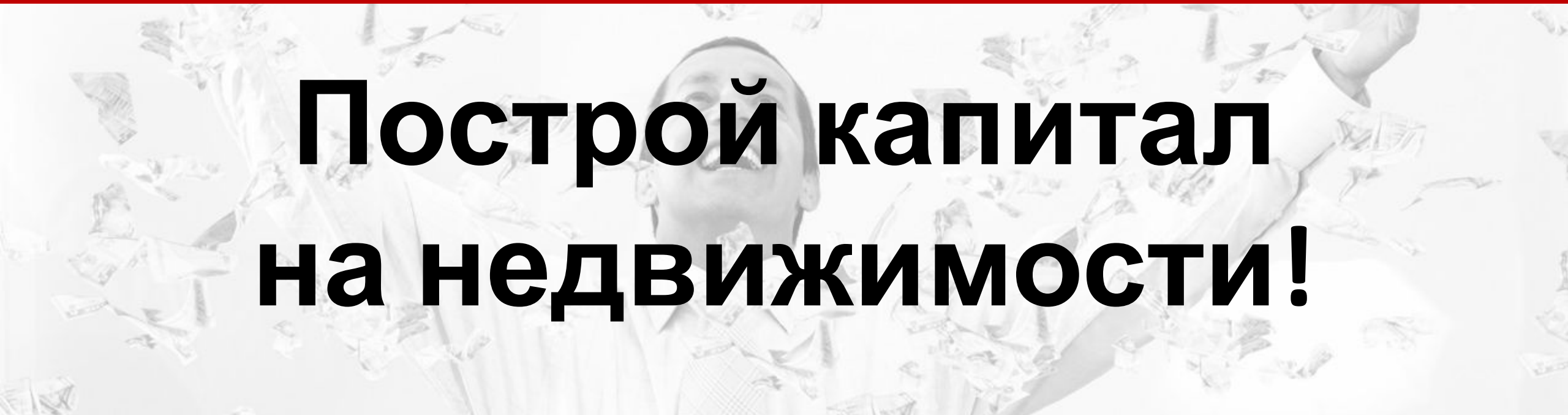


ТОП

**ТРЕНИНГИ ОТ
ПРОФЕССИОНАЛОВ**

**Ведущий:
Пётр Георгиевич
БОГАТЫРЁВ**



**Построй капитал
на недвижимости!**

Санкт-Петербург, 2 июня 2016

**Пожалуйста, выключите телефон
или переведите его в беззвучный режим**



Давайте познакомимся!



Богатырев Петр Георгиевич бизнесмен, инвестор, тренер



1 000 000 000 \$

объем крупнейшего девелоперского
проекта в ЮФО

> 10 сегментов

в бизнесе, охваченных за всё время
трудовой деятельности



232 Га

площадь застраиваемой территории,
в том числе 36 Га под коммерцию

> 20 проектов

реализованных и реализуемых в
настоящее время



1 000 000 кв.м.

вводимых в эксплуатацию площадей для
более, чем 40 000 жителей

> 5 регионов

присутствия, где ведутся
текущие проекты



Ахтубаситипарк



Реализованные проекты



МЕТР

инвестиции • девелопмент •
недвижимость



Микрорайон «АхтубаСитиПарк»

Поиск, юридическое и маркетинговое сопровождение, разработка проекта планировки территории по проекту в г. Волжский (www.aspark.ru),
1 000 000 кв. м. жилья, 232 Га земли



Жилой квартал «РОНДО»

Поиск, юридическое и маркетинговое сопровождение, разработка проекта планировки в г. Ростов-на-Дону (www.rondo-rnd.ru),
40 Га земли, 190 000 кв.м.,
6000 жителей



Жилой дом «Триумф I квартал»

управление проектом, в т.ч. маркетинговое сопровождение и организация продаж.
Общая площадь 48 000 кв. м.
г. Пермь, 2008-2013 г.

Текущие проекты



МЕТР

инвестиции • девелопмент •
недвижимость

Реализация малоэтажного жилищного строительства
в пос. им. Свердлова, Ленинградская область,
3168 кв. м. жилья, 2 таунхауса и 5 дуплексов



Реализация жилого комплекса в с. Фролы, Пермского
Края, 55 000 кв. м.



Реализация жилого квартала европейского типа «РОНДО»,
Ростов-на-Дону, 40 Га застройки,
численность населения 6000 чел.



Реализация проекта коттеджного поселка во
Всеволожском р-не ЛО, пос. Маслово, 6 Га,
81 домостроение



Я – не теоретик!



Я не из мира учебников,
семинаров и тренингов,
а из мира реального бизнеса



ГАРАНТИИ

Для всех проектов действуют гарантии:
если Ваши ожидания не оправдаются
если Вы останетесь недовольны обучением,
или просто поймете что это не для Вас,
Вы можете встать и выйти в любой момент,
даже в самом конце.



Я гарантировано верну Вам деньги
так что Вы ничем не рискуете.

A close-up of a handwritten signature in purple ink on a light brown, textured surface. The signature is written in a cursive style and appears to read 'А. Богат'.

Конечно, есть одно условие, при возврате оплаты,
я больше не смогу работать с Вами. Ни в каких других проектах.

Содержание

1. Виды и классы недвижимости. Понятие девелопмент и девелопер.
2. Повышение ликвидности и стоимости объектов (рассмотрение реализованных проектов).
3. Схема управления девелоперским проектом.
4. Стратегии реализации девелоперских проектов.
5. Написание бизнес-плана и привлечение инвестиций в девелоперские проекты.
6. Реализации объектов недвижимости. Использование партнерской программы и франшизы.
7. Зарабатывай от 50 % годовых на недвижимости: рассмотрение текущих проектов.

ЧАСТЬ I

**ВИДЫ И КЛАССЫ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПОНЯТИЕ ДЕВЕЛОПМЕНТ
И ДЕВЕЛОПЕР**

Хорошие новости!

Навыку зарабатывания денег
на недвижимости
МОЖНО научиться.



3 ключевых фактора успеха в недвижимости

Успешный бизнес-старт в недвижимости возможен при наличии на начальном этапе следующих составляющих:

1. Теоретические знания в сфере недвижимости.
2. Практические навыки в работе недвижимости. Понимание проблематик и задач отрасли.
3. Наличие вариантов решения этих вопросов.

Если есть все перечисленные компоненты, то на их базе можно построить хороший бизнес в сфере недвижимости!

Главные текущие проблемы в сфере недвижимости

1. Необеспеченность населения должным количеством кв. метров на человека, и, как следствие, социальная напряженность.
2. Наличие больших и низколиквидных объектов недвижимости (в т. ч. земельных участков).
3. Массовое банкротство и уход с рынка девелоперских и строительных компаний.
4. Снижение активности банков в сфере кредитования девелоперских проектов.
5. Повышение ставки по ипотечным кредитам.

Актуальные возможности в сфере недвижимости

1. Необеспеченность населения должным количеством кв. метров на человека.
2. Наличие больших и низколиквидных объектов недвижимости (в т. ч. земельных участков).
3. Массовое банкротство и уход с рынка девелоперских и строительных компаний.
4. Массовая готовность собственников земельных участков и объектов недвижимости заходить в партнерство без первоначального инвесторского взноса.
5. Материнский капитал и военные сертификаты.
6. Потребительские и жилищные кооперативы.

Виды недвижимости



Коммерческая



Жилая



Земельные участки

Жилая недвижимость



Коммерческая недвижимость



Земельные участки



Класс объектов недвижимости

Эконом-класс 80-85%

Комфорт, бизнес-класс 10-15%

Премиум-класс, люкс, VIP 5%

Ключевая ценность вашего сегмента в



Девелопмент – это финансовая операция

Девелопмент в сфере недвижимости – это **финансовая операция**, заключающаяся в направлении финансовых потоков в недвижимость и извлечении из недвижимости новых финансовых потоков, обеспечивающих инвестору заданную доходность на вложенный капитал.

Девелопмент

Девелопмент в сфере недвижимости – это многогранный, сложный и многоступенчатый процесс создания продукта – объекта недвижимости.

Девелоперы полностью координируют «развитие» проекта, воплощая идеи, выраженные на бумаге, в реальный объект. Они создают, финансируют, управляют и организуют этот процесс от начала и до конца.

Развитие проекта

Развитие проекта включает в себя следующие этапы:

- приобретение земельного участка,
- маркетинговые анализ рынка недвижимости и формирование стратегии проекта,
- руководство проектированием,
- координация ведения строительных работ,
- получение всех необходимых согласований

Развитие проекта

- привлечение кредитных и инвестиционных средств,
- организация финансирования,
- реализация площадей,
- контроль за эксплуатацией здания и работой инженерных систем после окончания строительства.

ЧАСТЬ II

ПОВЫШЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ И СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ: РАССМОТРЕНИЕ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ

150 % годовых на складской недвижимости

Производственная база в г. Пермь, площадью 3 Га и 4 000 кв.м. площадей.

Всё было приобретено весной 2013 года за 50 млн. руб.

К весне 2014 года реализовали имущества на 125 млн. руб., т.е. получили **доходность 150 % годовых.**



50 % ГОДОВЫХ НА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

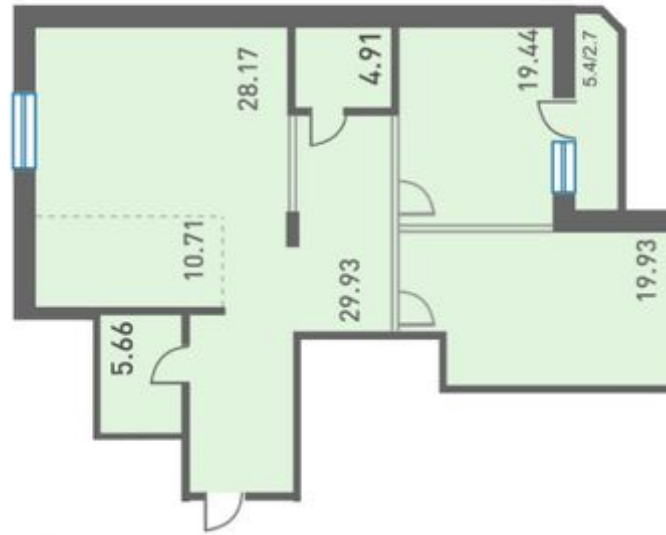


Производственная база в г. Пермь, площадью 3,6 Га и 8 000 кв. м. площадей, Деревообделочная, 6. Всё было приобретено весной 2011 года за **120 млн. руб.**

К весне 2013 года реализовали имущества на **240 млн. руб.**, т.е. получили **ДОХОДНОСТЬ 50 %**



48 % на жилой недвижимости



6 трехкомнатных квартир, площадью 121 кв. м. Приобретены летом 2014 года за **23,1 млн. руб.**

К лету 2015 года квартиры были разделены на 1 и 2 комнатные и реализованы за **34,2 млн. руб.**, т.е. получили **доходность 48 % годовых.**

(с учетом всех расходов по перепланировке).

100 % на смена назначения и зонирования з/у

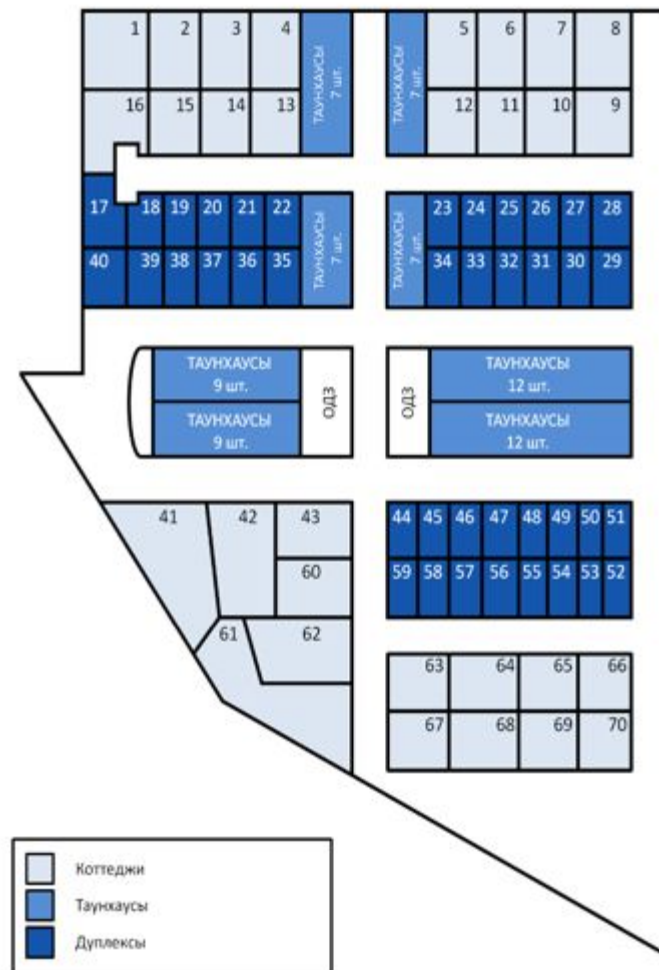


Земельный участок с/х назначения 6 Га в Ростовской области, приобретен летом 2012 года за 12 млн. руб.

К лету 2014 года проведены работы по смену зонирования на ИЖС и межевание участков по 6-18 соток.

З/у был реализован за 36 млн. руб., т.е. получили **доходность 100 %** годовых.

(с учетом всех расходов по



Комплексный девелопмент территории



akhtubacitypark

A NEW REFERENCE IN INTEGRATED URBAN
DEVELOPMENT IN THE SOUTH OF RUSSIA

КРУПНЕЙШИЙ ПРОЕКТ
ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ
ТЕРРИТОРИИ В ЮФО РОССИИ

Round-table discussion: "Russia is an
attractive country for investment"

Круглый стол: «Россия—привлекательная
страна для инвестиций»

March 12, 2014
12 марта 2014



Комплексный девелопмент территории

ОТЧЕТ №13.2/Н-13

Генеральному директору ЗАО «МСК Классик»
Г-ну А.К. Бузе

Дата оценки 16.01.2013 г.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Алексей Кириллович!

Согласно Договору № 13/О от 16 января 2013 года, ООО «Инвест-аудит» произвело оценку рыночной стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажного жилого строительства (16 единиц) Адрес объекта: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 1 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Кияковка, расположенного за пределами участка.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки произведена по состоянию на 16 января 2013 года, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254, № 255, № 256 и Стандартов Российского общества оценщиков.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажного жилого строительства (16 единиц) определенная на дату оценки 16 января 2013 года, составляет:

2 348 679 273 (Два миллиарда триста сорок восемь миллионов шестьсот семьдесят девять тысяч двести семьдесят три) рубля без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, примерно в 1 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Кияковка, расположенного за пределами участка	78950	34:28:070006:228	103 516 077
2	Россия, Волгоградская обл., Среднеахтубинский район, примерно в 1 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Кияковка, расположенного за пределами участка	22286	34:28:070006:229	30 571 106

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

3

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором №04/06-466CV на оказание консультационных услуг по выражению экспертного мнения от 22 мая 2013 года, между ООО «Ахтубинская жемчужина» и ООО «Си Би Ричард Эллис» мы подготовили экспертное мнение в отношении стоимости 5% от себестоимости строительства объектов проекта «Ахтубинская жемчужина», расположенных на земельных участках общей площадью 205,2 га, по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 1 км на северо-восток от ориентира п. Кияковка, на основании технико-экономических показателей указанного проекта, полученных от Клиента.

Мы понимаем, что экспертное мнение требуется для целей подготовки первой отчетности по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

Исходя из анализа предоставленных Клиентом информации и документов, а также принимая во внимание местоположение и характеристики Проекта, мы пришли к выводу, что стоимость 5% от себестоимости строительства объектов Проекта, по состоянию на 31 декабря 2012 года составила (без учета НДС):

\$36 500 000 (Тридцать шесть миллионов пятьсот тысяч долларов США)

Мы не проводили финансовой или юридической экспертизы правоустанавливающих документов и информации, предоставленной Клиентом.

В заключение, в соответствии с нашей практикой мы уведомляем, что данное Заключение является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой оно адресовано, и только для цели, указанной в Заключении. Мы не являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Заключении, ее часть, ссылки на нее или на Заключение, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без нашего предварительного письменного согласия.

С уважением,

Сергей Белов

Директор Отдела стратегического консалтинга и оценки

От имени CBRE

CBRE

Комплексный девелопмент территории

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ



Объекты оценки

Адрес: Пале №18, в границах плана земель АО "Аксайское", Аксайский район, Ростовская обл., Россия.

Назначение: Проект строительства многоэтажных жилых домов

Проект представляет собой строительство многоэтажных жилых домов на четырех земельных участках общей площадью 192 958 кв. м, примыкающих друг к другу и образующих единый земельный массив. Земельные участки расположены в северной части города Аксай Ростовской области. Категория земель участков – земли населенных пунктов.

В соответствии с проектной информацией на земельных участках планируется возвести многоэтажное жилье со встроенными коммерческими помещениями общей площадью 190 000 кв. м.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ СТОИМОСТИ**

Проект многоквартирного жилищного строительства,
расположенный по адресу: поле №18, в границах плана земель
АО "Аксайское", Аксайский район, Ростовская область, Россия

АО «Классика»

Дата оценки: 1 декабря 2015 г.

CBRE – единственная компания в мире
в сфере коммерческой недвижимости,
которая входит в рейтинги Standard & Poor's 500 и FORTUNE 500.

