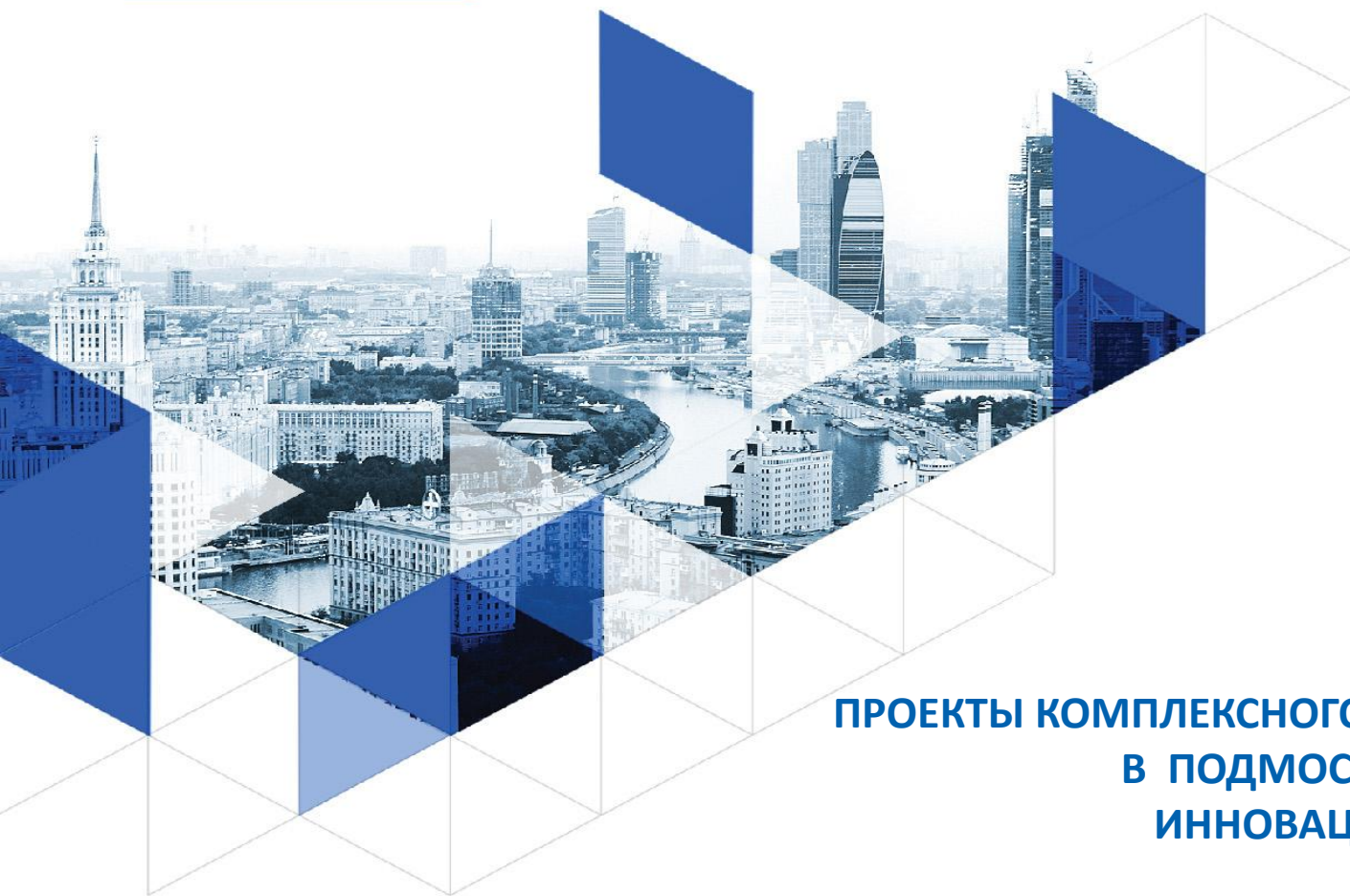




**ПРОЕКТЫ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
В ПОДМОСКОВЬЕ И НОВОЙ МОСКВЕ:
ИННОВАЦИОННЫЙ ПУТЬ РАЗВИТИЯ**

