

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

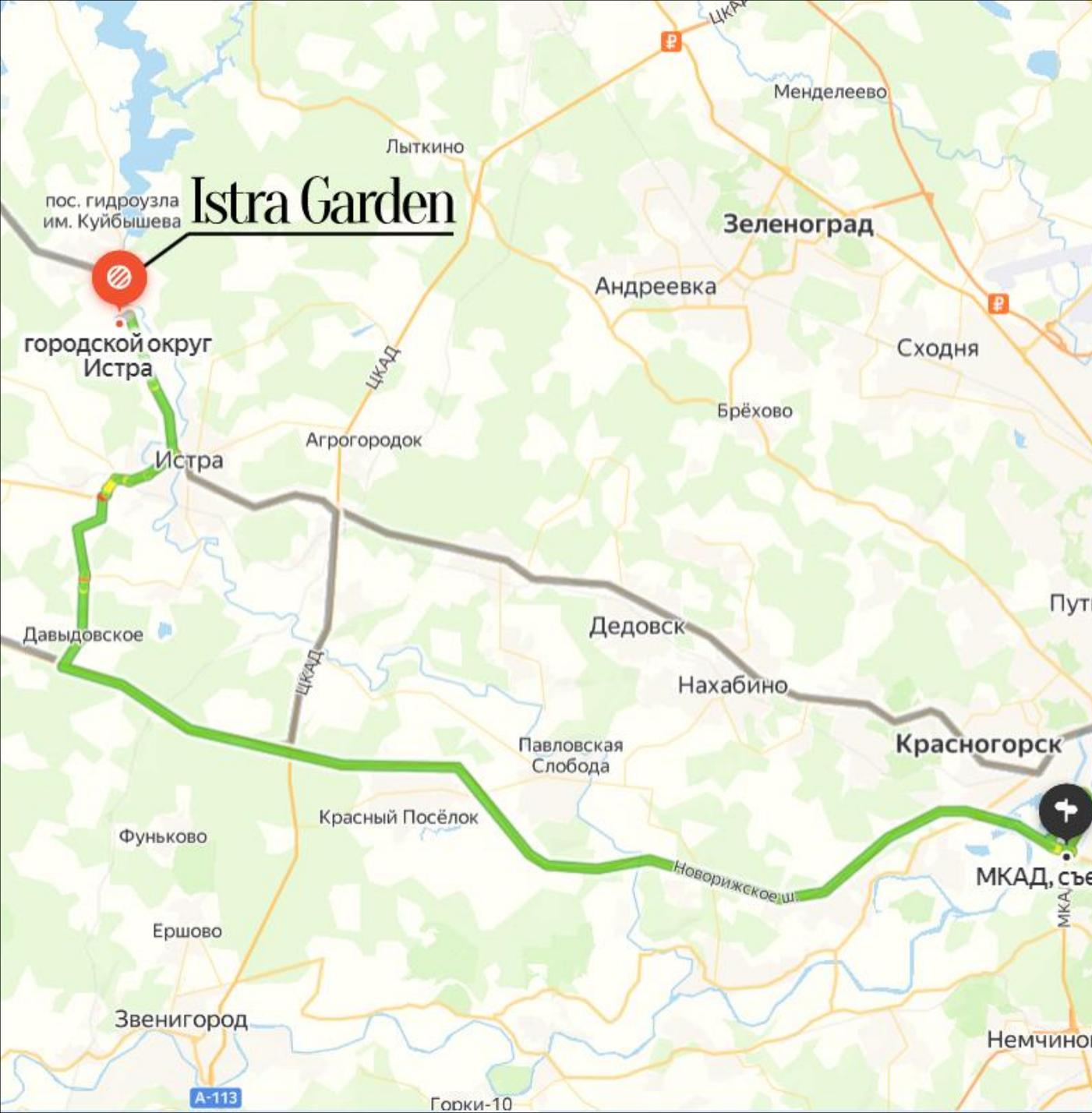
ИСТРИНСКИЙ САД

Istra Garden

5 МИН

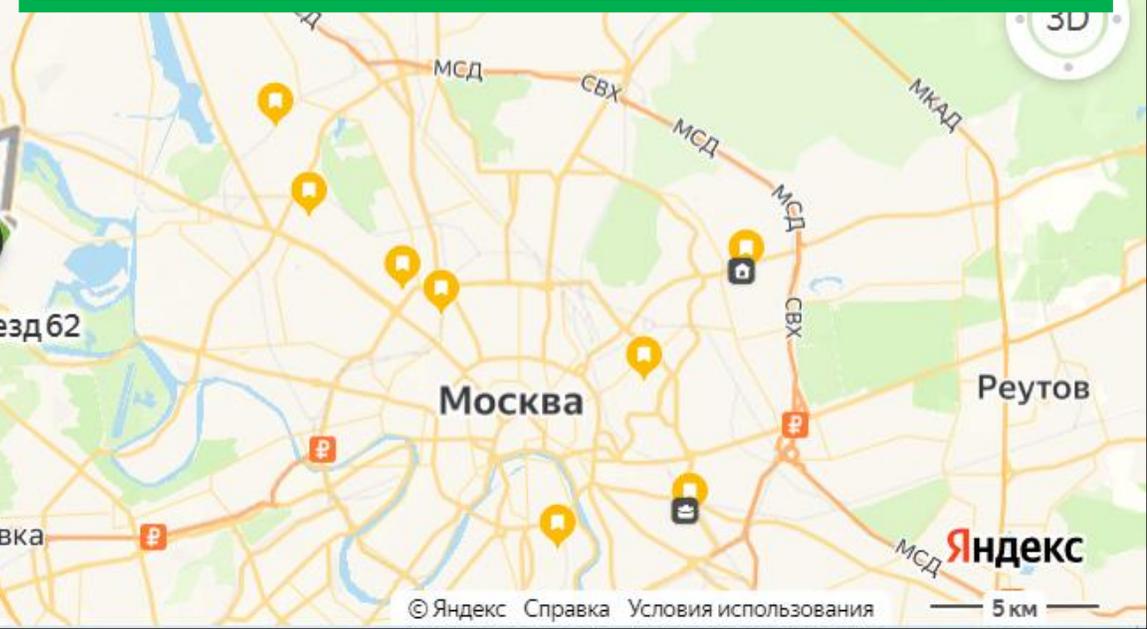
ОТ ИСТРИНСКОГО
ВОДОХРАНИЛИЩА





Отличная транспортная доступность

- Всего в 38 км от МКАД
- Два подъезда по Волоколамскому или Новорижскому шоссе
- 10 минут от ЖД станции «Новоиерусалимская» (регулярно курсирует общественный транспорт)



Уникальная локация

- в 3-х км от Истринского водохранилища
- в 5-ти км от знаменитого Новоиерусалимского монастыря
- в 6-ти км от центра города Истра



**Одно из живописнейших мест в
Подмосковье**

Истринское водохранилище. Любимое место отдыха знаменитостей.

Бесконечное число активностей
для отдыха на природе:

- песчаные пляжи (одни из лучших в Московской области)
- рестораны
- SPA-комплексы (бани, купели, бассейны)
- футбольные и волейбольные площадки
- прокат лодок, велосипедов, катамаранов
- рыбалка
- аренда квадроциклов, водные лыжи
- кайтсерфинг, виндсерфинг и вейкбординг



**Красивая природа, чистая вода и
возможность побыть в тишине.**

Здесь есть все необходимое

Магазины, кафе, рестораны

- Супермаркет «Перекресток», аптека, пиццерия, бургерная - 900 метров
- Магазины «Дикси», «Пятерочка», «Магнит» - 2,5 км
- Ресторан «Джанго» - 3,5 км
- Строительный рынок - 800 метров

Активный отдых

- Горнолыжный клуб «Истра-тур» - 6,5 км
- Центр активного летнего и зимнего отдыха «Зорино» - 10 км
- пляж на берегу Истринского водохранилища - 4,5 км
- Конный клуб - 16 км
- Бассейн «Арена-Истра» - 9 км



