

Проектное предложение строительства эко-городка нового поколения *NeoVillage*



Суть проекта - строительство эко-городка на 150-170 коттеджей на имеющейся территории в 20Га в 3-х километрах от границы города Алматы
Общая площадь застройки - от 150 коттеджей* 15.000 - 20.000 кв.м.)
(* строительство коттеджей производится по предоплате от покупателей)

Целевое назначение требуемых инвестиций - 180 млн.тг.

- Строительство 3-х коттеджей 120 / 150 / 180 кв.м. - **114 млн.тг.**
- Строительство шоу-рума и отдела продаж - **15 млн.тг.**
- Строительство производственного цеха - **25 млн.тг.**
- Разработка плана детальной планировки и проекта коммуникаций - **5 млн.тг.**
- Запуск рекламной кампании для привлечения покупателей - **5 млн.тг.**
- Резерв 10% - **16 млн.тг.**

Возвратность и доходность инвестиций

Общая продолжительность проекта - 32 месяца

Возвратность вложенных инвестиций - 12 месяцев

Доходность

До возврата тела инвестиций - **98 239 940 тг. - 54,5% за 12 месяцев (5% с оборота)**

После возврата тела инвестиций - **53 623 860 тг. - 27,79% за 20 месяцев (1% с оборота)**

**ИТОГО - 151 863 800 тг. 84,37% за 32 месяца
(31,64% годовых)**

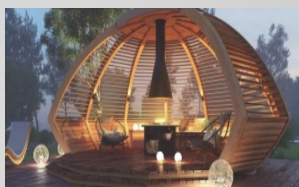
Концепция и суть проекта

● Концепция проекта

Коттеджный эко-городок нового поколения NeoVillage - это:

- 150-170 уникальных коттеджей от 120 до 300 кв.м.
- Спортивные и детские игровые площадки
- Клининговые, сервисные и технические службы
- Детский развивающий центр
- Магазины продуктов питания и аптека в шаговой доступности
- Коворкинг, ретрит центр,
- Конференц-залы на 50, 100 и 200 посадочных мест
- Парковая зона с прудом
- Фруктовые и ягодные сады, мини-теплицы
- Животноводческая ферма и конные прогулки
- Беседки оборудованные барбекю

Миссия проекта - создать условия для экологического, комфортного и безопасного проживания, активного и веселого отдыха в шаговой доступности, новых знакомств и сообществ, используя ультрасовременные решения энергоэффективных и энергосберегающих технологий строительства, на принципах постоянства улучшений качества жизни своих жильцов.



Цель проекта - построить и сдать в эксплуатацию за 3 года эко-городок нового поколения на 170 коттеджей, площадью от 100 до 300 кв.м, с заявленной инфраструктурой, применив энергоэффективные и энергосберегающие технологии строительства.

Задачи проекта - популяризировать бережное отношение к природе, использовать возобновляемые источники энергии, масштабировать использование энергоэффективных и энергосберегающих технологий строительства, создать сообщество единомышленников со схожими ценностями, организовать комфортную жилую и коммерческую инфраструктуру для этого сообщества с возможностью постоянного развития и улучшения профессиональных и личностных качеств каждого в этом сообществе.

● **Простыми словами суть проекта** - создать **пространство**, где отсутствует необходимость решать задачи связанные:

- **комфортным проживанием** (*консьерж сервис*)
- **отдыхом** (*парковые зоны, пешие прогулки в горы, рыбалка на пруду и т.п.*)
- **здоровьем** (*сна и ретрит центр*)
- **питанием** (*кулинария и кафе с продуктами питания с собственной животноводческой фермы, мини-теплицы, фруктовых и ягодных садов*)
- **обучением** (*детский центр развития, конференц-залы с программами профессионального и личностного развития*)
- **полезными и приятными знакомствами** (*нетворкинг мероприятия*)
- **новыми возможностями и самореализацией** (*коворкинг центр*)

! С дальнейшим развитием сети NeoVillage и постоянством улучшения данной концепции !