Жилая застройка

- Отличительной чертой проектов комплексного освоения территорий является наличие мастерплана, «скелетом» которого выступают дорожные и инженерные сети. На основе этого плана выстраиваются очереди строительства и общий план развития территории. Наличие мастерплана при КОТ дает возможность гибкого изменения проекта. Жилая часть может включать в себя как многоквартирные дома, так и отдельные домовладения: коттеджи, таунхаусы, дуплексы и др.

Коммерческая недвижимость

- Комплексная застройка подразумевает наличие торгово-сервисной и офисной недвижимости на территории проекта

Социальная застройка

- Проект комплексной застройки включает в себя школы и ДОУ, поликлиники, спортивные площадки и благоустроенные рекреационные зоны, объединенные единой концепцией создания среды.

Транспортная инфраструктура

- Одна из основных задач при комплексном освоении территорий – это обеспечение транспортной доступности проекта, удобное сообщение с Москвой: эффективный ж/д и автомобильный общественный транспорт.

МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ

- Мастерплан проекта
- Экономическая модель развития территорий
- Продукт и его позиционирование

КОМАНДА ПРОЕКТА

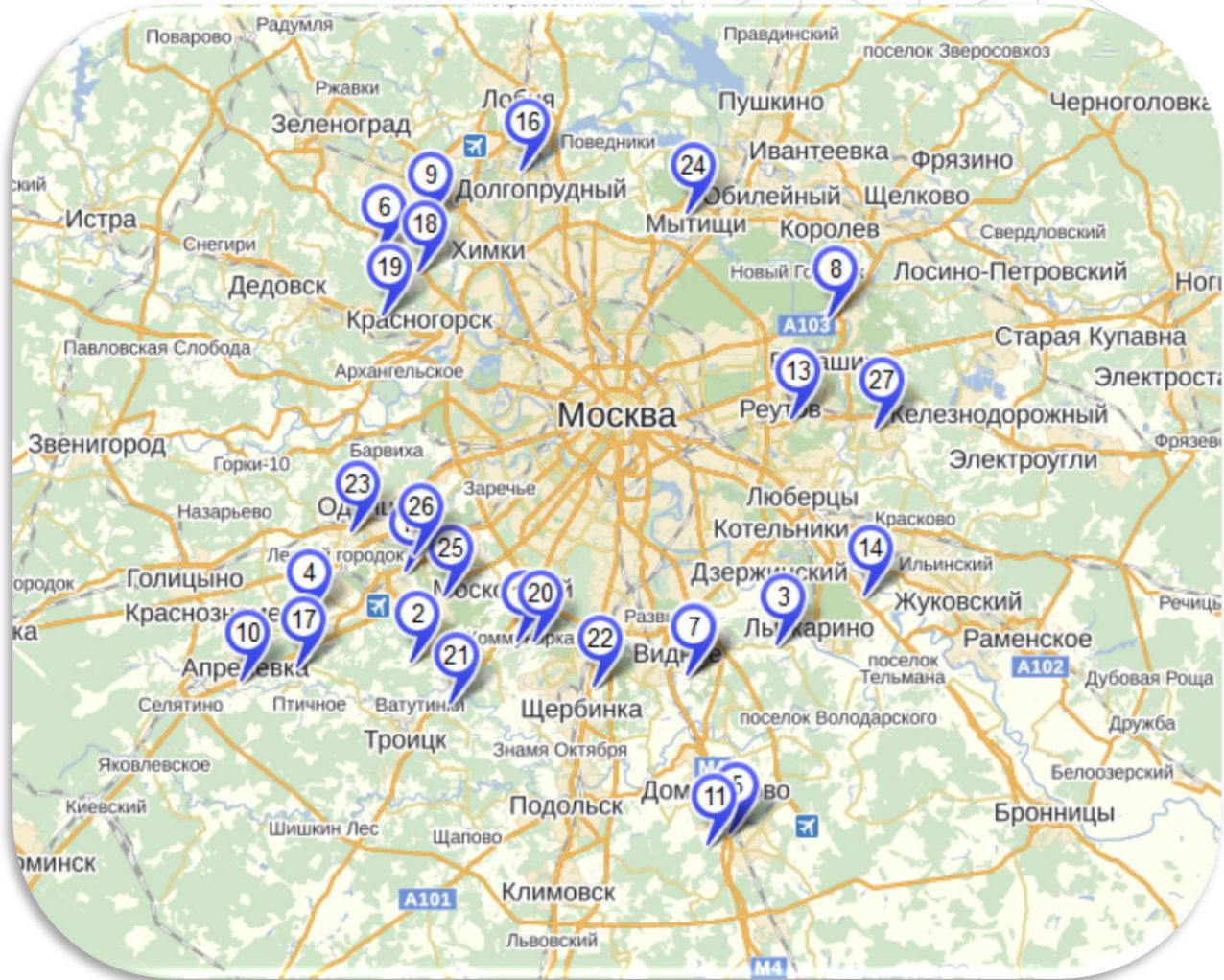
- Девелопер
- Консультант/Риелтор
- Проектная организация
- Генподрядчик
- Управляющая компания