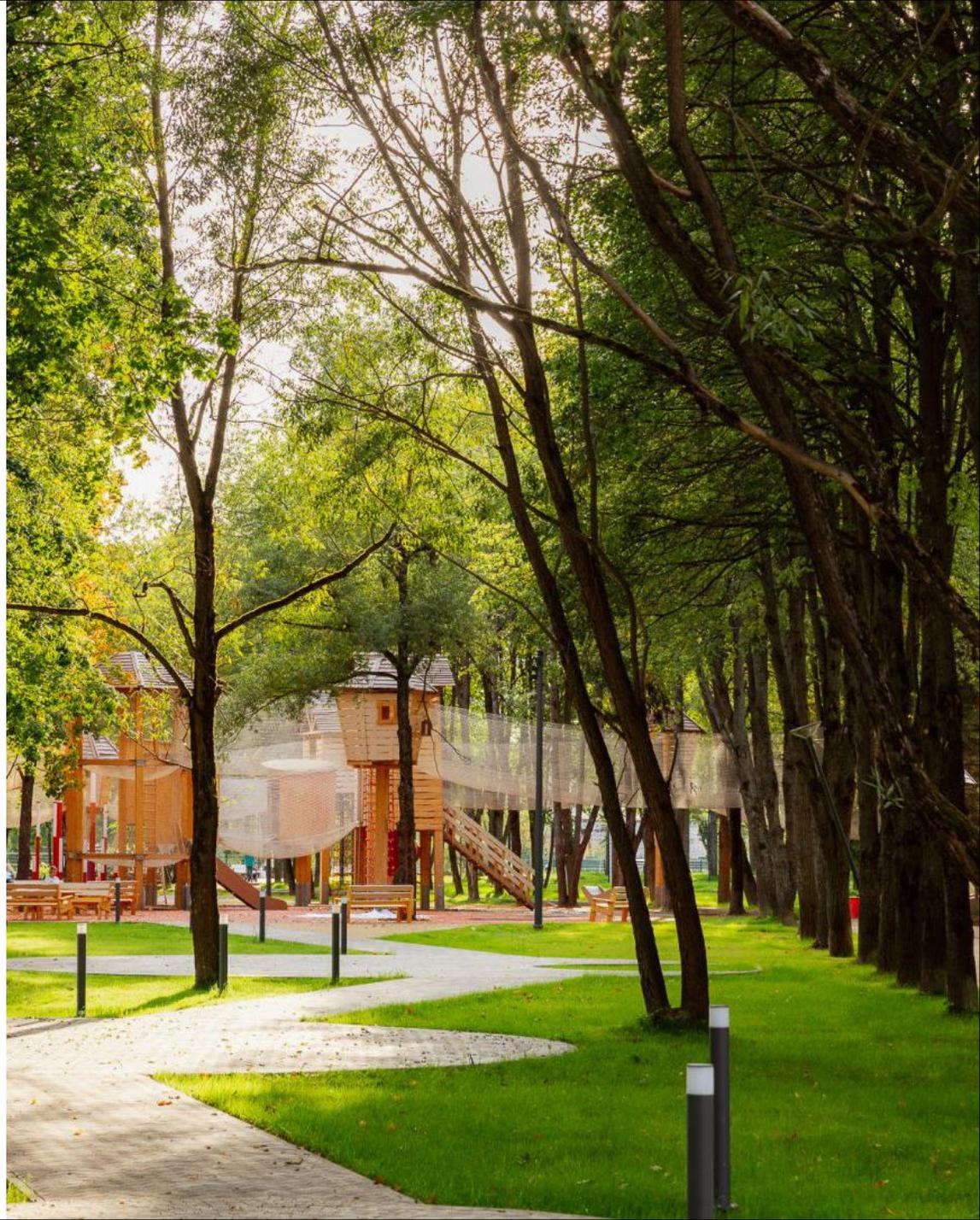
Альтернатива городской суете с полноценной инфраструктурой

Транспорт и социальная сфера

- Автобусная остановка «Бабкино» - 250 метров
- Ж/Д станция «Истра» - 8 км
- Ж/Д станция «Новоиерусалимская» - 8,5 км
- Детская поликлиника - 8 км
- Истринская больница - 9 км
- МФЦ - 7 км

Досуг и развлечения

- Истринский драматический театр - 7 км
- Музей «Новый Иерусалим» - 5 км
- Воскресенский Ново-Иерусалимский монастырь - 6 км
- Истринский городской парк - 7 км



Дом **Zeus**

S - 92 кв.м.

Цена: 7,9 млн.руб.



Жилая площадь: 74 кв.м. + терраса 24,3 кв.м.

Гостиная-кухня 33,8 м²

Спальня 13 м²

Спальня 13 м²

Санузел 3,7 м²

Прихожая 3,5 м²

Постирочная 3,9 м²

Крыльцо под навесом 3,6 м²

Терраса 24,3 м²



* Имеются другие варианты планировок. Предоставим по запросу.

Дом **Mercury**

S - 125 кв.м.

Цена: 9,49 млн.руб.



Жилая площадь: 102 кв.м. + терраса 21,1 кв.м.