CBRE

Инвестиционная стоимость

223 990 000 (Двести двадцать три миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей

Комментарии

Сильные стороны

- Проект имеет хорошую транспортную доступность. Участок застройки находится в непосредственной близости от федеральной трассы М-4 «Дон» (Новочеркасское шоссе) и имеет хорошую транспортную развязку благодаря расположенным неподалеку торговым и логистическим центрам.
- Согласно Генеральному плану г. Ростова-на-Дону, в направлении северной части участка застройки будет проложена новая автодорога. Таким образом, будут созданы дополнительные подъездные пути к застраиваемому участку.
- Существующие маршруты движения по трассе М4 «Дон» обеспечивают удобный доступ населения в г. Аксай и г. Ростов-на-Дону. Транспортная развязка и расположение комплекса позволяют предусмотреть возможность увеличения количества маршрутов общественного транспорта, а также организацию новых остановочных пунктов в шаговой доступности от жилого комплекса. В настоящее время ближайшая остановка общественного транспорта, через которую проходит множество автобусных маршрутов на различные направления, расположена в 500 м от жилого комплекса.

CBRE

ЧАСТЬ III

**СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ
ДЕВЕЛОПЕРСКИМ ПРОЕКТОМ**

Схема управления проектом

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ 9 БЛОКОВ

1. Управление интеграцией проекта
2. Управление содержанием проекта
3. Управление сроками проекта
4. Управление стоимостью проекта
5. Управление качеством проекта
6. Управление человеческими ресурсами проекта
7. Управление коммуникациями проекта
8. Управление рисками проекта
9. Управление поставками проекта

Блоки работ девелопера

- Создание и экономический расчет концепции проекта.
- Приобретение прав на земельный участок или объект.
- Маркетинговые анализ рынка и формирование стратегии проекта, плана проекта и команды проекта.
- Привлечение кредитных и долевыми инвестиционных средств.
- Организация и осуществление сбора исходно-разрешительной документации, получение согласований.

Блоки работ девелопера

- Организация проектной команды и руководство процессом проектирования.
- Координация ведения строительных работ.
- Сдача объекта в эксплуатацию.
- Реализация площадей, контроль за эксплуатацией здания и работой инженерных систем после окончания строительства.

Концепт проекта – оценка земельного участка

Местоположение:

Центральная часть города

Районы/микрорайоны

города

Признанные деловые

районы города

Пригороды

Удаленные от городов

массивы

Возможности и ограничения ЗУ:

- Ограничения по высотности, общим объемам строительства и подземного строительства (Рельеф участка, геоподоснова и т.п.)
- Возможные технические условия (точки подключения инженерных коммуникаций)
- Конфигурация участка (соотношение возможной площади застройки и паркинга)
- Текущий статус – назначение участка, возможности смены назначения (генеральный план города)
- Возможные финансовые и строительные обременения нового строительства

Маркетинговый анализ



- Исторический и административный центр города



- Элитное жилье/Гостиницы 4-5*/
Офисы А,В/Торговля/
Развлечения

- Нецентральная часть города – основные магистрали и транспортные узлы



- Жилье бизнес-класс/
Гостиницы 3-4*/Районные
ТЦ/Офисы В,С

- Окраина города, пригороды



- Эконом жилье/Региональные
ТЦ, ритейл-парки/ Офисы В, С,
бизнес-парки/Индустриальные

- Текущее и прогнозное состояние рынка
- Рынок арендатора
- Рынок арендодателя
- Анализ спроса и предложения (существующий и прогнозный)

- Анализ предложения по каждому сегменту
- Уровень вакантных площадей в каждом сегменте (анализ спроса и объема поглощения)
- коммерческие условия конкурентных объектов
- Анализ возможных конкурентных преимуществ проекта

Анализ наиболее эффективного использования

АНЭИ - это дерево решений, позволяющее сделать оптимальный выбор дальнейшего развития Объекта среди множественности вариантов. Оптимальный - означает востребованный на рынке с одновременной максимальной отдачей от проекта (максимальная коммерческая эффективность).

Анализ наиболее эффективного использования

Факторы, учитываемые при анализе:

- Технические ограничения площадки.
- Окружающая застройка.
- Генплан города и функциональное зонирование.
- Состояние рынка и рыночные прогнозы, в том числе планы конкуренции.
- Варианты и возможности финансирования.
- Бюджет и сроки проекта.

Когда проводится АНЭИ?

Быстрое принятие решения о целесообразности вложения в проект.

Выявление наиболее прибыльных вариантов дальнейшего использования существующих зданий и сооружений.

Независимый аудит собственной разработанной концепции.

Предоставление финансовым институтам обоснованного независимого мнения о возможностях дальнейшей реализации проекта.

Этапы проведения АНЭИ

Определение целей и задач исследования

Анализ физических/юридических характеристик участка (площадь ЗУ, обременение/ограничения по строительству, рельеф, наличие коммуникаций (газ, электричество, вода, канализация), анализ юридической документации)

Анализ местоположения (район расположения сейчас и на перспективу, транспортная, визуальная, пешеходная доступность, имидж района, транспортные и пешеходные потоки)

Этапы проведения АНЭИ

Маркетинг и конкурентный анализ (по всем возможным сегментам рынка). Анализ спроса и предложения

SWOT-анализ выявленных вариантов

Финансовый анализ всех вариантов развития

Объекта, дошедших до финала

Результаты Анализа НЭИ

Наиболее целесообразный вид недвижимости к
строительству

Оптимальный объем строительства

Класность Объекта

Укрупненные предварительные показатели
эффективности

Управление рисками - Риски проекта

Взаимодействие Инвестора и Девелопера

- Тщательная подготовка и фиксирование в форме приложений, графика, бюджета и графика финансирования проекта. Определение точек пересмотра графика и бюджета
- Четкое фиксирование обязанностей девелопера (от узкой функции технического заказчика до полноценного западного комплексного девелопмента.)
- Ответственность девелопера. Как сделать девелопера ответственным? Заставить вложить собственные средства в проект.

Взаимодействие Инвестора и Девелопера

- Ввести график выплаты девелоперского вознаграждения, смещающий на конец этапа
- Жесткие штрафные санкции платежи
- Определение сферы полномочий девелопера/ решения, которые он сам не принимает
- Определение четкой системы и порядка отчетности перед инвестором
- Порядок изменения спецификаций и согласования их с инвестором

Взаимодействие Инвестора и Девелопера

- Порядок выбора генпроектировщика и генподрядчика
- Положение о тендере и тендерном комитете. Кто и как выбирает победителя тендера.
- Ответственность инвестора за скорость принятия решений и влияние задержек за график.

Схема управления проектом

Пример матричной структуры:

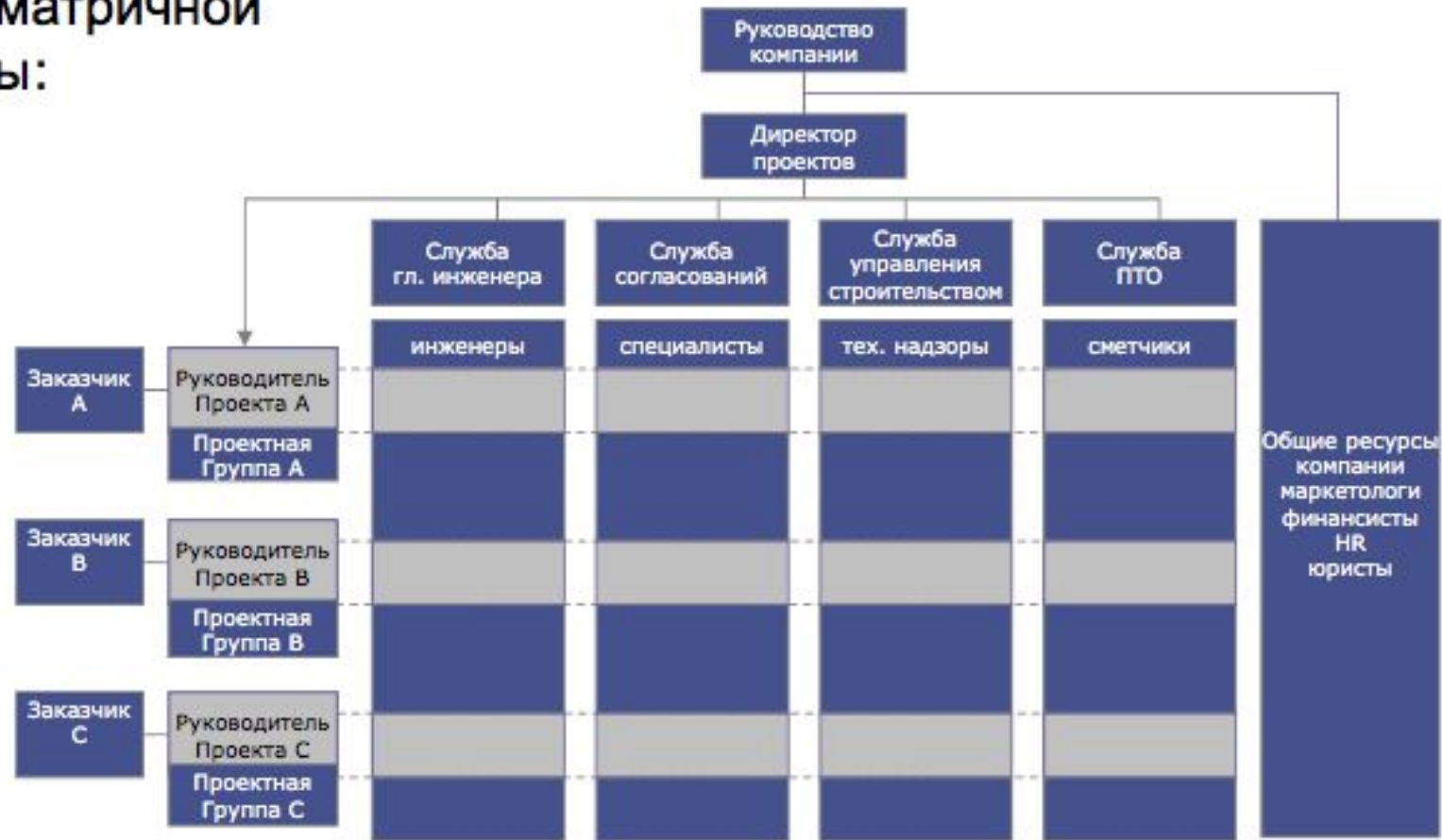


Схема управления проектом

Пример вертикальной команды проекта



Риски проекта

Риск проекта – это неопределенное событие или условие, которое в случае возникновения имеет позитивное или негативное воздействие по меньшей мере на одну из целей проекта:

- сроки,
- стоимость,
- содержание,
- качество.

Риски проекта

Причиной возникновения риска является неопределенность, которая присутствует во всех проектах. Известные риски – это те риски, которые идентифицированы и подвергнуты анализу. В отношении таких рисков можно спланировать ответные действия. Но для неизвестных рисков спланировать ответные действия невозможно.

Что может пойти «не так»?

- Концепция. Типичные ошибки концепции (функция, объемы, класс, парковка, планировочные решения)
- Сроки (в основном из-за непредсказуемости процесса согласований)
- Политические проблемы, связанные с несогласованием органами определенных решений.
- Совместная работа команды архитекторов (неуправляемость)

Что может пойти «не так»?

- Невозможность достижения определенных проектных решений (очень часто в гостиничных проектах)
- Проблемы с генподрядчиком
- «Неожиданности» с площадкой (археология)
- Проблемы с инженерными коммуникациями (невозможность получить нагрузки)
- Сложность согласования проектных решений
- Сложный алгоритм работы с оператором.
- Бюджет.

ЧАСТЬ IV

СТРАТЕГИИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ



Максимальная прибыль в абсолютном выражении



Максимальная скорость возврата инвестиций



Максимальная скорость строительства



Разумное соотношение темпов строительства и продаж



ЧАСТЬ V



**ПРИВЛЕЧЕНИЕ
ИНВЕСТИЦИЙ В
ДЕВЕПОПЕРСКИЕ**

Понимание = инвестиции



**Наполеон
Хилл**

***«Когда Вы четко будете
понимать для чего Вам нужны
деньги –
они сразу же у Вас появятся».***

Бизнес-план

Нет четкого бизнес-плана, не будет инвестиций.

Не составляйте бизнес-план в той отрасли, в которой у вас нет практического опыта – вы не сможете никого убедить в его жизнеспособности.

Вменяемый инвестор НЕ даст деньги человеку, не имеющему опыта в той отрасли, на которую он просит деньги.



Бизнес-план

Что делать, если у вас нет практического опыта в недвижимости, но есть хороший проект?!

Найти партнера с опытом и составить бизнес-план от его имени!



Бизнес-план

1. ПРЕДЛОЖЕНИЕ(Я) ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ!

2. Необходимый объем финансирования до выхода на плюсовой денежный поток = _____ руб. (параметр № 1, определяем, есть такие средства в данный момент времени или нет).

3. Чистая прибыль по проекту составит (ежегодная чистая прибыль будет составлять) = _____ руб. (параметр № 2, определяем, устраивает ли нас объем прибыли).

3. IRR/ROI по проекту составит (годовой % на вложенный капитал) = _____ % (параметр № 3, определяем, устраивает ли нас годовой % на вложенный капитал).

4. Срок возврата инвестиций = _____ месяцев/лет (определяем, устраивает ли нас такой срок).

5. Срок запуска проекта = _____ месяцев/лет (до выхода проекта на плюсовой денежный поток).

6. Срок реализации проекта = _____ месяцев/лет (вариант: через _____ месяцев/лет проект переходит в стадию постоянного бизнеса, с ежегодным увеличением на _____ %).

7. Команда проекта = _____ человек. Штатная структура и функционал.

8. Описание бизнеса, конкурентных преимуществ, обзор конкурентов и рынка.

Вывод: «Мы имеем _____ конкурентное преимущество на рынке».

Бизнес-план девелоперского проекта

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ!

1. Резюме проекта
2. Характеристика Объекта
3. Местоположение и доступ
4. Окружение (ограничения и преимущества)
5. Состав проекта (концепция, планировочные решения, технические характеристики)
6. Юридический статус проекта, наличие прав и технической документации
7. Маркетинг, подтверждающий спрос и условия реализации проекта
8. Бюджет проекта, включающий все категории затрат
9. Описание условий инвестирования (вход в проект, предстоящие затраты, условия кредитования, условия выхода из проекта)
10. Анализ эффективности вложений (IRR, NPV, срок окупаемости...)
11. Качественная оценка рисков и рекомендации по фазированию в случае необходимости.
12. Выводы

Уровень рисков = Уровень дохода.

РИСК и ДОХОДНОСТЬ как основополагающие факторы при принятии инвестиционных решений

Ожидаемая доходность инвестора напрямую зависит от уровня риска

РИСК ↓ ДОХОДНОСТЬ ↓

РИСК ↑ ДОХОДНОСТЬ ↑

Методы финансового анализа. IRR

- Доходность инвестора определяется параметром **IRR** (внутренняя норма доходности), который показывает под какой процент работает каждый вложенный собственный доллар (евро, рубль) инвестора в течение времени, в котором он находится в инвестиции.
- IRR (Internal Rate of Return, IRR) определяет максимальную стоимость привлекаемого капитала, при которой инвестиционный проект остается выгодным. В другой формулировке, это средний доход на вложенный капитал, обеспечиваемый данным инвестиционным проектом, т.е. эффективность вложений капитала в данный проект равна эффективности инвестирования под IRR процентов в какой-либо финансовый инструмент с равномерным доходом.

Методы финансового анализа. NPV

Результаты расчетов NPV показывают, сколько средств нужно было бы вложить сейчас для получения запланированных доходов, если бы ставка доходов была равна барьерной ставке (для инвестора ставке процента в банке, в ПИФе и т.д., для предприятия цене совокупного капитала или через риски). Подытожив текущую стоимость доходов за все годы, получим общую текущую стоимость доходов от проекта (PV):

Таким образом, анализ эффективности намечаемых инвестиций включает в себя следующие шесть этапов:

1. Определение стоимости (затрат) проекта
2. Оценка ожидаемых потоков денежных средств от этого проекта, включая стоимость активов на определенную временную дату.

Методы финансового анализа. NPV

3. Оценка ожидаемых потоков платежей с учетом фактора времени, т.е. построение дисконтированного потока платежей.

Если рассчитанная таким образом чистая современная стоимость потока платежей имеет положительный знак ($NPV > 0$), это означает, что в течение своей экономической жизни проект возместит первоначальные затраты, обеспечит получение прибыли согласно заданному стандарту r , а также ее некоторый резерв, равный NPV . Отрицательная величина NPV показывает, что заданная норма прибыли не обеспечивается и проект убыточен. При $NPV == 0$ проект только окупает произведенные затраты, но не приносит дохода.

Методы финансового анализа. РР – Payback Period

Этот метод - один из самых простых и широко распространен в мировой практике, не предполагает временной упорядоченности денежных поступлений.

Он состоит в вычислении количества лет, необходимых для полного возмещения первоначальных затрат, т.е. определяется момент, когда денежный поток доходов сравняется с суммой денежных потоков затрат. Отбираются проекты с наименьшими сроками окупаемости.

Показатель срока окупаемости инвестиций очень прост в расчетах, вместе с тем он имеет ряд недостатков, которые необходимо учитывать в анализе.

Методы финансового анализа. РР – Payback Period

Во-первых, он игнорирует денежные поступления после истечения срока окупаемости проекта.

Во-вторых, поскольку этот метод основан на не дисконтированных оценках, он не делает различия между проектами с одинаковой суммой кумулятивных доходов, но различным распределением их по годам. Он не учитывает возможности реинвестирования доходов и временную стоимость денег. Поэтому проекты с равными сроками окупаемости, но различной временной структурой доходов признаются равноценными.

Методы финансового анализа. CR – Capitalization Rate

Ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости.