ТЕХНОЛОГИЯ

- Взаимодействие участников на всех этапах разработки и запуска проекта
- Анализ экономической модели план/факт
- Принципы корректировки проекта
- Долгосрочное планирование



№ на карте	Название	Девелопер	Жилая площадь, кв.м
1	Мкр. Завидное	Мортон	200 000
2	Марьино-Град	ФерроСтрой	200 000
3	Ново-Молоково	RDI Group	212 500
4	Западная Долина	RDI Group	220 000
5	Южное Домодедово	СУ-155	235 000
6	Пятницкие кварталы	Урбан-Групп	240 000
7	Южное Видное	RDI Group	240 000
8	Алексеевская роща	Гранель Девелопмент	240 000
9	Новогорск	Конструктор	250 000
10	Vesna	ОПИН	250 000
11	Новое Домодедово	ЛСР. Недвижимость-М	335 000
12	Коммунарка	ГК МИЦ	430 000
13	Новокошино-2	Эксперт	437 500
14	Новые Островцы	Дружба-Монолит	450 000
15	Солнцево-Парк	Мортон	470 000
16	Загородный квартал	RDI Group	530 000
17	Ново-Никольское	АГРОСТРОЙ	560 000
18	Микрорайон В Лесу	RGI Россия	630 000
19	Изумрудные Холмы	ЛенСпецСМУ	640 000
20	Москва А101	Авгур-Эстейт	672 000
21	Новые Ватутинки (мкр. Центральный и Южный)	ИнвестТраст	870 000
22	Мортонград Бутово	Мортон	905 000
23	Гусарская Баллада мкр. Ярославский	Жилищный Капитал	1 000 000
24	мкр. Ярославский	ПИК	1 000 000
25	Первый Московский	Абсолют-Недвижимость	1 174 000
26	Переделкино Ближнее	Абсолют-Недвижимость	1 300 000
27	Центр-2	Конструктор	1 305 000
Итого			14 996 000



