

ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛОЙ НЕДОСТРОЙ: ТЕХНОЛОГИИ, ОБЪЕКТЫ, ВОЗМОЖНОСТИ

Шумейко Евгения Владимировна

Депутат Законодательного Собрания Краснодарского края

г. Сочи 2019 г.

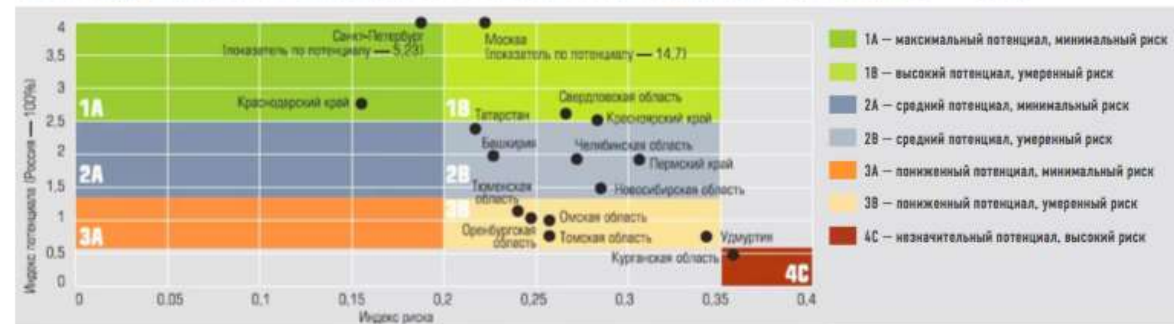


ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Более 90% всех инвестиционных вливаний приходится на города: Краснодар (132,2 млрд руб. с падением на 19,2% ввиду того, что в прошлом году учитывались объемы инвестиций в олимпийские объекты, осуществленные на территории края организациями других субъектов РФ), Сочи (107,3 млрд руб. с ростом на 4,4%) и Новороссийск (29 млрд руб. с ростом на 65% за счет расширения территориальной транспортной системы для перекачки нефти по магистральным нефтепроводам, строительства нового цементного завода).

Всего по данным муниципальных образований края в активной стадии реализации находится порядка 206 крупных (стоимостью свыше 100 млн руб.) инвестиционных проектов на общую сумму около 1 трлн руб., со сроком реализации до 2030 года. В результате их осуществления планируется создание порядка 27 тысяч новых рабочих мест, из которых свыше 11 тысяч уже созданы.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНОВ В КООРДИНАТАХ «ПОТЕНЦИАЛ — РИСК»



«Краснодарский край назван вторым по инвестиционной привлекательности регионом России»

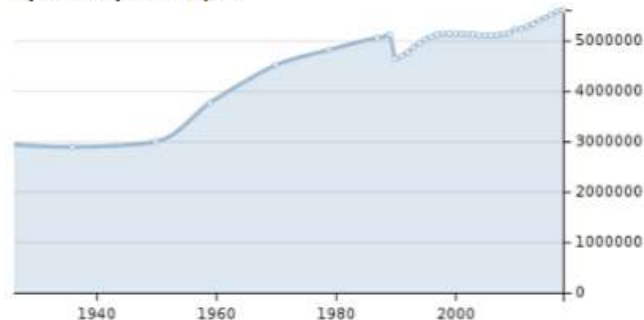


СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ПО ПРИТОКУ НАСЕЛЕНИЯ В КРАЕ

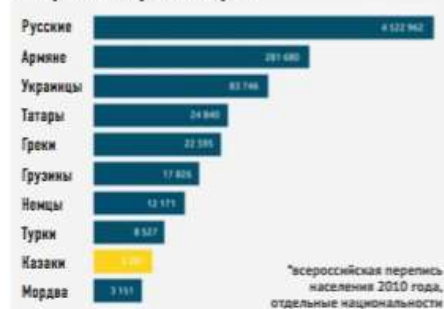
ПОСТОЯННЫЙ РОСТ:

2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
5 284 464	5 330 181	5 404 273	5 453 329	5 513 804	5 570 945	5 603 420

Динамика изменения численности населения
Краснодарского края



Национальный состав населения
в Краснодарском крае*



* всероссийская перепись
населения 2010 года,
отдельные национальности

«Население Кубани превысит 6 миллионов»

1. ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

«КОНТИНЕНТАЛЬ»



Адрес объекта: г. Краснодар, ул.
Российская, д. 257/7.