Capitalization rate (or "cap rate") – это соотношение между чистым операционным доходом, получаемом от актива (здания) и его капитальной стоимостью (стоимостью при покупке или, альтернативно, его теперешней рыночной ценой).

Ставка капитализации отражает уровень рисков, присущих рассматриваемому активу, а также его маркетинговые качества (местоположение, физическое состояние, конкурентоспособность).

Методы финансового анализа. CR – Capitalization Rate

УРОВНИ ОЖИДАЕМОЙ ДОХОДНОСТИ

ГОТОВЫЙ ОБЪЕКТ

- Доходность определяется как

$$\frac{\text{ЧОД (NOI)}}{\text{Стоимость}} = x \%$$

Сегодня ставка капитализации 10-11%.
Ставка понижается

ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ

- Доходность определяется как

$$\frac{\text{Потенц. ЧОД (NOI)}}{\text{Вход в проект + бюджет на девелопмент}} = x \%$$

Вход в проект +
бюджет на
девелопмент

Сегодня ожидаемая доходность - 12-15%.

Методы финансового анализа. Финансовый рычаг.

Применение финансового рычага (кредита) повышает доходность инвестора в случае, если процент, под который взят кредит, не превышает процент доходности инвестора, которую он может получить без финансового рычага.

Пример: Доходность инвестора без кредита -13%
Кредит под 13,5% понизит доходность инвестора (отрицательный рычаг). Кредит под процент до 13, повысит доходность инвестора.



МЕТР КВАДРАТНЫЙ

ИНВЕСТИЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЛЯ ИСКУШЕННЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Петербург: 8 (911) 927-50-80

Москва: 8 (910) 444-84-22

Пермь: 8 (912) 988-88-35

**Бизнес-план реализации 3 168 кв. м. малоэтажного
жилья по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский р-н,**



за, у



ини



Санкт-Петербург, май 2016 года

Предложение для Инвестора

Предложение для Инвестора № 1:

1-20 % в проекте = **от 500 000 руб.** до 10 000 000 руб.

Доходность от 50 % годовых. Срок реализации проекта – 10 месяцев.

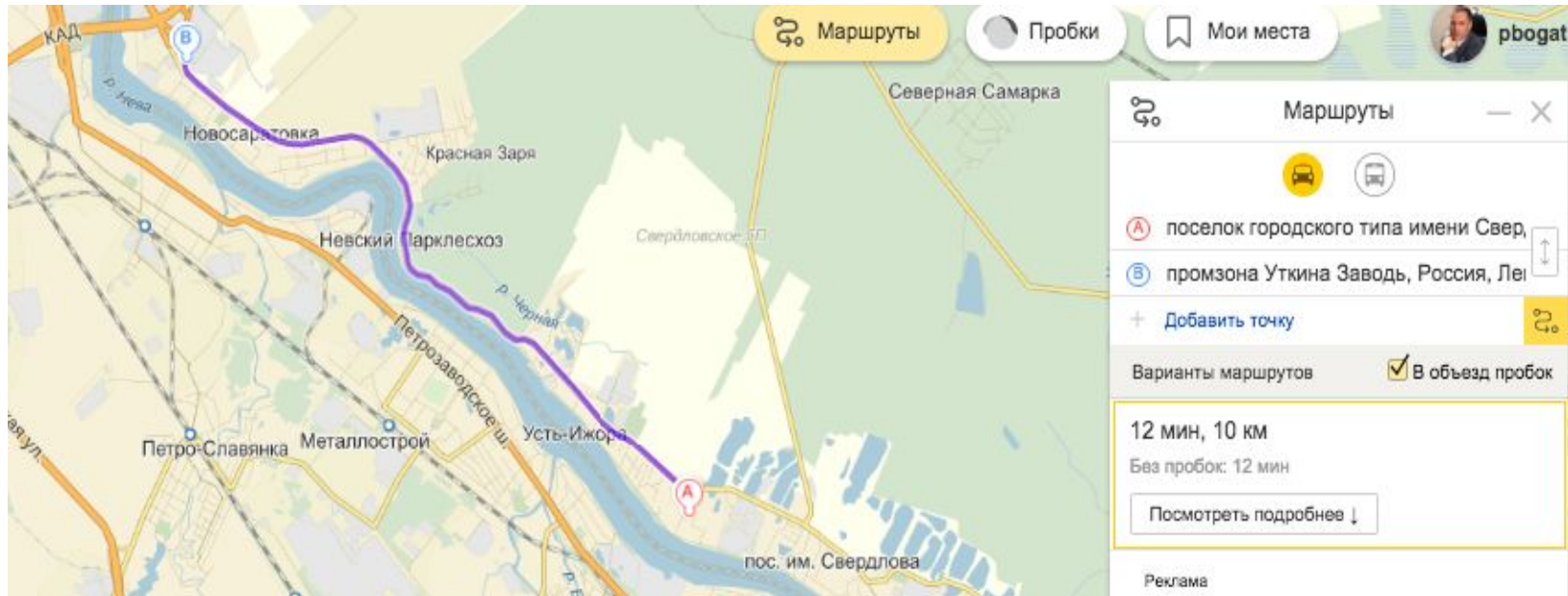
Предложение для Инвестора № 2:

1 000 000 руб. - 10 000 000 руб. под 25 % годовых без залога (личные поручения физических либо юридических лиц) либо под 21 % с залоговым обеспечением.

Срок займа = от 9 до 12 месяцев.

10 км. от КАД, 20 км. от центра Санкт-Петербурга

Поселок городского типа им. Свердлова, Всеволожского района Ленинградской области, расположен в 10 км. от КАД. и в 24 км. от центра города (пл. Александра Невского).



3-х этажные таунхаусы и дуплексы

На участке 7 580 кв. м., расположены постройки 2009 года, общей площадью 3 168 кв. м., состоящие из 2-х таунхаусов с 4 входами и 5 дуплексов с 2 входами, каждый блок = 176 кв. м. Дома построены по канадской сборно-каркасной технологии. Все постройки 3-х этажные.



Продукты: 1-2-х комнатные квартиры

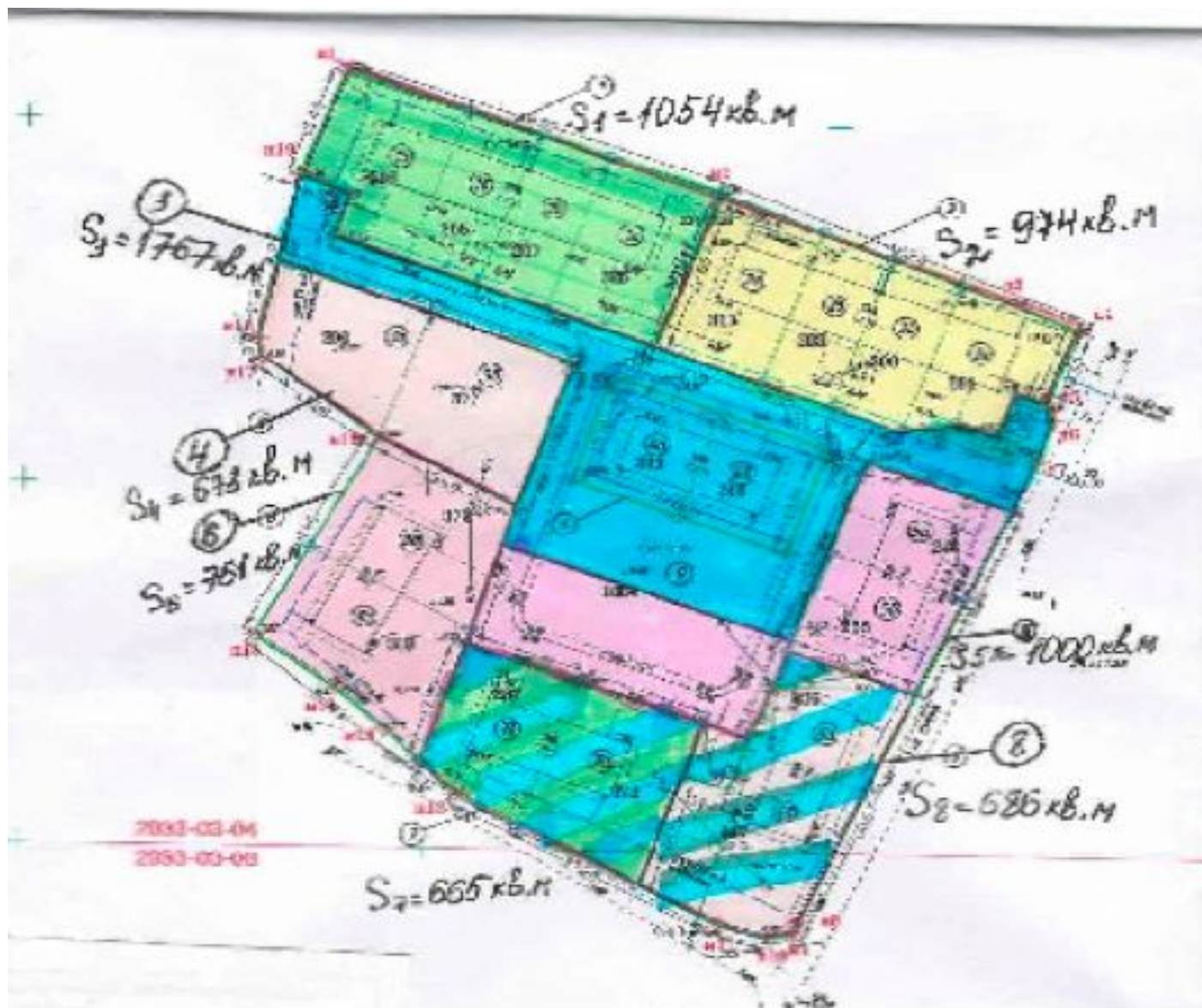
Благодаря удачной планировке домов (лестница проходит посередине дома, возможно разделение по этажам на две 2-х комнатные квартиры площадью по 56 кв. м. (36 квартир), и на 1-комнатную квартиру площадью 37 кв. м. каждая (27 квартир). При этом двухкомнатные квартиры 1 этажа будут оборудованы террасами в двух сторон, отдельным выходом и собственной зоной барбекю.

Видится целесообразным вывести на рынок сразу 3 продукта:

- 36 2-х комнатных квартир площадью 56 кв. м., ценой по 35 000 руб. за 1 кв. м., что = 1 960 000 руб.
- 27 1-комнатных квартир площадью 37 кв. м., ценой по 37 000 руб. кв. м., что = 1 369 000 руб.
- 1/2 дуплекса без отделки., ценой по 20 000 руб. за 1 кв. м., что = 3 560 000 руб.



План межевания участка



В данный момент ведется межевание участка 7 500 кв. м. на 8 участков от 600 до 1 767 кв. м.

После завершения межевания (июнь 2016 г.) начнется ввод домов в эксплуатацию, подключение коммуникация и старт продаж.

Документы прошли полную юридическую проверку



Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ленинградской области
(далее - наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"22" октября 2014 г. № 47/201/15-78577 КВ.1

1	Кадастровый номер: 47-07-0602002-53	2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 47-07-0602002				
5	Общая площадь: —	6	Дата вынесения решения о государственном кадастре недвижимости: 12.08.1993		
8	Местонахождение: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, с.д. им. Свердлова, ул. Ошницкая, линия 4-а, уч. №13				
10	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 7380 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3050796,40				
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Закрытое акционерное общество "Производственное объединение "ВОЗРОЖДЕНИЕ"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 47-07-0602002-53 равнозначен кадастровому номеру: 47-07-06-03-002-0013				
15	Сведения о преемстве объекта: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номер образованного участка: —	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		16.3	Номер участка, подлежащий снятию с кадастрового учета: —	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус зонированной территории): —

подпись инспектора
(наименование должности)



А.С.Шилова
(наименование, фамилия)

Лист № 1

Лист № 1



подпись инспектора
(наименование должности)



А.С.Шилова
(наименование, фамилия)

Бюджет доходов и расходов

рубли РФ

Бюджет Проекта по реализации 3 168 кв.м. малоэтажного жилья по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.п. им. Свердлова

Статьи	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	ИТОГО
Выручка	0	0	0	0	0	10 084 000	12 328 000	16 532 000	16 532 000	18 492 000	18 492 000	18 492 000	110 952 000
Себестоимость продаж	0	0	2 000 000	21 500 000	10 150 000	9 545 200	7 163 400	7 242 600	5 010 600	924 600	924 600	924 600	65 385 600
Валовая прибыль	0	0	-2 000 000	-21 500 000	-10 150 000	538 800	5 164 600	9 289 400	11 521 400	17 567 400	17 567 400	17 567 400	45 566 400
Коммерческие расходы	0	0	0	10 000	510 000	514 200	626 400	836 600	836 600	934 600	934 600	326 000	5 529 000
Оплата труда	0	0	0	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	630 000
Общехозяйственные расходы	0	0	0	315 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	995 000
Административные расходы	0	0	0	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	25 500	229 500
ПВПН (ЕВНТ)	-	-	(2 000 000)	(21 920 500)	(10 840 500)	(155 900)	4 357 700	8 272 300	10 504 300	16 452 300	16 452 300	17 060 900	38 182 900
Проценты по займам	-	-	225 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	-	-	-	-	2 475 000
Погашение тела кредита	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Налоги	-	-	-	-	-	705 880	862 960	1 157 240	1 157 240	1 294 440	1 294 440	1 294 440	7 766 640
Чистая прибыль	-	-	(2 225 000)	(22 370 500)	(11 290 500)	(1 311 780)	3 044 740	6 665 060	9 347 060	15 157 860	15 157 860	15 766 460	27 941 260

Cash flow (2 225 000) (24 595 500) (35 886 000) (37 197 780) (34 153 040) (27 487 980) (18 140 920) (2 983 060) 12 174 800 27 941 260

Бюджет продаж и себестоимости

Бюджет продаж.

Статья	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	ИТОГО
3-х комнатная						64	128	192	192	192	192	192	1 152
2-х комнатные квартиры кв.м.						224	224	280	280	336	336	336	2 016
ИТОГО				0	0	288	352	472	472	528	528	528	3 168
Выручка	0	0	0	0	0	10 084 000	12 328 000	16 532 000	16 532 000	18 492 000	18 492 000	18 492 000	110 952 000
3-х комнатная						2 244 000	4 488 000	6 732 000	6 732 000	6 732 000	6 732 000	6 732 000	40 392 000
2-х комнатные квартиры						7 840 000	7 840 000	9 800 000	9 800 000	11 760 000	11 760 000	11 760 000	70 560 000
													0
Себестоимость	0	0	2 000 000	21 500 000	10 150 000	9 545 200	7 163 400	7 242 600	5 010 600	924 600	924 600	924 600	65 385 600
3-х комнатная отделка					2 048 000	2 048 000	2 048 000	2 048 000	1 024 000				9 216 000
2-х комнатные квартиры отделка					3 584 000	3 584 000	3 136 000	3 136 000	2 688 000				16 128 000
Земля			2 000 000	21 500 000									23 500 000
Сети					3 370 000	2 435 000	1 075 000	880 000					7 760 000
Благоустройство					1 148 000	974 000	288 000	352 000	472 000				3 234 000
Непредвиденные = 5 %				0	0	504 200	616 400	826 600	826 600	924 600	924 600	924 600	5 547 600
Прибыль от продаж	0	0	-2 000 000	-21 500 000	-10 150 000	538 800	5 164 600	9 289 400	11 521 400	17 567 400	17 567 400	17 567 400	45 566 400
3-х комнатные	0	0	0	-2 048 000	-2 048 000	196 000	2 440 000	5 708 000	6 732 000	6 732 000	6 732 000	6 732 000	31 176 000
2-х комнатные квартиры	0	0	0	-3 584 000	-3 584 000	4 704 000	4 704 000	7 112 000	9 800 000	11 760 000	11 760 000	11 760 000	54 432 000
Денежный поток			-2 000 000	-23 500 000	-33 650 000	-33 111 200	-27 946 600	-18 657 200	-7 135 800	10 431 600	27 999 000	45 566 400	

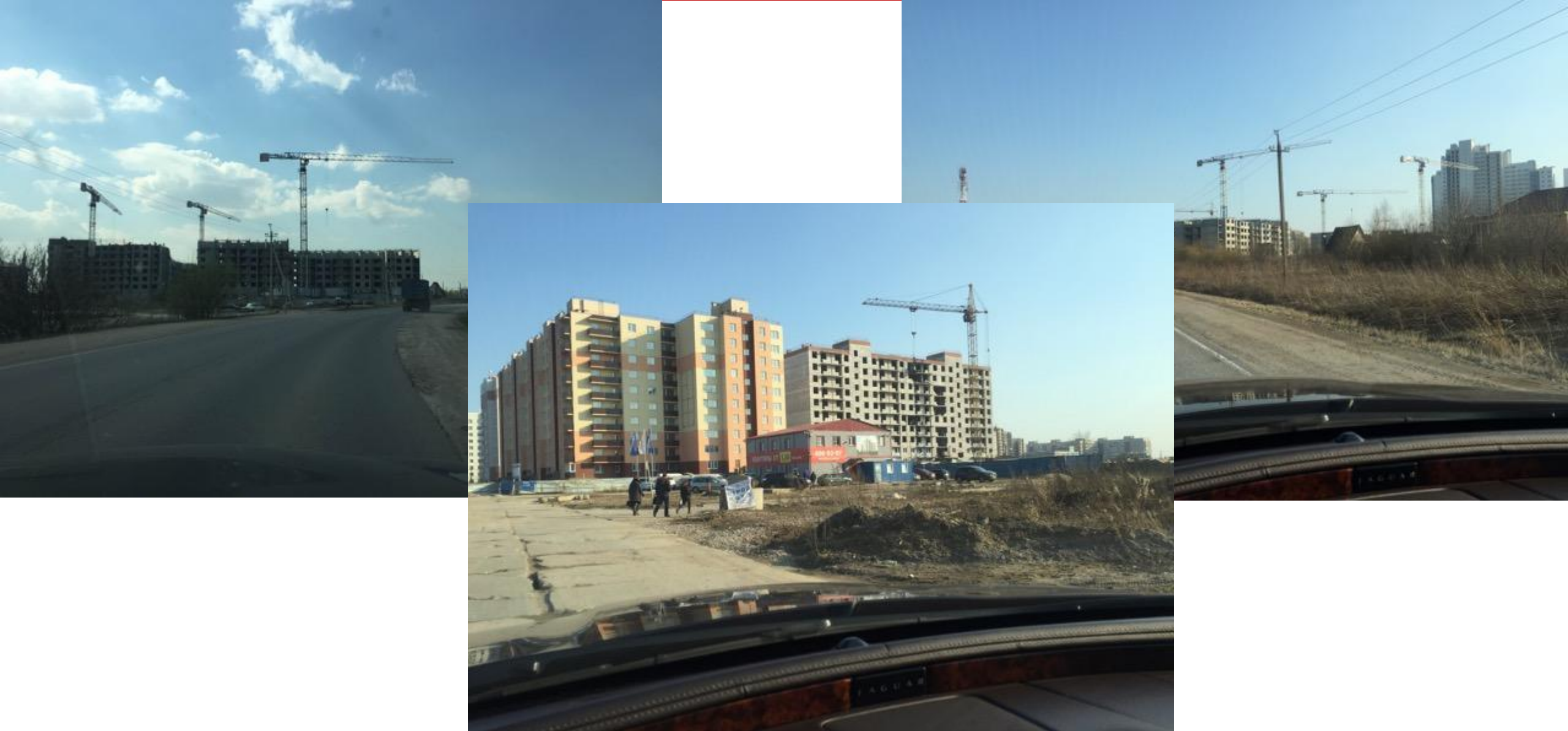
3-х комнатная квартира = 34 000 руб. кв.м. = 2 244 000 руб.

