

интегра
девелоперская группа

Интеграция непрофильных активов в
девелоперский бизнес.

Fee-девелопмент и консалтинг –
единственная стратегия реализации.





Девелоперская группа «Интегра»

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ГРУППА ИНТЕГРА



Основана в 2008 году



9 лет успешной работы



Собственные строительное и архитектурное подразделения



- ✓ 13 коттеджных и дачных поселков
- ✓ 7 собственных
- ✓ 6 под управлением нашей компании
- ✓ 250 индивидуальных жилых домов



Освоено более 300 Га земельных участков



- ✓ Более 4 000 000 уникальных пользователей посетило сайты наших проектов
- ✓ Более 30 000 звонков новых клиентов приняли наши продавцы
- ✓ Более 4 000 клиентов посетили наши посёлки



Продано более 1 200 земельных участков



- ✓ Более 40 000 м2 индивидуальных домовладений
- ✓ Более 30 км дорог
- ✓ Более 25 км инженерных сетей (ЛЭП, газопроводы)
- ✓ Более 200 Га благоустроенной территории



Заслужено 20 отраслевых наград



СУТЬ ПРОБЛЕМЫ

1. Проблема первая – «замороженные» или «безуспешные» проекты.

Коммуникации и заборы – не главное! Чаще всего в своей работе мы сталкиваемся с тем, что проекты, в которые мы приходим на управление или продажи, полностью лишены какой-либо концептуальной составляющей. Часто мы видим построенные заборы, размежеванные участки и закопанные сети. Но у собственников проекта нет продаж, нас спрашивают **«мы построили все сети, оформили участки, почему у нас ничего не покупают?»**. Для нас ответ **очевиден!** Давайте рассмотрим на конкретных примерах...

2. Проблема вторая – отсутствие оптового рынка.

Невозможность реализации крупных и мелких земельных массивов – «мертвый» оптовый рынок земли. Большинство «лэндлордов» безуспешно пытаются реализовать свои земельные массивы уже в течении многих лет, но не могут сделать это на оптовом рынке. Поэтому единственный способ для них – это реализация с помощью профессионального игрока, при создании индивидуальной модели реализации актива. Розничная продажа через девелоперский проект и пр.



2

УПРАВЛЕНИЕ ВНЕШНИМИ ПРОЕКТАМИ

Основные варианты реализации непрофильных активов

РЕКОНЦЕПЦИЯ И КОМПЛЕКСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СОЗДАНИЕ ПРОЕКТОВ С «НУЛЯ»

FEE-DEVELOPMENT



РЕКОНЦЕПЦИЯ И КОМПЛЕКСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

КОНЦЕПЦИЯ ПЕРВИЧНА

Как вы думаете, могут ли быть продажи вот в таком поселке?..
Нравится ли вам такая картинка?



КОНЦЕПЦИЯ ПЕРВИЧНА

А если это будет вот так... Уже лучше, а прошло всего **4 месяца с начала работ по проекту!**



КОНЦЕПЦИЯ ПЕРВИЧНА

А вот еще один пример проекта, где никто и ничего не купит сейчас...
Но все можно изменить!



КОНЦЕПЦИЯ ПЕРВИЧНА

Еще один пример «мертвого» поселка, где требуется профессиональная девелоперская помощь



ОТ ИДЕИ К РЕАЛИЗАЦИИ

Создавайте концепцию и реализуйте ее в точности, чтобы покупатели видели подтверждение своим впечатлениям на сайте в самом поселке!



ВПЕЧАТЛИТЬ КЛИЕНТОВ

Впечатляйте своих клиентов! Все продажи начинаются еще со въезда в поселок, а первое впечатление – самое важное! ***5 месяцев с момента начала проекта**



ВПЕЧАТЛИТЬ КЛИЕНТОВ

Все продажи начинаются еще со въезда в поселок, а первое впечатление – самое важное! *1 год с начала проекта



ОФИС ПРОДАЖ

ОФИС ПРОДАЖ – ТЕРРИТОРИЯ УЮТА И КОМФОРТА



ЛОЯЛЬНОСТЬ

Коммуникации с жителями, общие мероприятия и политика открытости!



