

СОВМЕСТНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ в загородной недвижимости.

Истринское водохранилище. Подмосковье.
Земельные участки с подрядом у Истринского
водохранилища.

Степанова Диана, г. Москва.

- ▶ Финансист. Международный инвестор. Консультант по личным финансам и по доходным стратегиям.
- ▶ Высшее экономическое и психологическое образование, инвестор. Оценка рисков». МВА «Международный
- ▶ Преподаватель финансовых дисциплин.
- ▶ Кандидат экономических наук с 2005 года, доцент ВАК, доцент Российского экономического университета им. Г.В.Плеханова (г. Москва).
- ▶ Разработчик авторских курсов по финансам, в т.ч. «Основы финансовой грамотности» (<https://universarium.org/course/1035>)
- ▶ Квалифицированный инвестор с 2018 года.
- ▶ Инвестор на рынке доходной недвижимости с 2004 года, в ценные бумаги с 2016 года, что позволило стать рантье и иметь возможность не работать с 35 лет.
- ▶ Стратегия - деление на студии и сдача в аренду в Москве, флип-сделки с новостроем в Москве, Турции (Алания), США (Огайо).
- ▶ На данный момент 10 действующих ипотек.
- ▶ Сейчас инвестиционный интерес - в сфере земли и загородной недвижимости в России.

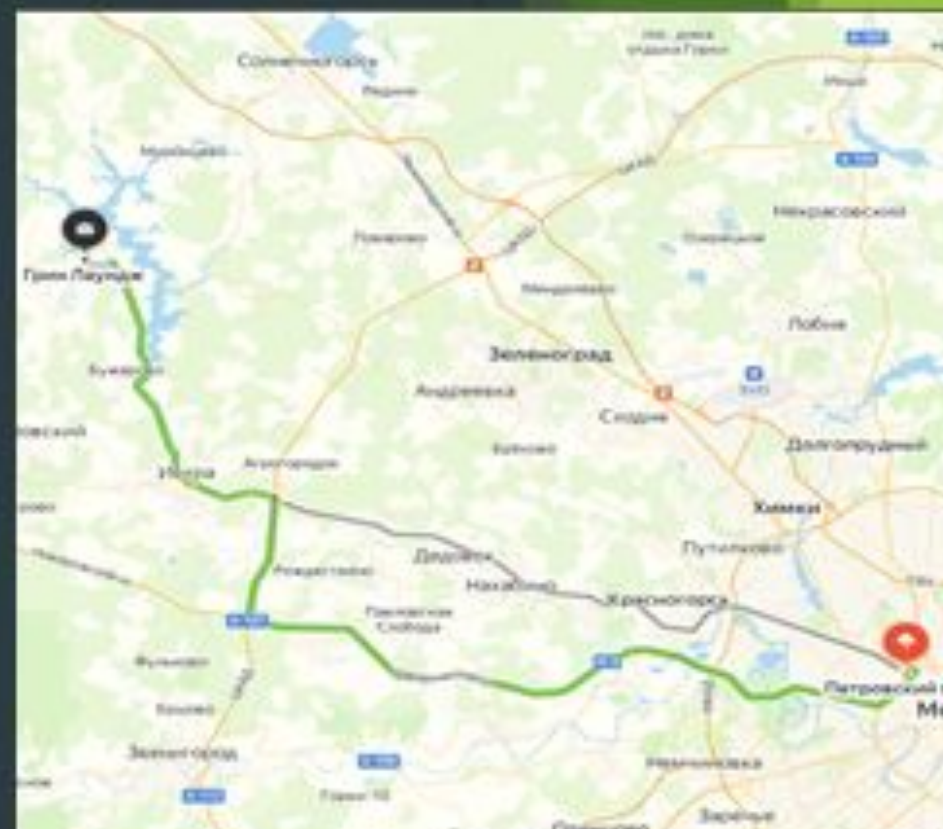
Арина Забелина, г.Нижний Новгород.