2-х комнатная квартира 56 кв.м. = 35 000 руб. кв. м. = 1 960 000 руб.

Всего 18 3-х комнатных квартир

Всего 36 2-х комнатных квартир

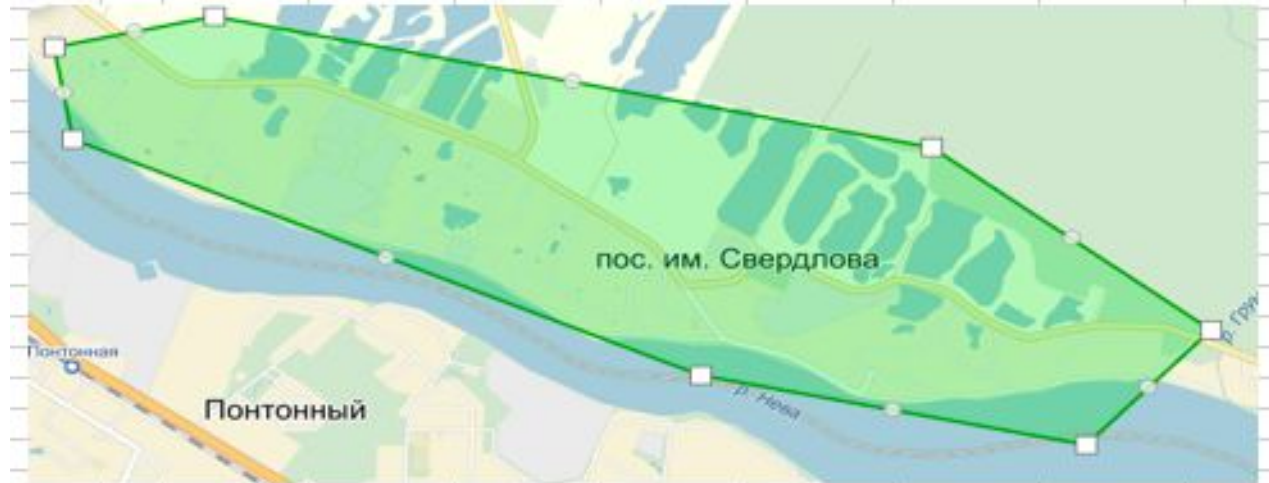
Анализ рынка новостроек (цены без отделки)



Анализ рынка новостроек (цены без отделки)

№	URL	минат	S	Цена	Цена за 1 кв.	ЖК	Сдача
1	43 м², этаж 16	1	43	4 000 000	93 023	ЖК «Правый берег»	СДАН
2	43 м², этаж 16	1	43	4 000 000	93 023	ЖК «Правый берег»	СДАН
3	29 м², этаж 15	1	29	2 390 000	82 414	ЖК «Правый берег»	СДАН
4	29 м², этаж 5	1	29	2 100 000	72 414	ЖК «Правый берег»	СДАН
5	29 м², этаж 8	1	29	2 090 000	72 069	ЖК «Правый берег»	СДАН
6	60 м², этаж 8	2	60	4 200 000	70 000	ЖК «Правый берег»	СДАН
7	27 м², этаж 2	1	27	1 880 000	69 630	ЖК «Правый берег»	СДАН
8	44 м², этаж 4	1	44	2 900 000	65 909	ЖК «Правый берег»	СДАН
9	60 м², этаж 5	2	60	3 900 000	65 000	ЖК «Правый берег»	СДАН
10	38 м², этаж 4	1	38	2 450 000	64 474	ЖК «Правый берег»	СДАН
11	42 м², этаж 5	1	42	2 550 000	60 714	ЖК «Правый берег»	СДАН
12	38 м², этаж 10	1	38	2 250 000	59 211	ЖК «Правый берег»	СДАН
13	36 м², этажи 4-7	1	36	2 016 560	56 016	ЖК «Нева Парк»	2016-3
14	36 м², этажи 4-7	1	36	2 011 520	55 876	ЖК «Нева Парк»	2016-3
15	67 м², этажи 4-7	2	67	3 736 320	55 766	ЖК «Нева Парк»	2016-3
16	34 м², этажи 4-7	1	34	1 891 680	55 638	ЖК «Нева Парк»	2016-3
17	35 м², этажи 2, 3	1	35	1 939 280	55 408	ЖК «Нева Парк»	2016-3
18	53 м², этаж 3 двухком	2	53	2 930 000	55 283	ЖК «Правый берег-2»	2016-2
19	35 м², этажи 2, 3	1	35	1 934 240	55 264	ЖК «Нева Парк»	2016-3
20	27 м², этажи 2-7	1	27	1 422 200	52 674	ЖК «Нева Парк»	2016-3
21	27 м², этажи 2-7	1	27	1 419 080	52 559	ЖК «Нева Парк»	2016-3
22	27 м², этажи 2-7	1	27	1 415 440	52 424	ЖК «Нева Парк»	2016-3
23	42 м², этажи 2-7	1	42	2 196 480	52 297	ЖК «Нева Парк»	2016-3
24	62 м², этажи 2, 3	2	62	3 231 280	52 117	ЖК «Нева Парк»	2016-3
25	28 м², этажи 2-7	1	28	1 454 440	51 944	ЖК «Нева Парк»	2016-3
26	28 м², этажи 2-7	1	28	1 453 920	51 926	ЖК «Нева Парк»	2016-3
27		1	26,2	1 350 000	51 527	ЖК «Невское наследие»	2017-3
28		1	36,7	1 725 000	47 003	ЖК «Родные берега»	2017-1
29	63 м², этаж 1	2	63	2 950 000	46 825	ЖК «Правый берег»	СДАН
30	32 м², этаж 1	1	32	1 461 600	45 675	ЖК «Нева Парк»	2016-3
31	30 м², этаж 1	1	30	1 368 450	45 615	ЖК «Нева Парк»	2016-3
32	27 м², этажи 2-7	1	27	1 224 900	45 367	ЖК «Нева Парк»	2016-3
33	42 м², этажи 2-7	1	42	1 894 950	45 118	ЖК «Нева Парк»	2016-3
34		2	60,4	2 718 000	45 000	ЖК «Родные берега»	2017-1
35	60 м², этаж 1	2	60	2 696 400	44 940	ЖК «Нева Парк»	2016-3
36	33 м², этажи 2, 3	1	33	1 467 450	44 468	ЖК «Нева Парк»	2016-3
37	33 м², этаж 1	1	33	1 465 650	44 414	ЖК «Нева Парк»	2016-3
38	26 м², этаж 1	1	26	1 152 000	44 308	ЖК «Нева Парк»	2016-3
39		3	83,8	3 500 000	41 766	ЖК «Красная звезда»	2016-1
40	45 м², этаж 1	1	45	1 870 000	41 556	ЖК «Красная звезда»	2016-1
41	39 м², этаж 7	1	39	1 620 000	41 538	ЖК «Правый берег»	СДАН
42	61 м², этаж 1	2	61	2 380 000	39 016	ЖК «Красная звезда»	2016-1

	ВСЕГО	СДАН	2016-1	2016-2	2016-3	2017-1	2017-3
1	57 379	70 399	41 556		50 501	47 003	51 527
2	52 602	60 383	39 016	55 283	51 132	45 000	
3	41 766		41 766				



Минимальная цена = 41 700 руб. за 1 кв. м.
 Средняя цена = 52 600 руб. за 1 кв. м.

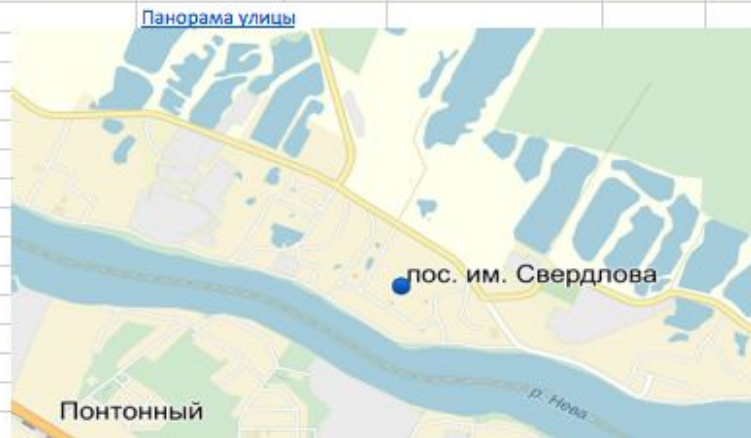
Анализ рынка земельных участков

Земли ИЖС пос. им. Свердлова, Всеволожского р-на, Ленинградской обл.					
S	Цена	За сотку	URL		
10,0	8 100 000	810 000	https://realty.vander.ru/lot/3885320	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	325 512
11,6	6 000 000	517 241			
12,0	5 400 000	450 000			
12,0	5 100 000	425 000			
7,0	2 850 000	407 143		ССЫЛКА на ОБЪЯВЛЕНИЯ https://goo.gl/eieYD4	
7,0	2 850 000	407 143			
30,0	11 000 000	366 667			
60,2	21 000 000	348 837			
12,0	3 850 000	320 833			
76,5	21 500 000	281 046			
10,0	2 700 000	270 000			
10,0	2 690 000	269 000			
12,0	3 200 000	266 667			
12,0	3 200 000	266 667			
31,0	8 100 000	261 290			
12,0	2 950 000	245 833			
19,0	4 600 000	242 105			
22,0	5 100 000	231 818			
10,0	2 300 000	230 000			

Анализ рынка ИЖС

Дома ИЖС с участками							
№	Цена	URL	Сотки	За сотку	S	За 1 кв.м.	
1	3 000 000	www.107 кв.м. участок 6 соток	6	500 000	107	28 037	
2	6 500 000	www.100 кв.м. участок 12 соток	12	541 667	100	65 000	
3	5 800 000	www.110 кв.м. участок 10 соток	10	580 000	170	34 118	
4	10 500 000	www.110 кв.м. участок 18 соток	18	583 333	350	30 000	
5	3 500 000	www.140 кв.м. участок 6 соток	6	583 333	140	25 000	
6	15 500 000	www.140 кв.м. участок 24 соток	24	645 833	240	64 583	
7	7 250 000	www.150 кв.м. участок 10 соток	10	725 000			
8	7 300 000	www.170 кв.м. участок 10 соток	10	730 000	170	42 941	
9	7 500 000	www.180 кв.м. участок 10 соток	10	750 000	160	46 875	
10	7 850 000	www.180 кв.м. участок 10 соток	10	785 000	180	43 611	
11	8 300 000	www.200 кв.м. участок 10 соток	10	830 000	200	41 500	
12	8 450 000	www.220 кв.м. участок 10 соток	10	845 000	220	38 409	
13	8 900 000	www.220 кв.м. участок 10 соток	10	890 000	200	44 500	
14	10 800 000	www.220 кв.м. участок 12 соток	12	900 000	186	58 065	
15	9 150 000	www.250 кв.м. участок 10 соток	10	915 000			
16	13 500 000	www.250 кв.м. участок 12 соток	12	1 125 000	208	64 904	
17	11 700 000	www.250 кв.м. участок 10 соток	10	1 170 000			
18	15 021 000	www.120 кв.м. участок 10,4 соток	10,4	1 444 327	120	125 175	
19	31 305 000	www.307,8 кв.м. участок 12 соток	12	2 608 750	307,8	101 706	

За сотку	За 1 кв.м.
Среднее значение	Среднее значение
720 068	57 711
	Среднее значение
	54 274
8 500 000	34
5 000 000	20
	250 000
	250 000



Ведомость отделки квартир

ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ Тип отделки «Эконом»



Наименование помещения	Описание отделки				
	Потолок	Стены перегородки	Окна,	Пол	Техническое оснащение
Жилые комнаты, коридор	Гипсовая клеевая шпаклевка, грунтовка, покраска	Межквартирные перегородки из газобетона -улучшенная штукатурка, шпаклевка, оклейка бумажными обоями отечественного производства согласно ТУ. Межкомнатные перегородки из <u>гипсокартона</u> по металлическому профилю – шпаклевка, оклейка бумажными обоями отечественного производства согласно ТУ.	Окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом с установкой подоконной доски .	Цементная стяжка, укладка бытового линолеума на войлочной основе отечественного производства согласно ТУ	Прокладка силовой электрической сети с установкой оконечных устройств (розеток, выключателей, устройств для установки светильников)

Ведомость отделки квартир

Кухня	Гипсовая клеевая шпаклевка, грунтовка, покраска	Гипсовая шпаклевка, оклейка бумажными обоями отечественного производства согласно ТУ, масляная окраска фартука над раковиной	Окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом с установкой подоконной доски.	Цементная стяжка, укладка бытового линолеума на войлочной основе отечественного производства согласно ТУ.	Прокладка силовой электрической сети с установкой оконечных устройств (розеток, выключателей, устройств для установки светильников) без установки электрической плиты, Установка стальной раковины со смесителем.
Санузел	Гипсовая шпаклевка, грунтовка, клеевая покраска	Перегородки из влагостойкого <u>гипсокартона</u> по металлическому профилю - клеевая шпаклевка, побелка, масляная окраска		Цементная стяжка, масляная окраска	Установка приборов из <u>санфаянса</u> и стальной ванны согласно ТУ. Установка смесителей.

Предложение для клиентов

Мы группа инвесторов, которая занимается созданием доступного жилья.

Самый задаваемый вопрос: **Почему такая низкая цена?**

Мы рассматриваем только большие дома, более 300 кв. м., которые относятся к разряду бизнес жилья. Продать такие дома целиком при сегодняшней ситуации в экономике довольно сложно, т.к. дом имеет большой метраж, соответственно большую цену. Кризис в самом разгаре. Банки сократили кредитование. Мы выкупаем дома на собственные средства за наличный расчет, за счет чего имеем дополнительную скидку, делаем ремонт и передаем Вам готовые квартиры эконоом размера 25-60 кв. м. **ВЫГОДА ОЧЕВИДНА!**

Вы получаете полноценную квартиру по цене комнаты уже в **ПОСТРОЕННОМ ДОМЕ БИЗНЕС-КЛАССА!**

Вы получаете жилье класса бизнес по цене эконоом!

Вы получаете отдельное свидетельство на собственность!

Вы можете там прописаться!

Вы можете это продать!

Вы экономите на коммунальных платежах.

У Вас есть своя парковочное место и зона барбекю.

Территория поселка ограждена бетонным забором, на въезде автоматический шлагбаум!

Все наши объекты тщательно проверяются квалифицированными строителями и юридическим бюро.

Мы даем гарантию юридической чистоты сделки!

Запись на просмотр: 8-911-709-77-75 Пётр.

Предложение для клиентов



Дополнительные возможности проекта

На территории имеется участок 6 соток под строительство еще 1 дуплекса, либо частного дома. Оценочная стоимость участка = 2 млн. руб. В случае строительства возможно увеличение чистой прибыли до 3 млн. руб.


Поселок огорожен забором из железобетонных плит.

Контакты

www.metr-sq.ru

 **Skype: pkem1973**

 **E-mail: bogatyrev@metr-sq.ru**

 **8 (911) 709-77-75**



Председатель Совета директоров
Группы компаний Метр квадратный

П.Г. Богатырёв



МЕТР КВАДРАТНЫЙ

ИНВЕСТИЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЛЯ ИСКУШЁННЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Петербург: 8 (911) 927-50-80

Москва: 8 (910) 444-84-22

Пермь: 8 (912) 988-88-35

Бизнес-план строительства жилого комплекса Ижорская Слобода в Ленинградской области,



о 6) Проект планировки территории



Санкт-Петербург, апрель 2016 года

Предложение для инвестора

Необходимый объем инвестиций = 200 000 000 руб., под 21 % годовых, сроком на 3 года. Залоговое обеспечение – земельные участки и ДДУ на сумму 0,5 млрд. руб.

