заказчика, которая возьмёт на себя следующие функции:
 - ✓ При необходимости произвести корректировку разработанной концепции до выдачи ТЗ на проектирование специализированным архитектурным бюро.
 - ✓ Получить необходимые разрешения и согласования размещения объектов строительства.
 - ✓ После получения разрешений на строительство объектов Проекта произвести рекламную кампанию, направленную на:
 - Реализацию объектов жилого назначения
 - Реализацию/аренду объектов торгового и сервисного назначения.
4. Выполнить проектные работы (в т.ч. Подготовку генплана, разработку архитектурных и дизайн-проектов, проектирование инженерных сетей и т.п.).
5. Получить необходимые согласования проектной документации, выполнить брендинг Проекта.
6. Самостоятельно и/или с привлечением риелторских агентств начать продажу объектов Проекта.
7. Выполнить строительно-монтажные работы согласно разработанной рабочей документации.
8. Выполнить отделочные работы в соответствии с технологическими планами отделки и условиями сделок.
9. Приобрести, доставить и произвести монтаж оборудования в соответствии с комплектациями и спецификациями оснащения объектов.
10. Произвести сдачу объектов в эксплуатацию и передачу их конечным покупателям/инвесторам.

ЭТАПЫ ПРОЕКТА	2012				2013				2014				2015			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Разработка и утверждение Концепции Проекта																
Формирование и активизация структуры для воплощения проекта																
Разработка проекта планировки территории, утверждение генплана застройки																
Проектирование, получение разрешений на строительство, начало реализации объектов Проекта																
Строительство и ввод в эксплуатацию всех объектов Проекта, продажа и передача этих объектов новым собственникам и/или инвесторам																

Текущая стадия: разработка Концепции Проекта

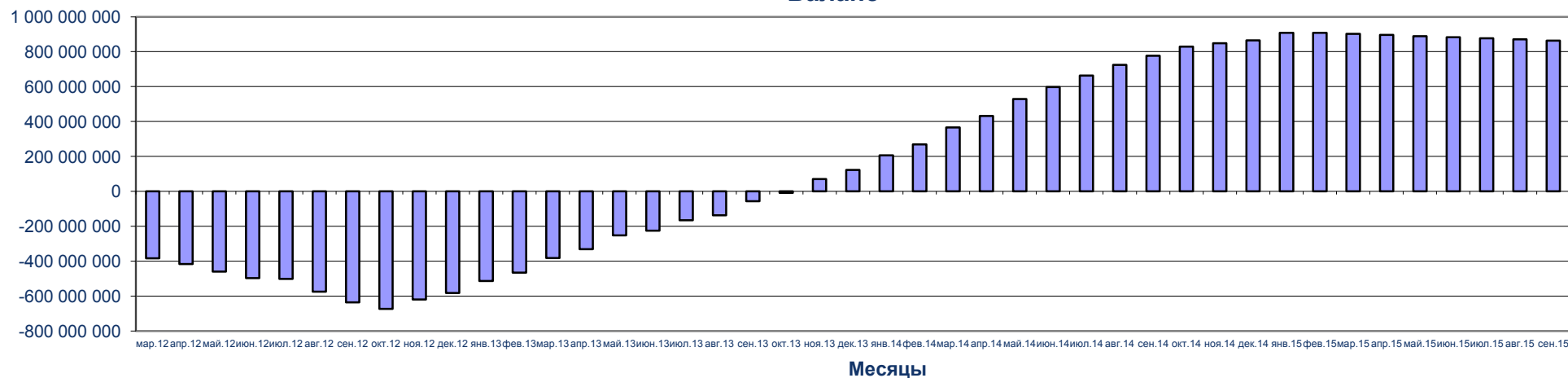
Текущая оценка Проекта

Площадь земельного участка, га	15.3
Текущая оценка Проекта, включая земельный участок, руб.	

Доходы и расходы Проекта

Бюджет Проекта, руб	4 745 млн.
Доходы Проекта, руб	5 292 млн.
Чистый cash-flow по Проекту, руб	546 млн.
Return on cost (безинфляционный), %	12
Срок реализации Проекта, лет	4
Срок окупаемости Проекта, мес	22
IRR Проекта, % годовых	40.2

Баланс



Финансирование Проекта

Собственный капитал, руб	4 745 млн.
Потребность в инвестициях по годам:	
1 год Проекта, руб	485 млн.
2 год Проекта, руб	38 млн.
3 год Проекта, руб	23.2 млн.
4 год Проекта, руб	24 млн.
Всего, руб	570.2 млн.

