

# Развитие малоэтажного строительства

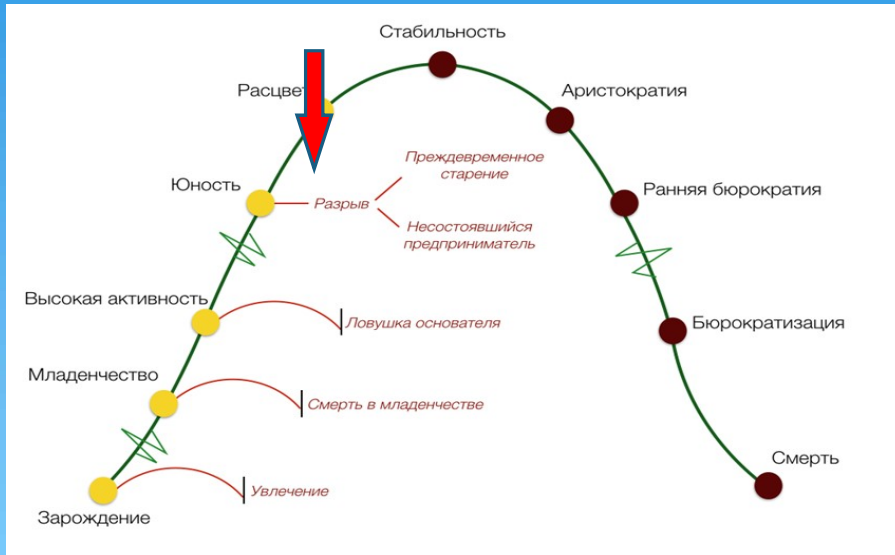


**ИНТЕРЬЕРСТРОЙ**

**20** ЛЕТ

**ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА**

# Текущая стадия жизненного цикла ООО «Интерстрой» по И. Адизесу



- Признаки утверждения:
  - наличие орг. структуры с выделением функциональных подразделений и систем;
  - ориентация на получение результатов и удовлетворенность потребителей;
  - внедрение системы планирования и бюджетирования;
  - предсказуемость компании;
  - рост эффективности;

## МЫ ХОТИМ:

- В юбилейный для компании год, мы готовы открывать для себя новые горизонты развития, принося людям пользу и радость, давая им СВОБОДУ в стенах своего дома!

## МЫ МОЖЕМ:

- делать это качественно



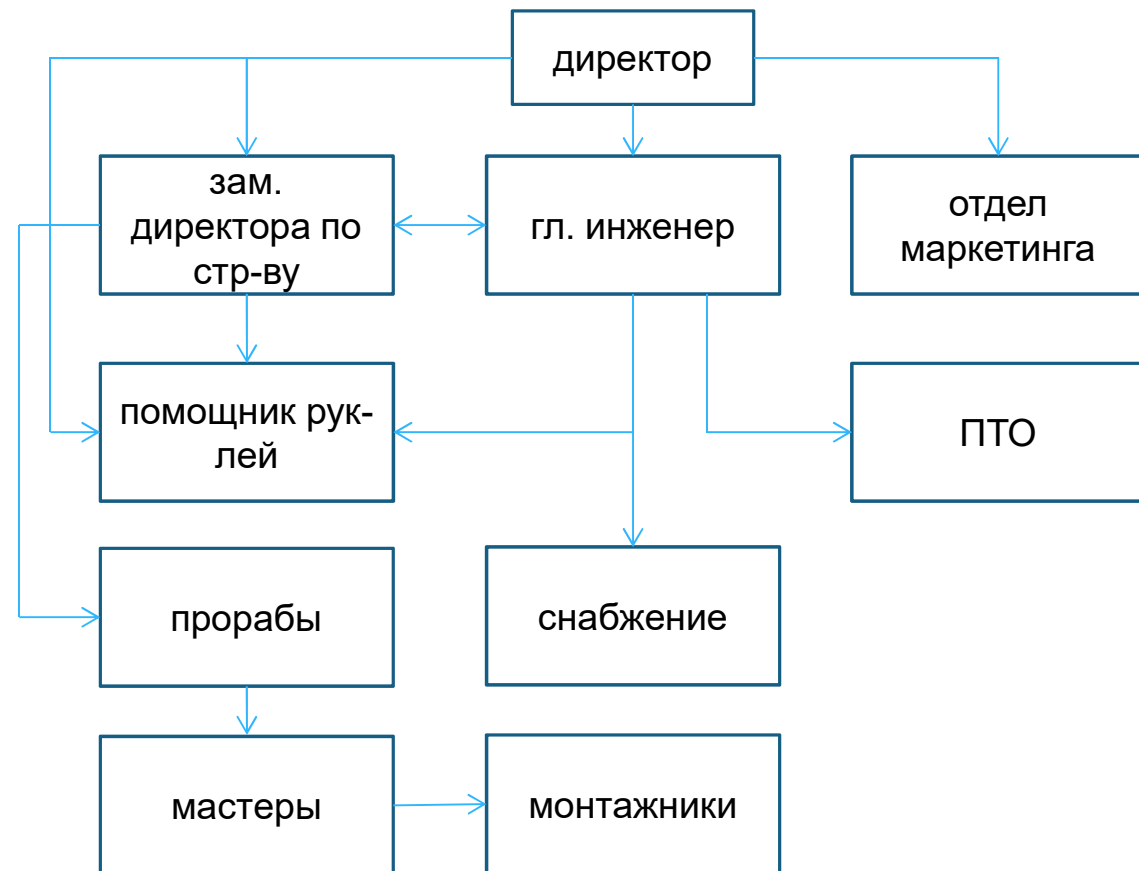
# «Интерьерстрой» сегодня это:

более 250 завершенных объектов строительства

структура предприятия сейчас:



структура предприятия планируемая в  
следствии развития нового направления



# Задачи и возможности нового направления

## Что планируем делать?

- строить качественное жильё: частные дома на одну семью, или таунхасы;
- создавать жилые массивы с зонами общего пользования (зоны отдыха, зоны физкультурной занятости, дороги и пр.);
- продавать построенной жильё;

## Что можем предложить в качестве конкурентных преимуществ?

- строительство с применением BIM технологий;
- жилые помещения с подведенными: газом, автономным водоснабжением, автономной системой канализации; электричеством, оборудованные резервными дизельгенераторами;
- дома с предчистовой отделкой;
- дома оборудованные охранной сигнализацией, тревожной кнопкой и «умной системой управления котлом отопления, что позволит хозяину экономить потребляемые ресурсы;



# 1. Варианты жилья и их сравнительный анализ

- **Проживание людей в городе**

- \* Квартира в МКД;
- \* Частные дома и коттеджи в городской черте;
- \* Дуплексы и таунхаусы в городской черте;

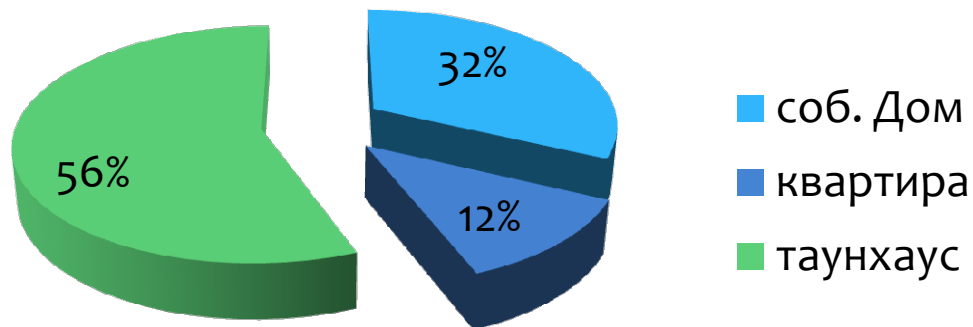
- **Проживание людей за городом**

- \* Частный дом на землях ИЖС;
- \* Частный дом в деревне;
- \* Квартира в малоэтажных домах населенных пунктов;