ПРЕДСТАВЛЕНИЕ В СЕТИ

Сайт, социальные сети,

Надежный | <https://integrahome.ru/villages/zhuravlevo-2.html>

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМПАНИИ ПОСЕЛКИ УЧАСТКИ ДОМА УСЛУГИ АНЦЫ И НОВОСТИ КОНТАКТЫ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

О поселке Плана и цены Дома Фото Окружение Документация Афиши и новости Как купить Контакты

ЖУРАВЛЁВО 2
лучший поселок на реке Снега

ВЕЛИКОЛЕПНЫЕ ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ, УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И ДЕМОКРАТИЧНАЯ ЦЕНА.
ПОЛНОВОДНАЯ РЕКА СНИГА, ПРИТОК ОКИ, ПРЯМО У ПОСЕЛКА.
Симферопольское шоссе, 80 км

Река Снега Красивые виды Рядом лес Страна 24 часа Исторические места

Клубный дом в поселке
Можно выбрать участок на Мадской или Садовой по самым низким ценам
Панорамные виды из Журавлёво-2 удивительны!
Река Снега и протоптанные тропы у поселка
Лесные панорамные виды - идеальное место на дачном участке
Материалы дачники на участке

ВСЕ ФОТОГРАФИИ

ЕРЕМЕЕВО LIFE

Еремеево Life

Главная Публикации Отзывы Видео Фото Информация Сообщества

Создать Страницу

Понравится Подписка Поделиться

Статус Фотоальбом

Напишите что-нибудь на этой Странице...

Публикации

Еремеево Life в Еремеево Life
1 июня в 19:04

Всех детейшек с праздником! Нет в мире ничего более важного и ценного, нежели дети и детство. Потому сегодня, как и каждый год, мы отмечаем День защиты детей. Пусть дети будут здоровы, растут и крепнут день ото дня и радуют родителей своими успехами и достижениями!

С Днём детей!
ЕРЕМЕЕВО LIFE

Еремеево Life в праздничном настроении.
22 мая в 19:45

3 июня 2017 г. приглашаем всех детей на праздник, посвященный Дню защиты детей.
С 18 по 19 часов вас ждет развлекательная программа:
- веселые игры и конкурсы с аниматором;
- шоу мыльных пузырей... Еще

3 июня 18:00 - 19:00
день детей
Шоу мыльных пузырей
Аниматор. О. Конкурсы

Понравится Комментарий Поделиться

Антон Валович макс 2
Написать комментарий...

Подписчики в Москве
5,0

Сообщества

Притягиваю своих друзей паштеть отравится этой Стравкой
Понравится 112 людям
Подписчики 130 человек
Коллекции 18 человек
Это взаимодействует Антону Кольцову и еще 2 друзьям, кто сам не посетил

Информация

Московская область, Истринский район, д. Еремеево, 1/1 Еремеево (парк) Москва
3 (495) 256-44-22
Обычно отвечает в течение часа
Отправить сообщение
www.integratohome.ru/villages/zhuravlevo-2.html
Подписчики

Пользователям также нравятся

Тимирязев Парк
Застраховка
Журавлево 2
Недвижимость
КИНЕТОС
Кинетос
Недвижимость в городе Москва

Русский English (UK) Украинский
Белый Бразилья

Независимость * Успехи использования
Успехи: 25/10/2017/2017 - Файлы загрузки
Сайт *
Facebook © 2017

ВИДЕО

Видеоролики

интегра О компании История компании Отзывы

ВИДЕО

- Девелоперская группа Интегра: нам 8 лет!
- Видеонюжы ДГ "Интегра" - "Жур- динамика строительства в поселке
- Видеонюжы ГД Интегра - Еремеево life - О поселке
- Поселок Еремеево Life - Катание на 2017
- Видеонюжы ДГ "Интегра" - "Журавлево-2" - наши покупатели рассказывают о поселке
- Поселок Еремеево Life - Встреча весны - март 2017
- Поселок "Журавлево-2" - Проводы зимы - март 2017