- ▶ Юрист, практикующий инвестор,
- ▶ МВА «Международный инвестор. Оценка рисков».
- ▶ Преподаватель в Академии Лик Про, эксперт доходной недвижимости.
- ▶ Первый прирост капитала произвела в новостройках МО, Спб. После обучения взяла наиболее эффективные инструменты для дальнейшего роста и с помощью кредитного плеча сделали совместно с мужем 4 флип сделки в МО и Нижнем Новгороде.
- ▶ Сейчас 3 объекта в посуточной аренде в г. Нижний Новгород.
- ▶ Занимается стратегиями в загородной недвижимости, с земельными участками. Участник двух совместных сделок в США в Огайо, есть ITIN США.

КП «ГринЛаундж» на 830 домовладений расположен в лесном массиве Московской области, г.Истра, 62 км. от МКАД по Новорижскому/Волоколамскому шоссе.

Центром притяжения является самый экологичный район Подмосковья, большой чистый водоем «Истринское водохранилище» в шаговой доступности.

- Чистая централизованная вода
- Электричество 15кВт к каждому домовладению
- Асфальтовый подъезд к каждому домовладению
- Высокоскоростной интернет
- Озеленение и освещение улиц и общих зон
- Высокий уровень безопасности: охрана и видеонаблюдение
- Пешеходные зоны, детские и спортивные площадки
- Собственная парковая зона
- Доступная пляжная зона (собственная и у водохранилища)
- Газ в 2024 году



Выставочный посёлок «Open Village 23/24» на территории КП «Грин Лаундж»

Почему именно мини коттеджный посёлок комфорт класса «Open Village 23/24» ?

- ▶ Новых коттеджных посёлков комфорт и бизнес класса в такой локации нет
- ▶ Акцент поселка на КОМФОРТНУЮ СРЕДУ (основная цель выставки в 2023/2024)
- ▶ Территория сильно недооценена девелоперами. На этой территории должны строиться поселки комфорт и бизнес-классов.
- ▶ На фоне посёлка Грин Лаундж, благодаря той локации, которая есть и тому окружению, которое есть на расстоянии до 20 км. от участков, посёлок чётко будет демонстрировать посетителям выставки (конечному потребителю и девелоперам), что такое КОМФОРТНАЯ СРЕДА !

Мини коттеджный посёлок комфорт класса «Open Village 23/24» прилегает к:

- ▶ большому посёлку эконом класса (Грин Лаундж) и пользуемся его инфраструктурой (дороги, зоны отдыха, услугами управляющей компании).
- ▶ к деревне и пользуемся ее инфраструктурой (дорога, автобусная остановка).
- ▶ Но! У нашего поселка будет и своя инфраструктура !



БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ OPEN VILLAGE

- ▶ участки посёлка Грин Лаундж. Уровень самого строительства и архитектуры домов будет ниже, чем на Open Village.
- ▶ территории общего пользования посёлка Грин Лаундж (спортивные, детские, прогулочные зоны и магазин в будущем).
- ▶ деревенские участки. Уровень строительства и архитектуры домов разношерстные.
- ▶ арендные дома (обещали построить к лету 23 года). Несмотря на то, что многие ассоциируют арендные дома с шумными компаниями, это не так. Небольшие арендные дома на природе повышают привлекательность территории вокруг т.к. это семейный отдых, который заставляет собственника создавать определённую атмосферу территории. И всегда есть процент людей, которые первый раз побывали на этой территории арендовав домик и захотят в этом районе приобрести участок.
- ▶ Истринское водохранилище в 400 метрах от территории Open Village. Это основной магнит данной территории.
- ▶ Автобусная остановка в 500 метрах от территории Open Village