Гостиная 23,6 м²

Кухня 10,1 м²

Спальня 14,1 м²

Спальня 10,2 м²

Спальня 10,2 м²

Два санузла 3,6/3,9 м²

Прихожая 6,5 м²

Гардероб 2,9 м²

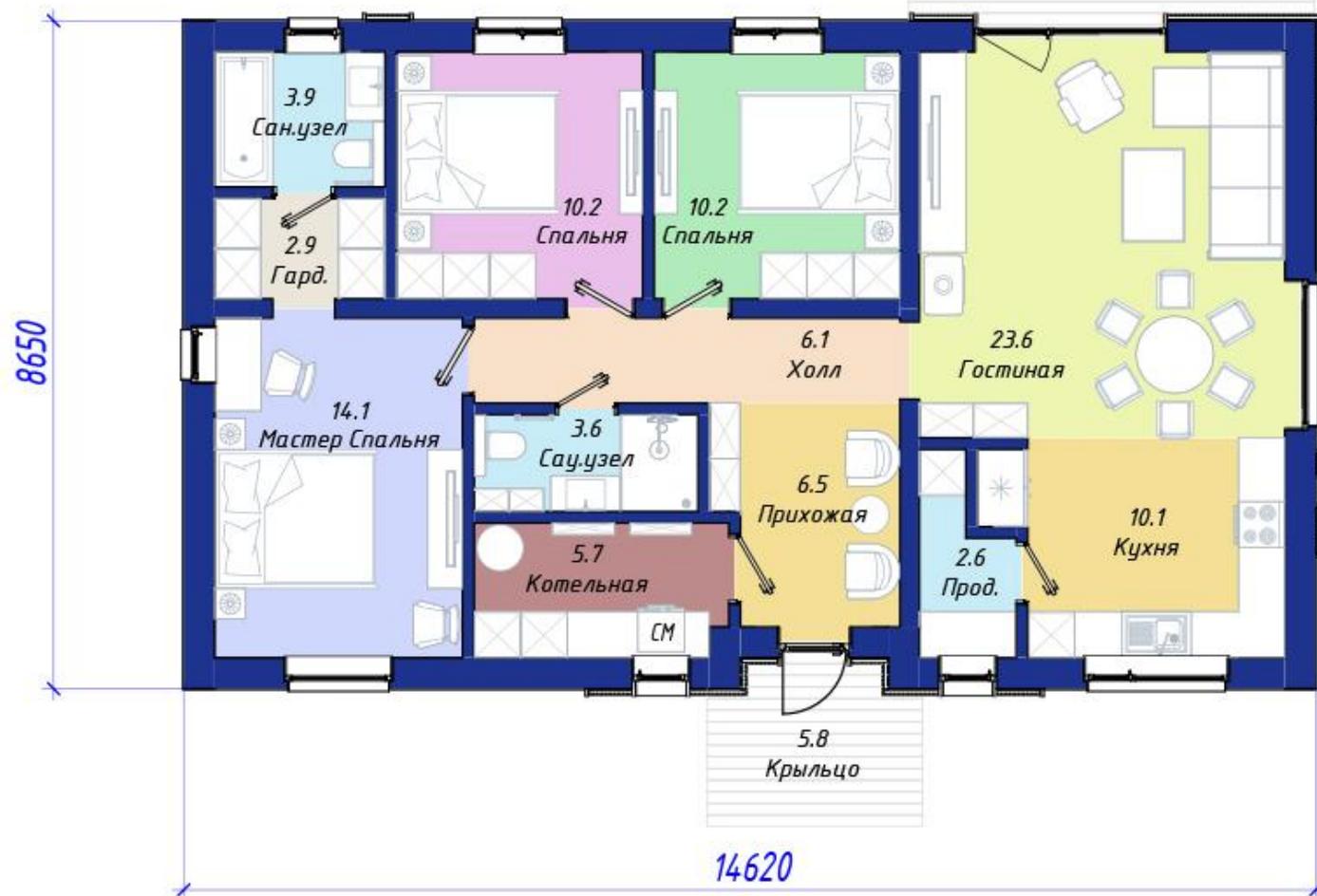
Продуктовая 2,6 м²

Котельная с прачечной 5,7 м²

Коридор 6,1 м²

Крыльцо под навесом с террасой 5,8 м²

Терраса 21,1 м²



* Имеются другие варианты планировок. Предоставим по запросу.

Дом **Venus**

S - 153 кв.м.

Цена: 10,9 млн.руб.



Жилая площадь: 125 кв.м. + терраса 44,5 кв.м.

Гостиная 33,3 м²

Кухня 13,1 м²

Спальня 15,7 м²

Спальня 11,7 м²

Спальня 11,7 м²

Два санузла 3,8/3,9 м²

Прихожая 6,6 м²

Гардероб 3,2 м²

Гардероб 4 м²

Продуктовая 2,5 м²

Котельная с прачечной 5,5 м²

Коридор 8,8 м²

Крыльцо под навесом с террасой 5,8 м²

Терраса 44,5 м²

* Имеются другие варианты планировок. Предоставим по запросу.



Дом **Solar**

S - 192 кв.м.

Цена: 12,5 млн.руб.



Жилая площадь: 150 кв.м. + терраса 66,3 кв.м.