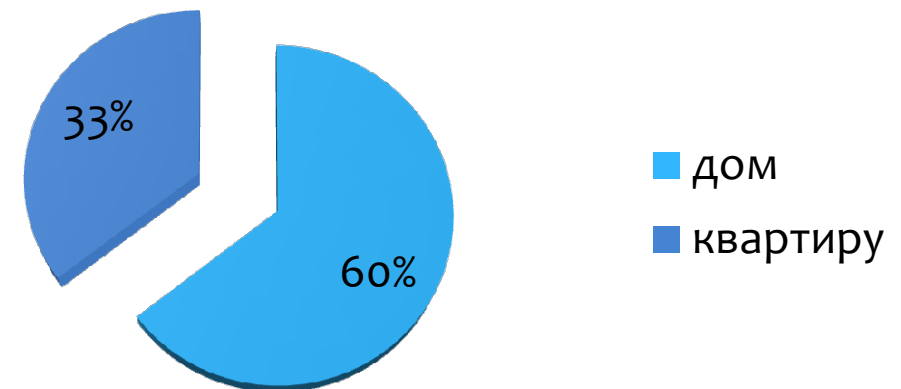
## Мнение Россиян относительно типа жилья

Стало очевидным, что в последние несколько лет жить за городом становится трендом. Сегодня россияне воспринимают загородную недвижимость не только как убежище на время пандемии

Тип жилья



Предпочтения



# Загородное жилье



## Плюсы

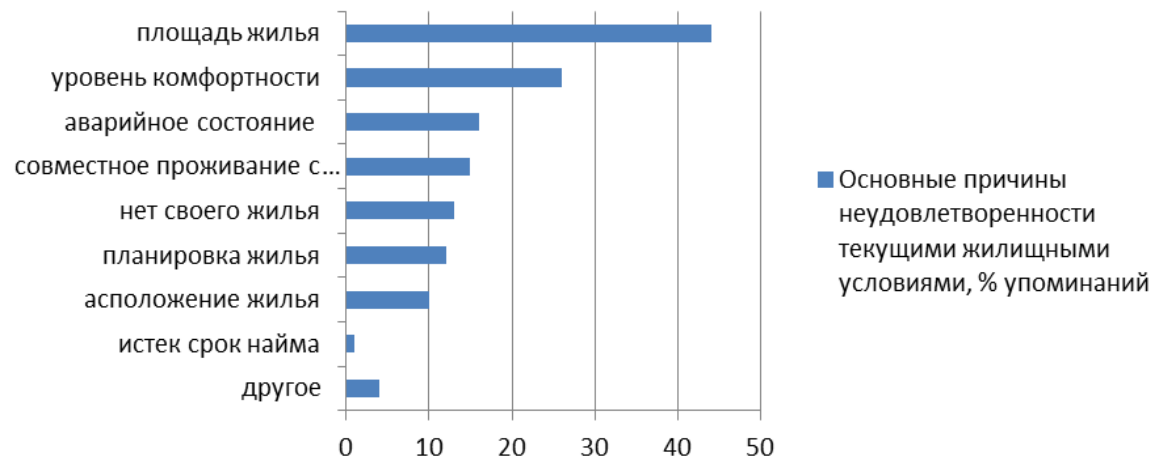
- \* Соседи;
- \* Посторонние шумы (шумовое загрязнение);
- \* Свобода в желаниях;
- \* Чистота и порядок;
- \* Стоимость владения);
- \* Парковочные места;
- \* Экопродукция;
- \* Свой дизайн придомовой территории;
- \* Безопасность детей;
- \* Экология;
- \* Свобода в кулинарии;
- \* Места отдыха, места СИЛЫ;
- \* Домашние питомцы - без проблем;
- \* Стоимость;

## Минусы

- \* Может быть небезопасно;
- \* Удаленность от места работы, транспортных узлов (метро), социальных объектов;
- \* Регулярные вложения денег в текущий ремонт и хозяйственные нужды;
- \* Большой расход времени на поддержание микроклимата в доме - газ (профилактика газгольдера), отопление (профилактика котла), септик;
- \* Большой объем уборки, или повышенные затраты на клининг;
- \* Низкая ликвидность объекта недвижимости;
- \* Периодическое отсутствие электричества, интернета и телевидения;
- \* Многим детям и взрослым страшно оставаться одним в доме;

