

СУПЕРНОВА

дома премиум-класса



СОЧИ
ХОСТИНСКИЙ РАЙОН

23:49:0308007:672
10 200 м²

23:49:0308007:671
10 430 м²





ОГЛАВЛЕНИЕ

Фрагмент карты	1
План локации	3
Аэрофото фрагмент	4
Концепт генплана	5
Планировка участка	6
Архитектура	7
Виды участка	15
Экономика	16

ДОСТУП К КЛЮЧЕВЫМ ЛОКАЦИЯМ ИНФРАСТРУКТУРЫ ГОРОДА СОЧИ

Красная Поляна
Горки Город, Роза Хутор
67 км / 63 мин.

Центральный Сочи
Морпорт, ж/д вокзал, автовокзал
11 км / 23 мин.

23:49:0308007:671
23:49:0308007:672

Адлер
Аэропорт
24 км / 31 мин.

Адлер
Олимпийский Парк
33 км / 41 мин.



Супернова — сверхновая звезда — явление, в ходе которого звезда резко увеличивает свою яркость на 4—8 порядков (на 10-20 звёздных величин). Именно такое название актуально для нового коттеджного посёлка премиум-класса. Яркий массив элитных вилл, который воссияет на созвучной местности — улице Саят-Нова. Как правило, сверхновые звезды наблюдаются постфактум, то есть когда событие уже произошло и его излучение достигло Земли, так и жители округи узрят великолепие роскоши нового стандарта курортной недвижимости.

Исследуя сегодняшний спрос мы пришли к однозначному выводу, что наиболее востребованный формат современных вилл в стиле хай-тек (модерн) представляет собой дома площадью около 250 м² с предусмотренной предпроектной документацией двухэтажной архитектурой строений, а конструктивно размежеванные земельные участки должны составлять не менее 4,5-5 соток, с площадью застройки не более 160 м². Обязательным условием для успешной реализации проекта является наличие панорамного вида на море и инфинити-бассейна.

Участок располагается в Хостинском районе города Сочи, ориентировочно в 4 километрах от моря (по географической прямой) и отметкой +242 метра над уровнем моря, в микрорайоне Краевско-Армянское города Сочи.

Заднюю полусферу участка с севера огибает лесной массив из субтропических деревьев. Передняя полусфера участка с южной и юго-западной стороны открывает захватывающий панорамный вид на море и центральную часть города-курорта.

Исходя из видовых характеристик земельного участка и ценового сегмента коттеджного посёлка, планируется ярусная многоуровневая вертикальная планировка участков, что позволит иметь великолепный панорамный вид на море с каждой виллы.

Транспортную доступность к комплексу вилл «Супернова» обеспечивают федеральные трассы А-148 Дублёр Курортного проспекта и А-147 обход Сочи. До центра города можно добраться за 23 минуты на автомобиле. Удобное расположение участка позволяет быстро добираться, как до деловой части курорта, так и до Адлерского района в котором расположен аэропорт и Олимпийский парк. До горнолыжного курорта Красная Поляна можно добраться в течении часа. Проживая в коттеджном посёлке «Супернова» Вам не придётся задумываться о том, какой вид транспорта предпочесть для комфортного доступа к своему объекту недвижимости и в какую часть города Вам выгоднее поехать для проведения отдыха или деловой встречи.

Данные по земельному участку:
20 630 м² - кадастровая площадь

6 189 м² (30%, максимальная площадь застройки)
4 320 м² (Предпроектная площадь застройки 27 вилл).

12 378 м² (0,6 коэфф. использования территории согласно категории земельного участка и его местоположения, ПЗЗ, максимальный).
8 252 м² (Предпроектная общая площадь 27 вилл).

Сводки по инженерным коммуникациям:

Газификация ~ до 300 метров

По проекту предусматривается ввод к отопительному газовому котлу и подведение к газовой плите.

Электроснабжение ~ до 500 метров от участка

Проекту предусматривается установка дополнительной подстанции на 600 кВт, и подведению 20 кВт к каждой из 27 вилл.

Водоснабжение ~ до 800 метров от участка городская.

По проекту рассмотрено согласование и подведение городской холодной питьевой воды, установка фильтров очистки на вводе.

Канализация: Отсутствует.

Проектом предусматривается общий автономный септик на 27 вилл. Обслуживается управляющей компанией.



Земельные участки:

10 200 м²

10 430 м²

Площадь дорог/тротуаров (зоны общего пользования):

3 300 м²

Межевание 27 участков, площадь:

16 916 м²



Площадь застройки:

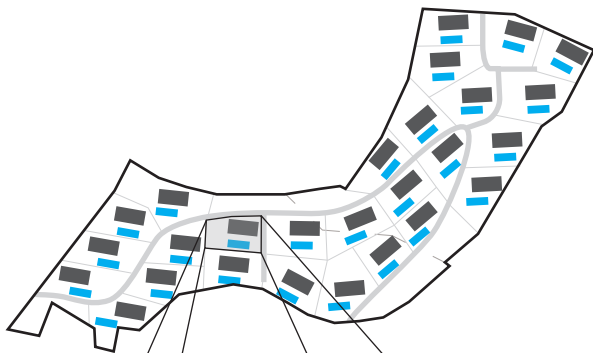
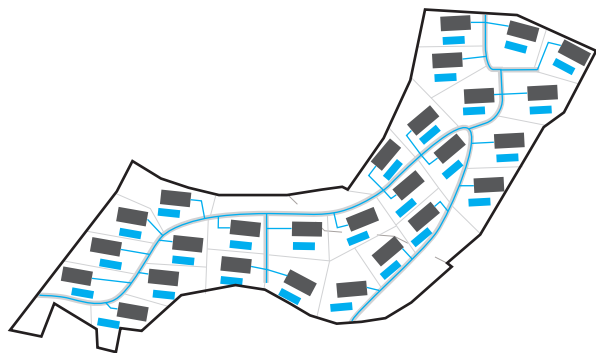
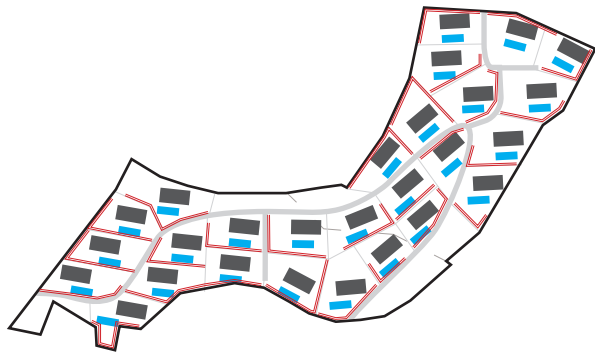
165 м² - 1 вилла

4 455 м² - 27 вилл

Площадь общая:

220 м² - 1 вилла

5 940 м² - 27 вилл



Подпорные стены и контрфорсы:

- 1182 п/м
- 2,4 м (коэфф. высоты 1,6-4 м)
- 300 мм - толщина

Объем: **850 м³**

Дорожная одежда:

Щебень крупнофракционный
Щебень мелкофракционный
Асфальт по благоустройству,
в том числе тротуары.

Погонаж: **206 м**

Площадь застройки:

156 м² - 1 вилла
4212 м² - 27 вилл

Площадь вилл общая:

220 м² - 1 вилла
5940 м² - 27 вилл

Земельный участок:

Общая площадь:
20 630 м²

Площадь дорог/отмосок:
3 300 м²

27 участков, площадь:
16 916 м²



















ВАРИАНТ №1 - Недвижимость под отделку**Этап 1** - Покупка участка, проектно-изыскательные работы:

198 000 000	Стоимость участка 198 соток, по 1 млн рублей за сотку
9 000 000	Затраты на проектно-изыскательные работы: предпроектный материал: концепция, обоснование; проектная документация: Разделы ЭП, АР; рабочая документация по разделам: ГП, АР, КР, ОВ, К, ВК, ЭС, ЭО, АИ. Визуализация экстерьера, создание 3D-пространства для показа в VR-очках.

Всего по этапу 1: **207 000 000 рублей / ~ 2 778 520 EUR****Этап 2** - Инженерные сети, укрепительные сооружения:

13 000 000	Согласования/установка электроподстанции 400 кВт
12 000 000	Согласование/подводка и подключение газа 27 точек
8 500 000	Согласование/подводка и подключение воды к участку
3 500 000	Канализационный септик/врезка/подводка
44 000 000	Подпорные стены, контрофорсы, сваи
14 000 000	Строительство дорог

Всего по этапу 2: **95 000 000 рублей / ~ 1 275 160 EUR****Этап 3** - Строительство вилл (площадь 1 виллы: 250 м²):

8 400 000	Возведение/окна/фасады/кровля Фундамент/моноклитные работы 3 000 000 руб. (~ 200 м³) Возведение стен по наружнн. контуру и внутри 700 000 (~ 90 м³) Устройство кровли эксплуатируемой 900 000 (~ 100 м²) Устройство фасадов 1 600 000 (~ 280 м²) Светопрозрачные конструкции 1 900 000 (~ 120 м²)
700 000	Отопление 250 м²
400 000	Кондиционирование
370 000	Водопровод/канализация
430 000	Электроснабжение/освещение

10 500 000 Всего, себестоимость 1 виллы

Всего по этапу 3: **283 500 000 рублей / ~ 3 805 370 EUR****Этап 4** - Благоустройство/бассейны:

76 950 000	Бассейн переливной (инфинити) под ключ (2 850 000 рублей)
11 050 000	Заборы/ограждения/ворота автоматические (409 270 рублей)
33 000 000	Тротуары/озеленение/освещение/система полива/безопасность

Всего по этапу 4: **121 000 000 рублей / ~ 1 624 160 EUR**

Всего расходов по 4-м этапам на 27 вилл:

706 500 000 рублей / ~ 9 483 220 EUR или затрат на 1 виллу **26 166 660 рублей / ~ 351 220 EUR**

Сумма продаж:

990 900 000 рублей / ~ 13 300 670 EUR - сумма продаж**36 700 000 рублей / ~ 492 610 EUR** - цена продажи 1 виллы с участком (147 000 руб./м²)

Экономика:

990 900 000 рублей- **706 500 000 рублей** (расходы)= **284 400 000 рублей** (выручка)- **36 972 000 рублей** (-13% налог с выручки продажи недвижимости)- **1 700 000 рублей** (затраты на маркетинг)

Прибыль:

245 728 000 рублей / 3 298 360 EUR (35%) - срок реализации проекта: **24 календарных месяца.****ВАРИАНТ №2 - Недвижимость с ремонтом****Этап 5** - Ремонт (9 750 000 рублей на 1 виллу):

3 250 000	Выполнение черновых работ с материалами (13 000 руб./м²)
2 250 000	Выполнение чистовых работ с материалами (9 000 руб./м²)
1 000 000	Двери/освещение
750 000	Сантехника/санфаянс
2 500 000	Мебель/техника

Всего по этапу 5: **263 250 000 рублей / ~ 3 533 560 EUR** - ремонт в 27 виллах

Всего расходов по 5-ти этапам на 27 вилл:

969 750 000 рублей / ~ 13 016 780 EUR

Сумма продаж:

1 306 800 000 рублей / ~ 17 540 940 EUR - сумма продаж**48 400 000 рублей / ~ 649 660 EUR** - цена продажи 1 виллы с участком (193 600 руб./м²)

Экономика:

1 306 800 000 рублей - 969 750 000 рублей (расходы) = **337 050 000 рублей** (выручка)- **43 816 500 рублей** (-13% налог с выручки продажи недвижимости)- **1 700 000 рублей** (затраты на маркетинг)

Прибыль:

291 533 500 рублей / 3 913 200 EUR (30%) - срок реализации проекта: **18-24 календарных месяца.****ВАРИАНТ №3 - Продажа размежёванного участка с вертикальной планировкой и реализованными сетями (готовый под застройку)****Этап 1,2** - покупка участка, проектно-изыскательные работы, благоустройство:

198 000 000	Этап 1. Стоимость участка 198 соток по 1 млн рублей за сотку.
9 000 000	Этап 1. Затраты на проектно-изыскательные работы, ППМ, ЖП, РД.
95 000 000	Этап 2. Затраты на инженерные сети и укрепительные сооружения.
Всего по этапам:	302 000 000 рублей / ~ 4 053 690 EUR

Экономика:

412 500 000 рублей (продажная стоимость [2,5 млн рублей за сотку])- **302 000 000 рублей** (расходы) = **110 500 000 рублей** (выручка)- **14 365 000 рублей** (-13% налог с выручки продажи недвижимости)- **635 000 рублей** (затраты на маркетинг)

Прибыль:

95 500 000 рублей / 1 281 880 EUR (35%)**ВАРИАНТ №4 - Продажа размежёванного участка с эскизным проектом****Этап 1,2** - покупка участка, проектно-изыскательные работы, благоустройство:

198 000 000	Этап 1. Стоимость участка 198 соток по 1 млн рублей за сотку.
4 000 000	Этап 2. Затраты на проектно-изыскательные работы, ППМ, ЭП, ГП.
Всего по этапам:	202 000 000 рублей / ~ 2 711 410 EUR

Экономика:

272 250 000 рублей (продажная стоимость [1,65 млн рублей за сотку])- **202 000 000 рублей** (расходы)= **70 250 000 рублей** (выручка)- **9 132 500 рублей** (-13% налог с выручки продажи недвижимости)- **117 500 рублей** (затраты на маркетинг)

Прибыль:

61 000 000 рублей / 818 792 EUR (35%)



СУПЕРНОВА
Презентация
Сочи | апрель 2023

+7 988 152 01 10

www.kadeiro.ru
kadeiro@mail.ru

354000, Сочи, ул. Навагинская, 9Д,
офис 436 (ТЦ «Атриум»)