Гостиная 31,5 м²

Кухня 12,6 м²

Спальня 17,5 м²

Спальня 12,6 м²

Спальня 11,7 м²

Кабинет 10,3 м²

Два санузла 10,9/4,7 м²

Сауна 3,2 м²

Прихожая 7,2 м²

Гардероб 3,2 м²

Гардероб 6,7 м²

Продуктовая 3,7 м³

Котельная с прачечной 6,1 м²

Коридор 11,7 м²

Крыльцо под навесом с террасой 7 м²

Терраса 66,3 м²



* Имеются другие варианты планировок. Предоставим по запросу.



Комплектация домов

Основание с инженерной подготовкой

Монолитный фундамент

Стены газобетон 400/250

Вентиляционные каналы Шидель

Перегородки газобетон каркас 150/100

Перекрытие лаги 200/шпунт 28

Стропильная система 200

Кровля/снегоудержатели

Фасад рейка/штукатурка/кирпич

Светильники на фасаде

Окна/двери/двухкамерный стеклопакет с энергосбережением

Утепление кровли 200 Роквул/30 ПИР

Карниз кровли

Водосточная система

Крыльца под навесом с террасой

Отмостка из щебня



Внутренняя отделка Whitebox*

Стены выровнены, оштукатурены и подготовлены под обои или покраску.

Выполнена сухая бетонная стяжка пола.

Все внутренние инженерные коммуникации смонтированы (водопровод, канализация, отопление, электричество).

Бойлерная полностью готова.

Все черновые (грязные) работы мы берем на себя. Вам остается лишь сделать финишную отделку.

* дополнительная опция. Цены уточняйте у менеджера.

В презентации указана стоимость дома с участком на старте строительства

Цена включает:

- Участок 6 соток (для дачного строительства с правом прописки)
- Дом в комплектации «теплый контур», крыльцо
- Подведение инженерных коммуникаций электричество 15 кВт, газ*, скважина, септик
- Установка забора, ворот и калитки.

* По социальной программе газификации.

Стоимость террасы не входит в стандартную комплектацию.

Возможна рассрочка от застройщика на время строительства.



Рыночная цена объекта по окончании строительства **увеличивается на 30-45%**

Полная сохранность инвестиций

Первый этап инвестиций — передаем в
собственность земельный участок.

Второй этап — строительство дома по
договору подряда.

Третий этап — завершение
строительства и получение права
собственности.



**Готовый современный коттедж в хорошей
локации легко продать по рыночной
стоимости**

Архитектура ДОМОВ

- Архитектура создана быть вне времени, современной и практичной
- Мы предлагаем стильные проекты домов, продуманные до мелочей
- Оптимальные одноэтажные дома среднего размера 92, 125, 153 и 192 кв.м. с мансардной кровлей и панорамными окнами.



Лаконичный финский стиль, сочетающий в себе самые современные тренды строительства: единение с природой, использование натуральных материалов (дерево и камня), большое остекление, которое нивелирует барьер между пространством дома и природой.

Планировки удобны и практичны, ничего лишнего, современно и лаконично

- 2-4 спальни
- Уютная гостиная кухня с камином
- Кабинет
- Сауна
- Гардероб
- Лаунч зона под навесом
- Зона барбекю в беседке рядом с домом



Дома, при относительно небольшой площади максимально практичные и функциональные

Панорамные окна и выход на собственную террасу объединяют уют дома с простором природы

Гостиная - 33 кв.м.



Максимум свободы и комфорта в гостиной и кухне

Мастер спальня

Мастер спальня - 16-18 кв.м.

Спальня №2 - 12 кв.м.

Спальня №3 - 12 кв.м.