ТОП-5 МАЛО- И СРЕДНЕЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ КОТ*

	Микрород "В лесу"	Ново-Никольское	Загородный квартал	Пятницкие Кварталы	Западная Долина
Город/район	Отрадное	Новая Москва	Химки	Красногорский район	Ленинский район
Удаленность от МКАД	6	22	8	12	21
Площадь участка, га	67	155	111	36	76
Жилая площадь, кв.м	630 000	560 000	530 000	240 000	220 000
Плотность застройки	9 403	3 613	4 775	6 667	2 895
Конструктив	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит	монолит-кирпич	монолит
Этажность	7-14	3-9	4-7	4-8	2-3
Архитектура	Оригинальный архитектурный проект: европейский принцип: многоподъездное здание кажется группой разных домов	Оригинальный архитектурный проект: облицовка кирпичом трех цветов, входные группы с системой доступа	Оригинальный архитектурный проект: входные группы из керамогранита, в квартирах есть камин и выходы на кровлю, собственный сад	Оригинальный архитектурный проект: каждый дом имеет авторское оформление фасада из кирпича и штукатурки разных цветов	Оригинальный архитектурный проект: монолитные дома "ЗКуб" на 11 квартир с наружным утеплителем. Перегородки из газобетонного блока
Тип застройки	Многоквартирные дома	Смешанный: многоквартирные дома, таунхаусы, коттеджи	Смешанный: многоквартирные дома, таунхаусы	Смешанный: многоквартирные дома, таунхаусы	Смешанный: малоквартирные дома, таунхаусы, коттеджи
Паркинг	Наземный и подземный. Входит в стоимость квартиры	Наземный, многоуровневый	Подземный	Наземный, многоуровневый	Подземный
Набор квартир	1-4-комнатные	1-3-комнатные	1-3-комнатные	1-4-комнатные	1-комнатные
Наличие 1-комнатных студий	нет	нет	да	да	да
Тип планировки	Разделение на комнаты	Свободная	Свободная	Разделение на комнаты	Свободная
Отделка	с отделкой	без отделки	без отделки	под чистовую	без отделки
Генплан проекта					

К наиболее ярким и масштабным мало- и среднеэтажным проектам КОТ можно отнести Микрород «В Лесу», «Ново-Никольское», «Загородный Квартал», «Пятницкие Кварталы», «Западная Долина». В рассматриваемых проектах отражены основные принципы КОТ: уникальный архитектурный стиль застройки, наличие подземного паркинга, тенденция свободной планировки квартир, а также модульные системы коррекции планировок

* Критерии выбора: жилая площадь от 200 тыс. кв.м, уникальность концепции проекта

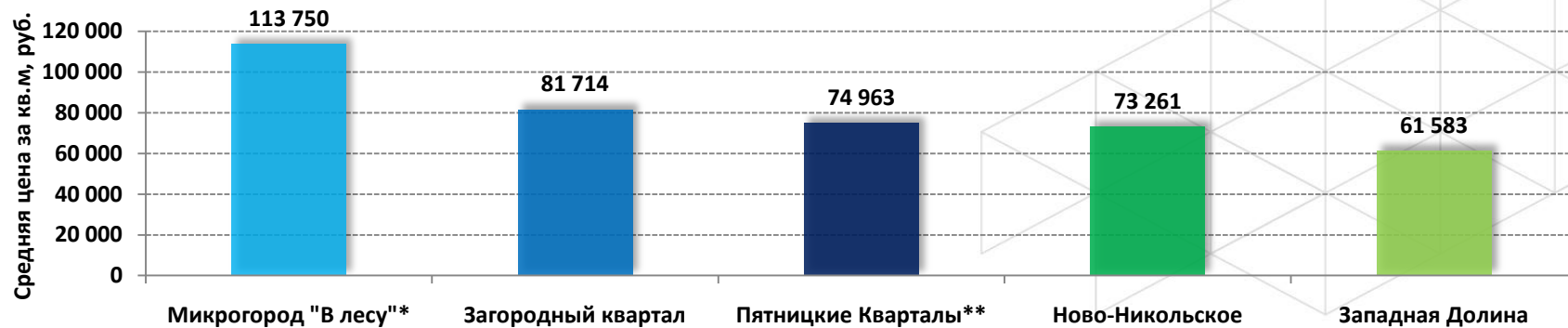
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объект инфраструктуры	Микрорайон "В лесу"	Ново- Никольское	Загородный квартал	Пятницкие Кварталы	Западная Долина
Организация рабочих мест	-	+	-	-	+
Школа	+	+	+	+	+
Детский сад	+	+	+	+	+
Центр детского творчества	+	+	+	+	+
Супермаркеты, магазины	+	+	+	+	+
Аптека	+	+	+	+	+
Отделение банка	+	+	-	+	+
Фитнес-центр	-	+	-	+	+
Салон красоты	+	-	-	+	-
Бытовые услуги	+	+	+	+	+
Многоярусный паркинг	-	+	-	+	-
Спортивные площадки	+	+	+	+	+
Парк, сквер	+	+	+	+	+
Рекреационная зона на набережной	-	+	+	-	+
ФОК	-	+	+	+	+
Офисные помещения	-	+	-	-	+
Кафе, рестораны	+	+	+	+	+

