Knight Frank

XTU

jtp

TERRA SCAPE

АРХИТЕКТУРНЫЙ ДЕСАНТ

OXO ARCHITECTES

КОМАНДА ПРОЕКТА

THE TEAM

Knight Frank — лидер Консорциума. Основана в Лондоне в 1896 г. Knight Frank — это 15 000 специалистов в 60 странах. В России работают более 260 специалистов. Компания предлагает полный комплекс консалтинговых услуг для девелоперов.

Leader of the Consorsium. International consulting company was founded in London in 1896. Today Knight Frank is 15 000 specialists in 60 countries. The company's staff in Russia consists of more than 260 employees. The company offers a full range of consulting services for developers.

Архитектурная компания XTU во главе с Анук Лежандр и Николя Демазьер, специализируется исследованиях окружающей среды как дополнении к жилым и культурным зданиям. XTU проводит свои инновационные исследования по темам биоиндустриальной и фотосинтетической архитектуры с целью превратить отходы в ресурсы.

XTU is an architecture and design firm founded by principal architects Anouk Legendre and Nicolas Desmazieres. XTU engages its innovative research on the themes of bio-inspired and photosynthetic architecture to develop projects to transform waste into resources.

JTP — международная компания с опытом реализации проектов как в частном, так и в государственном секторе в Европе, России и на Ближнем Востоке. Более 110 архитекторов, дизайнеров и урбанистов.

JTP is an international placemaking practice of architects and masterplanners, with extensive experience of delivering successful projects throughout the UK, Europe, Russia and the Middle East. JTP is a practice of over 110 talented architects, masterplanners, urban designers and community planners.

TERRA SCAPE является разработчиком Регионального плана устойчивого развития Региона Брюссель-Столица и Территориальных схем развития Новой Москвы, обладает знаниями современных тенденций планирования и эко-технологий, а также нормативной базой и требованиями к проектированию как в России, так и в Европе.

Terra Scape is the developer of the Regional Sustainable Development Plan for the Brussels-Capital Region and Territorial schemes ofzNew Moscow development, has knowledge of modern planning trends and eco-technologies, the regulatory framework and design requirements both in Russia and in Europe.

Архитектурный десант — это около 60 реализованных объектов благоустройства общественных пространств в Республике Татарстан, работает над средой, веря, что общественные пространства могут менять и воспитывать сознание горожан.

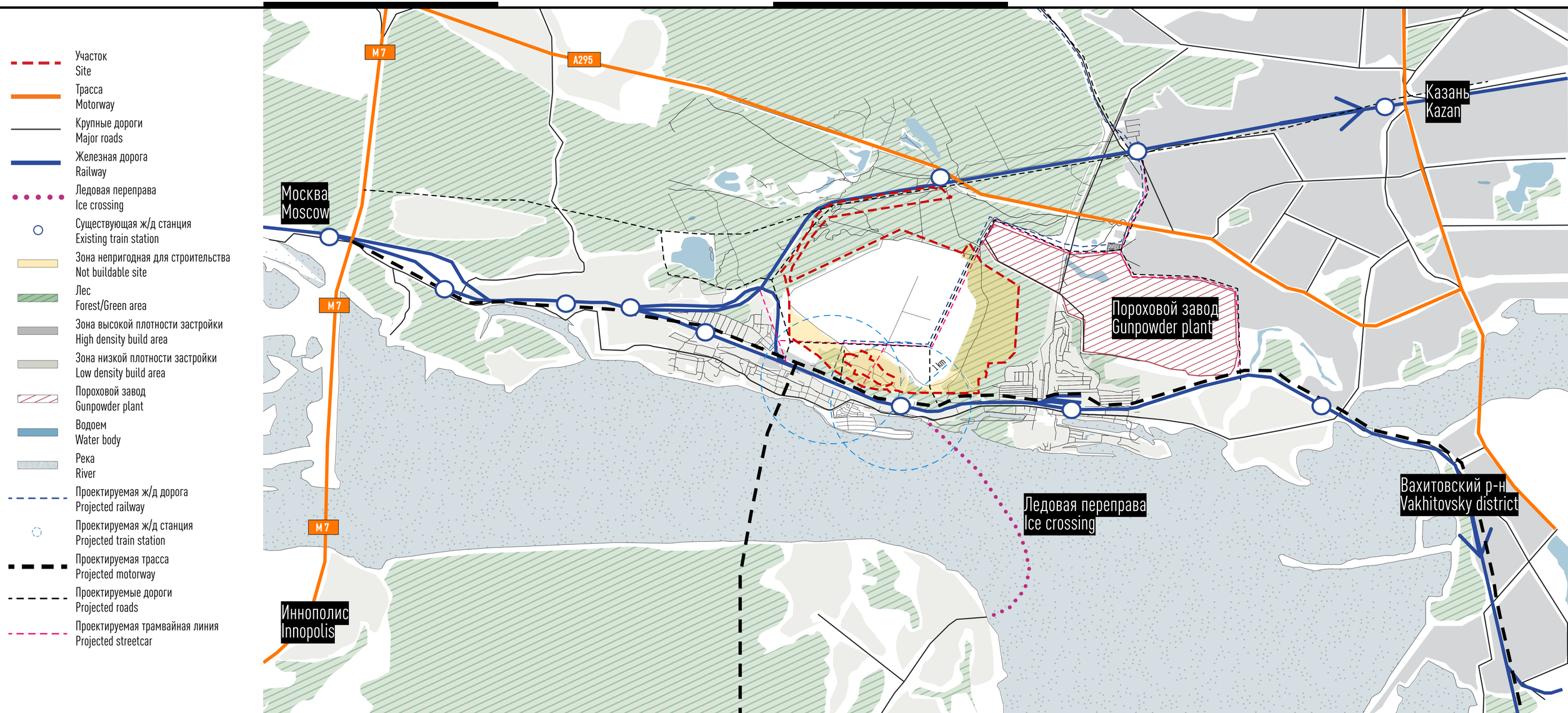
Architecture Desant — is about 60 realized objects of public space improvement in the Republic of Tatarstan. Company works with the environment, believing that public spaces can change and educate the citizens.