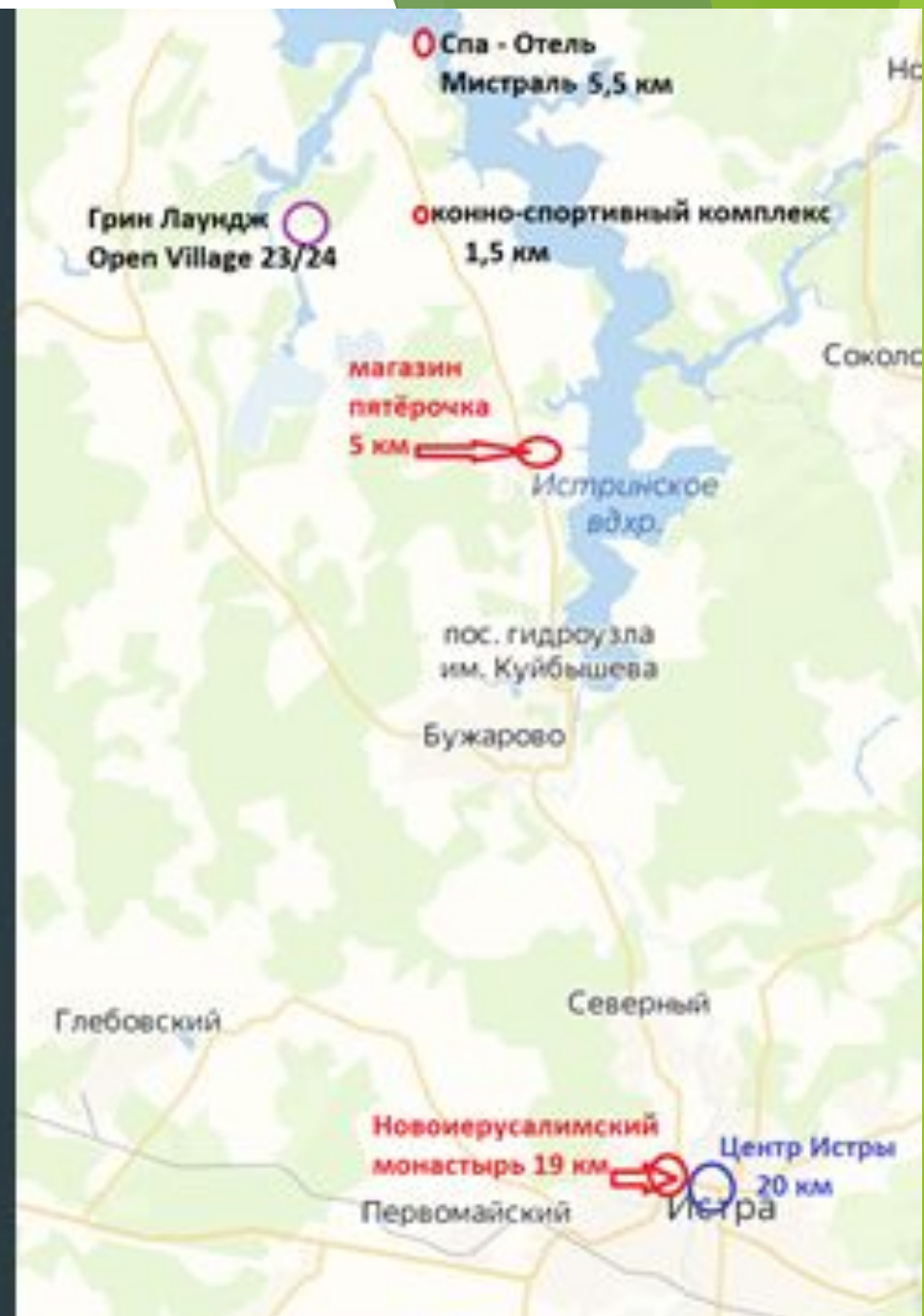
СРЕДНЕЕ ОКРУЖЕНИЕ (радиус 6 км)

- ▶ в 1,5 км на противоположном берегу пирс для катеров (элемент комфорта бизнес-класс).
- ▶ В 1.5 км от Грин Лаундж строится крупный конноспортивный комплекс. Это элемент бизнес-класса.
- ▶ в 3.5 км от Грин Лаундж находится КП «Высокий берег» со стоимостью участка в районе 1 миллиона за сотку. Это элемент бизнес-класса.
- ▶ в 5 километрах от Грин Лаундж магазин «Пятёрочка». Это элемент эконом и комфорт класса.
- ▶ в 5.5 километрах от Грин Лаундж спа-отель «Мистраль». Это элемент бизнес-класса.