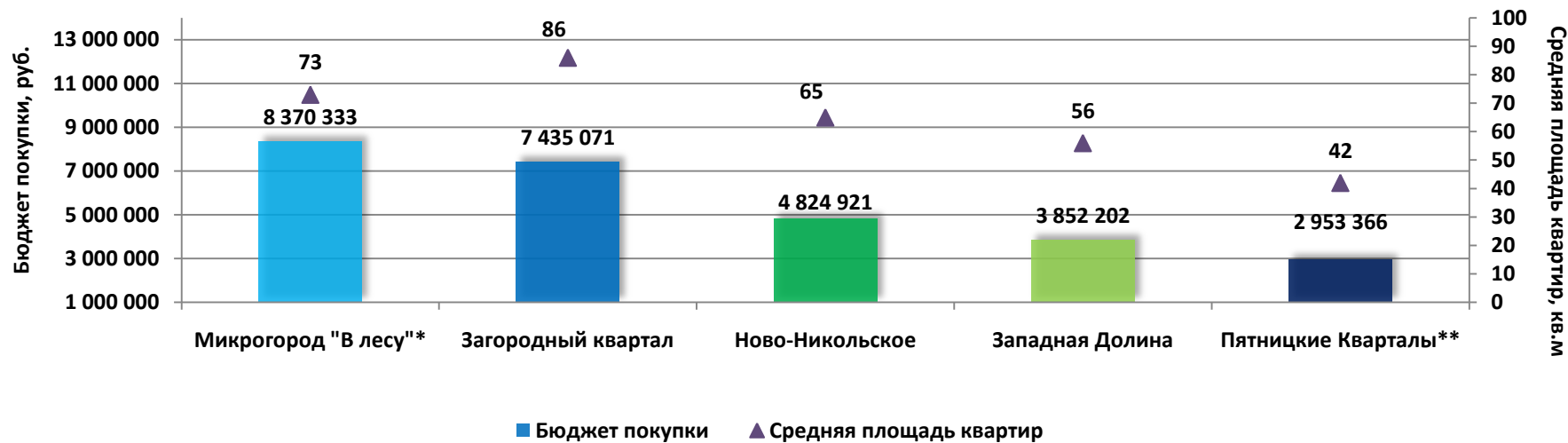
К наиболее востребованным объектам инфраструктуры относятся: школы, детские сады, центры детского творчества, торговые объекты, рекреационные зоны(парки, скверы), предприятия общественного питания (кафе, рестораны).

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В МАЛО- И СРЕДНЕЭТАЖНЫХ ПРОЕКТАХ КОТ