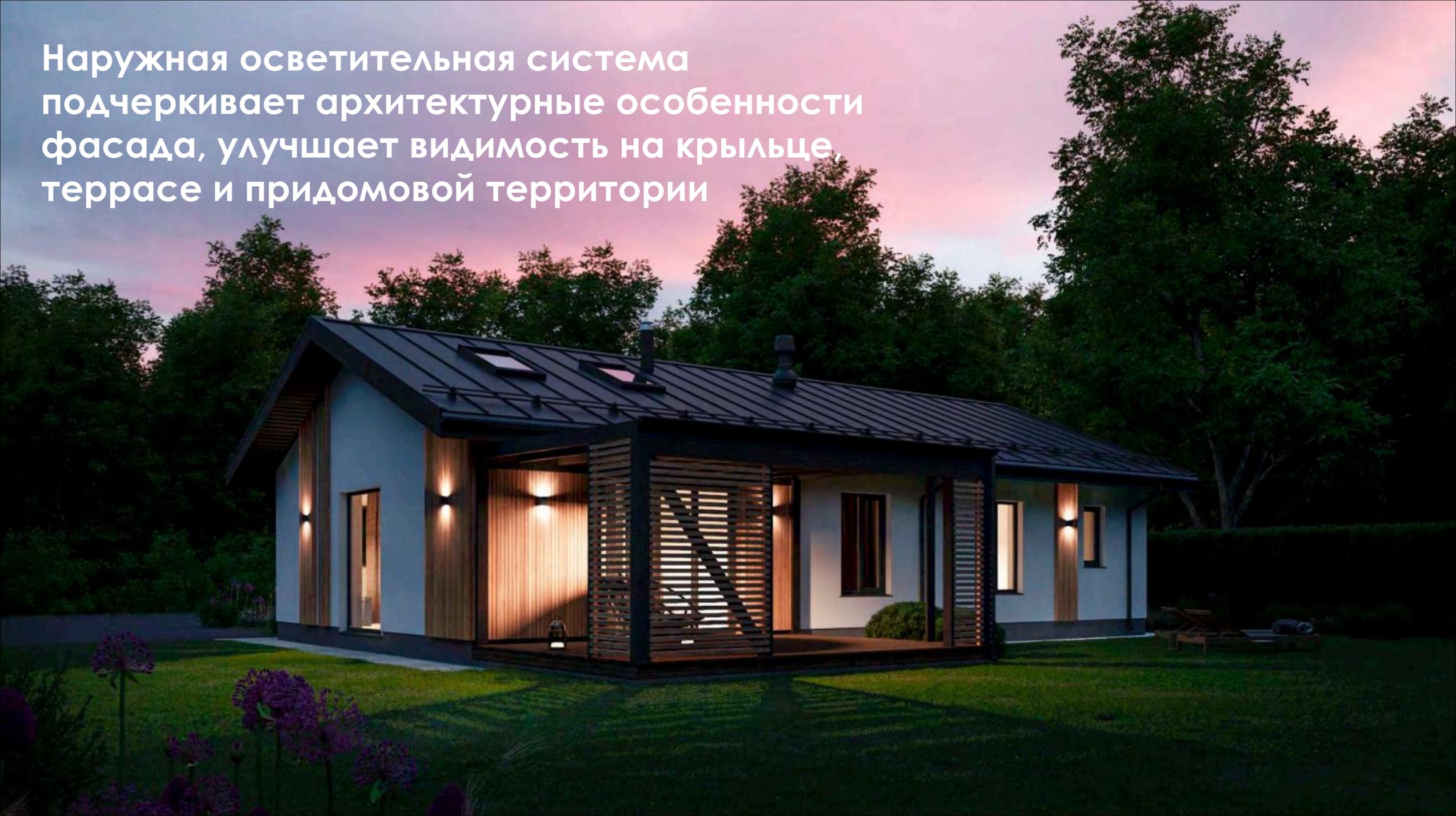
**Максимум свободы, комфорта и простора
во всех помещениях**

Технологические решения

- Дом спроектирован максимально энергоэффективно и в сочетании с камином, ему не страшен любой холод.
- Сильные и современные фасады делают дом максимально привлекательным и ликвидным.
- Технология «Умный дом» делает уход за домом приятным и простым.
- Использование качественных материалов гарантирует надежность и долговечность конструкции.



Наружная осветительная система подчеркивает архитектурные особенности фасада, улучшает видимость на крыльце, террасе и придомовой территории



Единая инфраструктура и архитектурная концепция поселка

- Земельный участок 7,3 Га
- 58 коттеджей площадью 92-192 кв.м., на участках 6-8 соток в стиле Сканди
- веревочный парк развлечений для детей и взрослых
- спортивная площадка и велодорожки
- магазин эко-продуктов и кондитерская-пекарня
- детская площадка и парк качелей
- вишневый сад с фонтаном и фотозоной

