



Инвестиционный проект

**Точечное строительство домов где каждое мгновение
запоминается, а природное спокойствие дополняется
высоким уровнем комфорта**

“Riverside Agoy”

1. Введение:

- Описание проекта: Разработка и строительство частных домов в благоустроенном комьюнити "Riverside Agoy". Дома будут находиться в экологически чистом районе, вблизи **Черного моря**, недалеко от реки Агуй, в окружении живописных гор. Здесь место на свежем воздухе становится притяжением для семей, которые умеют ценить каждый момент и делать их ярче друг для друга. Без суеты мегаполиса — но со всеми привычными для вас атрибутами городского образа жизни.

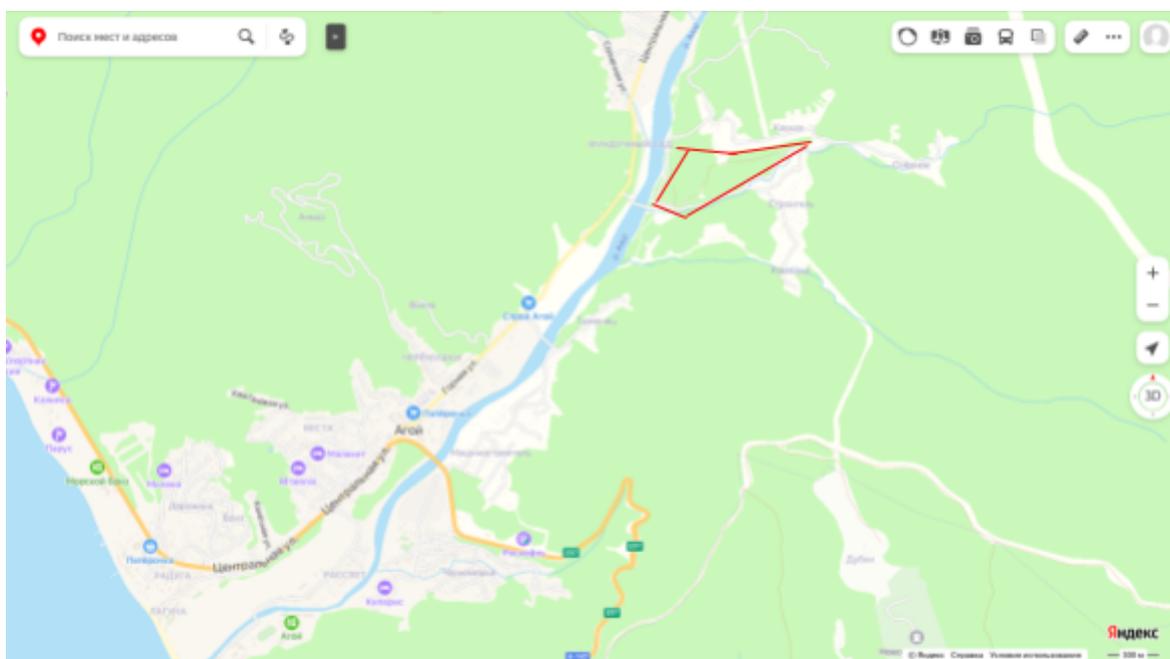
- Цель проекта: Создание роскошной и комфортной застройки, предлагающей высококачественное жилье для отдыха и постоянного проживания.

- Общая инвестиционная потребность: Оценка средств, необходимых для покрытия затрат на приобретение земли, строительство коттеджей и инфраструктуры, продвижение и маркетинг, а также управление и операционные расходы на первичном этапе составляет 20 000 000 млн. рублей.

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, Туапсинский район, село Агой.

Местонахождение планируемого расположения коттеджного поселка можно увидеть на рисунке ниже (обозначен красным контуром).

[Ссылка на карту](#)



Транспортная доступность, с трех сторон окружают горы, что говорит о экологически чистом районе, а также нахождение земельного участка вблизи Черного моря, делает его более привлекательным для будущих клиентов.



Дополнительная информация:

- 1) Агой - Сочи - расстояние 126 км до аэропорта
- 2) От локации домов - море - расстояние 4,2 км
- 3) Агой - Туапсе - расстояние 10 км до ЖД вокзала
- 4) Агой - Краснодар - расстояние 165 км до столицы Кубани (также аэропорта “в данный момент закрыт”)
- 5) Детский садик
- 6) Школа
- 7) Мед.центр
- 8) В первом квартале 2024 пройдет газификация данных земельных участков.