Средняя цена за кв.м в проектах КОТ



Средний бюджет покупки в проектах КОТ



*В стоимость входит одно машиноместо и чистовая отделка

** Кварталы под чистовую отделку

ТОП-5 МНОГОЭТАЖНЫХ ПРОЕКТОВ КОТ

	Центр-2	Переделкино Ближнее	Гусарская Баллада	Новые Ватутинки Центральный	Москва А101
Город/район	Железнодорожный	Новая Москва	Одинцово	Новая Москва	Новая Москва
Удаленность от МКАД	10	8	12	14	3
Площадь участка, га	140	186	65	154	100
Жилая площадь, кв.м	1 305 000	1 300 000	1 000 000	765 000	672 000
Плотность застройки	9 321	6 989	15 385	4 968	6 720
Конструктив	панель	панель и монолит	монолит-кирпич	панель	монолит-кирпич
Этажность	17-25	4-25	10-17	12-17	8-16
Архитектура	Типовая застройка	Типовая застройка с элементами индивидуального проекта: оформление входных групп, фасадов зданий	Индивидуальный проект: оформление входных групп, облицовка кирпичом	Типовая застройка с элементами индивидуального проекта: единый архитектурный стиль, облицовка фасадов	Индивидуальный проект: единый архитектурный стиль, панорамное остекление
Тип застройки	многоквартирные дома	многоквартирные дома	многоквартирные дома	смешанный: многоквартирные дома, коттеджи, таунхаусы	многоквартирные дома
Паркинг	Наземный и многоуровневый	Наземный и многоуровневый	Наземный и многоуровневый	Наземный и подземный	Наземный и многоуровневый
Набор квартир	1-4 комнатные	1-3 комнатные	1-3 комнатные	1-4 комнатные	1-3 комнатные
Наличие 1-комнатных студий	нет	нет	нет	нет	нет
Тип планировки	Разделение на комнаты	Разделение на комнаты	Разделение на комнаты	Разделение на комнаты	Свободная
Отделка	без отделки	с отделкой	без отделки	с отделкой	с отделкой/без отделки
Генплан проекта					

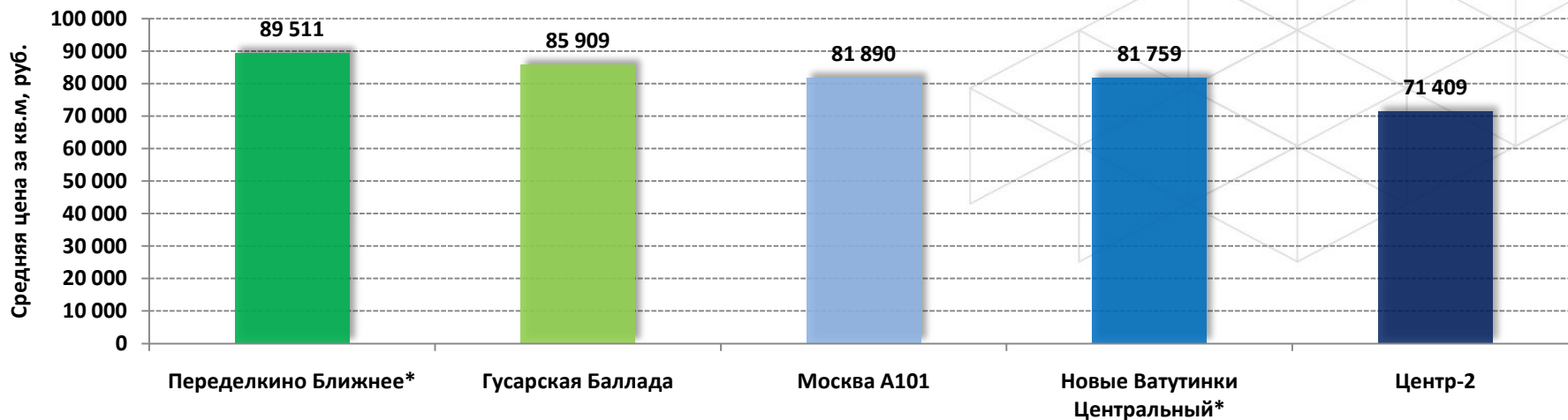
Наиболее крупные проекты КОТ среди многоэтажных комплексов - это «Центр-2», «Переделкино Ближнее», «Гусарская Баллада», «Новые Ватутинки Центральный», «Москва А 101». В отличие от малоэтажных проектов, в рассматриваемых комплексах нет квартир-студий и преобладают планировки с разделением на комнаты.