Secure | <https://www.youtube.com/watch?v=n2wslirphD0>

интегра девелоперская группа

КП "Журавлево-2" - Рассказывают жители

16 434 просмотра

5 1 ПОДЕЛИТЬСЯ

интегра девелопмент

- Поселок "Журавлево-2" - Проводы зимы - март 2017

Следующее

АВТОВОСПРОИЗВЕДИЕНИЕ

- Видеонюжы ДГ Интегра - О динамике строительства в Интегра Девелопмент 3,8 тыс. просмотр
- Готовим на даче в "Журавлево - 2". Часть 3 Интегра Девелопмент 13 тыс. просмотр
- Видеонюжы ДГ Интегра - Еремеево life - О поселке Интегра Девелопмент 1 тыс. просмотра
- Видеонюжы ДГ Интегра - Поселок на р. Снига Интегра Девелопмент 585 просмотров
- Девелоперская группа ИНТЕГРА - Фильм о компании Интегра Девелопмент 512 просмотров
- Видеонюжы ДГ Интегра - О динамике строительства в



СОЗДАНИЕ ПРОЕКТОВ С «НУЛЯ»

СОБСТВЕННИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ МАССИВОВ



Строительные компании



Паевые инвестиционные фонды (ПИФ, ЗПИФ)



Землевладельцы



Органы местного самоуправления



Девелоперы



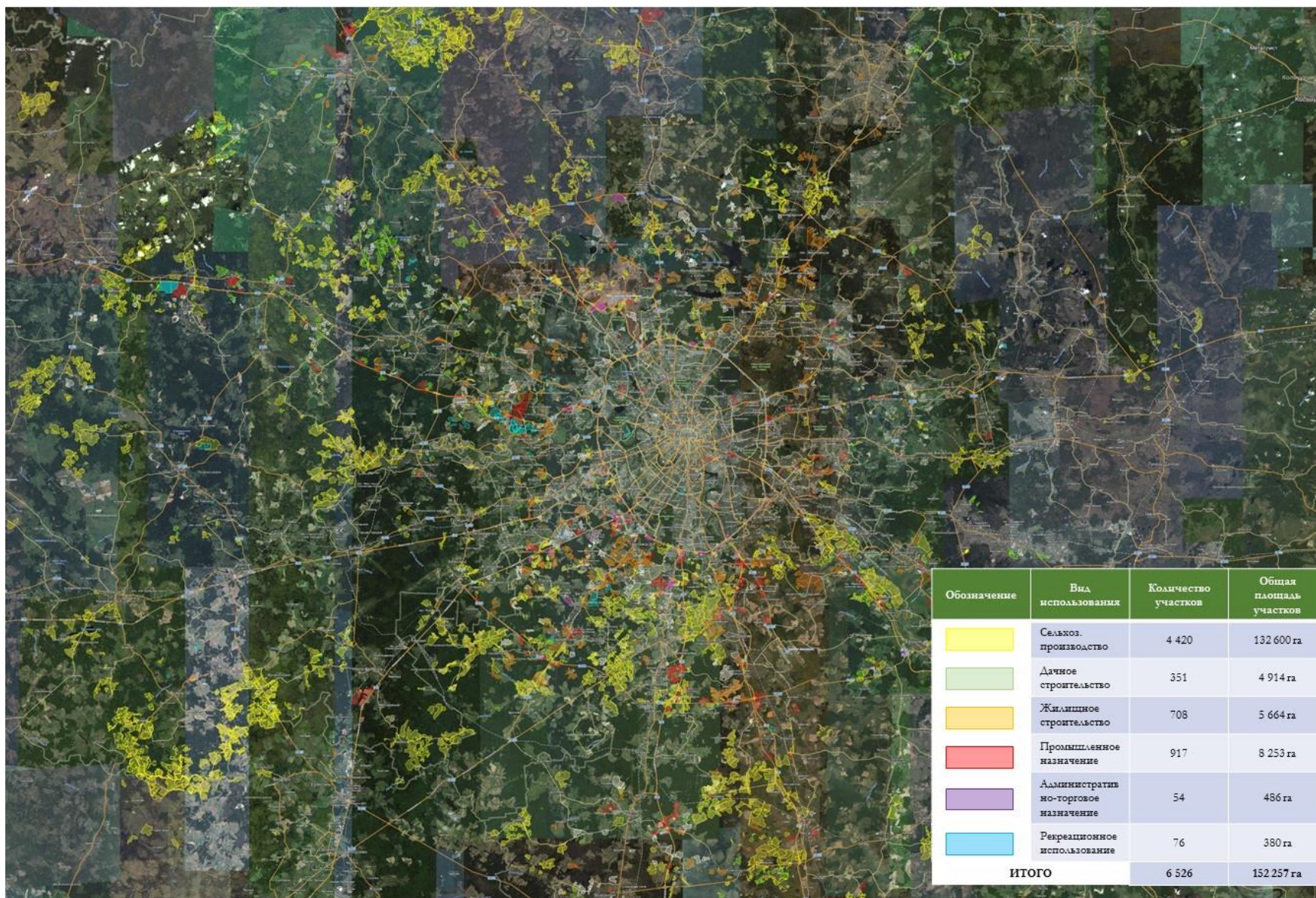
**Физических лица,
планирующие строительство
клубного или корпоративного
посёлка**



