



COZY  
MARKET

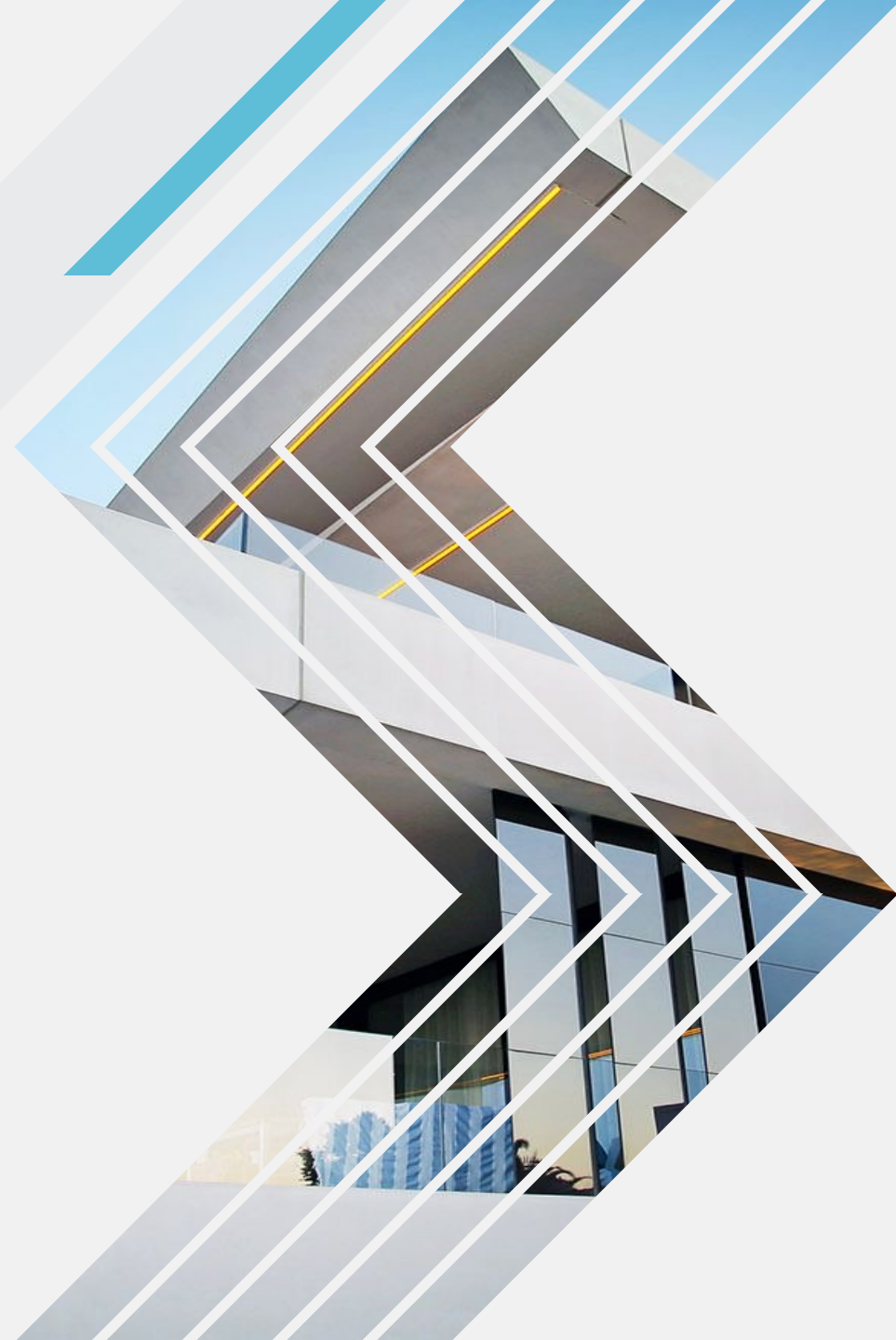
Проект торгового комплекса

# ПОЗДНЯКОВО

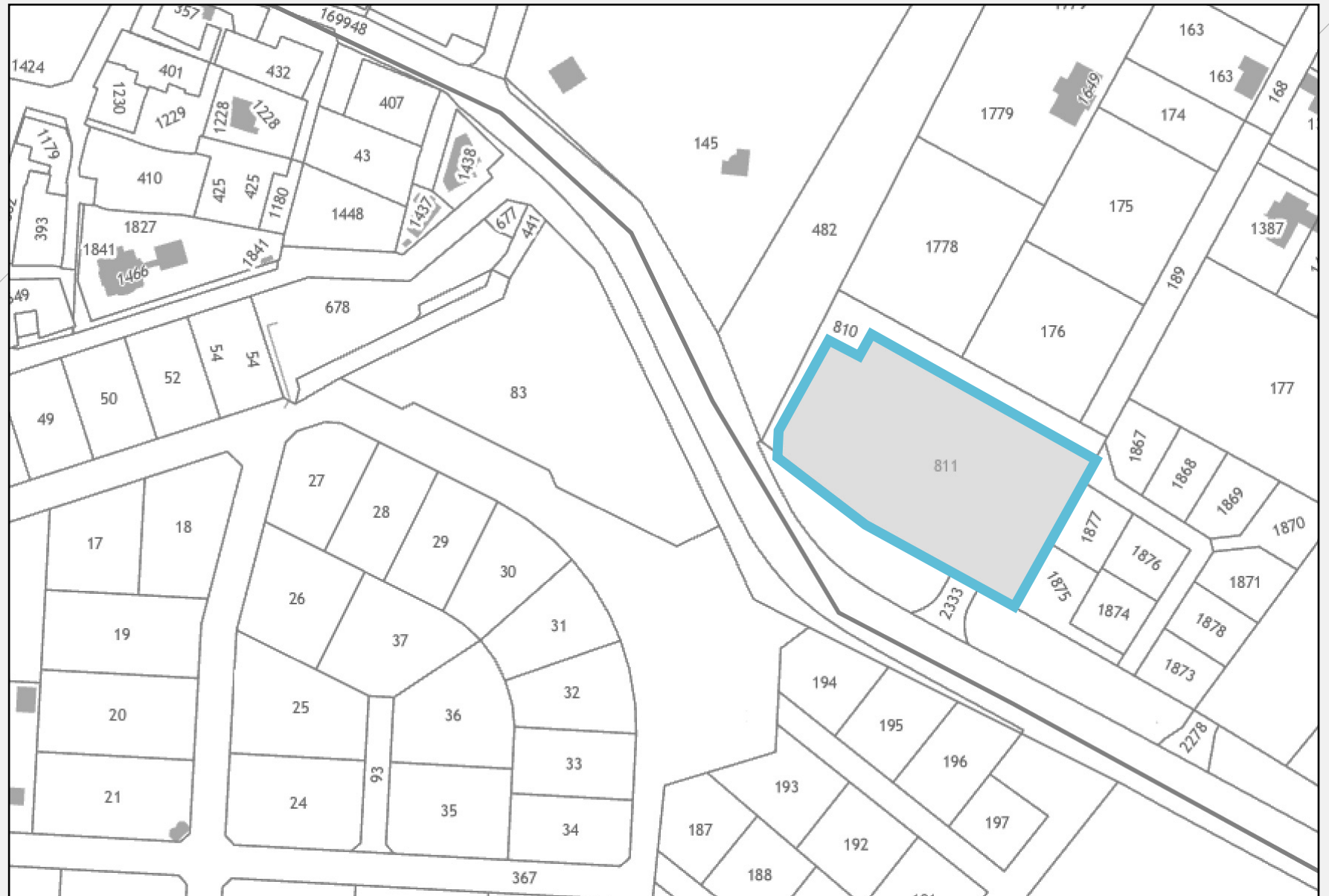
обл. Московская, р-н Красногорский, д. Поздняково

# Основные характеристики участка 50:11:0040217:811

- 1 Площадь 9 397 м<sup>2</sup>;
- 2 Земли населённых пунктов;
- 3 Земли населённых пунктов;
- 4 Под индивидуальную жилую застройку и спортивный комплекс с объектами культурно-бытового обслуживания.
- 4 Обременений ЗОУИТ нет.