Выигрыш инвестора = 50 % от чистой прибыли в проекте, что = 250 000 000 руб.

Основные параметры предлагаемого проекта:

Земельные участки = 2,58 Га и 0,79 Га = 3,37 Га.

Продаваемая площадь жилья = 55 000 кв. м.

Продаваемая площадь коммерции = 5 000 кв. м.

Сегмент – панельное домостроение эконом класса.

Объем реализации = 3,5 млрд. руб. Чистая прибыль = 500 млн. руб.

Срок реализации = 2016-2022 гг.

Кол-во жилых корпусов = 2

Этажность = 9-18

Визуализация микрорайона



Визуализация микрорайона



Финансовые показатели

Колпино	ед. изм.	Итого	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Итого выручка	тыс. руб.	3 507 405	250 000	312 000	531 000	560 205	589 336	618 213	646 651
Жилая часть	тыс. руб.	3 207 872	250 000	312 000	477 000	503 235	529 403	555 344	580 890
Коммерческая часть	тыс. руб.	299 533	-	-	54 000	56 970	59 932	62 869	65 761
Социальная часть	тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Увеличение выручки</i>	%		7%	9%	15%	16%	17%	18%	18%
Итого прямых расходов	тыс. руб.	2 646 356	330 000	235 800	401 580	422 927	442 799	398 844	414 407
Строительно-монтажные работы	тыс. руб.	2 074 638	150 000	186 000	316 800	333 551	348 969	362 585	376 733
ДОУ	тыс. руб.	-	-	-	-	-	-	-	-
Инфраструктура, сети и тех. присоед.	тыс. руб.	207 464	15 000	18 600	31 680	33 355	34 897	36 259	37 673
Расходы на землю	тыс. руб.	364 254	165 000	31 200	53 100	56 021	58 934	-	-
Итого другие расходы	тыс. руб.	246 641	17 750	22 056	37 557	39 569	41 472	43 226	45 012
Административные	тыс. руб.	41 493	3 000	3 720	6 336	6 671	6 979	7 252	7 535
Охрана объекта	тыс. руб.	10 373	750	930	1 584	1 668	1 745	1 813	1 884
Расчетно-кассовое обслуживание	тыс. руб.	10 522	750	936	1 593	1 681	1 768	1 855	1 940
Реклама и маркетинг	тыс. руб.	70 148	5 000	6 240	10 620	11 204	11 787	12 364	12 933
Функции заказчика	тыс. руб.	41 493	3 000	3 720	6 336	6 671	6 979	7 252	7 535
Разработка и согласование проекта	тыс. руб.	31 120	2 250	2 790	4 752	5 003	5 235	5 439	5 651
Непредвиденные расходы	тыс. руб.	41 493	3 000	3 720	6 336	6 671	6 979	7 252	7 535
Итого расходов	тыс. руб.	2 892 997	347 750	257 856	439 137	462 495	484 271	442 070	459 418
Операционный баланс	тыс. руб.	614 407	(97 750)	54 144	91 863	97 710	105 064	176 144	187 233
Налог на прибыль	тыс. руб.	114 081	-	3 214	9 186	9 771	19 235	35 229	37 447
Баланс после уплаты налогов	тыс. руб.	500 326	(97 750)	50 930	82 677	87 939	85 830	140 915	149 786

Параметры проекта застройки микрорайона 24 Га.

Основные параметры проекта:

Земельный участок = 24 Га

Общая площадь жилья = 228 000 кв.

м.

Объем реализации = 12,5 млрд. руб.

Срок реализации = 2013-2023 гг.

Кол-во жилых корпусов = 8

Этажность = 10-18

Согласно административно-территориальному делению участок относится к Тосненскому району

Ленинградской

Области, однако, по сути, расположен вплотную к г. Колпино, на улице, территориально разделяющей Санкт-Петербург и Ленинградскую область. Район имеет широко развитую социальную инфраструктуру, имеются

поликлиники, детские сады, школы, множество торгово-развлекательных центров.

В настоящее время к микрорайону строится продолжение ул. Софийской, что позволит напрямую выезжать на КАД

и въезжать в город Санкт-Петербург по кратчайшей дороге.

На объекте закончено строительство и введен в эксплуатацию корпус № 3, общей площадью 26 000 кв. м.

Получено разрешение и ведется строительство 1 очереди корпуса № 1, общей площадью 66 000 кв. м.

Продлено строительство корпусов № 4 и № 6 общей площадью 60 000 кв. м.

Объект строительства обеспечен всей инженерной инфраструктурой.

Получены ТУ к сетям ГУП «Водоканал СПб», ГУП «ТЭК СПб», ОАО «ЛОЭСК», ГУП «ТЭК СПб».

Панорамный вид на площадку

ВИДЫ И БЛИЗЛЕЖАЩЕЕ ОКРУЖЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ



Вид на строительную площадку



Вид на существующий микрорайон 1



Вид на торговый комплекс и улицу Оборонная

Юридические документы

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ПО ЖИЛИЩНО-ГРАЖДАНСКОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ
«ЛЕННИПРОЕКТ»



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: Ленинградская обл., Тосненский район, п. Тельмана, участок
1/3 (микрорайон 5).

градостроительная документация

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА

Том 6

13996_ППМ – ППМТ

Генеральный директор

Главный инженер проекта

Нач. ОПТ

Ю.П.Грузден

Н.В. Тимонина

Ю.Б. Паркуян

Изм.	№ док.	Подпись	Дата

2013

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, по адресу: Ленинградская обл., Тосненский район, п. Тельмана, участок 1/3 (микрорайон 5).

1. Рассматриваемая территория находится в северной части поселка Тельмана, Тосненского района, Ленинградской области. Границами микрорайона 5 являются:
с севера – планируемое развитие ул. Онежской;
с востока и с юго-востока – планируемое развитие ул. Невской;
с юга – планируемое развитие ул. Парковой;
с запада – планируемое развитие ул. Квартальной.

2. Параметры застройки.

№/п	Территория	Ед.измерения	Кол-во
	Территория в границах проектирования, в том числе:	га	30,27
1	Территория улиц	га	8,15
2	Территория микрорайона в красных линиях, в том числе:	га	22,12
2.1	Территория жилой застройки	га	11,31
2.2	Территория объекта начального и среднего общего образования	га	2,71
2.3	Территория объектов дошкольного образования	га	1,81
2.4	Территория объектов инженерной инфраструктуры	га	0,04
2.5	Территория общего пользования, в том числе	га	6,25
2.5.1	Территория внутриквартального благоустройства	га	4,19
2.5.2	Территория внутриквартальных проездов	га	2,06
3	Плотность застройки	кв.м. общей площади/га	18330
4	Площадь застройки	кв.м	64567
5	Общая площадь зданий	кв.м	405460
6	Площадь квартир	кв.м	228240
7	Население	человек	7608
8	Плотность жилого фонда	кв. м. площади квартир/га	10318
9	Плотность населения	чел./га	344
10	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м	Очередь строительства
1	2	3	4	5	6
1. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства					
1	1	Многоквартирный дом, встроенные помещения, подземный гараж.	4,47	162900	1
2	2	Объект начального и среднего общего образования	2,71	18208	2
3	3	Многоквартирный дом	0,80	25925	1
4	4	Многоквартирный дом	0,45	14672	3
5	5	Объект дошкольного образования	0,90	4500	2
6	6	Многоквартирный дом, встроенные помещения, подземный гараж.	2,59	72510	3
7	7	Многоквартирный дом	1,27	29662	3
8	8	Многоквартирный дом	0,52	14672	3
9	9	Многоквартирный дом	0,76	34758	3
10	10	Многоквартирный дом	0,45	22816	2
11	11	Объект дошкольного образования	0,91	4539	3
12	12	Распределительный пункт, трансформаторная подстанция	0,04	130	1

4. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.
На территории планируется размещение объектов дошкольного образования не менее чем на 190 мест на земельном участке 5 и не менее чем на 200 мест на земельном участке 11; объекта начального и среднего общего образования не менее чем на 825 мест на земельном участке 2.

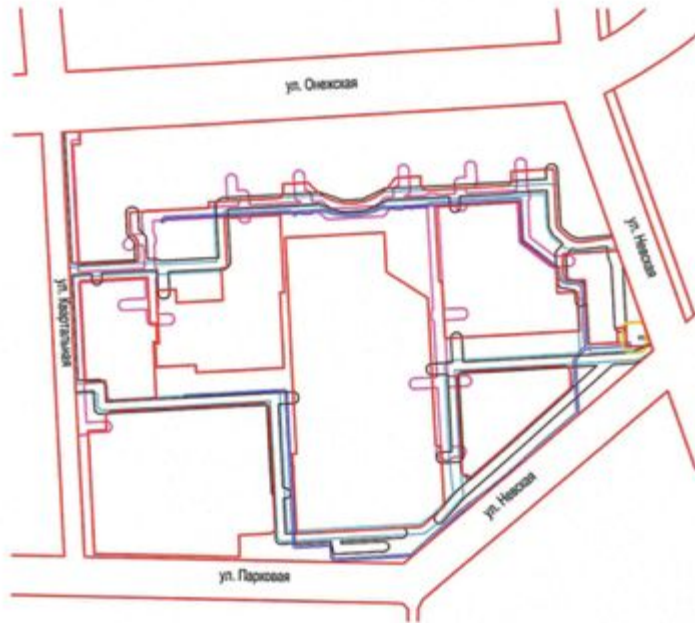
5. Характеристика планируемого развития систем транспортного обслуживания территории.
На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети: улица Онежская является транспортной магистралью регионального значения, ширина проезжей части - 15м (4 полосы по 3,75 м) и шириной тротуара – 3,0 м.
Проектируемые улицы Квартальная, Невская и Парковая – магистральные улицы районного значения.
Ширина проезжей части ул. Невской вдоль восточной границы микрорайона 5 - 15м (4 полосы по 3,75 м) и шириной тротуара – 3,0 м.
Ширина проезжей части ул. Парковой вдоль южной границы микрорайона 5 и проезжей части ул. Невской вдоль юго-восточной границы микрорайона 5 - 14м (4 полосы по 3,5 м) и шириной тротуара – 2,25 м.
Ширина проезжей части ул. Квартальной вдоль западной границы микрорайона 5 - 7м (2 полосы по 3,5 м) и шириной тротуара – 2,25 м.
Проектом предусматривается организация двух внутриквартальных проездов - шириной проезжей части 7 м.

Юридические документы

Приложение № 4
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от _____ № _____

ЧЕРТЁЖ
межевания территории, по адресу: Ленинградская область,
Тосненский район, п. Тельмана, участок 1/3 (микрорайон 5).
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



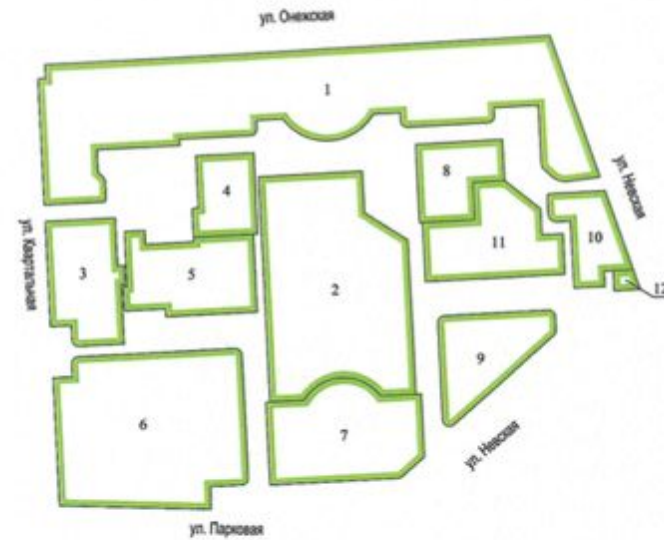
- Условные обозначения
- красные линии
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- охранный зона водопроводных сетей
 - охранный зона канализационных сетей
 - охранный зона тепловых сетей
 - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
 - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений

76

Приложение № 5
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от _____ № _____

ЧЕРТЁЖ
межевания территории, по адресу: Ленинградская область,
Тосненский район, п. Тельмана, участок 1/3 (микрорайон 5).
(границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления
физическим и юридическим лицам для строительства)



- Условные обозначения
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
 - 7 - номер земельного участка

Разрешение на строительство первой очереди

Разрешение на строительство первой очереди освоения территории

УТВЕРЖДЕНО
Постановлением Правительства
Ленинградской области
от 24 ноября 2011 г. № 408

Кому: Обществу с ограниченной
ответственностью «Кларик 17 А»
(индивидуальные застройщики)
ответственности «Кларик 17 А»
(Фамилия, имя, отчество - для граждан,
187032, Ленинградская обл., Тосненский район,
наименование организации - для юридических лиц),
им.Тельмина, ул.Октябрьская, д.1, пом. III
(или почтовый ящик и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство № RU47517303-118**

Местная администрация муниципального образования Тельмановское сельское поселение
(наименование муниципального образования и/или органа исполнительной власти,
Тосненского района Ленинградской области
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(наименование объекта)
многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной парковочной
I этажа строительства
(наименование объекта капитального строительства)
общая площадь, с учетом встраиваемых помещений и подземной парковки - 66 940,0 кв.м.,
в соответствии с проектной документацией, проект строительной характеристики,
строительный объем - 202825,69 куб.м, в т.ч. volume крана - 170453,0 куб.м, количество квартир - 615
общая длина строительства, volume крана, или разрешенная высота за этажа строительства, реконструкции
общая площадь застройки - 33474,86 кв.м, количество этажей - 14, 16, 18, площадь земельной
каждому - 8751,0 кв.м, строительный объем подземной парковки - 29060,3 куб.м
расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
им.Тельмина, ул. Оксужская, д.2
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или почтовый ящик)

Срок действия настоящего разрешения - до «31» ноября 2017 года

Глава администрации МО Тельмановское
сельское поселение
(подпись) А.В. Воронин (подпись)
М.П. А.В. Воронин

Действие настоящего разрешения прекращено до " " 20__ г.

(наименование муниципального образования и/или органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство) (подпись) (подпись)

" " 20__ г.
М.П.

УТВЕРЖДЕНО
Постановлением Правительства
Ленинградской области
от 24 ноября 2011 г. № 408

Кому: Обществу с ограниченной
ответственностью «Кларик 17 А»
(индивидуальные застройщики)
ответственности «Кларик 17 А»
(Фамилия, имя, отчество - для граждан,
187032, Ленинградская обл., Тосненский район,
наименование организации - для юридических лиц),
им.Тельмина, ул.Октябрьская, д.1, пом. III
(или почтовый ящик и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство № RU47517303-115**

Местная администрация муниципального образования Тельмановское сельское поселение
(наименование муниципального образования и/или органа исполнительной власти,
Тосненского района Ленинградской области
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
самоуправления, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает
строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства
(наименование объекта)
многоквартирный крупнопанельный жилой дом
(наименование объекта капитального строительства)
общая площадь, volume крана - 25 910,6 кв.м.,
строительный объем - 84 560,47 куб.м, в т.ч. volume крана - 79946,8 куб.м, количество квартир - 431
в соответствии с проектной документацией, проект строительной характеристики
каждому - 17
расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
им.Тельмина, ул. Клариковская, д.2
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или почтовый ящик)

Срок действия настоящего разрешения - до «24» января 2016 года

Глава администрации МО Тельмановское
сельское поселение
(подпись) А.В. Воронин (подпись)
М.П. А.В. Воронин

Действие настоящего разрешения прекращено до " " 20__ г.

(наименование муниципального образования и/или органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство) (подпись) (подпись)

" " 20__ г.
М.П.

Инженерная инфраструктура

Протокол № 1 к договору № 246671/12 от 15.02.2012 г.