2. Рыночный анализ:

- Анализ строительного рынка Туапсинского района, включая экономические показатели, демографические данные, потребительский спрос, конкуренцию и туристический потенциал.

Экономические показатели: Туапсинский район является составной частью Краснодарского края, который характеризуется высоким уровнем экономического развития. Здесь присутствуют различные отрасли, включая сельское хозяйство, туризм, нефтепереработку и строительство. Экономический рост и стабильность региона создают благоприятную среду для развития строительного сектора.

Демографические данные: Население Туапсинского района составляет около 150 тысяч человек. Основная часть населения проживает в городе Туапсе, который является административным центром района. Растущая численность населения и потребность в жилье создают спрос на новые строительные проекты.

Инфраструктура: Туапсинский район обладает хорошо развитой инфраструктурой. В районе присутствуют дороги, железнодорожные станции, порт, и другие транспортные объекты, обеспечивающие связь с другими регионами. Также здесь есть образовательные учреждения, медицинские центры, торговые центры и другие социальные объекты, что делает его привлекательным для проживания и инвестиций.

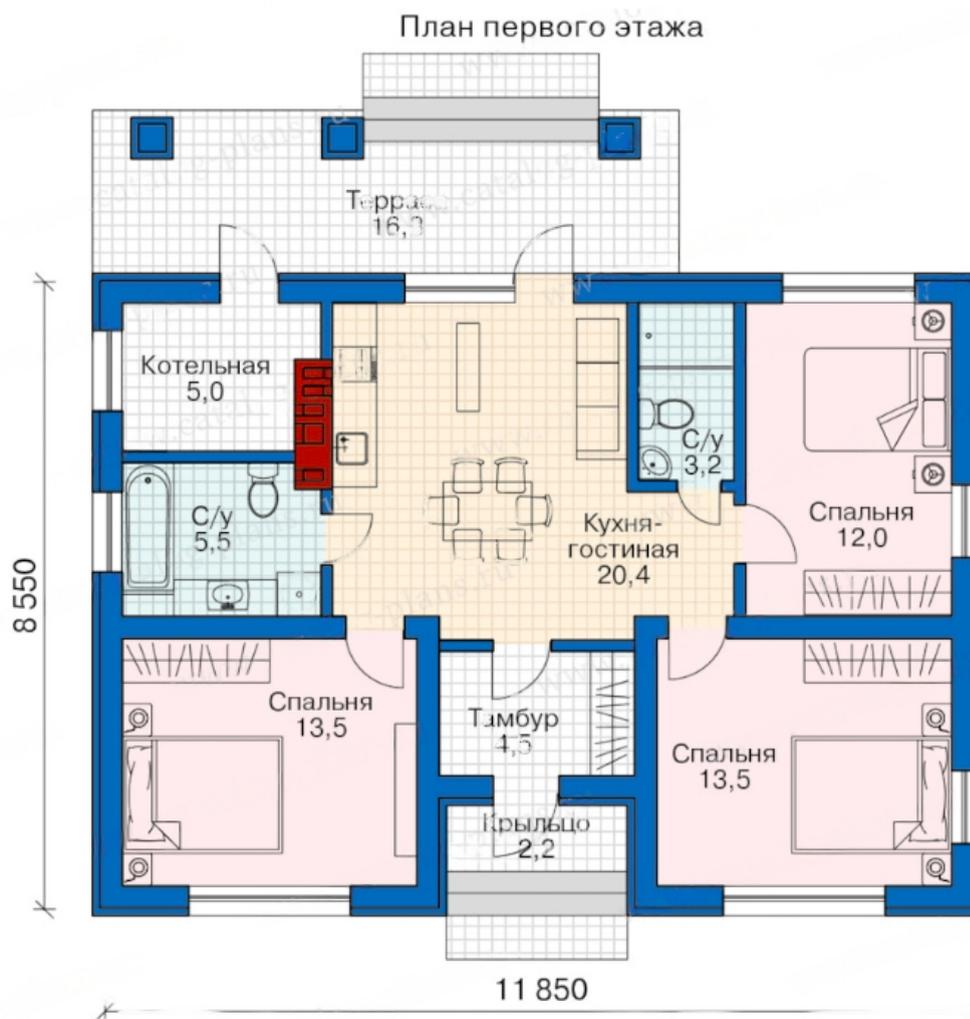
Туризм: Туапсинский район является популярным туристическим направлением благодаря своему расположению на берегу Черного моря и прекрасным пляжам. Туризм создает дополнительный спрос на гостиницы, курортные комплексы и другие объекты развлечений. Развитие туризма стимулирует строительство новых объектов недвижимости. К примеру, в этом году на ПМЭФ были подписаны договоренности об инвестициях на сумму в **23,5 млрд рублей**. Данные инвестиции идут на строительство новых гостиничных комплексов и общее благоустройство. Под инвестиции попали: с.Агой, пгт.Новомихайловский.