Локация и коммуникации

Территория эко-городка находится в 5-ти километрах по Талгарской трассе от ВОАД (Halyk Arena, от границы города 3 км.), ориентир - на повороте баннер зоны отдыха SunRise + 1 км. южнее Талгарской трассы (в сторону гор)

50% дороги от Талгарской трассы (до SunRise) - асфальтирована

50% оставшейся дороги грунтовая



Коммуникации в NeoVillage:

- Для водоснабжения имеется собственная скважина в 3-х км. от коттеджного городка (подведение водопровода до городка запланировано 3 квартале 2023 года)
- + разрабатывается проект бурения скважины непосредственно на территории городка
- Основными источниками электричества коттеджей будут индивидуальные солнечные батареи
- На территории NeoVillage установлена ТП на 400 квт. для начального электроснабжения и в качестве резервного источника электричества коттеджей на случай неисправности солнечных батарей
- Канализация - будут установлены индивидуальные септики с 3-х ступенчатой системой очистки
- Отопление коттеджей будет осуществляться за счет солнечной энергией с электронной регулировкой желаемой температуры в помещении.
- **!Газификация!** - поскольку NeoVillage это проект эко-строительства и использование возобновляемых источников энергии при эксплуатации коттеджей -

!Газификация эко-городка НЕ ПРЕДУСМОТРЕНА!

Справка о земельном участке

Общая площадь территории городка NeoVillage - 20 Га

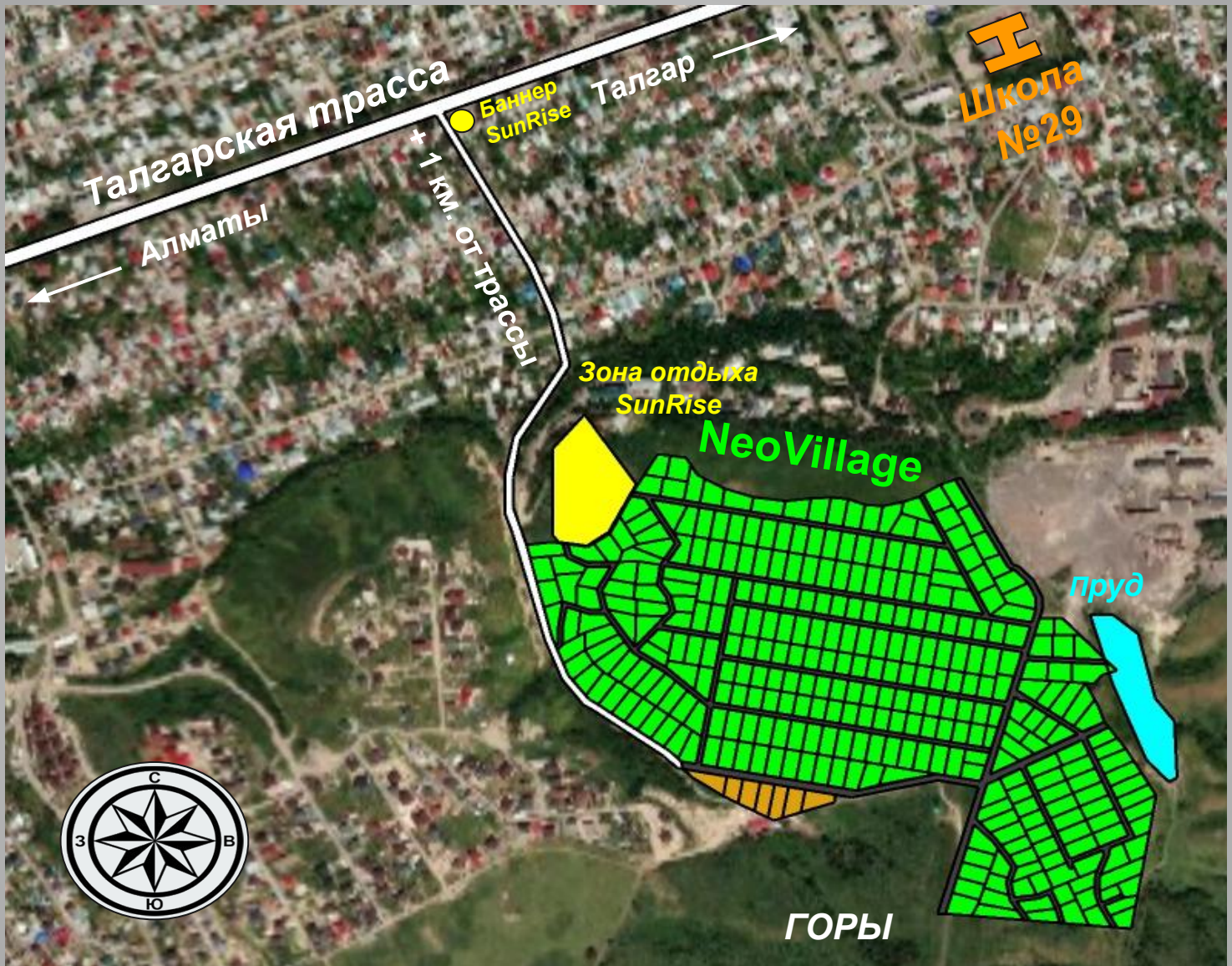
Территория поделена по 6 и 8 соток - ГосАкты оформлены на каждый участок

Целевое назначение участков - ведение садоводства

Общее количество участков - 370 (свободно 273 участка)

!продажа участков совместно с собственником*

(* Есть возможность выкупа всей территории - 2 млрд.тг. но не обязательно!)