Банки

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КАРТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В настоящий момент на нашей интерактивной карте уже **152 257 Га**



ПРЕДИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

Общение с собственниками начинается с прединвестиционного анализа земельного участка. Такой анализ включает в себя следующие разделы:

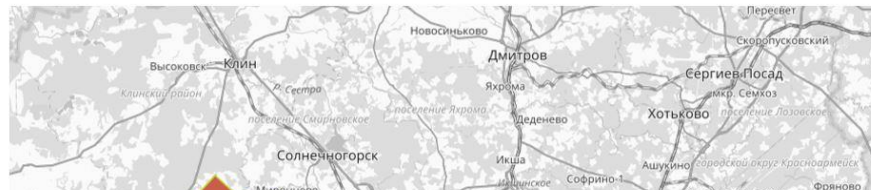
1. Детальное описание участка
2. Технический аудит участка и аудит на наличие обременений
3. Аэрофотосъемка участка (все выезды на участки осуществляются с коптерами)
4. SWOT анализ
5. Аналитика конкурентного окружения
6. Описание 2-3х концепций реализации
7. Финансовая модель стресс/реалистичный сценарии
8. Варианты взаимодействия с Собственником

ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Расположение и транспортная доступность



Истринский муниципальный район
Московская область, с/п Бужаровское



Новорижское шоссе, 65 км от МКАД

28 км от участка до трассы



14 км до платформы «Истра»



250 м до ост. «Алехново» - Истра



13 км до г. Истра

Информация о земельном участке



XXX га

Московская область, Истринский муниципальный район,
с/п Бужаровское, д. XXXXXXXXXXXXXXX

Новорижское шоссе – 65 км

Волоколамское шоссе – 54 км

Кадастровые номера:

50:08:070315:032	50:08:0070329:207
50:08:070315:033	50:08:0070329:212
50:08:0070329:204	50:08:0070329:211
50:08:0070329:203	50:08:0070329:209
50:08:0070329:205	50:08:0070329:210
50:08:0070329:206	50:08:0070328:395
50:08:0070329:208	н/н неизвестен (37 га)

Земли с/х

Для дачного строительства

Частная собственность

Юридические ограничения – залог в силу закона

Технические ограничения – водоохранная зона Истринского
ВДХР.

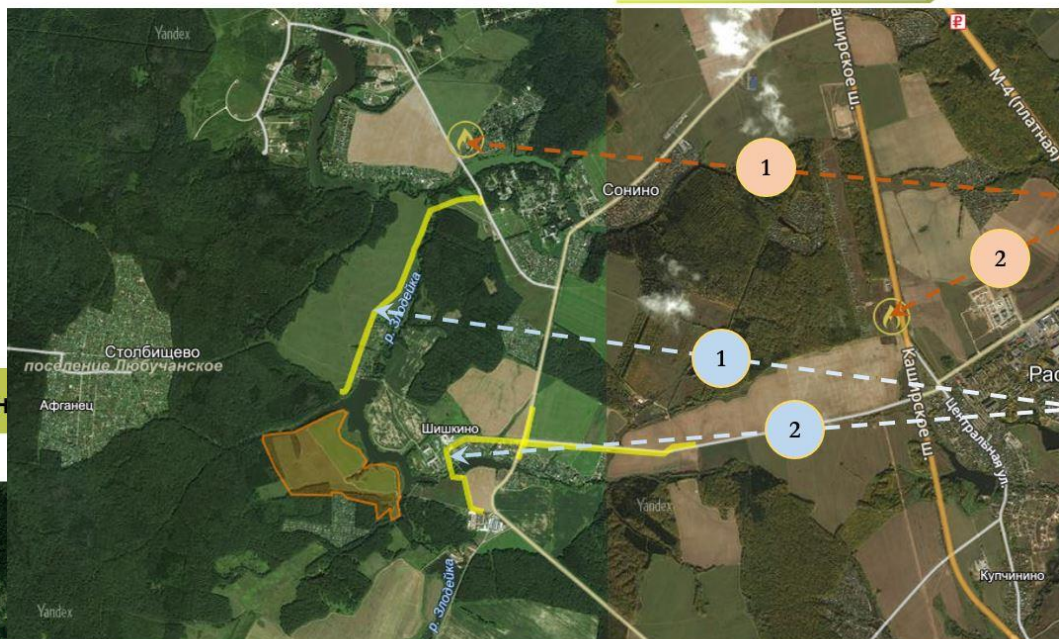
Градостроительные ограничения – использование в
соответствии с РВИ

ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА



ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Объекты инженерной инфраструктуры



ГРП

1. 3 км до участка
2. 5 км до участка

ЛЭП 10 кВ

1. 850 м до участка
2. 600 м до участка

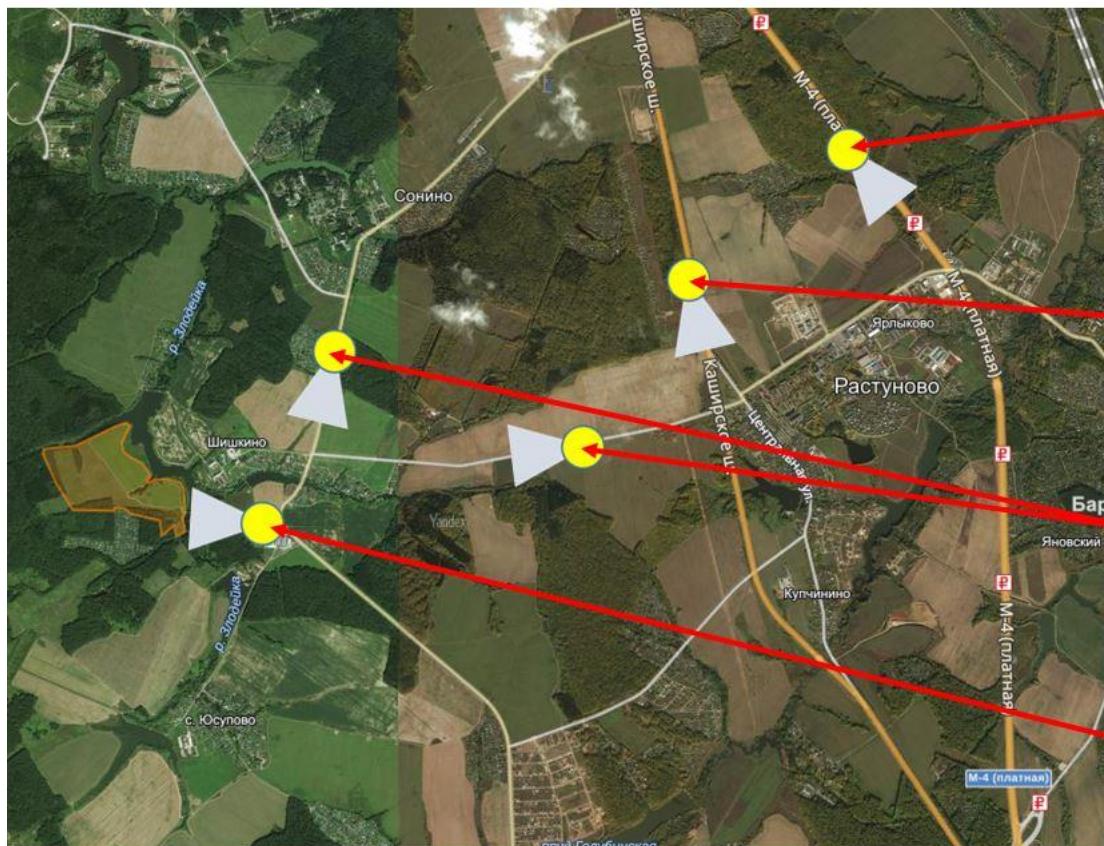
Ограничения и обременения

Охранная зона ВЛ-30кВ