# Выбор в пользу малоэтажного жилья

## Основные причины неудовлетворенности текущими жилищными условиями, % упоминаний



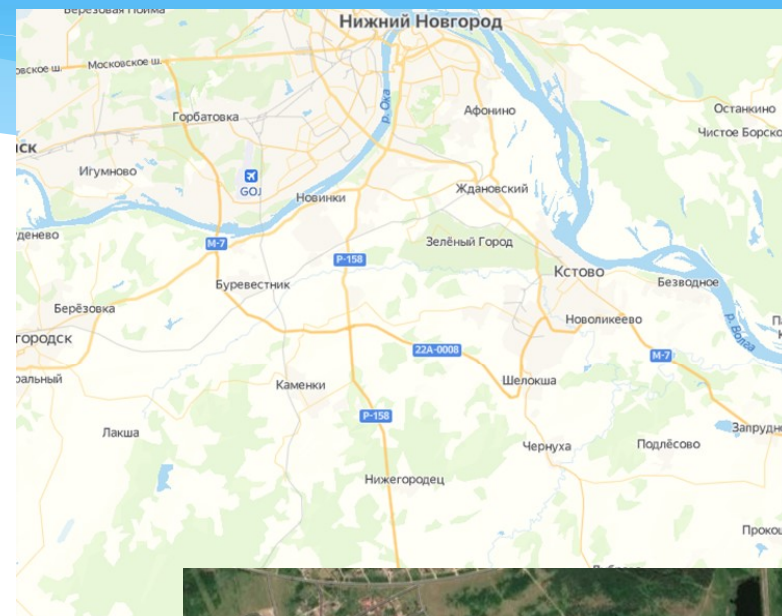
- \* Таким образом, высокоплотный малоэтажный формат жилищного строительства представляется моделью, способствующей рациональному использованию земельных ресурсов в периферийных районах городов, сочетающей в себе комфорт загородного жилья с развитой городской инфраструктурой, соответствующее параметрам качественной жилой среды и удовлетворяющей спрос населения, желающего улучшить жилищные условия.



## 2. Разработка проекта строительства малоэтажного жилого комплекса

### Анализ привлекательности местности

- Богородском район Нижегородской области, рядом с деревней «Инютино», недалеко от реки «Модан» и озера «Инютинское»
- Участок расположен в 30 км от Нижнего Новгорода и 15 км от трассы «Южный обход»
- Площадь проектируемого жилого района составляет 225 га (225000 м<sup>2</sup>), ИЖС.
- Кадастровая стоимость участка – 50000000,00 руб.
- Участок граничит с населенным пунктом деревня «Инютино» имеющем ОПС, детский сад и начальную школу. Школа старших классов этого района находится в селе «Каменки» в 14 км.
- Транспортная доступность: остановка общественного транспорта в 480 м от участка. Общее время проезда от центра города на автомобиле займет ориентировочно 45 минут, на общественном транспорте – около часа.



# SWOT - анализ

## SWOT - анализ

### Сильные стороны:

- Наличие строительного опыта;
- Ответственный и целеустремленный ИТР состав;
- Неумное желание освоение нового направления;

### Слабые стороны:

- Отсутствия опыта в девелопменте;
- Ограниченные финансы;
- Слабый административный ресурс;
- Отсутствие специалистов по маркетингу;

### Возможности:

- Рост спроса на загородное жилье;
- Снижение ипотечных ставок;
- Развитие трассы в направлении проекта;

### Угрозы:

- Изменение налогообложения и законодательства;
- Дефицит рабочих кадров;
- Рост стоимости ресурсов;
- Неверные расчеты бизнесплана;

**Деятельность планируется вести прежде всего в домашнем регионе**

**Под малоэтажным жильем мы рассматриваем поселки индивидуальных домов как на одну семью так и блочных**



# Строительство малоэтажного высокоплотного жилого комплекса блокированной застройки (таунхаусы)

## Ориентировочные технико-экономические показатели проекта

Всего комплекс будет состоять из:  
31 одного таунхауса на 12 секций (квартир).  
372 квартиры-секции.  
Численность жильцов одного проектируемого таунхауса составляет 48 человек, население всего комплекса – 1488 человек.  
Территория проектируемого жилого дома запланирована с учетом обязательного размещения элементов благоустройства – площадок для детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физической культурой, для хозяйственных целей, гостевых автостоянок для временного хранения автотранспорта.