ОБЩИЙ ТЭП (ПО ПРОЕКТУ):

- Общая площадь жилых помещений – 72 169,90м²
- Общая площадь коммерческих помещений в том числе ДДУ и Поликлиники – 7 902,95м²
- Общее количество квартир – 1575шт
- Общее количество надземных, подземных парковочных мест в том числе и гостевых/придомовых – 731 шт.
- Общее количество проживающих – 2 405 человек
- Общее количество Кладовых(подвальных) помещений – 1800м²

Итого продаваемой площади: 81899,85м²

731 машиноместо

Реализовано 9853м² продаваемой площади:

1084м² – коммерческие, 8769м² – жилые.

В остатке:

Жилых помещений около 62 316,90м²

Коммерческих помещений около 6 818,95м²

Кладовых помещений – 1800м²

Парковочные места - 731шт

- Степень готовности – 18%



НЕОБХОДИМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Экономические показатели:

Затраты на реализацию проекта – 2 500 000 000 руб.

Прогнозируемая(пессимистически-минимальная)
выручка от продаж остатка:

Жилых помещений около $62\,316,9 + 950\text{ м}^2 = 63\,266,90$
 $\times 55000\text{руб.} = 3\,479\,679\,500\text{руб}$

Коммерческих помещений около $6\,818,95\text{ м}^2 \times$
 $100\,000\text{руб.} = 681\,895\,000\text{руб.}$

Кладовых помещений – $1800\text{ м}^2 \times 40\,000\text{руб.} =$
 $72\,000\,000\text{руб.}$

Паркоместа - $731\text{шт} \times 150\,000\text{руб} = 109\,650\,000\text{руб.}$

Итого общая выручка по средним минимально
прогнозируемым ценам – $4\,343\,224\,500\text{руб.}$

Маржинальная разница – $1\,843\,224\,500\text{руб.}$



2. ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

« ТАЛИСМАН »

г. Краснодар, ул. Душистая, 54 А



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Общее количество м2- 23 825

Количество квартир- 335 шт.

Заключенных договоров- 335
шт.

Дополнительно:

Предусмотрена передача
компенсационного участка с
уже готовым проектом.

Степень готовности- 80%



НЕОБХОДИМЫЕ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ВЛОЖЕНИЯ
ПО ЖК «ТАЛИСМАН»:

ИТОГО:

198 000 000 руб.

С данным объектом идет компенсационный участок площадью 8,5 Га и разрешением на строительство 26 3х этажных домов и площадью 40000 кв м, с возможностью увеличения этажности до 5 этажей и площадью до 70 000 кв м

Продаваемая площадь по проекту – 39,2 тыс. м², в т.ч. квартир – 38,9 тыс. м².

Ориентировочный срок проекта – 4 года.

Оценка общего объема затрат (включая ПИР, СМР, сети, накладные расходы) – 1,2 млрд.р.

Доходы – 1,7 млрд.р. (включая продажи квартир – 1,7 млрд.р.)
Прибыль, с учётом возможных процентов и налогов – 383 млн.р.

Доходность – 22,8%.



3. ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

«МОРЕ ПАРК»

Туапсинский р-н, пос. Ольгинка,
р-н ул. Приморской



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ:

- 5 секционный
- 15 этажный жилой дом
- Монолитное строительство
- Панорамное остекление
- 485 квартир
- Кол-во проданных квартир- 30%
- Общая площадь жилых помещений- 22,5 тыс. М2
- Кол-во квартир на этаже- от 2 до 9
- Высота потолков- 2,7-3,6 м
- Ориентировочная стоимость м2- от 54 тыс. Руб.
- К окончанию строительства- от 75 тыс. руб.