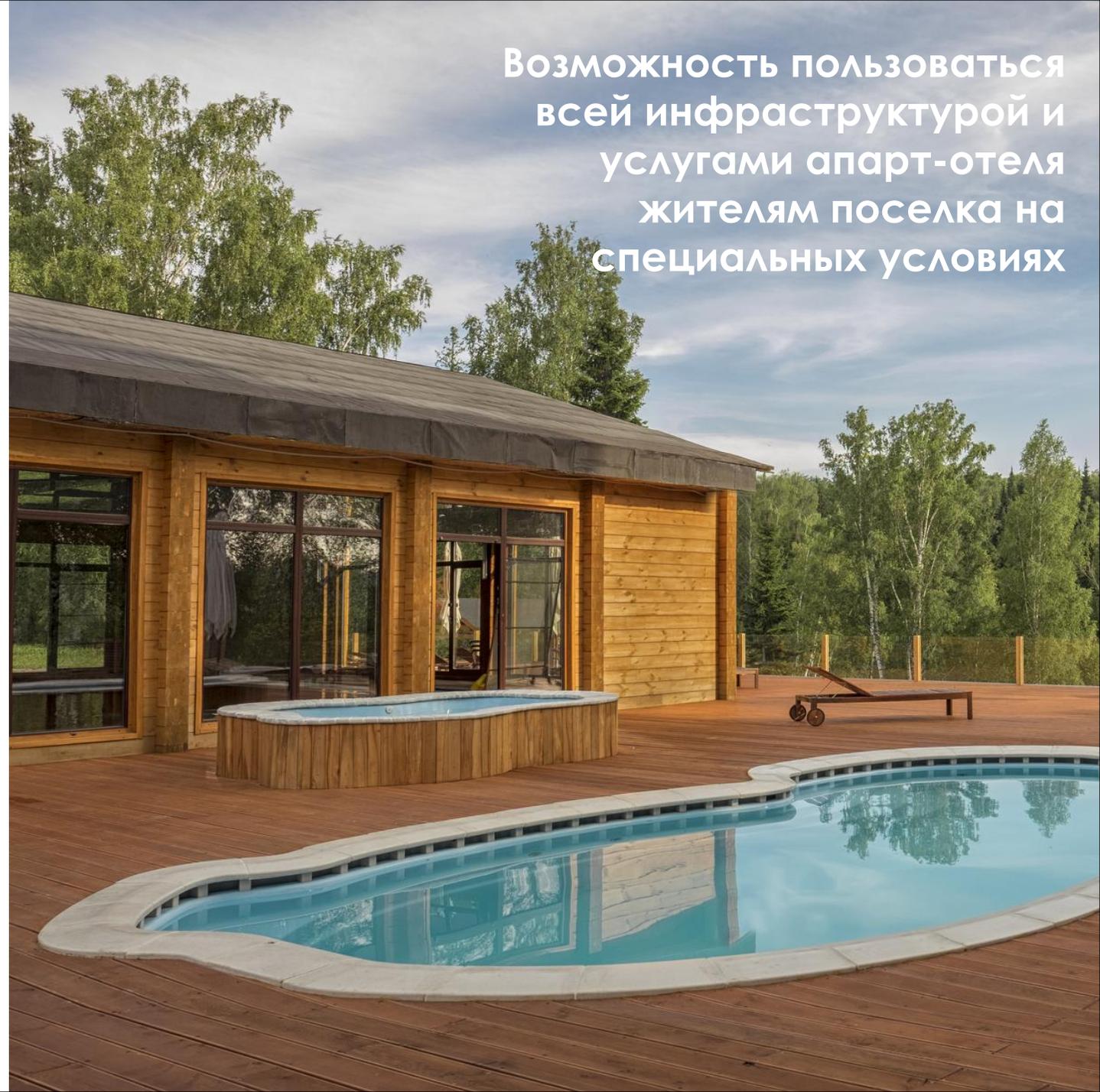


Вся архитектура коттеджного поселка, общественные зоны продуманы и реализованы в едином стиле и создают общую гармоничную атмосферу.

Симбиоз классического коттеджного поселка и загородного апарта-отеля в формате HolidayVillage

- 20 коттеджей площадью от 52 до 92 кв.м.
- SPA-комплекс из 4-х бань в стиле BARN, хамам, холодная и горячая купели
- оздоровительный центр с мягкими восстановительными процедурами (аюрведа, рефлексотерапия и остеопатия, массажи)
- ресторан здорового питания и чайная
- семейный центр (арт-пространство, детский Монтессори клуб и гончарная мастерская, йога-студия)
- конференц-зал и летняя площадка

Возможность пользоваться всей инфраструктурой и услугами апарта-отеля жителям поселка на специальных условиях



План застройки

Istra Garden



Специальная инвестиционная программа

Минимальный вход:
1 млн. руб.

Доходность:
30-40% годовых

Получайте пассивный доход, а всю работу мы возьмем на себя

Инвестор вкладывает деньги, а мы выполняем всю работу: строим, вводим в эксплуатацию, реализуем готовый объект и выплачиваем доход

Гарантированная доходность по договору в случае непредвиденных обстоятельств:
18% годовых

Возврат инвестиций:
через **6-8 месяцев**

Распределение прибыли:

Инвесторы: 80%
Девелопер: 20%



Инвестируйте на ранних этапах строительства и зарабатывайте на разнице стоимости квадратного метра



Стоимость коттеджа 125 кв.м. с земельным участком на старте строительства: 9,49 млн.руб.

Безопасность

Договорные отношения в соответствии с ФЗ №3085-1. Возможность контроля за использованием инвестиционных средств

Гарантии

Инвестиции обеспечены высоколиквидным объектом и земельным участком

Ликвидность

Лучшая гарантия ликвидности - это растущий спрос на Подмосквовную недвижимость. А стильный коттедж в хорошей локации всегда можно продать по рыночной цене.