ДАЛЬНЕЕ ОКРУЖЕНИЕ (радиус 20 км)

- ▶ начиная с 6 км. зоны идут базы отдыха, находящиеся прямо на воде со стоянками катеров. Это элементы эконоом, комфорт и бизнес-классов.
- ▶ начиная с 15 км. зоны, появляются кафе и рестораны. Это элементы комфорт класса.
- ▶ 19 км. от Open Village находится центр основного притяжения Истры, Новоиерусалимский монастырь.
- ▶ 20 км. центр города Истра. Город активно развивается и обладает всей необходимой инфраструктурой, ж/д станция.



Как появятся комфортная среда, зеленые пешеходные дорожки, бассейны, общественные зоны рекреации и отдыха, детские площадки, беседки?

Каждый кто покупает земельный участок на территории выставки «Open Village 23/24» вносит 225 000 рублей на выкуп и благоустройство двух земельных участков под общую зону отдыха и развлечений.

Что будет на двух участках общего пользования?

- песочница
- детская площадка
- спортивная зона
- беседки
- сборно-разборный бассейн с территорией под лежаки
- домик для персонала

Персонал

Будущие собственники домовладений на территории выставки «Open Village 23/24» будут иметь свой обслуживающий персонал. Это будет один человек, в чьи обязанности будет входить обслуживание территории общего пользования включая все постройки на этих территориях, а также обслуживание зелёных изгородей, которые будут вместо заборов на территории выставки «Open Village 23/24».

Каждое домовладение будет ежемесячно вносить 2000 рублей в счет оплаты труда данного человека.

Зелёные изгороди.

На всей территории выставки «Open Village 23/24» будет беззаборная среда. Вместо заборов допускается зелёная изгородь, а тем, у кого будут собаки, разрешено омоло зелёной изгороди, внутри своего участка сделать забор из 3D сетки высотой 1,5 метра и засадить его вьющимися растениями.





Проект с беспрецедентным маркетинговым рычагом.

Стратегия :

Покупка участков с подрядом на строительство от застройщиков выбранных организатором выставки , что обеспечит дополнительный контроль и гарантия качества строительства и строгие сроки по сдаче. И отличные бонусы от партнеров

Стратегия Флип на срок до 1.5 года

- Продать во время проведения первого года выставки в **2023** году
- Возможность аренды с авг 2023 по 2024 год если захотим ждать наибольшего прироста объекта до конца выставки



Участок 688, площадь 13,03,
кад. номер 50:08:0070356:1427
цена за сотку 255 000,00 ₽,
общая стоимость **3 322 650,00**

Участок 691, площадь 12,2,
кад. номер 50:08:0070356:1424
цена за сотку 255 000,00 ₽,
общая стоимость **3 111 000,00**

Цены действуют до 01.03.23

▶ Плюсы совместной сделки:

- ▶ + Синергетически эффект при работе со многими Резидентами выставки, бонусы
- ▶ + Оптимизация расходов за счет единого моментного комплексного развития территории
- ▶ + выход из сделки при продаже своей доли соинвесторам, не надо искать покупателя
- ▶ + не надо контролировать процесс стройки, продажи или сдачи объекта в аренду (отчеты от организаторов, зумвстречи, видео, фото, освещение всего процесса)
- ▶ + Результат можно лицезреть на выставке уже в июле 2023
<https://openvillage.ru/vystavka/karta-vystavki/dom-dom-s-umom-140-ot-bauhaus/>

▶ Риски сведены на минимум

- ▶ - Сделка застрахована (ипотечное страхование)
- ▶ - Ипотечное плечо одобряется Организатора/Соинвестора
- ▶ - Со инвесторское соглашение и Договор займа имеют юридическую легитимность на территории Российской Федерации (при подписании лично, либо отправкой почтой РФ ранее подписанный договор)
- ▶ - Строгие трёхсторонние договорные обязательства по срокам и качеству строительства (собственник земли, организатор выставки и организатор сделки)

