

Проект «Зорька»

- Земельный участок с кадастровым номером 77:18:0190513:1 расположен в ТиНАО, за МКАД между Киевским и Калужским шоссе.
- Марушкинское поселение ТиНАО имеет коэффициент 0,9 для объектов строительства МПТ (требует изменений ВРИ)
- Участок граничит с территорией включенной в программу реновации (два жилых дома на 12-15 семей)

Общая площадь реконструкции (существующих строений), кв.м	8,911
Общая площадь нового строительства, кв.м	32,570
Итого, кв.м.	41,481
Размер льготы по ВРИ в случае подписания соглашения о создании МПТ	2,98 млрд.руб.

Финансовые показатели проекта без учета выгоды от льготы по ВРИ:		
Нежилые помещения (НП), (кв.м)	8,911	
Блокированные апартаменты (БА) реконструкция шт./ ср.площадь (кв.м)	43/ 136	
Участки с индивидуальными апартаментами (ИА)	179	

	Цена стартовая	Цена средняя
ИА, млн. руб./ тыс. руб. за кв.м	12,0/ 61,7	15,4/ 66,9
НП, тыс. руб. за кв.м	75,8	83,3
БА, млн. руб./ тыс. руб. за кв.м	9,3/ 76,1	11,6/ 85,1

Выручка от реализации	3,9 млрд.руб.
Потребность в финансировании на этапе строительства, руб.	0,6 млрд.руб.
Суммарные затраты проекта, руб.	1,4 млрд.руб.

Equity	30%
Debt	70%
Ставка по долгу у инвестора	10.0%
IRR Инвестор	27.1%
Прибыль, руб.	2,5 млрд.руб.
Потребность в equity, руб.	224,315,866

Этап строительства (включая проценты на начальном этапе), руб.	314,315,866
Потребность в debt, руб.	1,092,103,793



Возможное использование

- Реализация проекта строительства Технопарка с местами проживания для сотрудников;
- Существующие строения ремонтируются и приспособляются под многофункциональные комплексы (работа, обучение, центр обработки информации, центр прототипирования).
- Новое строительство осуществляется в виде отдельно стоящих нежилых помещений в виде индивидуальных домов, апартаментов (без перевода под ижс).