+ 36% за 6-8 мес.



Минимальная стоимость коттеджа после сдачи объекта: 12,9 млн.руб.

Недвижимость – самый безопасный актив

Обеспечение имуществом

Все инвестиции обеспечены реальным имуществом – земельным участком 7,8 Га, оценочная стоимость которого превышает 105 млн. руб.

Выплатим +18%

В случае любых непредвиденных обстоятельств или если объект не будет сдан в срок. Четко фиксируем в договоре, без каких-либо скрытых условий.

Нашим инвесторам мы даем дополнительные гарантии

Безопасная схема инвестирования

Работаем по кооперативной бизнес-модели, которая практически исключает риски для инвестора. Договорные отношения в соответствии с ФЗ №3085-1.

Контроль за средствами

Нецелевое использование средств Инвестора невозможно. Ревизионная комиссия контролирует расход средств.



Как мы обеспечиваем доходность?



За 2023 год сотка
земли по
Новорижскому
направлению
подорожала на 23,7%

+36% рост
цены коттеджа за 6 мес.

Чем выше готовность объекта,
тем выше цена квадратного
метра.

+15% рост
стоимости участка

Прогнозируемый рост
стоимости земельных участков
в 2024 году по Новорижскому
направлению.

+25% рост
стоимости дома

После запуска ключевой
инфраструктуры коттеджного
поселка.

Дорогие друзья!

Я Председатель совета Потребительского общества социально экономических программ "Новый город" г. Сочи и Председатель правления ПОСЭП "Социальный капитал" г. Москва.

Более 10 лет мы специализируемся на привлечении инвестиций и строительстве коттеджных поселков, а также гостиничных объектов в Сочи и Подмосковья.

На сегодня построили и реализовали более 50 объектов недвижимости различного назначения и сейчас в нашем портфеле около 6000 м² объектов бизнес и премиум класса.

Мы умеем строить, продавать и зарабатывать вместе с нашими инвесторами!

Сергей Андриевский

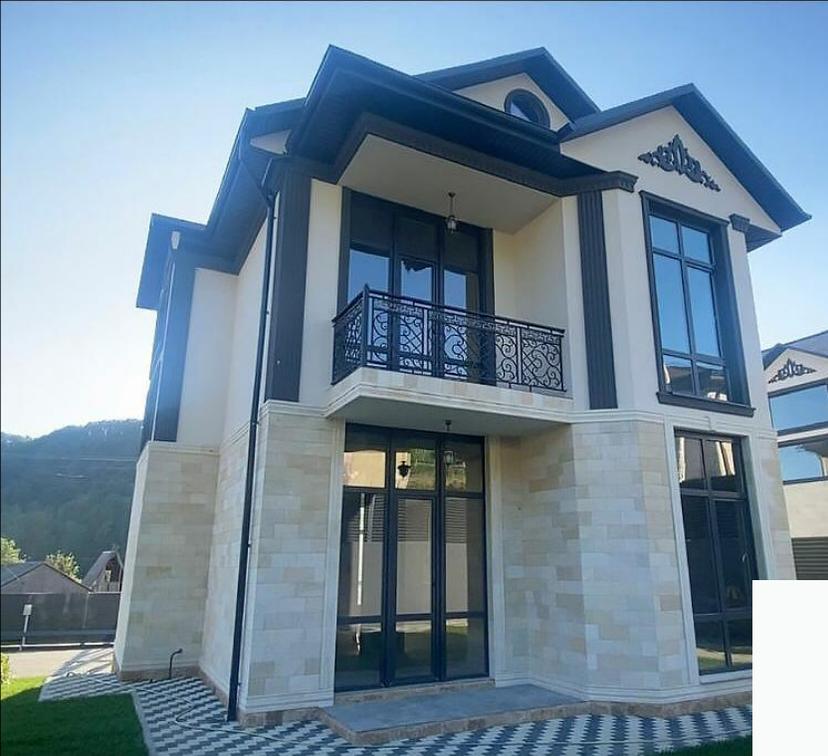


Реализованные объекты

Коттеджный поселок «Успенский», пос. Дагомыс

15 коттеджей бизнес-класса от 180 до 340 кв.м





**Мы реализовали более
50 объектов недвижимости
и
6000 м² объектов бизнес
и премиум класса**



Будьте первыми

Истринский сад

 SergioSochi

 +7 (988) 233-26-96

Девелопер проекта — Потребительское общество социально-экономических программ «Социальный капитал», ИНН 5056008699



**Заходите на старте
и получайте лучшие условия**