Эко-городок расположен на возвышенности (на холме), откуда открывается панорамный вид на город и горы. Южнее участка начинаются горные склоны, на которых не представляется возможным производить застройку, целевое назначение данных участков - ведение крестьянского хозяйства.









В 1500 метрах южнее территории городка расположена особо охраняемая территория национального парка.

Граничащая зона отдыха SunRise (выделено желтым) и наличие пруда на противоположной стороне территории будет являться дополнительным преимуществом в инфраструктуре коттеджного эко-городка NeoVillage.



Зонирование территории NeoVillage



Условные обозначения

-  Границы территории NeoVillage
-  Подъездная дорога
-  Внутренние дороги NeoVillage
-  Свободные участки с указанием номера
-  Занятые участки
-  Парковые зоны
-  КПП и охрана NeoVillage
-  Инфраструктура NeoVillage:
 - Администрация NeoVillage
 - Детский развивающий центр
 - Продуктовый магазин и аптека
 - Сервисные и тех.службы

Граничит с NeoVillage

-  Пруд
-  Зона отдыха SunRise

Краткое финансовый план

Cash Flow		Общий 2023-2025	2023 8 месяцев	2024 12 месяцев	2025 12 месяцев
Приход		8 070 435 000	1 356 577 500	4 090 882 500	2 622 975 000
<i>Необходимые инвестиции</i>		<i>180 000 000</i>	<i>180 000 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
18 810	<i>Продажи коттеджей (указано количество)</i>	<i>150</i>	<i>30</i>	<i>80</i>	<i>40</i>
<i>Оборот с продаж коттеджей</i>		<i>7 890 435 000</i>	<i>1 176 577 500</i>	<i>4 090 882 500</i>	<i>2 622 975 000</i>
Расход		7 946 968 030	1 293 877 235	3 981 042 835	2 672 047 960
<i>Запуск проекта</i>		<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>3 Коттеджа - образца 120 / 150 / 180 кв.м.</i>		<i>114 000 000</i>	<i>114 000 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Себестоимость Коттеджи покупателей</i>		<i>5 967 000 000</i>	<i>793 500 000</i>	<i>3 030 200 000</i>	<i>2 143 300 000</i>
<i>Коммуникации</i>		<i>270 000 000</i>	<i>90 000 000</i>	<i>100 000 000</i>	<i>80 000 000</i>
<i>Благоустройство территории</i>		<i>20 000 000</i>	<i>2 000 000</i>	<i>18 000 000</i>	<i>0</i>
<i>Ограждение и охранные системы территории</i>		<i>75 000 000</i>	<i>15 000 000</i>	<i>60 000 000</i>	<i>0</i>
<i>Строительство инфраструктурных объектов</i>		<i>110 000 000</i>	<i>0</i>	<i>110 000 000</i>	<i>0</i>
<i>Операционные расходы (постоянные + переменные)</i>		<i>530 071 750</i>	<i>86 528 875</i>	<i>267 544 125</i>	<i>175 998 750</i>
<i>Непредвиденные расходы - 5-2%</i>		<i>177 509 700</i>	<i>43 232 550</i>	<i>81 817 650</i>	<i>52 459 500</i>
<i>Налоги</i>		<i>115 370 710</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>115 370 710</i>
<i>Возврат вложенных инвестиций инвестора</i>		<i>180 000 000</i>	<i>30 000 000</i>	<i>150 000 000</i>	<i>0</i>
<i>Выплата вознаграждения инвестору</i>		<i>151 863 800</i>	<i>57 850 035</i>	<i>67 784 015</i>	<i>26 229 750</i>
<i>Выплата вознаграждения инициатору проекта</i>		<i>186 152 070</i>	<i>11 765 775</i>	<i>95 697 045</i>	<i>78 689 250</i>
Сальдо на конец периода		123 466 970	62 700 265	172 539 930	123 466 970
ОПиУ					
Выручка		7 890 435 000	1 176 577 500	4 090 882 500	2 622 975 000
Себестоимость		5 967 000 000	793 500 000	3 030 200 000	2 143 300 000
Валовая прибыль		1 923 435 000	383 077 500	1 060 682 500	479 675 000
Запуск+Коммуникации+Инфраструктура+Благоустройство		639 000 000	271 000 000	288 000 000	80 000 000
Операционные расходы		530 071 750	86 528 875	267 544 125	175 998 750
Непредвиденные расходы		177 509 700	43 232 550	81 817 650	52 459 500
Операционная прибыль		576 853 550	-17 683 925	423 320 725	171 216 750
Налог	20%	115 370 710	-3 536 785	84 664 145	34 243 350
Чистая прибыль		461 482 840			