Предварительные характеристики жилой застройки:

Этажность застройки – 4

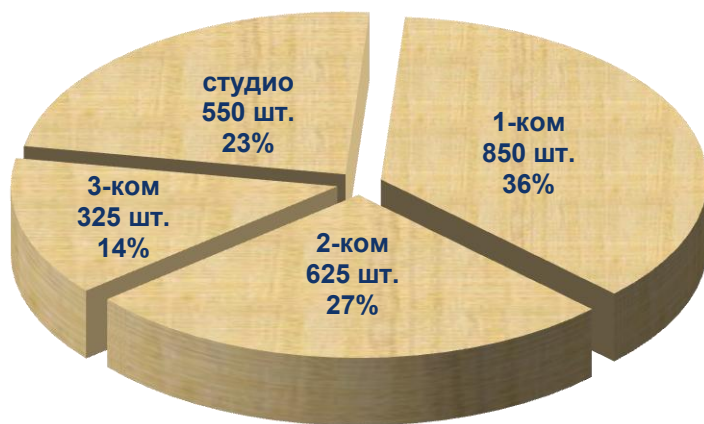
Количество квартир – 2350 шт. в 25 домах, в том числе:

➤ Студио	550	шт.
➤ 1 комнатные	850	шт.
➤ 2 комнатные	625	шт.
➤ 3 комнатные	325	шт.
Общая площадь квартир	99 776	кв.м.

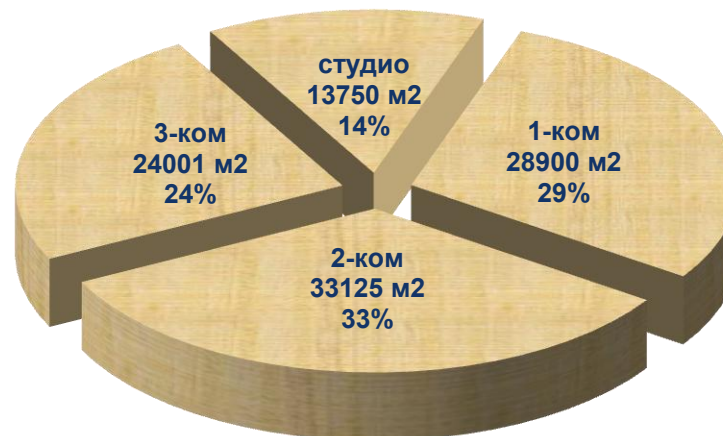
Предварительные технические характеристики квартир:

➤ Студио	25	кв.м.
➤ 1 комнатные	34	кв.м.
➤ 2 комнатные	53	кв.м.
➤ 3 комнатные	74	кв.м.
➤ Квартиры и встроенные помещения без отделки.		
➤ Отделка помещений общего пользования.		

Распределение квартир по долям в общем количестве.



Распределение квартир по долям в общей площади застройки.



девелоперская компания, которая специализируется на девелоперских проектах в области недвижимости.

осуществляет весь цикл работ по девелопменту - от получения прав на земельный участок до эффективного управления недвижимостью. Деятельность компании направлена на выполнение многофункциональных проектов, уделяя основное внимание таким сегментам рынка как строительство дачных и коттеджных поселков.

Сотрудники располагают значительным опытом в выполнении работ, связанных с получением прав на земельные участки, проектированием, строительством и эксплуатацией загородной недвижимости. В портфеле компании – 5 перспективных дачных и коттеджных поселков, расположенных в ближайшем Подмосковье на земельных участках общей площадью более 100 га. В стадии разработки и реализации компании находятся 8 проектов по Новорижскому шоссе, 3 проекта по Волоколамскому шоссе и 2 проекта по Щелковскому шоссе.

на партнерских началах предлагает потенциальным инвесторам земельные участки для реализации их собственных жилищных, промышленных и социальных проектов с гарантией изменения категории и вида разрешенного использования земельного участка под бизнес-проект. сотрудничает с финансовыми, инвестиционными, строительными, проектными организациями, среди которых ОАО «Экспериментальный завод средств автоматизации», ЗАО «КБ «Симбирский», GEO Development, «Корпорация «ИНКОМ-Недвижимость», АН «ХИЛВУД», Street Realty, ООО «Инкватро», АН «Азбука Жилья», АН «Гостиный двор» и другие.

С целью повышения инвестиционной привлекательности проектов дачного коттеджного строительства компания разработала систему индивидуальных скидок, программу рассрочки платежей и ипотечного кредитования.

стремится к установлению и дальнейшему развитию партнерских отношений с производителями строительных материалов и оборудования, с проектными и строительными организациями, с корпоративными и частными инвесторами.