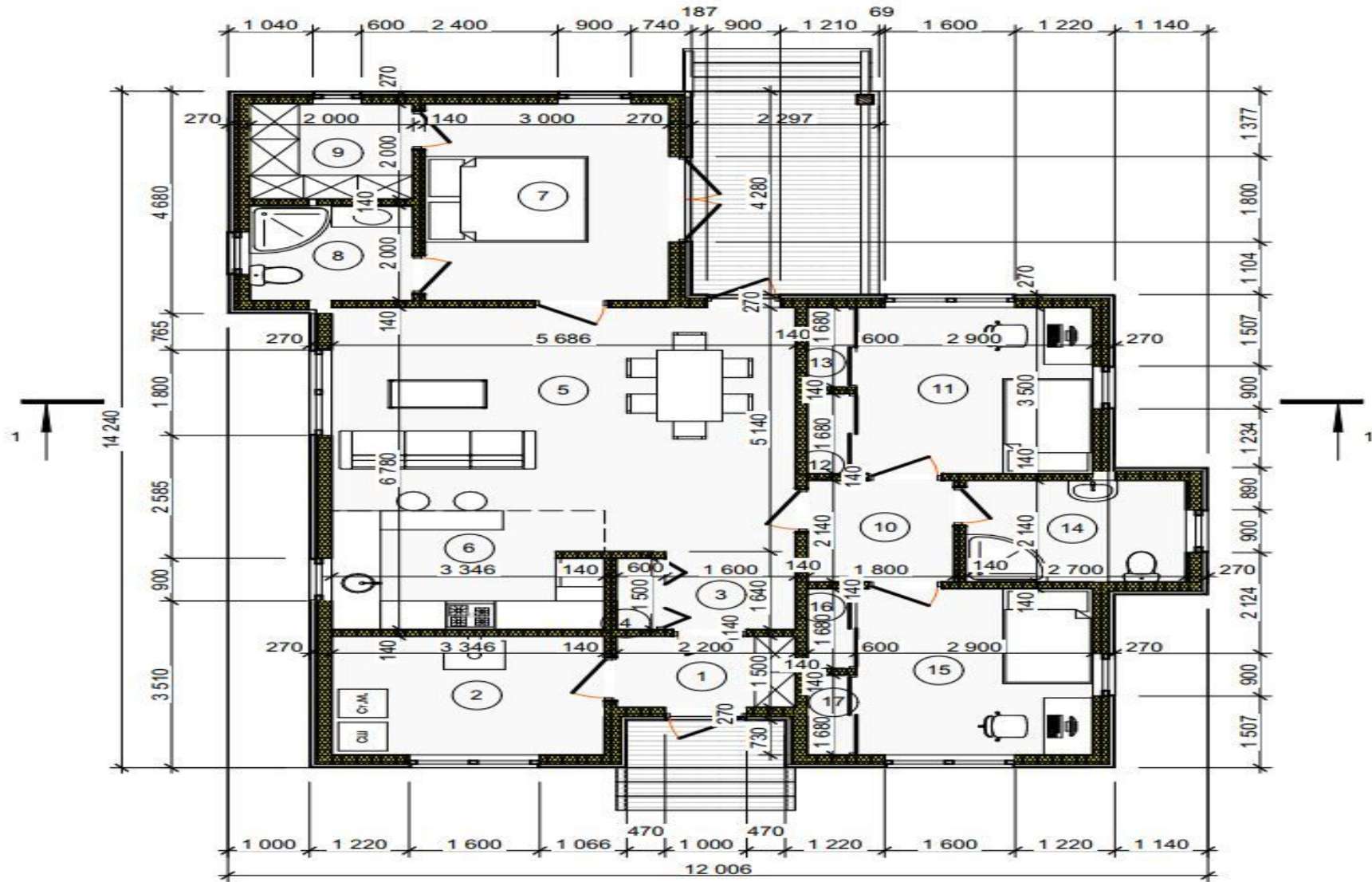
Подрядчики проекта

- ▶ Балашовские дома.