Параметр	Показатель	Ед. измерен.
Площадь участка	225000,00	м <sup>2</sup>
Площадь застройки	155000,00	м <sup>2</sup>
Площадь приквартирных участков	29140,00	м <sup>2</sup>
Площадь одной квартиры/секции таунхауса	143,00	м <sup>2</sup>
Высота потолка	2,7	м
Площадь одного таунхауса	1716,00	м <sup>2</sup>
Этажность	3,0	Этаж
Площадь территории общего пользования	16000,00	м <sup>2</sup>
в т.ч. детские игровые площадки	1000,00	м <sup>2</sup>
в т.ч. площадки для отдыха взрослого населения	150,00	м <sup>2</sup>
в т.ч. площадки для занятий физкультурой	2200,00	м <sup>2</sup>
в т.ч. площадки для хозяйственных целей	450,00	м <sup>2</sup>
Площадь парковок	250,00	м <sup>2</sup>
Площадь проездов и тротуаров	145,00	м <sup>2</sup>
Количество таунхаусов	31,00	шт.
Общее количество квартир	372,00	кв.
Общая площадь жилья	46496,00	м <sup>2</sup>
Численность жильцов	1488,00	чел.



# Определение стоимости строительства

## Определение стоимости строительства

Вид работ	Ед. изм	Объем	Стоимость ед., руб.	Стоимость, руб.	Руб/м²
<b>Строительство</b>					
Строительство в ценах на 01.01.21	руб/м²	46496,90	34480,00	1539979312,00	33120,04
Итого строительство в ценах 01.01.2021				1539979312,00	33120,04
Итого строительство в ценах 01.01.2022				1545642542,92	33241,84
<b>Инженерные сети</b>					
Тепловые сети	руб/м²	1,55	26883820,00	41669921,00	896,19
Сети водоснабжения	руб/м²	1,55	5521800,00	8558790,00	184,07
Сети водоотведения	руб/м²	1,55	639160,00	990698,00	21,31
Итого инженерные сети в ценах на 01.01.21				62326616,00	1340,45
Итого инженерные сети в ценах на 01.01.22		1,0036		62555820,39	1345,38
<b>Благоустройство</b>					
Проезды, дорожки, тротуары, парковки	руб/100м²	122,14	140310,00	17137463,40	368,57
Детские игровые площадки	руб/100м²	10,42	13754,00	143261,66	3,08
Площадка для отдыха взрослого населения	руб/100м²	1,49	25228,00	37539,26	0,81
Площадки для занятий физкультурой	руб/100м²	22,32	27693,00	618107,76	13,29
Площадки для хоз. целей	руб/100м²	4,46	19603,00	87507,79	1,88
Итого благоустройство на 01.01.22		1,0036		18090162,20	389,06
Всего по проекту				1626288525,51	34976,28
Всего по проекту с НДС 20%				1919020460,10	41272,01