Возвратность и доходность инвестиций

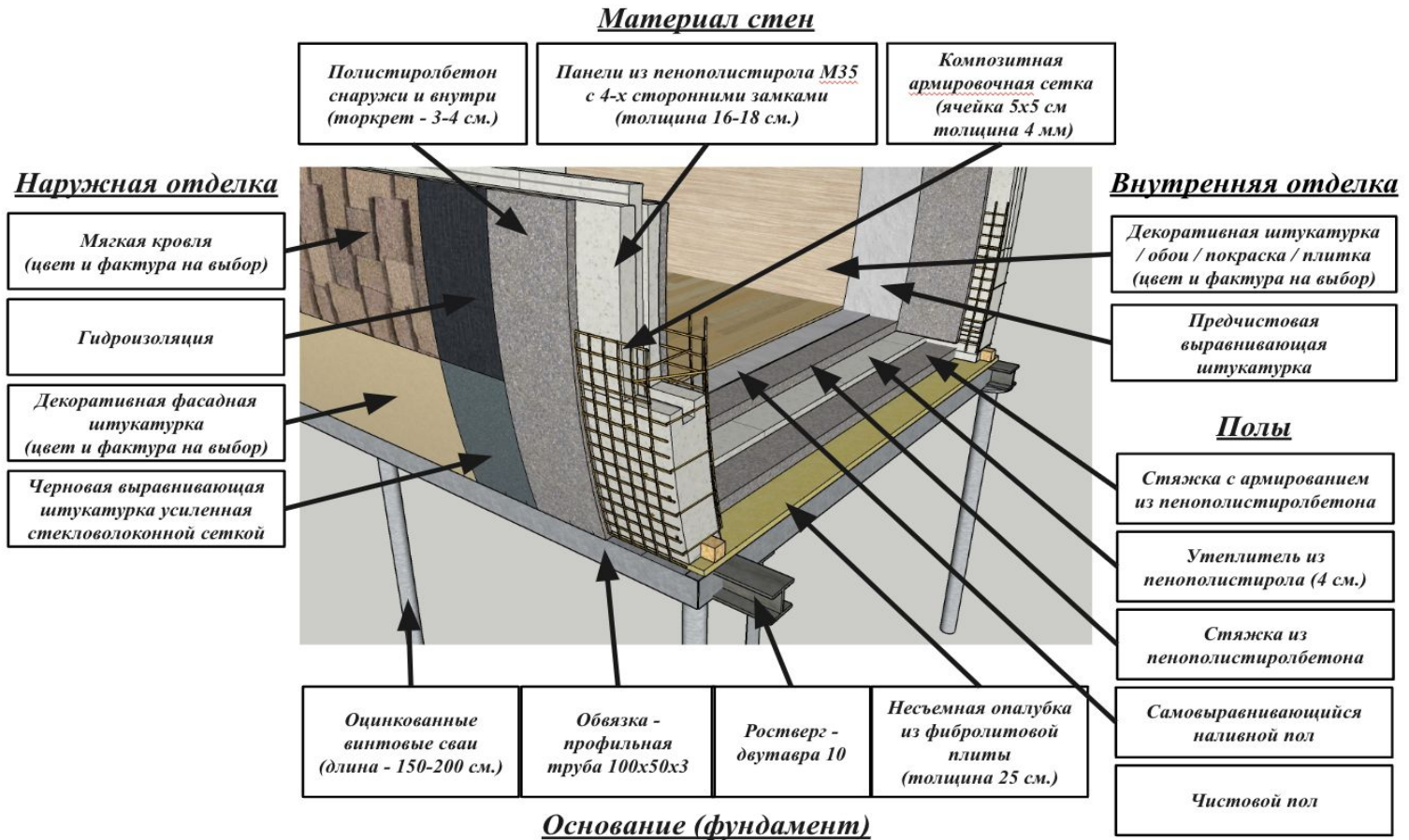
Общая продолжительность проекта - 32 месяца
Возвратность вложенных инвестиций - 12 месяцев

Доходность

До возврата тела инвестиций - **98 239 940 тг. - 54,5% за 12 месяцев (5% с оборота)**
После возврата тела инвестиций - **53 623 860 тг. - 27,79% за 20 месяцев (1% с оборота)**

ИТОГО - 151 863 800 тг. 84,37% за 32 месяца
(31,64% годовых)

Технология строительства Yurttage



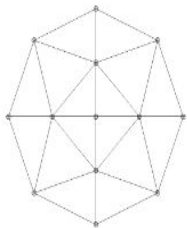
После заключения договора и нотариального оформления участка - до начала строительства наша компания произведет топосъемку участка, подготовит необходимую документацию для получения АПЗ (архитектурно-планировочного задания) и разрешение на строительство - срок 30-45 календарных дней.

Разметка расположения будущего коттеджа на участке и подготовительные земляные работы (2-3 дня)

Завинчивание свай, монтаж ростверка и несъемной опалубки (3-5 дней)

Монтаж панелей из пенополистирола и каркаса межэтажных перекрытий (3-5 дней)

Армирование панелей композитной сеткой (3-5 дня)

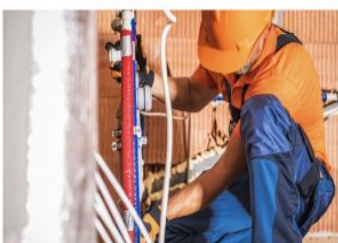


Монтаж инженерных сетей (электричество, водопровод, канализация, отопление) (5-10 дней)

Нанесение бетонного слоя под давлением внутри и снаружи (5-10 дней)

Гидроизоляция и чистовая отделка экстерьера (15-20 дней)

Черновая+чистовая отделка интерьера (50-60 дней)



Пробный запуск рекламы и определение спроса

25 января 2023 года было размещено 3 объявления на сайте krisha.kz в разделе “продажа домов” для определения спроса покупателей на наше предложение.

Ниже приведена статистика объявлений за период с 25 января по 4 марта 2023

Фактических звонков суммарно по 3-м объявлениям - более 100.

3-5 клиентов готовы к заключению договора.

Статистика объявления	Всего	За 7 дней
👁️ просмотров	6179	194 +3
📞 просмотров телефона	115	6

Статистика объявления	Всего	За 7 дней
👁️ просмотров	831	85 +1
📞 просмотров телефона	5	0

Статистика объявления	Всего	За 7 дней
👁️ просмотров	4899	120 +3
📞 просмотров телефона	66	3

4-комнатный дом, 180 м², 6 сот. за ~ 61.6 млн ₸

Бесагаш, Бесагаш

[Посмотреть на сайте](#)



4-комнатный дом, 150 м², 6 сот. за ~ 52.9 млн ₸

Бесагаш, Талгарский р-он, Бесагашский сельский округ

[Посмотреть на сайте](#)



3-комнатный дом, 120 м², 6 сот. за 43.2 млн ₸

Бесагаш, Бесагаш

[Посмотреть на сайте](#)



Анализ входящих звонков показал, что клиенты активно интересуются нестандартными архитектурными решениями и возможностью выбрать форму и квадратуру своего коттеджа (было много комплиментов за необычное предложение) и с большим желанием будут ездить на просмотр и серьезно рассматривать возможность приобретения при наличии образца (шоу-рума или готового дома) на территории коттеджного городка - более 50%-ти звонков просят уведомить когда начнется строительство в городке.



!!! И это еще далеко не все возможности выбора в NeoVillage !!!

Благодарю за внимание!

При заинтересованности в детализированном представлении проекта
(дорожная карта, план работ, расчеты себестоимости СМР и т.п.)

-

план маркетинга и продаж
(рекламная кампания и развитие продаж)

-

формах взаимовыгодного сотрудничества
(обеспечение, снижение рисков и т.п.)

-

иные прогнозы расчета и прибыльности
(средний и оптимистичный)

-

а также возможность обсудить варианты инвестиций от
10 до 400 млн. тенге на прочих условиях

-

Буду рад ответить на имеющиеся вопросы и предложения по запросу

С уважением, Ануар!

Моб./Ватсап/Телеграмм: + 7 747 333 1203

email: info@neovillage.kz

Дополнительная информация о Yurttage

Сайт: www.yurttage.kz

Instagram: <https://www.instagram.com/yurttage>