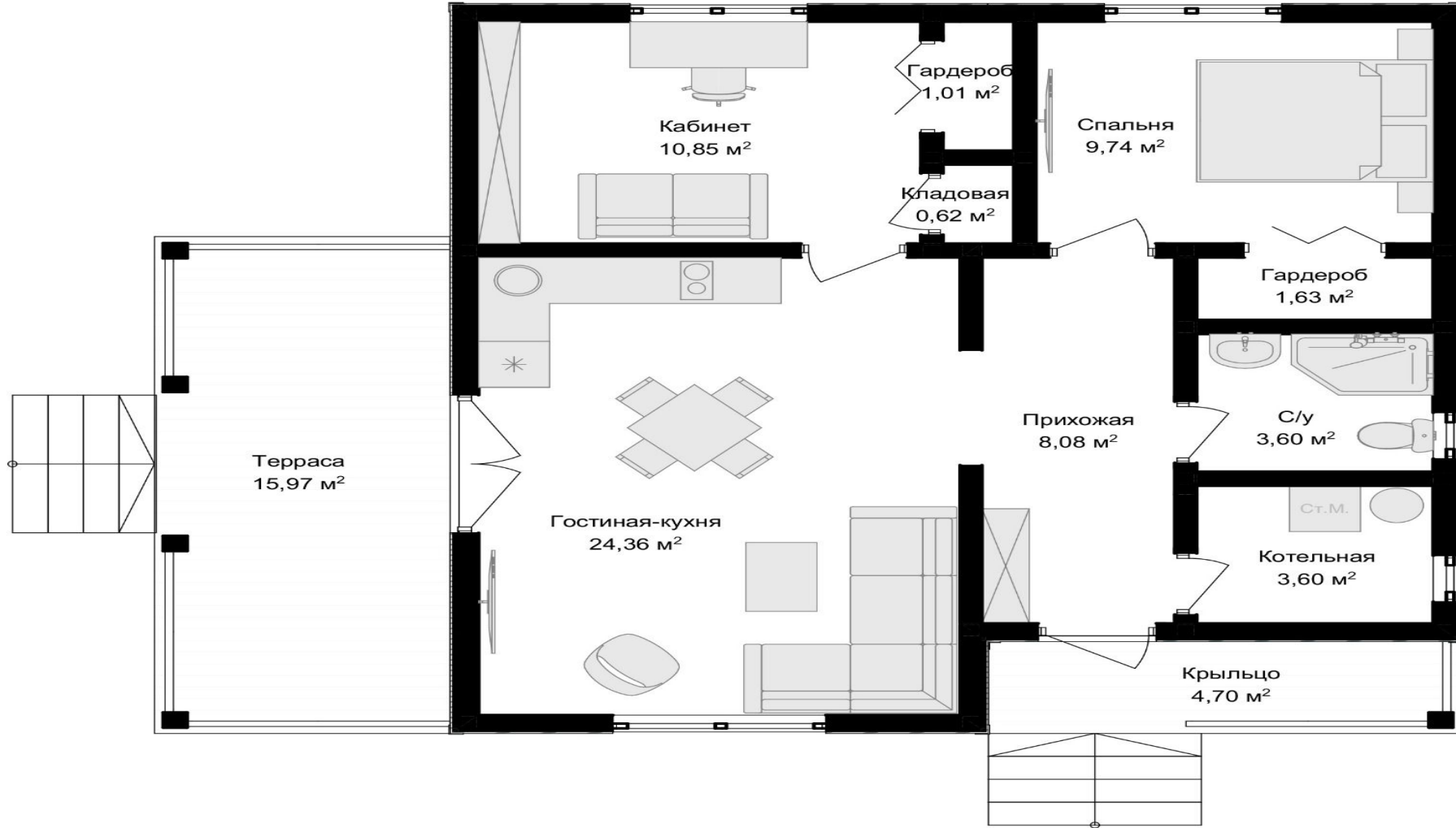
Ссылки на наши соцсети:- Instagram - <https://www.instagram.com/baladom.ru/>- Telegram - <https://t.me/baladom>- VK - <https://vk.com/baladom>- Youtube - https://www.youtube.com/channel/UCFhgpQuPoBW8qBCYpp-Lg_Q/featured



План на отм. ±0.000 М 1:100







- ▶ Также можно рассматривать проекты, которые уже выложены у нас на сайте:-
- ▶ Барнхаус - <https://baladom.ru/projects/barnhouse->
- ▶ Купер - <https://baladom.ru/projects/kuper->
- ▶ Дисней - <https://baladom.ru/projects/disney->
- ▶ Фултон - <https://baladom.ru/projects/fulton>

Цвета и отделка всех домов могут быть любым

- ▶ СипВуд

<https://sipwood.ru/o-kompanii/>

- ▶ Компания SIPWOOD предлагает Вам построить дом из СИП-панелей по минимальной цене в максимально сжатые сроки. Наше конкурентное преимущество в узкой специализации - мы просто строим дома, зато делаем это профессионально и качественно.