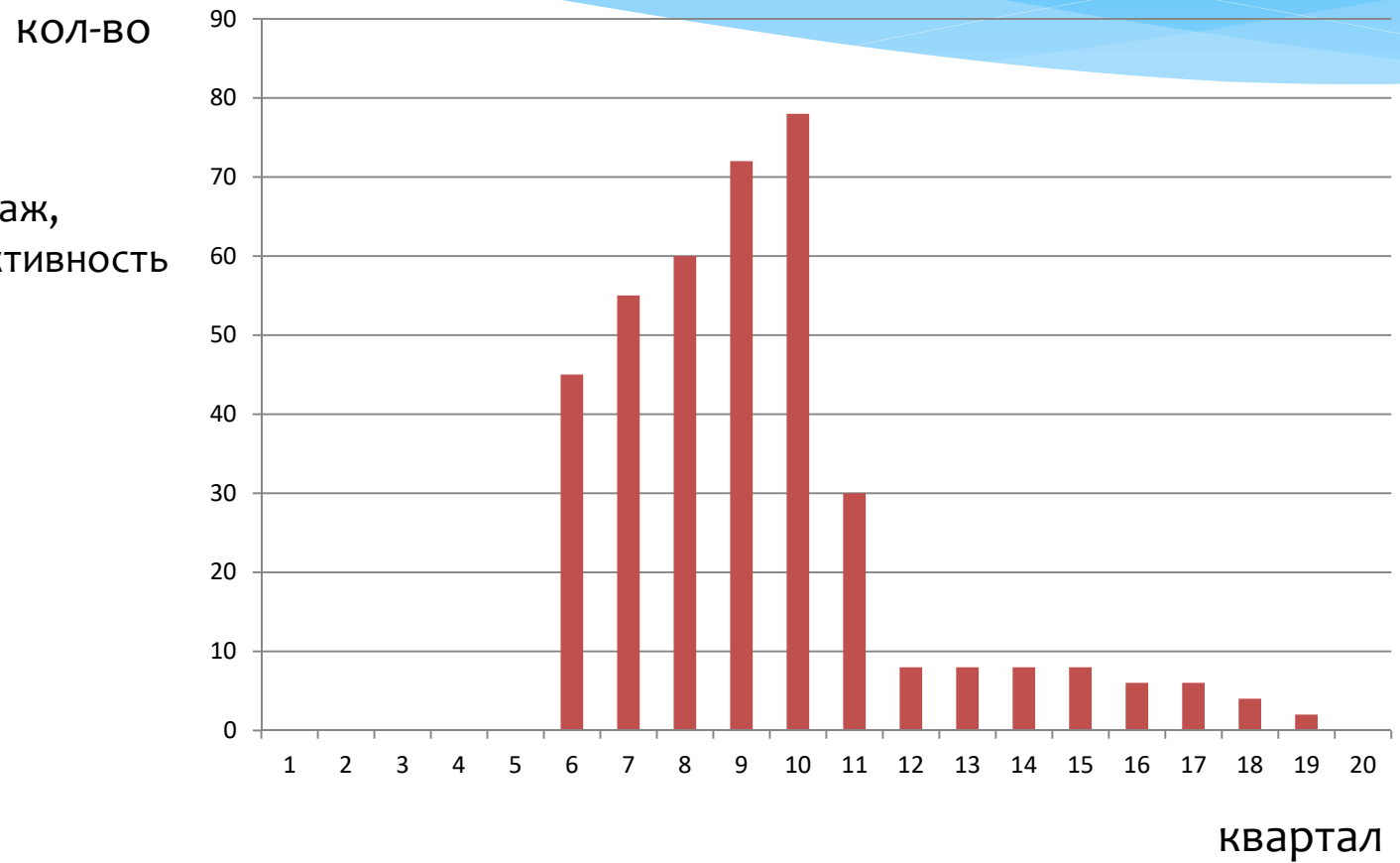
Стоимость строительства составляет 1 919 020 460,10 рублей. В пересчете на метр квадратный стоимость строительства составит 41272,00 руб.

## Планируемый расчет вложений на согласования

Вид работ	Стоимость, руб.	Руб/м²
<b>Сбор ТУ, согласование, проектирование</b>		
ТУ, согласование	74071112,99	1593,03
Инженерные изыскания	2849227,91	61,28
Эскизный проект	6485375,51	139,48
Стадия П	17294334,70	371,95
Рабочий проект	25941502,05	557,92
Экспертиза	2084576,72	44,83
<b>Итого стоимость ТУ, согласований и проектирования</b>	<b>128726129,87</b>	<b>2768,49</b>

# Динамика продаж

Ожидаемый пик продаж  
приходится на 10й квартал;  
в соответствии с ожидаемой динамикой продаж,  
получают экономическую эффективность





# Социальный и экономический эффект

- увеличение рабочих мест в процессе строительства – минимум 50 раб./мест;
- вовлечение в экономику смежных отраслей – производство строй мат-ов, банкинг, транспорт и логистика, дистрибуция, обучение и др.;
- обеспечение жителей дополнительными, доступными жилыми площадями – стоимостью не выше 60 тыс/руб.;
- обеспечение местного населения дополнительным доходом, за счет вовлечения в жизнь поселка;
- получение государством дополнительных налоговых отчислений за счет расширения сфер бизнеса компании застройщика;
- толчок к развитию путей сообщения;



# Благодарю за внимание!

603024, РОССИЯ, Г. Н. НОВГОРОД, ПЕР. БОЙНОВСКИЙ 17 «А», ПОМ. 214, 215  
ТЕЛ/ФАКС: +7(831) 436-76-79,  
E-MAIL: [INTERIORSTROY@MAIL.RU](mailto:INTERIORSTROY@MAIL.RU), [WWW.ИНТЕРЬЕРСТРОЙ.РУС](http://WWW.ИНТЕРЬЕРСТРОЙ.РУС)