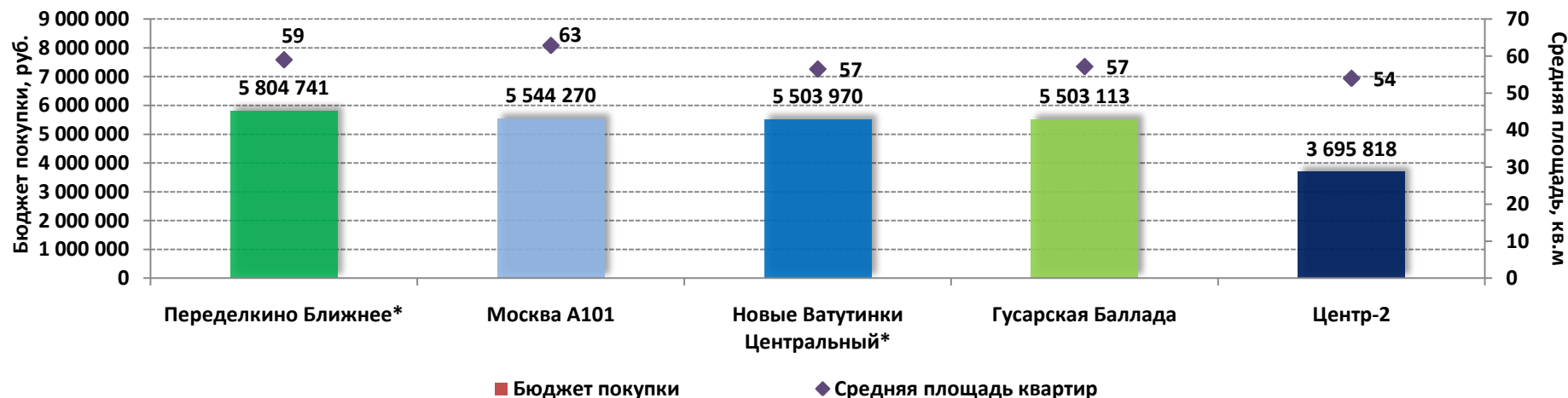
Объект инфраструктуры	Центр-2	Переделкино Ближнее	Гусарская Баллада	Новые Ватушкинский Центральный	Москва А101
Организация рабочих мест	-	+	-	-	+
Школа	+	+	+	+	+
Детский сад	+	+	+	+	+
Центр детского творчества	+	+	+	+	+
Супермаркеты, магазины	+	+	+	+	+
Аптека	+	+	+	+	+
Отделение банка	-	+	+	+	+
Фитнес-центр	+	+	+	+	-
Салон красоты	-	-	+	+	+
Бытовые услуги	-	+	+	+	+
Многоярусный паркинг	+	+	+	+	+
Спортивные площадки	+	+	+	+	+
Парк, сквер	-	+	+	+	+
Больница, поликлиника	-	+	+	-	-
Кинотеатр	-	+	-	-	-
ФОК	+	+	+	+	+
Офисные помещения	-	+	-	-	+
Кафе, рестораны	-	+	+	+	+

К наиболее востребованным объектам инфраструктуры относятся: школы, детские сады, центры детского творчества, торговые объекты, паркинг (гаражные комплексы), физкультурно-оздоровительные комплексы.