План первого этажа



- ▶ «Шарк - 98»
- ▶ Компактный, недорогой одноэтажный дом 98 кв.м. со всеми удобствами.
- ▶ Характеристика проекта «Шарк - 98»:
 - ▶ Этажность дома: 1
 - ▶ Общая площадь дома, кв.м : 89
 - ▶ Площадь дома строительная, кв.м: 98
 - ▶ Размеры дома, м: 8,1x11,25
 - ▶ Высота потолков 1-го этажа: 2,5 м
 - ▶ Крыльцо: да, 1шт.
 - ▶ Цена от 2,058,000 руб.

Расчеты С кредитным плечом

Продажа до августа 2024 **15 000 000 - 24 000 000**

Расходы . Описание

- ▶ 495 000 стоимость участка 3 300 000 руб
- ▶ 1 305 000 строительство дома 8 700 000 руб с внутренней и внешней отделкой, внутренними разведен.коммуникациями, элрозетки в комнатах, водопровод разведен по дому и собран в гребенки в тех.помещении
- ▶ 250 000 приобретение в общедолевую соб-ть всеми собственниками open village двух общественных участков (далее перепродажа)
- ▶ 1 314 000 ипотечные платежи 18 мес. 7,7 % 12 млн.руб.
- ▶ 144 000 УК Гринлаундж плата за обслуживание 24 мес.
- ▶ 36 000 open village плата за обслуживание 18 мес.
- ▶ 30 000 Юридическая проверка и сопровождение сделок

- ▶ 10 000 оформление ДКП (пошлины, создание эл.подписи и пр)
- ▶ 50 000 врезка водопровода
- ▶ 54 000 подключение к электросетям
- ▶ 60 000 подготовка к присоединению к электросетям
- ▶ 80 000 внешнее освещение дома
- ▶ 30 000 топографическая карта с подеревкой и вынос точек ЗУ в натуре
- ▶ 90 000 вырубка, выкорчевывание деревьев

- ▶ 230 000 септик с установкой
- ▶ 75 000 временная въездная группа и парковка
- ▶ 50 000 постоянная въездная группа и парковка
- ▶ 800 000 благоустройство участка (живая изгородь, газон, дорожки и пр)

- ▶ 624600 прочие расходы
- ▶ 750 000 Уплата налогов на имущество, на прибыль от продажи
- ▶ 1 000 000 работа организаторов
- ▶ 7 477 600 Всего

- ▶ **Прибыль 7 522 400 - 17 522 400**

Схема сделки для инвесторов

Земельный участок +строительство - Ипотека на Организатора до 12 000 руб (где 3300 000 ЗУ + Дом 100/110кв.м 8700 000 р)

Где Расходы указанные на слайдах выше (7 477 000р)

Партнерские инвестиции по Договору займа и Инвестиционному соглашению о распределении долей между участниками сделки _____ (имеющие юридическую силу расписки и принимаются в суде как доказательная база).

Начальная сумма входа для инвесторов от 500 000 р

Голоса инвесторов при голосовании равнозначны.

Все вопросы по процессам в сделке принимаются большинством голосов.

Приглашаем в сделку 12 инвесторов с входом от **500 000 р.**

На данный момент 3 инвестора вошли в сделку.

Сроки входа в сделку ограничены бронированием участка (не более 14 дней) и реальными сроками для строительства домостроения к моменту выставки (4-5 мес)

Сроки организации сделки и выхода на сделку не более 1 мес

До **15 марта 2023 г** заключение сделки.

(дата 2023 г определена, билеты в продаже).