Условия подключения

(технические условия для присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 246-24-000001-01 от 15.02.2012

Описание	Здание № 237 от 20.09.2012
Применя обращения	Новое строительство
Объект	Жилая застройка
	Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельманов, Микрорайон 3 (участок 1/3)
Кадастровый номер земельного участка	47:26:02-91-001:0011
Заказчик	ООО «Кварта 17А»
	187032, Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельманов, улица Октябрьская, дом 1, помещение 02

Вводная емкость

Планируемая нагрузка кондоминиума на системы коммунального водоснабжения объектом расчетом 2817,6 м³/сут, в том числе на:

Жилый дом № 1 – 1221,09 м³/сут

- квартиранто-пользователи 1072,13 м³/сут
- линия территории 148,92 м³/сут

А также на:

внутренние пожаротушение расчетом 18,0 м³ - более 12 пожарных кранов

специальное пожаротушение расчетом 34,4 м³

Школа на 820 учащихся – 110,89 м³/сут

- квартиранто-пользователи 8,69 м³/сут
- линия территории 102,2 м³/сут

Жилый дом № 2 – 179,36 м³/сут

- квартиранто-пользователи 156,5 м³/сут
- линия территории 22,8 м³/сут

А также на:

внутреннее пожаротушение расчетом 4,8 м³

Жилый дом № 4 – 110,27 м³/сут

- квартиранто-пользователи 25,71 м³/сут
- линия территории 84,56 м³/сут

А также на:

внутреннее пожаротушение расчетом 18,0 м³

специальное пожаротушение расчетом 26,8 м³

Дет. участки №5 на 180 мест – 40,18 м³/сут

- квартиранто-пользователи 14,3 м³/сут
- линия территории 25,88 м³/сут

Жилый дом № 6 – 184,17 м³/сут

- квартиранто-пользователи 93,60 м³/сут
- линия территории 90,57 м³/сут

15.02.2012

Для Заказчика 1

УСК УПРАВЛЕНИЕ СЕТЕЙ ИЛИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Область с ограниченной ответственностью "Управление сетевыми компаниями"

ул. Мухоморова д. 7, кит. 3 пом. 24
г. Санкт-Петербург, микрорайон Орловский
Ленинградская обл., 186020
Тел/факс: 2120-46-49-42
Факс: 2120-430-59-06
www.usk.spb.ru
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"УПРАВЛЕНИЕ СЕТЕВЫМИ КОМПАНИЯМИ"
ИНН 47/02-02-001101
ОГРН 1044702001011

Протокол № 01 к договору об осуществлении технологического присоединения к электросетевому объекту № 024-17/02 от 15.02.2012 г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

для присоединения к электросетевому объекту

№ ТУ 11-011 от 15.02.2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кварта 17А»
инженерная организация

- Наименование энергопринимающего устройства заявителя: электроснабжение жилого дома (здания), этаж, линия (линии), район(ы)
- Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающего устройства заявителя: жилая застройка, поселок Тельманов, Ленинградская обл., Тосненский район, пос. Тельманов, ул. 10 (под. М. 47.26.02.91.001.0011)
- Максимальная мощность присоединяемого энергопринимающего устройства заявителя составляет: 200,57 кВт
- Категория электроснабжения по надежности электроснабжения: 2 (повышен)
- Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 110 В
- Год ввода в эксплуатацию энергопринимающего устройства заявителя: 2012.2013 гг.
- Точка присоединения (размеры распределительных устройств, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы) заявителя: находящиеся на территории участка 0.4 кВт в ГРУ ВУ объекта
- Основной источник питания: ПС-510, новый ввод через новую ТП
- Резервный источник питания: ПС-510, новый ввод через новую ТП

№ Сетевая организация осуществляет:

- 10.1. Мероприятия по присоединению заявленной мощности к сетям высшей ступени сетевой организации ОАО «Сетевая».
- 10.2. Проектирование и строительство новой РТП на 24 инв.и с установкой двух трансформаторов ТМГ расчетной мощности. Квитанцию РУ-10 кВт определить на стадии проектирования с учетом установки 4 резервных линий на вв.
- 10.3. Проектирование и строительство необходимого количества новых 20КТП024 кВт с установкой двух трансформаторов ТМГ расчетной мощности. Предусмотреть в РУ-10 кВт установку микроблока РМ-6. Квитанцию РУ-10 кВт и РУ 0.4 кВт определить на стадии проектирования.
- 10.4. Проектирование и строительство двух КЭ-10 кВт кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена от РТП до ПС-510 Мару, сечение и тип кабеля и длины линий определить при проектировании.
- 10.5. Проектирование и строительство разветвленной сети КЭ-0.4 кВт кабелей на объекте выполняемых между новыми ТП. Подключение новых ТП выполнять от РТП (по п.10.2). Проектировать прокладку двух КЭ-10 кВт от новой РТП (ООО «Кварта») до двух новых ТП (по п.10.3) для организации кольцевой схемы электроснабжения. Сечение и тип кабеля и длины линий определить при проектировании.
- 10.6. На объектах проектируемых объектов установить необходимое количество легководонепроницаемых кабелей вводе типа КЭ-209 для электроснабжения отдельных помещений помещений (при их наличии).
- 10.7. Проектирование и строительство сети КЭ-0.4 кВт от РУ-0.4 кВт новых РТП и 20КТП до ГРУ ВУ строителя объектов и кабельных вводов.
- 10.8. Выполнение организационно-технических мероприятий по технологическому присоединению энергопринимающего устройства заявителя к электрическим сетям.
- 10.9. Разработку необходимой проектной документации на все выполняемые работы по напуску строительства сетей и объектов в установленном порядке.
- 10.10. Выполнение электромонтажных работ по строительству сетей в соответствии с ПУЭ, СНиП, ПТЭЭС и требованиями иных нормативных документов. В случае необходимости получить разрешение на ввод в эксплуатацию объектов нового строительства в установленном порядке.

15.02.2012

Для Заказчика 1

ПАО «СВЯЗНОЕ»

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЗАКАЗНИКОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ТЕХНИКО-ИНЖЕНЕРНАЯ КОМПАНИЯ «СВЯЗНОЕ»"

Роском. 187032, Санкт-Петербург, ул. Орловская, 12
Тел/факс: 2120-410-0000, 2120-400000, факс: 2120-414-8000
www.svyaznoye.ru, www.svyaznet.ru, www.svyazinfo.ru
Ленинградская область, инд. предпр. 47/02-02-001101
ИНН 47/02-02-001101 ОГРН 1044702001011

18, Митяевых Местечек ул., г. Пушкино, Ленинск, 186020
Тел/факс: 2120-410-0000, 2120-400000, факс: 2120-414-8000
www.svyaznoye.ru, www.svyaznet.ru, www.svyazinfo.ru
Ленинградская область, инд. предпр. 47/02-02-001101
ИНН 47/02-02-001101 ОГРН 1044702001011

№ 024-17/02 от 15.02.2012 г. **ООО «Кварта 17А»**


№ 77 от 15.02.2012 г.


УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ


объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Планируемая организация: ООО «Кварта 17А»
2. Применяемые обращения: новое строительство
3. Адрес объекта: Тосненский район, пос. Тельманов, микрорайон 3, участок 1/3
4. Назначение объекта: многофункциональный жилой комплекс
5. Источник теплоснабжения: 2-я Колпинская котельная
6. Типы присоединения: проектируемая тепловая линия на тепловых сетях 2/0,700м
на участке между ТК-5 и ТК-4 по Тверской ул.
7. До разработки рабочих чертежей прокладки тепловых сетей по ведомственным территориям и исполнению узловой согласовать с их владельцами.
8. Параметры теплоснабжения в тепловой камере ТК-5:
 $P_1 = 65$ м.кВт, $P_2 = 26$ м.кВт.
В межотопительный период $P = 35$ м.кВт, $T_{ввод} = 60^\circ C$
9. Схемы присоединения систем электроснабжения:
• отключитель системы
• системы вентиляции
• системами горячего водоснабжения – открытый водоразбор с отключением на 15 дней в межотопительный период.
Системы теплоснабжения оборудовать комплексами приборов автоматического регулирования расхода тепла и воды в соответствии с Постановлением Государственного комитета РФ по жилищной и строительной политике от 06 июня 1997 года № 18-14 и Постановлением Правительства С -Петербурга от 09.10.97 г. № 49 и 6.1 с обеспечением стабилизации гидравлических режимов тепловой сети и источника теплоты.
10. Удельное присоединение и учет тепла тепловой энергии для жилых, нежилых помещений и антропогенно застроенных районов, с разницей в основном теплоснабжении.
11. Расчетные тепловые нагрузки $\Sigma Q = 26,704$ Гкал/час, в том числе:

Положительное заключение экспертизы - корпус №


 Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Свидетельство об аккредитации ИРСОС RU.0001.A10147, выдано Федеральным службой по аккредитации 11 сентября 2013 года
 Свидетельство об аккредитации № В.А.Р.У.А.1067, выдано Федеральным службой по аккредитации 21 декабря 2014 года

«УТВЕРЖДАЮ»
 Генеральный директор

 Здражевский А.В.
 «28» июня 2015 г.


**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

№

7	8	-	1	-	4	-	0	0	1	8	-	1	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре

Объект капитального строительства
 Многоквартирный жилой дом
 по адресу: Ленинградская область, Тосненский район,
 пос. Тельмана, уч. 1/3 (микрорайон 5), корпус 4

Объект негосударственной экспертизы
 Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий

- Том 9.1. Обозначение 71-05-04-14-ПБ1. Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Книга 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- Том 9.2. Обозначение 71-05-04-14-ПБ2. Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Книга 2. Автономная пожарная сигнализация;
- Том 9.3. Обозначение 71-05-04-14-ПБ3. Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Книга 3. Автоматическая противопожарная защита; Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система управления установками дымоудаления. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- Том 10. Обозначение 71-05-04-14-ОДН. Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов;
- Том 10.1. Обозначение 71-05-04-14-ТБЭ. Раздел 10.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- Том 11.1. Обозначение 71-05-04-14-ЭЭ. Раздел 11.1. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов.

1.2. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

Объект капитального строительства – Многоквартирный жилой дом.
 Адрес: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Тельмана, уч. 1/3 (микрорайон 5), корпус 4.

1.3. Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учётом его вида, функционального назначения и характерных особенностей:

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	
		В границах земельного участка	В границах благоустройства
Площадь земельного участка	м ²	4 475,0	7 909,0
Площадь застройки	м ²	1 145,9	1 145,9
Процент застройки	%	25,6	14,5
Площадь покрытия, в том числе:	м ²	1 570,9	4 253,1
- асфальтобетонного	м ²	-	2 631,5
- отмости	м ²	165,0	165,0
- мощения плиткой	м ²	1 405,9	1 456,6
Процент покрытий	%	35,1	53,8
Площадь озеленения с учётом площадок, в том числе:	м ²	1 758,2	2 510,0
- озеленения	м ²	1 073,7	1 825,5
- площадок с резиновым покрытием	м ²	684,5	684,5
Процент озеленения с учётом площадок	%	39,3	31,7
Многоквартирный жилой дом			
Площадь застройки	м ²	1 145,87	
Площадь здания	м ²	14 492,80	
Общая площадь квартир	м ²	11 009,05	
Количество квартир, в том числе:	шт.	223	

- однокомнатных	шт.	143
- двухкомнатных	шт.	64
- трёхкомнатных	шт.	16
Строительный объём, в том числе:	м ³	47 257,02
- надземная часть (выше отм. 0,000)	м ³	44 681,11
- подземная часть (ниже отм. 0,000)	м ³	2 575,91
Количество этажей, в том числе:	эт.	18
- подземных	эт.	1
- надземных (этажность)	эт.	17

1.4. Идентификационные сведения о лицах, выполнивших инженерные изыскания и осуществивших подготовку проектной документации:

Изыскательские организации:

- Инженерно-геодезические изыскания – ООО «Топо-геодезическое обеспечение». Адрес: 196128, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 19, лит. А, пом. № II. Свидетельство о допуске № 1127 от 13.04.2011, выдано НП СРО инженеров-изыскателей «СтройПартнер», СРО-И-028-13052010.
- Инженерно-геологические изыскания – ООО «ЭкоСтандарт Изыскания». Адрес: 107113, г. Москва, ул. Рыбинская 3-я, д. 17, стр. 1, офис 401. Свидетельство о допуске № 0115/1-2012-7718781762-И-023 от 19.06.2012, выдано НП СРО «Объединение изыскательских организаций транспортного комплекса», СРО-И-023-14012010.
- Инженерно-экологические изыскания – ООО «ЭкоСтандарт Изыскания». Адрес: 107113, г. Москва, ул. Рыбинская 3-я, д. 17, стр. 1, офис 401. Свидетельство о допуске № 0115/1-2012-7718781762-И-023 от 19.06.2012, выдано НП СРО «Объединение изыскательских организаций транспортного комплекса», СРО-И-023-14012010.

Проектные организации:

- ООО «Инвестиционная компания ДСК № 5». Адрес: 187032, Ленинградская обл., Тосненский район, пос. Тельмана, ул. Октябрьская, д. 1, пом. III. Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 29-11-12-069-П-016 от 29.11.2012, выданное СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», СРО-П-016-12082009.
- ООО «Кена». Адрес: 192238, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 72, кор. 1, лит. А. Свидетельство о допуске № 0222.01-2010-7816375399-П-031 от 23.11.2010, выданное СРО НП «Объединение проектировщиков», СРО-П-031-28092009.
- ООО «ИжПроект». Адрес: 194156, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 2-в, лит. А. Свидетельство о допуске № СРОП-141.2-05122012 от 05.12.2012, выданное СРО НП проектировщиков «ГлазПроект», СРО-П-173-03082012.
- ЗАО «Абсолют». Адрес: 192288, г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 118, кор. 1, лит. А, пом. 70Н.

Положительное заключение экспертизы - корпус №

ООО «ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

г. Санкт-Петербург
Свидетельства об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013 и № РОСС RU.0001.610250 от 13.03.2014
выданы Федеральной службой по аккредитации



ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

№ 4 - 1 - 1 - 0 1 8 6 - 1 4
Регистрационный номер заключения негосударственной экспертизы в Реестре

Объект капитального строительства

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой
по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Тельмана,
участок 1/3 (микрорайон 5), корпус 6

Объект негосударственной экспертизы

Проектная документация без сметы и результаты инженерных изысканий объекта
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой»

Предмет негосударственной экспертизы

Оценка соответствия градостроительным и техническим регламентам, национальным
стандартам, градостроительному плану земельного участка, результатам инженерных
изысканий, заданию на проектирование, заданию на проведение инженерных изысканий

5	Количество этажей, в том числе:	эт.	9-15-18
	подземных	эт.	1
	надземных, в том числе:	эт.	8-14-17
	жилых	эт.	6-12-15
6	Количество секций	шт.	12
7	Количество квартир, в том числе:	шт.	846
	1-комнатных	шт.	426
	2-комнатных	шт.	282
	3-комнатных	шт.	138
8	Жилая площадь квартир	м ²	22269,60
9	Площадь квартир	м ²	42212,20
10	Общая площадь квартир	м ²	44911,90
11	Общая площадь встроенных помещений	м ²	4477,00
Подземная автостоянка			
12	Строительный объем, в том числе:	м ³	35080,00
	ниже отметки 0.000	м ³	34720,00
	выше отметки 0.000	м ³	360,00
13	Общая площадь, в том числе:	м ²	8266,50
	Отсек № 1	м ²	2876,60
	Отсек № 2	м ²	2609,10
	Отсек № 3	м ²	2780,80

1.5. Идентификационные сведения о лицах, осуществивших подготовку
проектной документации и (или) выполнивших инженерные изыскания

Проектная документация:

– Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Инвестиционная
компания ДСК № 5». Адрес юридический: 1187032, Ленинградская обл., Тосненский
район, пос. Тельмана, ул. Октябрьская, д. 1, пом. III. Свидетельство СРО-ПСЗ 29-11-12-
069-П-016 от 29.11.2012, выданное СРО НП «Проектировщики Северо-Запада».

Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания

– Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Топо - геодезическое
обеспечение». Адрес юридический: 196128, г. Санкт-Петербург, ул. Варшавская, д. 19,
лит. А, пом. 3-Н. Свидетельство № 2828 от 22.01.2013 НП СРО Инженеров -Изыскателей
«СтройПартнер» № СРО - И-028-13052010.

Инженерно-геологические изыскания

– Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Институт строительного
проектирования «Геореконструкция». Адрес юридический: 190005, г. Санкт-Петербург,
Измайловский пр., д. 4, оф. 112. Свидетельство о допуске к работам № 0049 – 2013/624-
7839384343-П-73 от 15.05.2013, выданное СРО НП «Гильдия архитекторов и инженеров
Петербурга».

Инженерно-экологические изыскания

– Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Проектно-
Изыскательская Компания». Адрес юридический: 195027, г. Санкт-Петербург, ул.
Панфилова, д. 7, лит. Б, пом. 2-Н. Свидетельство о допуске № СРОСИ-И-00683.1-15082012
выданное СРО НП Инженеров-Изыскателей «Стандарт-Изыскания».

1.3. Сведения о предмете негосударственной экспертизы с указанием
наименования и реквизитов нормативных актов и (или) документов (материалов), на
соответствие требованиям (положениям) которых осуществлялась оценка
соответствия

Предметом негосударственной экспертизы является оценка соответствия
проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-
эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной,
промышленной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, а
именно:

- Федеральному закону Российской Федерации от 22.07.2008 № 123-ФЗ
«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральному закону Российской Федерации от 30.12.2009 № 384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральному закону Российской Федерации от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об
отходах производства и потребления»;
- Федеральному закону Российской Федерации от 30.03.1999 № 52-ФЗ
«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральному закону Российской Федерации от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об
охране атмосферного воздуха»;
- Федеральному закону Российской Федерации от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране
окружающей природной среды»;
- «Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их
содержанию», утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от
16.02.2008 № 87 (далее – Положение);
- Национальным стандартам и сводам правил по соответствующим разделам
проектной документации, обеспечивающим выполнение требований «Технического
регламента о безопасности зданий и сооружений», перечня которых утверждены:
- распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р;
- приказом Федерального агентства по техническому регулированию и
метрологии от 01.06.2010 № 2079.

1.4. Идентификационные сведения об объекте капитального строительства

Объект: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной
автостоянкой.

Адрес объекта: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Тельмана, участок
1/3 (микрорайон 5), корпус 6.

1.5. Технико-экономические характеристики объекта капитального
строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных
особенностей

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
Здание жилое со встроенными помещениями			
1	Площадь земельного участка	м ²	25888,00
2	Площадь застройки	м ²	5457,00
3	Строительный объем здания, в том числе:	м ³	214272,42
	подземная часть (ниже отметки 0.000)	м ³	12931,38
	встроенных помещений (выше отметки 0.000)	м ³	20309,37
	надземная жилая часть (выше отметки +4,100)	м ³	181031,67
4	Общая площадь здания (в том числе встроенных помещений)	м ²	65279,10

Экспресс анализ рынка новостроек



1. Описание участка

Участок строительства расположен по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, пос. Тельмана, микрорайон 5.

В окружении участка располагаются сложившиеся районы жилой спальной застройки, хорошо развита социальная инфраструктура, есть магазины, торговые центры и т.п.