Конкуренция: На строительном рынке Туапсинского района присутствуют различные строительные компании, предлагающие в основном многоэтажную застройку в курортной зоне. Появляются как

реализованные проекты многоэтажной застройки, так и проекты которые в данный момент находится на этапе строительства. Основными Девелоперами здесь выступают: Метрикс девелопмент, группа компаний Точно, М2, Альфа-Строй. Средняя стоимость квадратного метра жилья в новостройках составляет от 190 тыс. руб за кв/м. Также присутствуют реализованные частные проекты домов коттеджного типа стоимость за кв/м варьировалась от 150 и выше. Если рассмотреть сайты агрегаторы по продаже недвижимости. Можно заметить что рынок испытывает дефицит предложений по покупке домов, коттеджей, таунхаусов на первичном рынке. Это связано с тем что крупным игрокам не интересна точечная застройка или застройка небольших коттеджных поселений, а новые построенные дома продаются с “молотка”, еще на этапе строительства. Взяв информацию от руководителей трех крупных агентств недвижимости города Туапсе, можно отметить что спрос на первичный рынок по покупке частных домовладений растет с каждым месяцем, а предложений практически нет. Основная география запросов это: Сибирь, небольшая часть Урала, Центральный район и Северо-Западный район.

3. Характеристики объекта :





Количество этажей – 1

Площадь дома – 101,3 м² (по внешним габаритам).

*с учетом трат на работы

Комплектация, материалы, стадия	Коробка	Теплый контур
Газаблок 200	4 100 000 руб	5 000 000

«Коробка» Фундамент, Септик, Скаважина. – подошва фундамента (600*200мм, бетон М250, арматура 12мм, гидроизоляционная пленка, щебеночная подготовка); стены фундамента (b=200мм/300мм, бетон М250, обмазочная наружная битумная гидроизоляция); полы по грунту (разводка труб канализации и водопровода, щебеночная подготовка, гидроизоляция, ж/б плита h=100мм, бетон М250, арматура 8мм А500) Стены и перегородки – газоблок 200 и 100 мм марки D500, с армированием проволокой Колонны (400*200мм, бетон М250, арматура 14мм) Кровля – неэксплуатируемая плоская кровля, односкатная. ПВХ мембрана, балки сечением 150*50мм шаг 600мм, утепление минплита базальтовая 150мм, стропильные ноги сечением 150/200х50 мм шаг 600мм, обрешетка 25х100мм шаг 400 мм, огнебиозащита пиломатериалов.

«Теплый контур» Окна - Rehau Blitz белые Дверь – металлическая с терморазрывом Фасадные работы - утепление минеральной ватой Технониколь 50/100 мм на клеевой состав, армирование сеткой (160г/м²), камешковая штукатурка, силикатная дышащая краска Цоколь - утепление цоколя пеноплекс 50 мм, армирование пеноплекса сеткой (плотность 160 гр /м²), нанесение клеевого состава

4. Инвестиции

Срок возврата тела инвестиций - 12 месяцев с последующим продлением (по желанию инвестора)

Сумма - на первый этап необходима 20 000 000

Инвестор получает - долю с чистой прибыли проекта 40%

Количество домов - не менее 20

Реализация одного дома на участке 5 соток выходит по нашим подсчетам 6 100 000 рублей. При наценки 30% на объект стоимость выходит 7 930 000 рублей. Стоимость за кв/м составляет 78 283 рубля, что значительно ниже по стоимости квартир на первичном рынке недвижимости.