# Расположение на карте кадастра



## Градостроительное зонирование

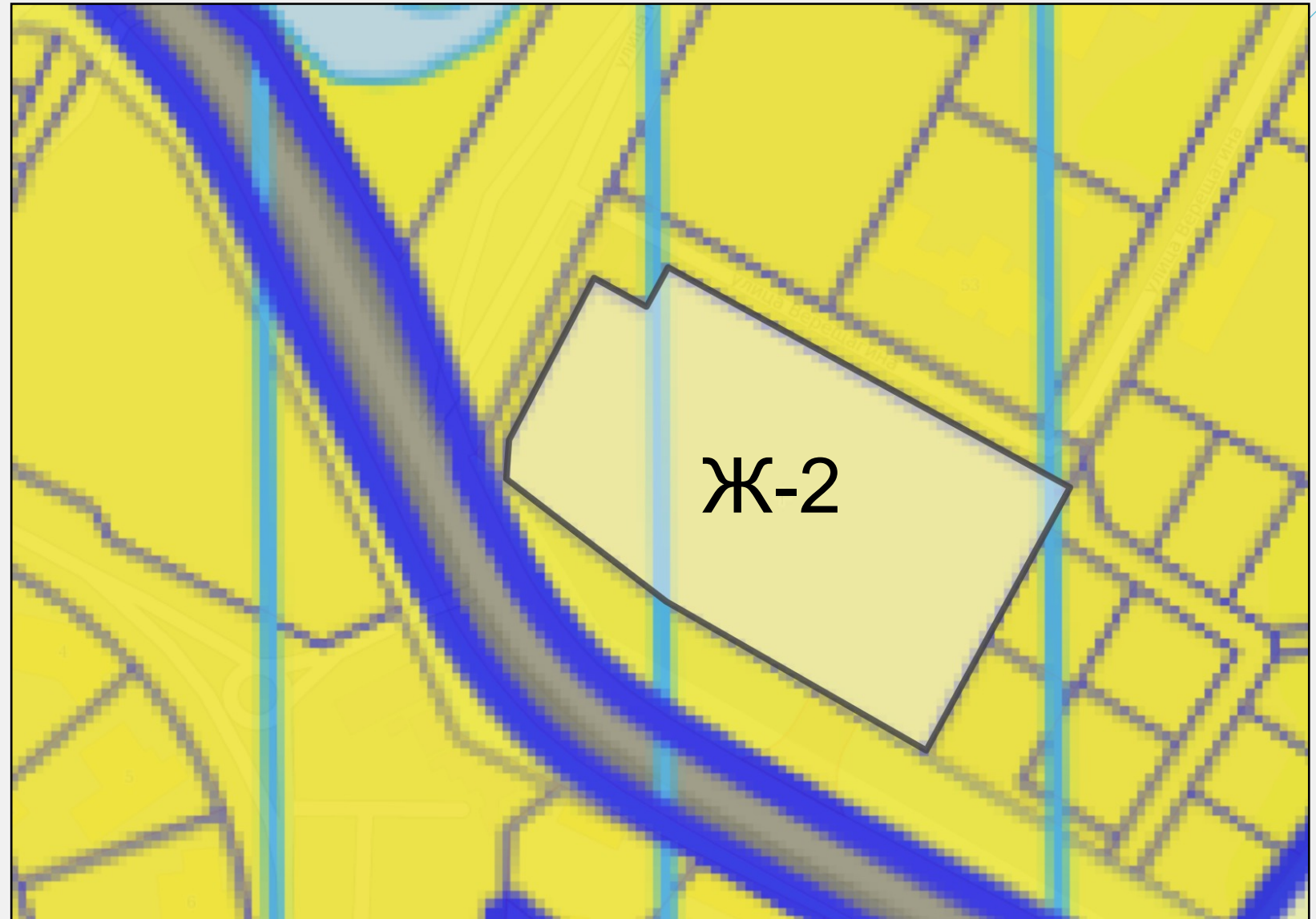
Зона Ж-2 (Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами)

Площадь

наложения: 9961.41 м<sup>2</sup>

Процент наложения: 100%

Магазины 4.4 в условно-разрешённых ВРИ.



# СПОЗУ (эскиз)



## Вложения и доходность

### Вложения:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Покупка земли   | – 175 000 000 руб.; |
| 2. Строительство супермаркета 1538 м <sup>2</sup> (60 000 руб/м <sup>2</sup> ) | – 92 280 000 руб.;  |
| 3. Строительство павильонов 600 м <sup>2</sup> (50 000 руб/м <sup>2</sup> )    | – 30 000 000 руб.;  |
| 4. Строительство ветклиники 515 м <sup>2</sup> (60 000 руб/м <sup>2</sup> )    | – 30 900 000 руб.   |

ИТОГО 328 180 000 руб.

### Доходы:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 1. Продажа свободной площади ЗУ 3800 м <sup>2</sup> (1 800 000 руб./сот) | – 68 400 000 руб.; |
| 2. Годовая рента (с учётом налога и затрат на содержание)                | – 76 528 562 руб.  |

СРОК ОКУПАЕМОСТИ	49 месяцев.*
РАСЧЁТНАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ ГОТОВОГО ОБЪЕКТА	688 757 062 руб.

\*Срок покрытия затрат включает в себя расчёт максимального налога 7% от продажи свободной площади ЗУ и учитывает срок строительства (основной инвестиционный период).

# Модель

ОБЪЕКТ	ПОЗДНЯКОВО		ВЫКУП	СТР-ВО СУПЕРМАРКЕТА	СТР-ВО ВЕТКЛИНИКИ	СТР-ВО ПАВИЛЬОНОВ	
ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	ОБЩАЯ СУММА ЗАТРАТ	328 180 000		175 000 000	92 280 000	30 900 000	30 000 000
	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, М2	2 653					
	ПРОЦЕНТ СЕРВИСНЫХ ЗОН	3%					
	НАЛОГ, % ОТ АРЕНДЫ	7%					
	ДОПЗАТРАТЫ, % ОТ АРЕНДЫ	1%					
	СРОК ЗАПУСКА, МЕС	8					
	ЛЕТ АРЕНДЫ В ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЕ	9					
	МЕСЯЦЕВ АРЕНДЫ В ПРОДАЖНОЙ ЦЕНЕ	108					
ПОСТУПЛЕНИЯ ОТ РИТЕЙЛА	СЕТЬ	<b>ДА</b>	<b>ВКУСВИЛЛ</b>	<b>ВЕТКЛИНИКА</b>			
	ПЛОЩАДЬ АРЕНДЫ РИТЕЙЛЕРА, М2	1 250	200	500			
	СТАВКА АРЕНДЫ РИТЕЙЛЕРУ, Р/М2	1 700,00	2 500,00	2 500,00			
	АРЕНДА, Р/МЕС	2 125 000	500 000	1 250 000			
	РТО	60 000 000	0	0			
	% ТОВАРООБОРОТА	5,00%	0,00%	0,00%			
	НДС	0%	0%	0%			
	КОМИССИЯ РТО, Р/МЕС	875 000	0	0	0	0	0
СВОБОДНАЯ ПЛОЩАДЬ	М2	623					
	СТАВКА АРЕНДЫ СВОБОДНОЙ ПЛОЩАДИ, Р/М2	3 500					
	АРЕНДА, Р/МЕС	2 181 935					
ИТОГО	АРЕНДА ПОСЛЕ НАЛОГА И ДОПЗАТРАТ, Р/МЕС	6 377 380					
	РАСЧЁТНАЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ, Р	688 757 062					
	ДОХОД ОТ ПРОДАЖИ СВОБОДНОЙ ПЛОЩАДИ ЗУ (налог 7%), Р	63 612 000					
	НАЦЕНКА, Р	424 189 062					
	РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ, %	129%					
	СРОК ПОКРЫТИЯ ЗАТРАТ, МЕС	49					
	СРОК ПОКРЫТИЯ ЗАТРАТ, ЛЕТ	4,1					

Подобный завершённый проект по адресу: МО, ГО ИСТРА, д. Покровское.





# ОКРУЖЕНИЕ



Участок расположен в Красногорском районе, д. Поздняково на первой линии шоссе соединяющего М9 с густонаселённым районом VIP посёлков Подмосковья. Торговые площади рассчитаны на жителей таких ЖК как: Никольская Слобода, Кленовая Роща, СПК Липка, Третья Охта, Инженерный-1, Хюгге, Рубикон, Новахово, Никольское, Ольгино.



Данный район испытывает недостаток в подобного рода торговых площадей. Это обстоятельство обусловлено высокой ценой на землю и отсутствием достаточных площадей в составе одного земельного участка для учреждения подобного проекта без нарушений строительных норм и правил эксплуатации.

Подобный завершённый проект по адресу: МО, ГО ИСТРА, д. Лешково.



# Расположение на карте