С другой стороны, участок замыкает сложившуюся жилую застройку, формально переходя в окраинные пустыри. Отсутствуют качественные дороги вокруг участка; сам участок в настоящее время производит впечатление большой строительной площадки.

2. Описание локации (пос. имени Тельмана и город Колпино)

Посёлок им. Тельмана расположен в 28 км к юго-востоку от исторического центра Санкт-Петербурга. В настоящее время в нем 62 многоквартирных жилых дома. В поселке проживает порядка 9 тыс. жителей. Работает детский сад, школа.

Численность населения Колпино по состоянию на 2015 год – 145 тыс. чел. Сегодня Колпино насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры. Город активно осваивают крупные торговые сети, такие как «Пятёрочка», «Магнит», «7-я Семья», «Окей» и т.п.

В городе построены торговые центры: «Гарант», «Нева», «Ока» (несколько крупных центров), «СВ». Построен крупный торгово-развлекательный центр «Меркурий». Есть гостиницы, кинотеатры, развлекательные заведения.

В городе 19 средних общеобразовательных школ и гимназий, 40 детских садов, есть художественные и музыкальные школы, профессиональные училища, библиотеки и т.п.

3. Жилой фонд

Сейчас в окрестностях рассматриваемого проекта строительства ведется мало.

Жители города зачастую улучшают свои жилищные условия за счет вторичного рынка жилья. Ниже представлена информация о новостройках с тем, чтобы дать представление о современном состоянии рынка строящегося жилья. Проекты не являются конкурентами рассматриваемому в настоящем отчете ввиду их принципиально иного местоположения, масштаба и концепции.

Новостройки в локации

Название	Застройщик	Класс дома Технология	Срок сдачи	Адрес	Диапазон цен, руб./кв.м.
ЖК «Сфера»	Бенстройтрест	Комфорт Панель	1 очередь - 1 кв 2015 - Перенесено на 4 кв 2015 года 2 очередь - 4 кв 2016	Лагерное ш./Пантонная ул.	65 000 – 77 000
ЖК «Капитал Классик»	Сберстройтрест	Бизнес Кирпично- монолитный	2 квартал 2016	ул. Павловская, д. 7А	83 000 – 90 000



Название	Застройщик	Класс дома Технология	Срок сдачи	Адрес	Диапазон цен, руб./кв.м.
ЖК «Сфера»	СПб Реновация	Эконом Панель	сдан	Колпино, ул. Павловская/пр. Ленина, уч. 10	Осталось 4 квартиры 84 000 – 85 000

Вторичный рынок жилья

Тип квартиры:	однокомнатные квартиры	двухкомнатные квартиры	трехкомнатные квартиры
Средняя цена кв.м, рублей:	84 250	73 857	72 779
Средняя цена квартиры, тыс. рублей:	2 859	3 736	4 989

4. Целевая аудитория проекта

Основная целевая аудитория проекта – жители города Колпино и жители населенных пунктов в его окрестностях в радиусе приблизительно 10 км.

Покупки квартир жителями Санкт-Петербурга могут быть только единичными. Привлекательность проекта для петербуржцев низкая из-за удаленности проекта от города, высокого трафика. При этом проект не имеет дополнительных особенностей, которые могли бы повысить его привлекательность (например, исключительных природных условий, повышенной комфортности и т.п.).

5.

6. Ценообразование и темпы продаж

Средняя цена квадратного метра по будущим продажам остатка жилых площадей в проекте составит **57 тыс. руб.**

В таблице ниже указаны рекомендованные цены, начиная со стартовой при возобновлении продаж и заканчивая ценой после сдачи дома. В рост цены заложено только изменение строительной готовности, экономические факторы (например, инфляция) не учитываются.



Тип квартиры	Стартовая цена	Цена после сдачи дома (2018 год)
Квартира студии, руб/кв.м.	57 866	66 843
1-комнатная квартира, руб/кв.м.	56 486	65 249
2-комнатная квартира, руб/кв.м.	50 510	58 346
3-комнатная квартира, руб/кв.м.	48 439	55 953

Прогнозируемые темпы продаж, при условии соблюдения предложенного ценообразования и наличии у проекта ипотеки, в среднем будут составлять **12-15 квартир в месяц** (максимальное значение в пиковые периоды, в зависимости от стадии строительства и цикла продаж – **до 18-20 квартир в месяц**). Подробная информация в файле-приложении «Прогноз продаж Колпино.xlsx».

Первичный рынок жилья


Район	Индекс (руб. / кв. м)	Изменение за неделю:	Изменение с декабря 2014 г.
Адмиралтейский	123263.0	-1.34 %	3.05 %
Василеостровский	113361.8	0.69 %	3.65 %
Выборгский	77342.5	-1.09 %	2.31 %
Каленинский	85495.4	-1.53 %	-5.2 %
Кировский	94856.8	1.93 %	3.45 %
Красногвардейский	97555.3	-0.31 %	-1.65 %
Красносельский	93288.1	0.38 %	10.03 %
Московский	107626.2	-0.75 %	2.63 %
Невский	79050.7	0.71 %	-6.57 %
Петроградский	174340.5	0.57 %	9.09 %
Питерский	103207.5	-1.41 %	4 %
Фрунзенский	98558.2	-0.63 %	1.72 %
Центральный	190332.0	1.28 %	30.36 %
Васильевский	67656.3	1.87 %	0.99 %
Колпинский	69008.9	2.68 %	-6.25 %
Кооперативный	71241.2	1.25 %	-5.82 %
Кировский	97663.8	1.19 %	16.12 %
Петроградский	66830.8	-0.5 %	2.84 %
Пушкинский	71429.0	1.6 %	4.59 %
Область	56732.1	1.15 %	11.66 %

Контакты

www.metr-sq.ru

 **Skype:** pkem1973

 **E-mail:** bogatyrev@metr-sq.ru

 **8 (911) 709-77-75**



Председатель Совета директоров
Группы компаний Метр квадратный

П.Г. Богатырёв

Факторы влияющие на доходность проекта.

1. Вход в проект:

- Стоимость выкупа прав аренды
- Инвестиционный контракт
- Доля города
- Обременения
- Составляет порядка 10-20% от общего бюджета строительства

Факторы влияющие на доходность проекта.

2. Коэффициент эффективности здания / планировочные решения

- Оптимальные параметры потери площадей/некоммерческие площади (места общего пользования, лифты, холлы, проходы):
 - офисы: класс «А» - 12-15% от общей площади здания
 - торговля: в районе 30% (без учета площади паркинга) в зависимости от формата ТЦ/ТРЦ
 - склады: как правило вся площадь сдается в аренду логистическим операторам/арендаторам (потери площадей минимальные — это только технические помещения)

Факторы влияющие на доходность проекта.

3. Паркинг

- Себестоимость строительства третьего подземного уровня удорожает строительство на 25% (по сравнению со вторым подземным уровнем)
- Паркинг в ТЦ/ТРЦ – некоммерческие площади, являются обременением
- Паркинг и разворотные площадки в складах – занимает порядка 50% от ЗУ

Поиск инвестиций

www.napartner.ru

www.avito.ru

<https://boomstarter.ru>

<https://planeta.ru>

А также:

Своё окружение

Банки

ЖСК, ЖНК

Потребительские кооперативы



Объединение капиталов

**Больше денег = больше
возможностей**



**Объединяйте капиталы, знания и опыт, усилия
для достижения великих результатов.**

ЧАСТЬ VI

**РЕАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Классические форматы реализации недвижимости



Расклейка



Холодные и тёплые звонки



Интернет



Новый формат реализации недвижимости – фронт



Возможности фронт-офисов

- Реклама жилищных комплексов
- Получение заявки на покупку квартиры
- Возможность выбора и бронирование квартиры
- Раздача рекламных материалов
- Сбор документов на одобрение ипотеки
- Предварительный расчёт ипотеки в реальном времени
- Проведение рекламных акций
- Живая работа с клиентом



- Продвижение в социальных сетях
- Контроль работы менеджеров ФО

Достижения за последние 6 месяцев

>80

объектов
в работе

2000

обратившихся
клиентов

30

сделок
в работе

>10

прямых договоров
с застройщиками

>30

человек
в
компании

300-400

ежемесячных
заявок

>30

субагентских
договоров

3

действующих
фронт-офиса

60

закрытых
сделок

Агентства тратят
сотни тысяч рублей, а иногда и

МИЛЛИОНЫ РУБЛЕЙ

на рекламу и продвижение, получая

ДЕСЯТКИ ЗАЯВОК

В МЕСЯЦ

Формат фронт-офиса
ежемесячно обходится в

35 000 РУБЛЕЙ

на содержание стойки, генерируя

СОТНЮ ЗАЯВОК

В МЕСЯЦ

Система и смысловое ядро



Планирование

Дни недели	ПН	ВТ	СР	ЧТ	ПТ	СБ	ВС
Фронт-офисы	2	2	2	2	2	2	2
Заявки	10-20	10-20	10-20	10-20	10-20	10-20	10-20
Агенты	Агент 1	Агент 3	Агент 5	Агент 7	Агент 9	Агент 11	Агент 13
	Агент 2	Агент 4	Агент 6	Агент 8	Агент 10	Агент 12	Агент 14
Заявок на 1 агента	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Руководители (дежурство)	РОП 1 + РОП 2	РОП 1	РОП 1	РОП 1	РОП 2	РОП 2	РОП 2
Собрания	Собрания для 1 группы агентов (1-8)				Собрания для 2 группы агентов (9-14)		
Выход «в поля»		РОП 2	РОП 2			РОП 1	РОП 1
Внесение в CRM статусов "передан агенту"	CRM	CRM	CRM	CRM	CRM	CRM	CRM
Внесение в CRM статусов о звонках и показах	CRM				CRM		

Бренд с историей

- Проверенность и надёжность
- Наличие филиальной сети
- База вторичной недвижимости
- Прямые договоры с застройщиками
- Разработанный бренд-бук

Продукт

- Клиентоориентированный продукт
- Отработанные методы продажи
- База своих новостроек
- Удобное расположение



CRM

+ ДОБАВИТЬ

Лиды



ЛЕНТА



МОИ ДЕЛА



КОНТАКТЫ



КОМПАНИИ



СДЕЛКИ



ПРЕДЛОЖЕНИЯ



СЧЕТА



ЛИДЫ ³³



ОТЧЕТЫ



ВОРОНКА



ЕЩЕ -

Искать компанию, контакт, лид, сделку...



Фильтр

Новые лиды

Мои лиды



Добавить лид



<input type="checkbox"/>		Дата создания	Дата создания NEW	Источник лида	Лид	Статус	Создатель	Исполнитель	Назначенный агент	# Сертиф.
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 17:44:00	ФО - Лефортово	Андрей	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 17:05:00	ФО - Мытищи	Мажит	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Николай Селезнев		не назначен	100
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 16:38:00	ФО - Лефортово	Алекой	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 15:59:00	ФО - Лефортово	Олег	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 14:28:00	ФО - Лефортово	Ольга	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 13:08:00	ФО - Лефортово	Андрей	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		16.11.2015	16.11.2015 12:33:00	ФО - Лефортово	Ксения	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Андрей Прижимов		не назначен	
<input type="checkbox"/>		15.11.2015	15.11.2015 19:28:00	ФО - Мытищи	Игорь	<div><div style="width: 20px;">Внесён в CRM</div></div>	Артём Каташов		не назначен	

ИЗБРАННОЕ

Живая лента

Лиды

Сделки

CRM

Чат и звонки

Календарь

Задачи

Сообщения

Ещё 1

ТЕЛЕФОНИЯ

Баланс и статистика

Пользователи

Настройки телефонии

Ещё

CRM

Воронка продаж

Настройки

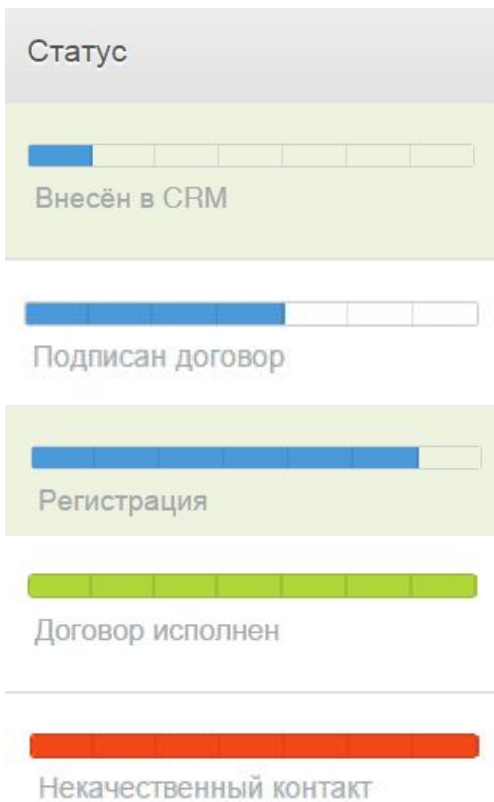


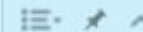
Вы должны быть в курсе о каждом клиенте!

С внедрением CRM-системы у Вас есть возможность видеть все Ваши созданные Лиды и их конвертирование в сделку.

Сегодня установлены следующие статусы:

1. **Внесён в CRM** – появляется после создания Лида
2. **Первичный контакт** – устанавливается руководителем отдела продаж (РОП) после общения с клиентом и выяснения адекватности Лида.
3. **Передан агенту** – устанавливается РОП при назначении Исполнителя – агента
4. **Показы объекта** – устанавливается РОП при начале просмотров и показов
5. **Подписан договор** – устанавливается РОП при согласии клиента на проведение сделки (купли-продажи) через нашу компанию
6. **Аванс** – устанавливается РОП при внесении денежных средств на покупку квартиры
7. **Регистрация** – устанавливается РОП при регистрации сделки
8. **Договор исполнен** – устанавливается РОП при выполнении условий по сделке. Данный статус говорит о том, что заявка, которую Вы принесли, принесла Вам деньги!
9. **Отказ** – отказ клиента от работы с нашей компанией
10. **Некачественный контакт** – неверно предоставленные данные (телефон, почта)





Приор-т	Нов.
ФИО	Михаил Морозов Иванович
Возраст	54
Работа с другими агентами	нет
Телефон	89153511513
E-mail	6568751@gmail.com
Дата необх. контакта	
Необх. действия	подобрать варианты и перезвонить

Адрес продажи	
Цена продажи	0
S продажи	
Сост-е (прод.)	
Как давно продаёт?	
Адрес покупки	Мьищи, СВАО
Цена покупки	2000000
S покупки	30
Первоначальный взнос	100%
Срок сдачи	2016-4
Сост-е (пок)	

Дата создания 21.02.2016 15:19:00
NEW

Изменён 21.02.2016 16:18:35

Создатель [СМЕНИТЬ](#)

Екатерина Померанцева
Фронт-менеджер

Дежурный
Агент

Тип заявки Входящая

Источник ФО - Мьищи

Руководитель не назначен

Супервайзер

Исполнитель Антипова Инна

Передан в не выбрано

Комментарий Клиент ,очень позитивный дядя! хочет купить 1-ку в мьищах или СВАО подходит первичка и вторичка. Главное близость к станции. Уже есть квартира на бубушкинской своя,хочет еще одну "что бы Была". Этаж любой, сумма до 2 млн.руб. Ждет звонка!

ПРОСИТ ПОМОЧЬ В ПРОДАЖЕ ДОЛИ 1/4 2-ка метро отрядное 7/22 эт. На все вопросы ответит по тел.

14.03

Смотрит альтернативу в Щёлково. Возможно к 30.03 определится.

11.03

Планирует ехать смотреть завтра ПР

07.03

не алло

27.02

Договорились на завтра на показ ПР в 14:00 - созвон в 12:00

Когда планирует выйти на сделку?