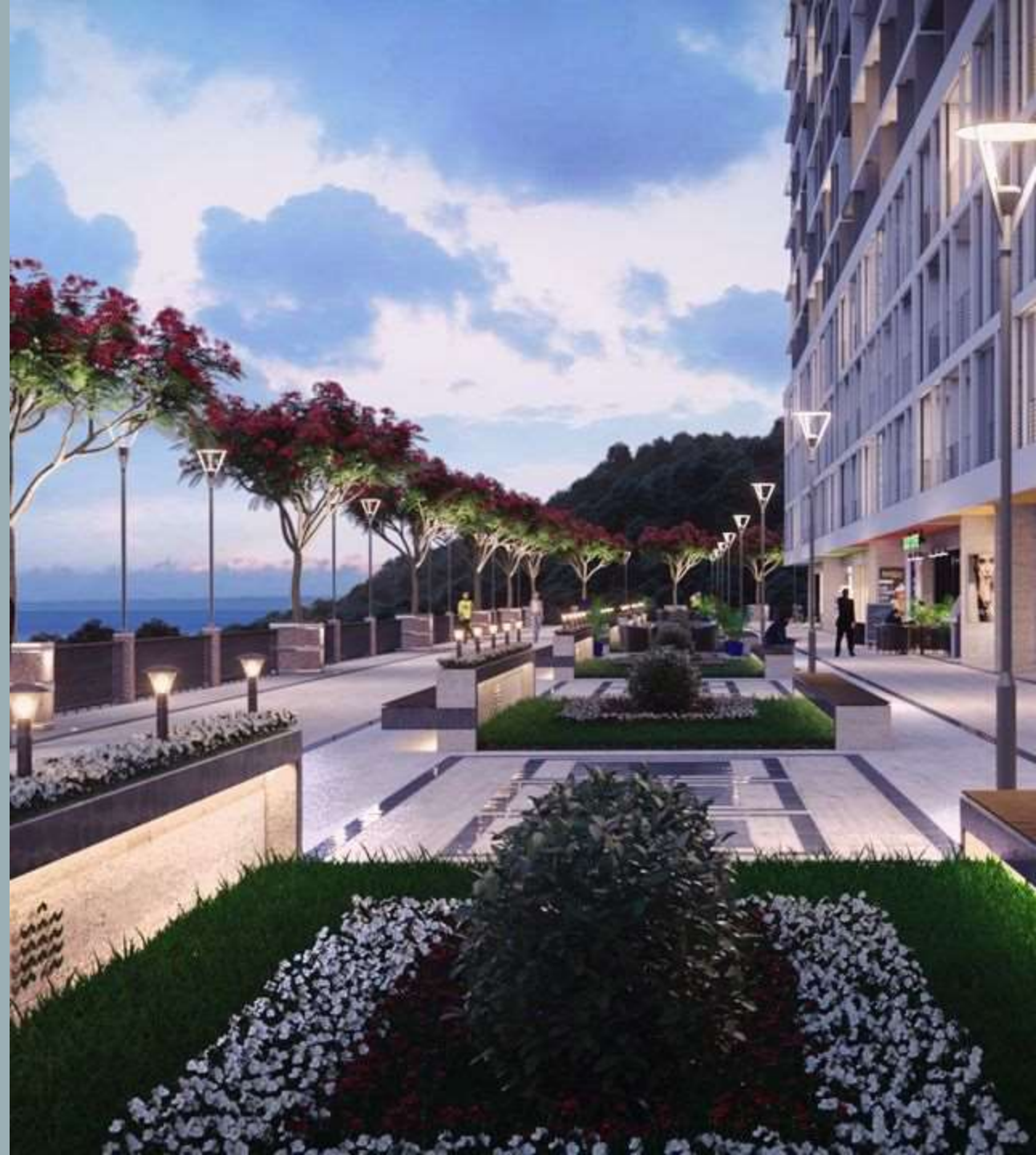
**-Общий объем реализации объекта-
1,5 млрд. Руб.**

Степень готовности- 12%



НЕОБХОДИМЫЕ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ
ПО ЖК «МОРЕ ПАРК»:

ИТОГО:
1 100 000 000
руб.



4. ЖИЛЫЕ
КОМПЛЕКСЫ
«МИР», «ЛУЧ»,
«ЗАРЯ»



г. Краснодар

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МИР»

Г. КРАСНОДАР, БЛИЖНИЙ
ЗАПАДНЫХ ОБХОД, ОТДЕЛЕНИЕ
ПОЧТОВОЙ СВЯЗИ «КАЛИНИНО»

8 домов по 19 этажей

Подземный паркинг

Общая площадь строительства- 164 524 м²

Общая площадь квартир- 89 615 м²

Количество квартир- 3047 шт.