Площадь охранной зоны – 3,8799 Га



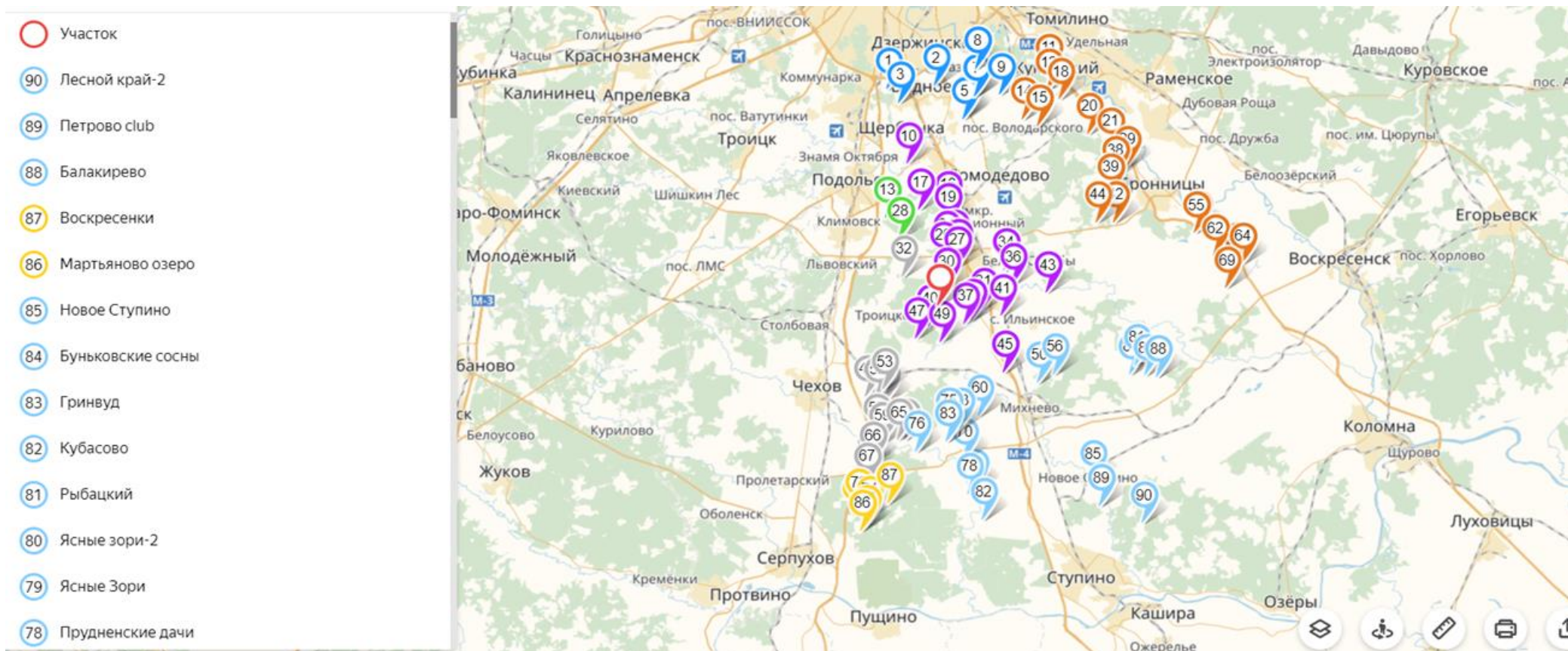
ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Качество подъездных дорог



ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Аналитика по конкурентному окружению



ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Аналитика по конкурентному окружению

Проект	Шоссе	от МКАД	Категория	ВРИ	Комм.	Вкл. ли ком.	СО	Формат	Всего	Продано	Остаток	% реализ.	Участок	Участок	Строение	Строение	Цена 1	Цена 2	Ст-ть 1	Ст-ть 2
КП "Фламандия"	Каширское ш.	28	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, К, Д (Асф), И, Т	вкл.	нет	ИЖД	67	-	67	0%	5,15	10,59	112	300	33400 Р	50900 Р	5 627 500 Р	11 459 500 Р
КП "Фламандия"	Каширское ш.	28	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, К, Д (Асф), И, Т	вкл.	нет	Дуплексы	36	1	35	3%	2,10	4,00	84	112	39300 Р	68400 Р	4 398 000 Р	5 743 478 Р
КП "Ивушкино"	Каширское ш.	38	населенные пункт	садоводство	Э, Г, В, К, Д (ПГП)	вкл.	нет	Дуплексы	24	20	4	83%	5,83	5,88	113	113	48100	48100	5 450 000	5 450 000
Сiesta восточная	Каширское ш.	30	населенные пункт	ИЖС	Э, Д (щеб)	вкл.	нет	УБП	266	161	105	61%	8,50	20,00			90900	125 000	800 000	2 500 000
Караваево озеро-2	Каширское ш.	49	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, Д	вкл.	нет	УБП	167	119	48	71%	10,00	16,25			100000	130 000	1 000 000	2 112 500
КП "Олимп-2"	Каширское ш.	50	с/х	дачное стр-во	Э, Асф.	вкл.	СО2	УБП	68	6	62	9%	7,42	12,20			100100	166100	750 000	1 900 000
Вельяминовский уездъ	Каширское ш.	48	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, Д	вкл.	нет	УБП	261	251	10	96%	7,40	13,00			138500	141900	1 050 000	1 800 000
Ульянкины горки	Каширское ш.	38	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, Д	вкл.	нет	УБП	135	73	62	54%	7,83	13,56			140000	160000	1 252 800	1 898 400
КП "Курганье Прима"	Каширское ш.	38	с/х	дачное стр-во	Э, Г, Асф	вкл.	нет	УБП	45	25	20	56%	7,86	23,20			142500	158500	1 245 810	3 306 000
КП "Шахово"	Каширское ш.	35	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, Асф	вкл.	нет	УБП	168	129	39	77%	6,00	17,15			154200	222000	1 222 000	2 922 000
КП "Олимп-2"	Каширское ш.	50	с/х	дачное стр-во	Э, Г, В, К, Асф.	вкл.	СО1	УБП	199	15	184	8%	6,18	13,97			160700	253300	1 290 000	3 120 000
КП "Ивушкино"	Каширское ш.	38	населенные пункт	садоводство	Э, Г, В, К, Д (ПГП)	вкл.	нет	УБП	318	276	42	87%	12,53	32,74			167600	227000	2 100 000	7 431 980
Сiesta центральная	Каширское ш.	30	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, К, Асф.	вкл.	нет	УБП	433	417	16	96%	10,00	28,39			198400	271200	2 520 216	5 632 576
КП "Берег FM"	Каширское ш.	37	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, К, Асф.	вкл.	нет	УБП	166	160	6	96%	8,37	13,92			214000	238900	1 900 000	3 325 488
Сiesta южная	Каширское ш.	30	населенные пункт	ИЖС	Э, Д (щеб)	вкл.	нет	УБП	96	41	55	43%	7,36	11,81			233700	251500	1 720 000	2 970 000
КП "Фламандия"	Каширское ш.	28	населенные пункт	ИЖС	Э, Г, В, К, Д (Асф), И, Т	вкл.	нет	УБП	277	214	63	77%	7,00	30,00			350000 Р	480000 Р	2 667 000 Р	14 400 000 Р
									2 726	1 908	818						144463	187050	2 187 083	4 748 245

Для поселков УБП:

Мин. стоимость сотки с коммуникациями – XXX 000 руб.

Макс. Стоимость сотки с коммуникациями – XXX 000 руб.

Средняя стоимость в диапазоне XXX 000 – XXX 000 руб.

ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

SWOT анализ

Сильные стороны		Возможности		Значимость преимуществ
1	Наличие относительно крупного водоёма по границе участка	Уникальное место – возможность позиционирования проекта на воде, с водной инфраструктурой (причалы и пр.)		Высокая
2	Относительно небольшое расстояние от Москвы	Позволяет рассчитывать на спрос как среди сегмента для постоянного, так и временного проживания		Средняя
3	Низкая плотность конкурентного окружения	Позволяет рассчитывать на относительно низкий уровень конкуренции		Средняя
4	РВИ для жилищного строительство	Возможность строительства дуплексов		Среднее
Слабые стороны		Риски		Степень риска
1	РВИ для жилищного строительства	Возможная необходимость разработки ППТ		Высокая
2	РВИ для жилищного строительства	Возможная необходимость строительства объектов социальной инфраструктуры		Высокая
3	Большая площадь участка	Риск долгостроя		Средняя
4	Отсутствие в пешей доступности ж/д станции пригородного сообщения и прямого автобусного сообщения от Москвы	Минимальный спрос среди покупателей без автомобиля		Высокая

ЭТАПЫ ПЕРВИЧНОГО АНАЛИЗА

Показатели проекта

Концепция 1. Реалистичный сценарий

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	Итого	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
		ГОД 1	ГОД 2	ГОД 3	ГОД 4	ГОД 5	ГОД 6
ВЫРУЧКА	2 931 881 503	26 923 833	628 095 178	1 130 218 361	912 271 218	234 372 913	-
Себестоимость / Инфраструктура	44 550 030	39 007 920	4 490 010	1 008 000	44 100	-	-
Себестоимость / ЗЕМЛЯ	566 254 914	5 384 767	125 619 036	226 043 672	182 454 244	26 753 196	-
Себестоимость / Коммуникаций	142 689 393	45 347 050	46 240 182	24 962 835	16 232 843	8 173 282	1 733 200
Себестоимость / Стр-во домов	936 000 000	35 000 000	357 500 000	417 500 000	126 000 000	-	-
Коммерческие Расходы	227 825 483	43 621 149	54 564 508	63 856 127	58 809 543	6 368 495	605 660
Административные Расходы	3 450 000	750 000	600 000	600 000	600 000	600 000	300 000
Расходы Девелоперские	-	-	-	-	-	-	-
Итого РАСХОДЫ	1 920 769 819	169 110 886	589 013 736	733 970 634	384 140 730	41 894 973	2 638 860
Финансирование %%	- 77 824 666	- 14 538 477	- 52 340 187	- 10 946 002	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДО НАЛОГОВ	933 287 018	- 156 725 529	- 13 258 746	385 301 724	528 130 488	192 477 940	- 2 638 860
Налоги	161 253 483	1 480 811	34 545 235	62 162 010	50 174 917	12 890 510	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК после НАЛОГОВ	772 033 535	- 158 206 340	- 47 803 981	323 139 715	477 955 571	179 587 430	- 2 638 860
Коз фф дисконтирования применяется поквартально и рассчитывается в квартальной модели - 10,38%							
NPV до Налогов	639 897 953	- 149 222 963	- 14 897 384	300 749 187	377 209 723	127 650 170	- 1 590 780
NPV после Налогов	514 729 276	- 150 598 043	- 44 839 094	251 508 486	341 159 963	119 088 744	- 1 590 780
IRR	99%						
ROE	257%						
ROI	337%						
PV проекта	514 729 276						

Почему именно «Интегра»

На сегодняшний день численность штата компании достигает 50-ти высококвалифицированных и разнопрофильных специалистов.

Наш колоссальный багаж знаний и экспертиз позволят нам делать точные прогнозы реализации, даёт чёткое понимание о ликвидности и инвестиционном потенциале любого объекта недвижимости.

Девелоперская группа «Интегра» осуществляет полный цикл реализации девелоперских проектов от поиска и оценки инвестиционного потенциала земельных участков, строительства домов, инженерных сетей и инфраструктуры, до ввода в эксплуатацию коттеджных посёлков, включая полное управление маркетинговой компанией и продажами.



20 престижных
отраслевых наград

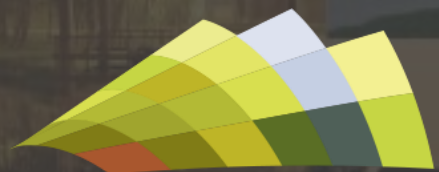


17 номинаций на
премию «Посёлок года»



Реализованные девелоперские проекты





интегра
девелоперская группа

+7 (495) 256 33 55

integrasmart.ru integrashome.ru

г. Москва Б. Факельный переулок, д. 3, стр. 2