Портрет клиента адекват

	ФО - Лефортово		ФО - Мытищи			
Всего в % (по точкам)	47,4%		52,6%		Лучший фронтовик	
ПРИНЁС ЛИДОВ	61	101	63	117	117	
ФРОНТОВИКИ	Анатолий Федюкин	Андрей Прижимов	Артём Каташов	Николай Селезнев	Николай Селезнев	
ЗАЯВКИ					ИТОГО	%
<i>Входящая</i>	17	30	27	40	114	33,3%
По точкам входящие	47		67			
По входящим в %	36,2%	63,8%	40,3%	59,7%		
<i>Исходящая</i>	44	71	36	77	228	66,7%
По точкам исходящие	115		113			
По исходящим в %	38,3%	61,7%	31,9%	68,1%		
ПО ФРОНТОВИКАМ	61	101	63	117	342	48,9
ПО ТОЧКАМ	162		180			
Всего в % (фронтовики)	37,7%	62,3%	35,0%	65,0%		
СЕРТИФИКАТЫ					ИТОГО	%
Выдано сертиф-в	0	0	10	17	27	
СТАТУСЫ					ИТОГО	%
Внесён в CRM	36	68	44	89	237	69,3%
Первичный контакт	1	5	4	7	17	5,0%
Передан агенту	17	14	7	11	49	14,3%
Показы/Просмотры	0	0	0	0	0	0,0%
Подписан договор	0	1	1	0	2	0,6%
Аванс	0	0	0	0	0	0,0%
Регистрация	0	0	0	0	0	0,0%
Договор исполнен	0	0	0	0	0	0,0%
Не берёт трубку	0	0	0	0	0	0,0%
Неотработанный лид	0	0	0	0	0	0,0%
Некачественный контакт	0	1	2	0	3	0,9%
Отказ	5	10	5	8	28	8,2%
Неадекват	2	2	0	2	6	1,8%
	61	101	63	117	342	

Звонок на 8-800	5
------------------------	---

Заявки в работе у агентов	Кол-во	%
Агаева Илона	5	10%
Галимов Газинур	1	2%
Гришин Сергей	7	14%
Ильин Алексей	5	10%
Козюра Мария	6	12%
Кропачева Мария	4	8%
Скобцова Елена	1	2%
Степанов Владимир	11	22%
Уварова Нина	2	4%
Широкий Алексей	1	2%
Широкий Станислав	2	4%
Штыкова Екатерина	5	10%
Итого:	50	

Тип заявок	Кол-во	%
Купить новостройку	100	27%
Купить вторичку	34	9%
Продать новостройку	20	5%
Продать вторичку	220	59%
Итого:	374	

Отчётный период:

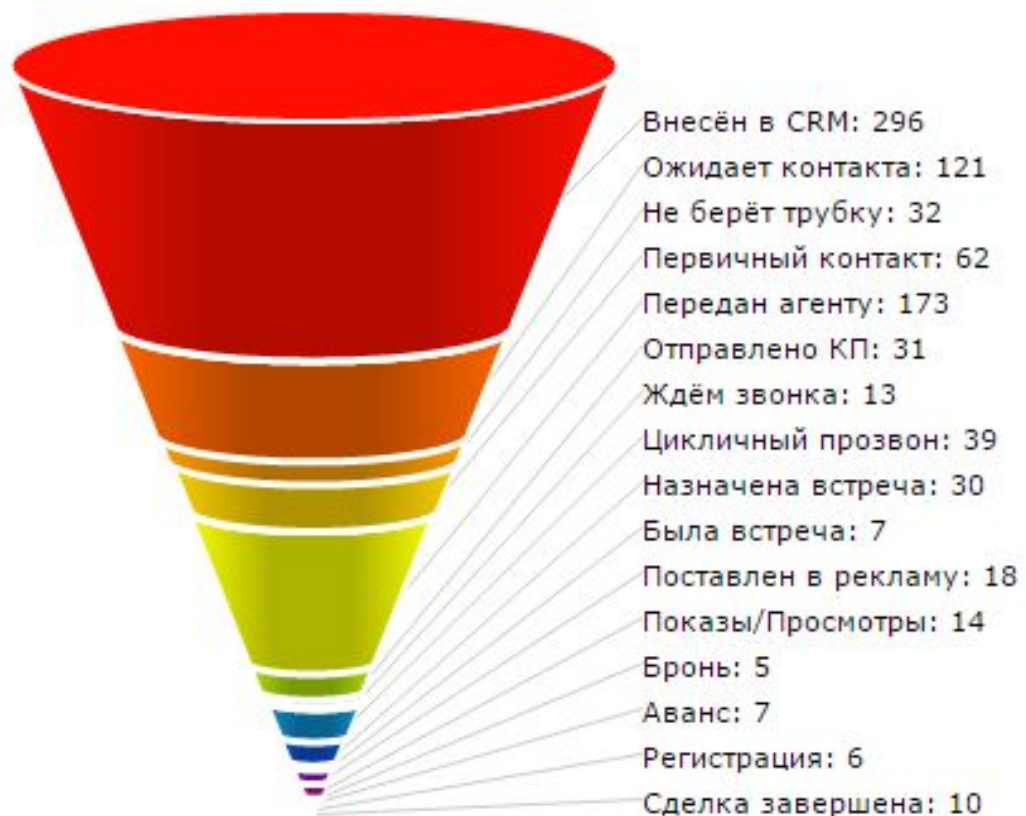
Последние 30 дней

НАЙТИ

ОТМЕНА



ВОРОНКА ПО ЛИДАМ



ИСТОЧНИКИ ЛИДОВ



**Приглашаем на
Он-лайн
ИНТЕНСИВ!**

2 дня по 8 часов

**Подробный разбор
и практические упражнения
на интенсиве**

- **пошаговые инструкции**
- **скрипты и бизнес-процессы**
- **знакомство с CRM-системой**
- **планирование и финансы**
- **как управлять фронт-офисом**



ЧАСТЬ VII

**ЗАРАБАТЫВАЙ НА
НЕДВИЖИМОСТИ
ОТ 50% ГОДОВЫХ**



**Отсутствие денег
на развитие бизнеса –
основной вид
самообмана**

Предложение о Партнёрстве

Входите в Проекты

БЕЗ денег

существующими

активами и знаниями!

Партнёрская программа Метр квадратный



Данная карта даёт Вам право на получение **10%** и **15% (VIP)** от прибыли компании **МКВ** при реализации объекта недвижимости по Вашей рекомендации. Пожалуй, ещё никогда слово не стоило так дорого. Например, Ваш друг, родственник или знакомый хотят решить вопрос с недвижимостью. Рекомендуйте ему нашу компанию и зарабатывайте деньги!

Партнёрская программа Метр квадратный

Заказать партнёрскую карту

Пример 1 (купля-продажа): по Вашей рекомендации чрез компанию МКВ была продана/куплена квартира по цене 5 000 000 руб. Комиссия при реализации квартиры составила 200 000 руб.

Вы заработали 20 000 руб. за рекомендацию.

Пример 2 (срочный выкуп жилой недвижимости): по Вашей рекомендации была продана квартира с дисконтом 20% компании МКВ. Цена квартиры составила 8 000 000 руб. Данная квартира была реализована по рыночной цене в 10 000 000. Было заработано 2 000 000 руб.

Вы заработали 200 000 руб. за рекомендацию.

Пример 3 (срочный выкуп коммерческой недвижимости): по Вашей рекомендации компанией МКВ была выкуплена производственная база за 50 000 000 руб. Компанией МКВ были проведены мероприятия по улучшению и разделению базы на общую сумму в 10 000 000. В последствии база была реализована за 80 000 000. Было заработано 20 000 000 руб.

Вы заработали 2 000 000 руб. за рекомендацию.

Пример 1 (купля-продажа): по Вашей рекомендации чрез компанию МКВ была продана/куплена квартира по цене 5 000 000 руб. Комиссия при реализации квартиры составила 200 000 руб.

Вы заработали 30 000 руб. за рекомендацию.

Пример 2 (срочный выкуп жилой недвижимости): по Вашей рекомендации была продана квартира с дисконтом 20% компании МКВ. Цена квартиры составила 8 000 000 руб. Данная квартира была реализована по рыночной цене в 10 000 000. Было заработано 2 000 000 руб.

Вы заработали 300 000 руб. за рекомендацию.

Пример 3 (срочный выкуп коммерческой недвижимости): по Вашей рекомендации компанией МКВ была выкуплена производственная база за 50 000 000 руб. Компанией МКВ были проведены мероприятия по улучшению и разделению базы на общую сумму в 10 000 000. В последствии база была реализована за 80 000 000. Было заработано 20 000 000 руб.

Вы заработали 3 000 000 руб. за рекомендацию.

Готовое решение



МЕТР

инвестиции • девелопмент •
недвижимость



Паушальный взнос	100 000 руб.
Стойка (1 шт.) + оборудование	100 000 руб.
Аренда (3 месяца)	105 000 руб.
Сопровождение и обучение	0 руб.
Персонал (1 месяц)	30 000 руб.
Итого:	335 000 руб.
Роялти со 2-го месяца:	10 000 руб.

Для входа достаточно **235 000 руб.**

цены на аренду могут меняться в зависимости от региона и типа помещения

Что можно заработать, имея 1 фронт-офис



МЕТР КВАДРАТНЫЙ

инвестиции • девелопмент • недвижимость

1 месяц: 150 заявок = 10 тёплых клиентов = 1-3 сделки

2 месяц: +150 заявок (итого 300) = +15 тёплых клиентов = 3-5 сделок

3 месяц: +150 заявок (итого 400) = +15 тёплых клиентов = 6-8 сделки

За 3 месяца - 10-16 сделок * комиссия 60 000 руб. = 600 000 - 960 000 руб.

**Каждый следующий месяц
3-5 гарантированных сделки, а это**

150 000 - 250 000 руб. в месяц с 1 ФО



МЕТР

инвестиции • девелопмент •
недвижимость

Бизнес-план реализации 3 168 кв. м. малоэтажного жилья по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, п. Шумиха, ул. Свердлова, д. 15



Предложение для Инвестора

Предложение для Инвестора № 1:

1-20 % в проекте = **от 500 000 руб.** до 10 000 000 руб.

Доходность от 50 % годовых. Срок реализации проекта – 10 месяцев.

Предложение для Инвестора № 2:

1 000 000 руб. - 10 000 000 руб. под 25 % годовых без залога (личные поручения физических либо юридических лиц) либо под 21 % с залоговым обеспечением.

Срок займа = от 9 до 12 месяцев.



МЕТР КВАДРАТНЫЙ

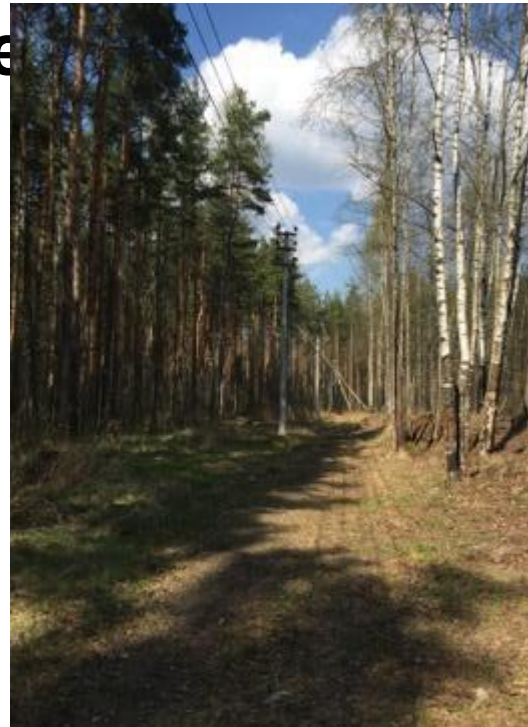
ИНВЕСТИЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЛЯ ИСКУШЁННЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Петербург: 8 (911) 927-50-80

Москва: 8 (910) 444-84-22

Пермь: 8 (912) 988-88-35

Бизнес-план реализации коттеджного поселка площадью 6 Га, расположенного по адресу: Лен. область, Всеволожский р-н, Свердловское городское



Санкт-Петербург, май 2016 года

Предложение для Инвестора

Предложение для Инвестора № 1:

1-49 % в проекте = **от 630 000 руб.** до 30 870 000 руб.

Доходность от 50 % годовых. Срок реализации проекта – 2 года.

Срок возврата инвестиций = 12 -15 месяцев.

Предложение для Инвестора № 2:

5 000 000 руб. - 32 000 000 руб. под 25 % годовых без залога (личные поручения физических либо юридических лиц) либо под 18 % с залоговым обеспечением.

Срок займа = от 12 до 24 месяцев.

Предложение для клиентов (уже в продаже)



Земельные участки **ИЖС**

от **6** до **100** соток

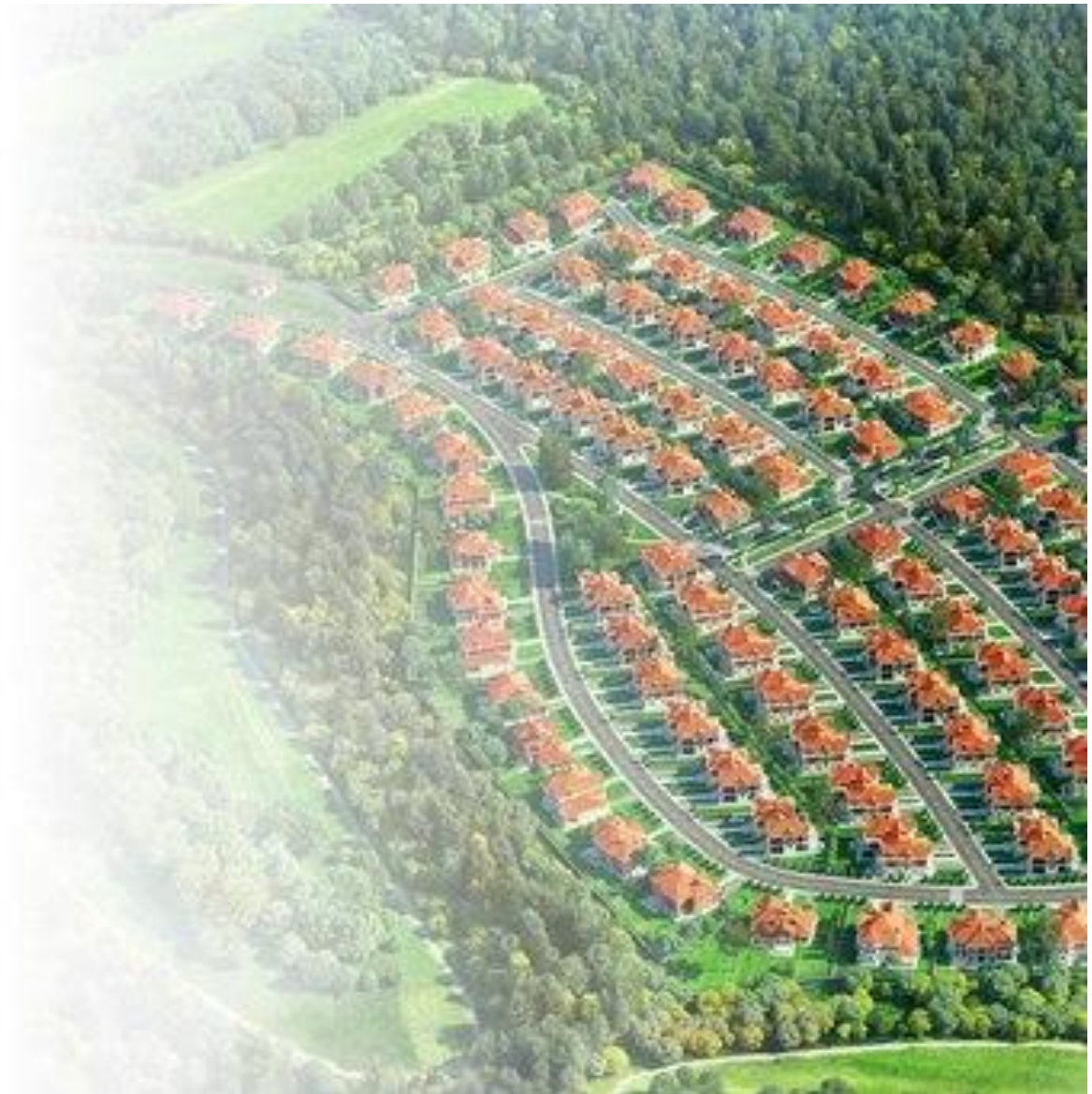
Всеволожский р-н, Ленинградская область,
Свердловское городское поселение,
Маслово

от **200 000 руб.** за сотку

(ниже рынка на 25-30% до июля 2016)

+7 (911) 709 77 75

+7 (981) 818 38 20





МЕТР КВАДРАТНЫЙ

ИНВЕСТИЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ДЛЯ ИСКУШЁННЫХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Петербург: 8 (911) 927-50-80

Москва: 8 (910) 444-84-22

Пермь: 8 (912) 988-88-35

**Бизнес-план реализации земельного участка площадью 1,79 Га,
расположенного по адресу: Лен. область, Всеволожский р-н,
пос. Новосаратовка**



Санкт-Петербург, май 2016 года

Предложение для Инвестора

Предложение для Инвестора № 1

Продажа земельного участка 1,7 Га. Цена = 42 500 000 руб.

Предложение для Инвестора № 2

Совместное освоение земельного участка – строительство ресторана на воде, гостевых домов, центра отдыха и досуга. Собственник земельного участка входит в Проект земельным участком (оценка 42,5 млн. руб.), Инвестор – денежными средствами от 21 250 000 руб. (доля 1/3) до 42 500 000 руб. (доля 50 %).

Стань режиссером своей жизни

28 мая 2016 - интенсив на 1 день, с 10:00 до 18:00

СТАНЬ РЕЖИССЁРОМ ЖИЗНИ

Ценности. Цели. Планирование.

Пермь, Окулова 18, бизнес-клуб "КОСМОДРОМ"

В программе интенсива:

1. ЦЕННОСТИ - ОСНОВА ВСЕГО
2. ПОСТАНОВКА РОДНЫХ ЦЕЛЕЙ
3. ПРАКТИЧЕСКИЙ ТАЙМ-МЕНЕДЖМЕНТ
4. ИНСТРУМЕНТЫ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ
5. ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ САМООПРЕДЕЛЕНИЕ
6. ГЛАВНОЕ О БИЗНЕСЕ



К финансовой свободе через развитие личности

29 мая 2015 - интенсив, 1 день с 10:00 до 18:00

К ФИНАНСОВОЙ СВОБОДЕ через развитие личности

Пермь, Окулова 18, бизнес-клуб "КОСМОДРОМ"




В программе интенсива:

1. ВЫБОР СФЕРЫ И СЕГМЕНТА БИЗНЕСА
2. СИСТЕМА: ПЛАНИРОВАНИЕ И АНАЛИЗ
3. ФИНАНСЫ: УПРАВЛЕНИЕ И ПРИВЛЕЧЕНИЕ
4. ПРОДУКТ И ЕГО УПАКОВКА
5. ПРОДАЖИ - КРОВЬ БИЗНЕСА
6. КАДРЫ РЕШАЮТ МНОГОЕ!

Контакты

 **Skype:** pkem1973

 **E-mail:** bogatyrev@bogatp.ru

 **8 (911) 709-77-75**

 <http://vk.com/bogat>

 <https://www.facebook.com/bogatp>

 <https://instagram.com/bogatyrevpetr>

www.metr-sq.ru

www.bogatp.ru