Количество проданных- 807 шт.

- Свободные площади- 60 668м²- жилые помещения; 8
173 м²- нежилые помещения

Степень готовности- 1 литер-23%, 2 литер-14%, 3 литер-
20%, 5 литер-7%, 6 литер-5%, 7,8,9 литер-0%.



НЕОБХОДИМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ: ПО ЖК «МИР»:

ЖК МИР

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР 89 614 м².

ОСТАЛОСЬ 60 668 м². по 39 000 руб.

ИТОГО: 2 366 052 000 руб.

КОММЕРЦИЯ 4 965,58 по 50 000 руб.

ИТОГО: 248 279 000 руб.

КОММЕРЦИЯ ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ 3 207 по 40 000 руб.

ИТОГО: 128 280 000 руб.

Вся стоимость указана при продаже 50 % готовности дома.

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДолЖЕННОСТЬ ПО ДДУ 79 523 202

ЗАТРАТЫ НА ДОСТРОЙКУ 1 551 924 361 не учтены
технические условия и внутриплощадочные сети 370 000 000
руб.

ИТОГ: 879 968 841 руб.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЛУЧ»

Г. КРАСНОДАР, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ,
18/1

ЖК «ЛУЧ» представляет собой 26 этажный
одноподъездный дом общей площадью 19 250 м²,
расположенный на земельном участке площадью 2 573
м².

Общая площадь квартир 10 257 м², подземных авто
стояночных мест 50 штук., зимний сад 507 м², офисных
помещений 1445,58 м².

Данный комплекс находится по адресу: г. Краснодар
Прукубанский внутригородской округ, ул. Солнечная
18/5, кадастровый номер 23:43:0141008:249.

Разрешение на строительство получено до 30 мая 2018
года.

Степень готовности- 80%



**НЕОБХОДИМЫЕ
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ
ВЛОЖЕНИЯ:
ПО ЖК «ЛУЧ»:**

Общая площадь квартир: 10 257,00 м².

Осталось: 1 921 кв.м. по 55 000 руб.

Итого: 105 655 000 руб.

Зимний сад: 430 кв.м по 60 000 руб.

Итого 25 800 000 руб.

Парковки: 45 шт. По 500 000 руб. **Итог:**
22 500 000

Затраты на достройку: 165 902 501 руб.

Из них выплачено 32 262 943

**Дебиторская задолженность
дольщиков перед фирмой:** 16 192 568

Итог: 36 508 101 руб.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЗАРЯ» Г. КРАСНОДАР, УЛ. МОНТАЖНИКОВ, 1/2

ЖК «ЗАРЯ» представляет собой 26 этажный одноподездный дом общей площадью 19 269,62 м², расположенный на земельном участке площадью 2 910 м².

Общая площадь квартир 10 195,37 м², подземных авто стояночных мест 47 штук., зимний сад 507,26 м², офисных помещений 1 415,53 м².

Данный комплекс находится по адресу: г. Краснодар Западный внутригородской округ, ул. Монтажников 1/2, кадастровый номер 23:43:0202001:70.

Разрешение на строительство получено до 30 июля 2018 года.

Степень готовности- 70%



НЕОБХОДИМЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВЛОЖЕНИЯ: ПО ЖК «ЗАРЯ»:

Общая площадь квартир: 10 195,37 м².

Осталось: 2 153 м² по 60 000 руб. Итого: 129 180 000 руб.

Коммерция: 845 по 90 000 руб. Итого: 76 050 000 руб.

Зимний сад: 507,25 по 60 000 руб. Итого 30 432 000 руб

Парковки: 43 шт. По 700 000 руб. Итог: 30 100 000

Затраты на достройку: 180 880 462 руб. Из них
выплачено 19 445 047,00 руб.

Дебиторская задолженность дольщиков перед фирмой:
25 948 028 руб.

Итого: 130 274 613 руб.



5. ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

«Клубный квартал»

г. Краснодар, ул. Ветеранов, 85,
1-й Лиговский проезд. Литер 3/7



ПРЕЗЕНТАЦИЯ ОКОНЧЕНА.
БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ.