

*Презентация инвестиционного предложения в  
апартаментном комплексе бизнес класса  
«ПАЛЬМИРА»*



Компания «WALL STREET CLUB»

Сочи 2019



## ***ВАЖНО!!!***

***Данное инвестиционное предложение является интеллектуальной собственностью компании «Wall street club» Воспроизведение, копирование и какое-либо использование всего предложения или любой его части возможно только с получением на это разрешения от авторов данного предложения и от компании «Wall Street Club».***

***Без разрешения, любое копирование и использование запрещено.***

***Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник (сайт).***



Сочи – самый известный город-курорт в России, который расположен на черноморском побережье в Краснодарском крае. Является самым крупным экономическим центром всего черноморского побережья, а также является одним из крупнейших курортных центров не только на территории Российской Федерации, но и во всей Европе, и имеет неофициальное название – южная столица России.

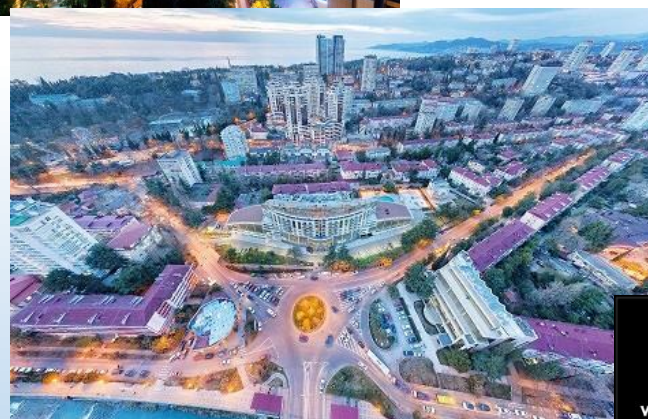
Город пользуется особенной популярностью после того, как в Сочи были проведены Олимпийские Игры в 2014 году, чемпионат мира по футболу 2018 года и много других событий международного уровня.

В городе реально проживает порядка 800 тысяч человек, благодаря этому Сочи прочно занимает второе место после Краснодара в Краснодарском крае по численности населения.

Курортный город Сочи охватывает прибрежную зону примерно 145 км. Между прочим, именно это делает Сочинский курорт самым длинным городом в Европе.

Самый главный источник поступления средств в Сочи – туризм, услуги и развлечения, гостинично-курортный бизнес, а после проведения спортивных мероприятий в городе это и спортивно-оздоровительная индустрия. В 2018 году туристический поток превысил 6 миллионов человек.

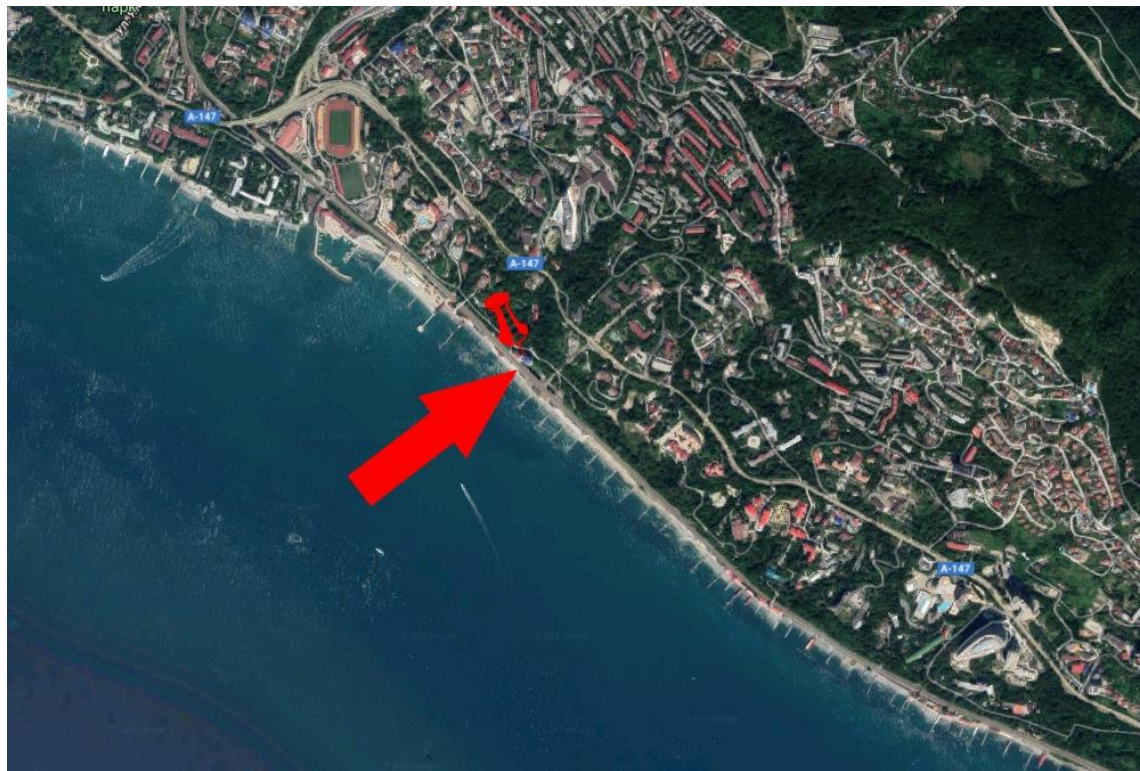
Так же очень важным фактором привлекательности города является «Игровая зона». Так же стоит отметить, что в Сочи имеется международный аэропорт, благодаря этим факторам в Сочи гарантирован приток не только гостей, посещающих город для отдыха, но и инвесторов со всего мира.





# Расположение

Действующий апартаментный комплекс «бизнес» класса «Пальмира» расположен практически в самом центре города. По адресу г. Сочи, ул. Курортный проспект 95/53. В непосредственной близости располагается центральный стадион города Сочи, парк «Дружбы народов», парк «Дендрарий», гостиница «Swissotel», терренкур «Тропа здоровья» и многие другие знаковые и инфраструктурные объекты города...



Расстояние до моря составляет всего 50 метров. Место расположения идеально подходит для комфортного, удобного и спокойного отдыха круглый год.

Комплекс имеет идеальное расположение, «отличную» транспортную доступность и при этом на его территории расположена оборудованная и охраняемая парковка на 50 машиномест.

# Бизнес модель инвестиционного проекта «ПАЛЬМИРА»

В наш проект входит полная проработка, спецификация и исследование с анализом и оценкой предложения. Юридическое сопровождение и реализация идеи.

На данный момент все помещения части «апартаментов» находятся в «черновом состоянии».

Цель и задача: Произвести разделение помещений, получить отельные документы и приступить к ремонту в соответствии с эскизным дизайн-проектом.

Формирование пакета документов на каждое помещение (разделение по кадастровому паспорту) и регистрация каждого помещения в рег. палате отдельно. На первом этапе юридическая работа производится по всем помещениям. После получения (от 3-5 месяцев) документов, планируется организовать старт продаж. Вместе с тем, в «агрессивном» режиме можно начинать ремонтные в соответствии с эскизным дизайн-проектом. В процессе проведения ремонтных работ возможно осуществлять продажи и делать ремонт на платной основе за счет покупателя, в соответствии с их запросами и пожеланиями. Так же, для повышения спроса и увеличения статуса комплекса планируется установка и обслуживание системы «умный дом».

## Стоимость готовых апартаментов и риски

Планируемая стоимость продажи апартаментов без ремонта за 1 м<sup>2</sup> составляет от 140 000 рублей.

Планируемая стоимость продажи апартаментов с ремонтом за 1 м<sup>2</sup> составляет от 220 000 рублей.

Данная стоимость является абсолютно адекватной, в сравнение с соседними аналогичными помещениями.

Для инвестора необходимо отметить, что в данном инвестиционном проекте практически абсолютно отсутствуют риски, так как инвестор приобретает готовую, «сданную», недвижимость в доме бизнес класса в собственность!



# **Сравнительный анализ по предложениям представленным в районе нахождения апартаментов.**

Планируемая стоимость продажи за 1 м2 готовой квартиры без ремонта 140 000 рублей, а с ремонтом 200 000 за 1 м2. Примеры представленные в данном предложении, объективно отражают ситуацию на рынке недвижимости в г. Сочи.

Аналогичные объекты расположенные по близости, можно найти в свободном доступе найти в сети интернет. Некоторые объекты мы представили в нашей презентации.

## **Сданные объекты без ремонта в радиусе 1 км.**

1. ЖК Актер гэлакси. Сдан, без отделки. ул. Курортный проспект 105. Стоимость от 190 000 рублей.
2. ЖК Идеал Хаус. Сдан, без отделки. ул. Курортный проспект 92/5. Стоимость от 162 242 рублей. Средняя стоимость от 220 000 рублей.
3. ЖК Бытха 2016. Сдан, без отделки. ул. Бытха 2Б. Стоимость от 158 242 рублей.

## **Сданные объекты с ремонтом в непосредственной близости.**

1. ЖК Камелия, ул. Курортный проспект 89. Стоимость от 600 000 рублей.
2. ЖК Королевский парк, ул. Курортный проспект 105Б. Стоимость от 250 000 рублей.
3. ЖК Зеленая роща, ул. Курортный проспект 129. Стоимость от 250 000 рублей.

Сравнительный анализ показывает что стоимость предлагаемая нами является заниженной, и имеет запас для корректировки.

Так же необходимо отметить, что стоимость готового жилья в городе Сочи постоянно находится в стадии роста, в связи с этим весьма вероятно что стоимость готового объекта на этапе завершения будет гораздо выше заявленной в нашем расчете.



# Факторы влияющие на увеличение спроса и возможность быстрых продаж в комплексе

1. Отличное местоположение
2. Возможности покупателей сдавать квартиры в аренду и получать прибыль в период своего отсутствия.
3. Удобная транспортная доступность
4. Близость к морю (порядка 50 метров)
5. Современная архитектура
6. Современные инженерные системы и системы безопасности
7. Стабильная и положительная история развития комплекса
8. Собственность
9. Развитая инфраструктура (в непосредственной близости располагается центральный стадион города Сочи, парк «Дружбы народов», парк «Дендрарий», гостиница «Swissotel», терренкур «Тропа здоровья»)

Так же необходимо отметить, что стоимость готового жилья в городе Сочи постоянно находится в стадии роста, в связи с этим весьма вероятно что стоимость готового объекта на этапе завершения будет гораздо выше заявленной в нашем расчете.

*Только сейчас на данные помещения действует эксклюзивное персональное предложение.*

*Вышеописанные помещения Вы приобретаете не за ~~75 000 000 руб.~~*

*всего за **53 000 000** рублей!*

Можем предложить Вам 2 варианта, на наш взгляд, наиболее выгодный для возможности получить максимальную прибыль!

#### **Вариант 1:**

Продавать отдельно в том виде, в котором они сейчас представлены. Ориентировочная сумма продажи помещений составит

**72 800 000** рублей.

Доходность проекта составит примерно **35%** за период от 0 до 1 года.

Стоимость раздела составит порядка 1 000 000 рублей. Прибыль **18 800 000** рублей.

#### **Вариант 2:**

Раздельная продажа. Проведение ремонта в помещениях и продажа. Для ремонта в помещениях необходимы дополнительные вложения около 10 млн. рублей. Ориентировочная сумма продажи помещений составит

**104 000 000** рублей.

Доходность проекта составит примерно **65%** за период от 0 до 1,5 лет. Прибыль **41 000 000** рублей.



Вариант 2:

## Комментарий.

Окупаемость (сумма прибыли) инвестиционного проекта за период от **0.5 до 1,5 лет**, с учетом ремонта и оформление юр. документов (от 3-5 месяцев), составит около **41 000 000 руб.** Все работы по оформлению документации, проведению работ по ремонту и продаже апартаментов будут проводиться параллельно в «агрессивном» режиме, для сокращения сроков и получения максимальной прибыли. Исходя из стоимости 53 000 000 рублей, а так же около 10 млн. рублей затрат на начальном этапе и в дальнейшем (из дохода), доходность проекта составит примерно от **65%**.

## Основные финансово-экономические показатели от продажи комплекса

Стоимость проекта	53 000 000
Ремонтные работы	10 000 000
Итого расходы:	63 000 000
Доход от реализации	104 000 000
Чистый денежный поток	41 000 000
ИНДЕКС ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ	1,65
ДОХОД НА 1 РУБ. ИНВЕСТИЦИЙ	0,65



## Контактная информация.

«WALL STREET CLUB» — это динамично развивающаяся компания в области стратегического консалтинга и инвестирования на рынке недвижимости Сочи. Нашими специалистами реализовано более 150 объектов.

Специалисты нашей компании решают весь комплекс задач по анализу и исследованию проектов, от проведения маркетинговых исследований в области недвижимости и организации продаж до полного обслуживания объекта. Специализация нашей компании — это анализ и готовое предложение.

Мы работаем во всех сегментах сферы анализа недвижимости. По каждому из сегментов специалисты нашей компании проводят полное исследование рынков, с результатами которых можно ознакомиться на нашем сайте.

Наши консультации и исследования рынков недвижимости позволяют принять оптимальные управленческие решения. Это гарантирует финансовый успех проектов и их востребованность на рынке недвижимости.

### **По всем возникающим вопросам, обращайтесь:**

«WALL STREET CLUB»: г. Сочи, ул. Орджоникидзе 11, «Олимпийский университет» этаж 13, офис 1; [wallstreetclub.ru](http://wallstreetclub.ru), e-mail: [wallstreet@sochi.com](mailto:wallstreet@sochi.com)

**Директор: Ковальковский Виктор Александрович**

**телефон: +7 (918) 408 61 11; e-mail: [v83@mail.ru](mailto:v83@mail.ru)**

**Директор по развитию: Ковальковский Дмитрий Александрович**

**телефон: +7 (918) 100 29 28; e-mail: [d841984@mail.ru](mailto:d841984@mail.ru)**

**Зам. директора: Батиевский Евгений Александрович**

**телефон: +7 (918) 302 20 32; e-mail: [batieyvskiy@sochi.com](mailto:batieyvskiy@sochi.com)**

**Начальник отдела продаж: Григорян Леонид Юрьевич**

**телефон: +7 (989) 161 51 41; e-mail: [levag2@mail.ru](mailto:levag2@mail.ru)**

**Спасибо за внимание!**