Средняя цена за кв.м в многоэтажных проектах КОТ

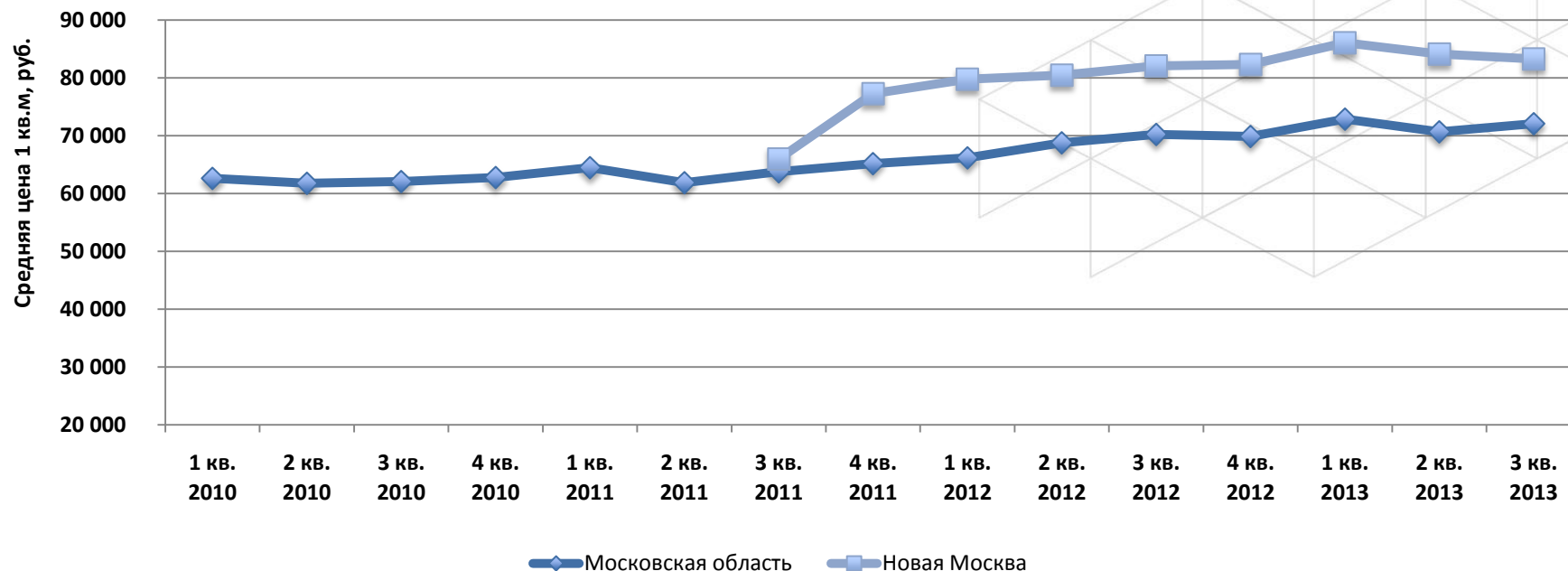


Средний бюджет покупки в многоэтажных проектах КОТ



ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И НОВОЙ МОСКВЕ

Динамика средней цены за кв.м в Московской области и Новой Москве



Средний уровень цен в проектах КОТ Подмосковья и Новой Москвы сопоставим с ценами по региону в целом. Стоит отметить, что масштабность объемов площадей, находящихся на реализации в подобных проектах зачастую диктует политику ценообразования в локации.

ЦЕЛЬ СОЗДАНИЯ ПРОЕКТОВ КОТ

Равномерное распределение центров деловой активности по городам Подмосковья и на территории Новой Москвы (в настоящий момент 40% рабочих мест сконцентрированы в центральной части города, где проживает 8% населения г. Москвы). Создание проектов КОТ подразумевает строительство бизнес-центров и офисных зданий на территории застраиваемых участков.

Обеспечение баланса объемов строительства жилой недвижимости и инфраструктуры: при точечной застройке существует нехватка торговых и социальных объектов. Отличительной чертой проектов Кот является высокий уровень развития собственной инфраструктуры .

Решение проблемы чрезмерной автомобилизации города: строительство транспортной инфраструктуры является один из принципов создания проектов КОТ (в настоящий момент уровень обеспеченности автотранспортом в г. Москве составляет 380 а/м на 1 000 жителей, что превышает показатели крупнейших столиц мира).

Организация транспортной доступности удаленных территорий: масштабность проектов КОТ позволяет значительно улучшить уровень развития общественного транспорта в локации



**КЛЮЧ К УСПЕХУ БИЗНЕСА —
В ИННОВАЦИЯХ, КОТОРЫЕ
РОЖДАЮТСЯ КРЕАТИВНОСТЬЮ.**

Джеймс Гуднайт

(495) **995 15 25**

Адрес: м. «Арбатская», «Кропоткинская»
Филипповский переулок, д. 8, стр. 1



WWW.BEST-NOVOSTROY.RU