Международное архитектурное бюро OXO Architects, созданное Манал Рахди, в своих проектах следуют авангардистским решениям в техническом программировании функций, но разумным в плане ресурсов и затрат.

OXO created by Manal Rachdi is international notoriety has been settled through projects that follow avant-garde in technical and programmatic functions, and are reasonable in resources and costs.

КАЗАНЬ – РАЗВИВАЮЩИЙСЯ ГОРОД

KAZAN – A GROWING CITY



4

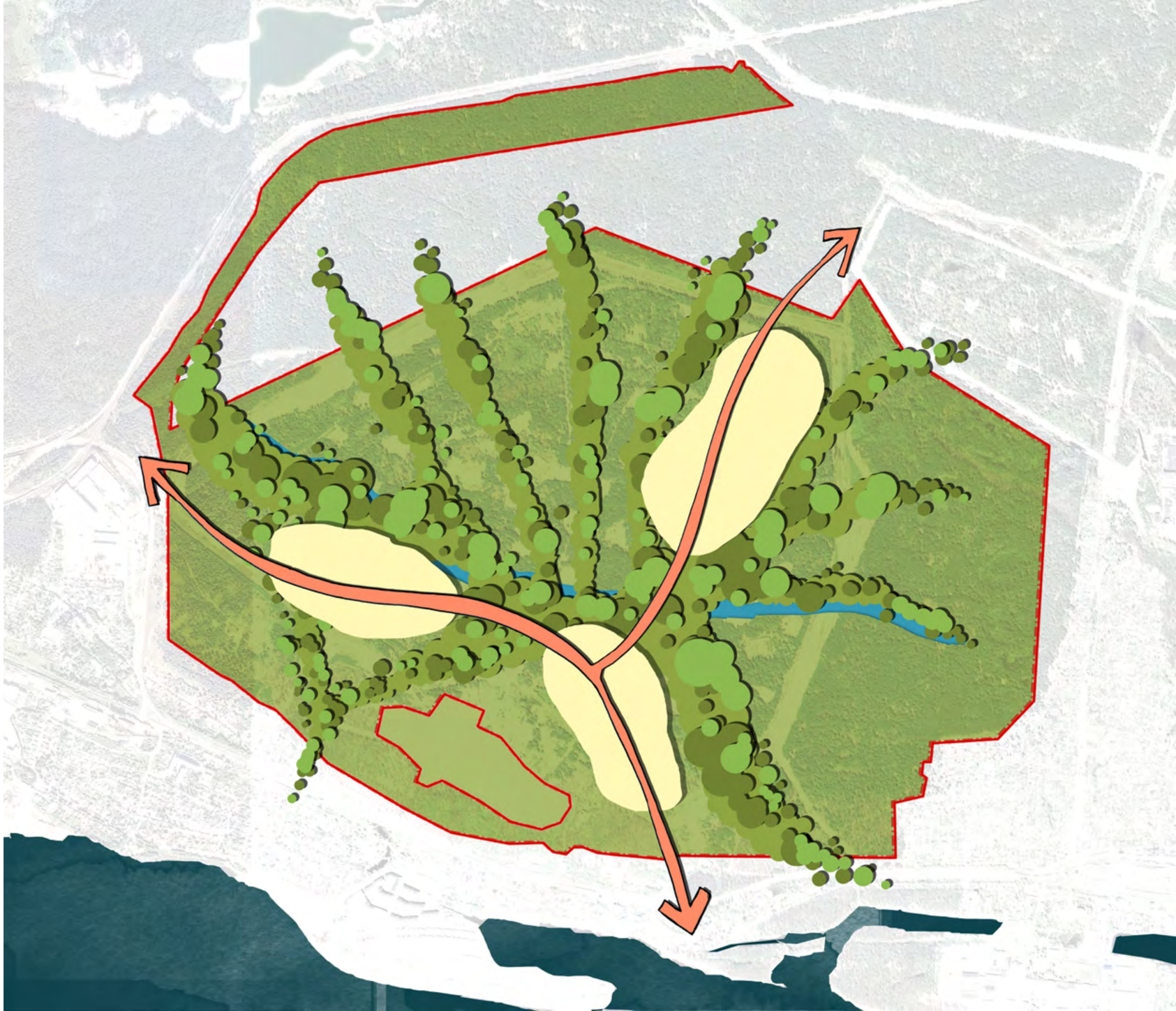
ИНТЕГРАЦИЯ ПРИРОДЫ

BRINGING THE NATURE IN

5

ТРИ АКТИВНЫХ КЛАСТЕРА

THREE VILAGES



6

КЛАСТЕРЫ ДОМОВ В ЛЕСУ

CLUSTERS OF HOMES IN THE FOREST

7

ЗЕЛЕНОЕ КОЛЬЦО

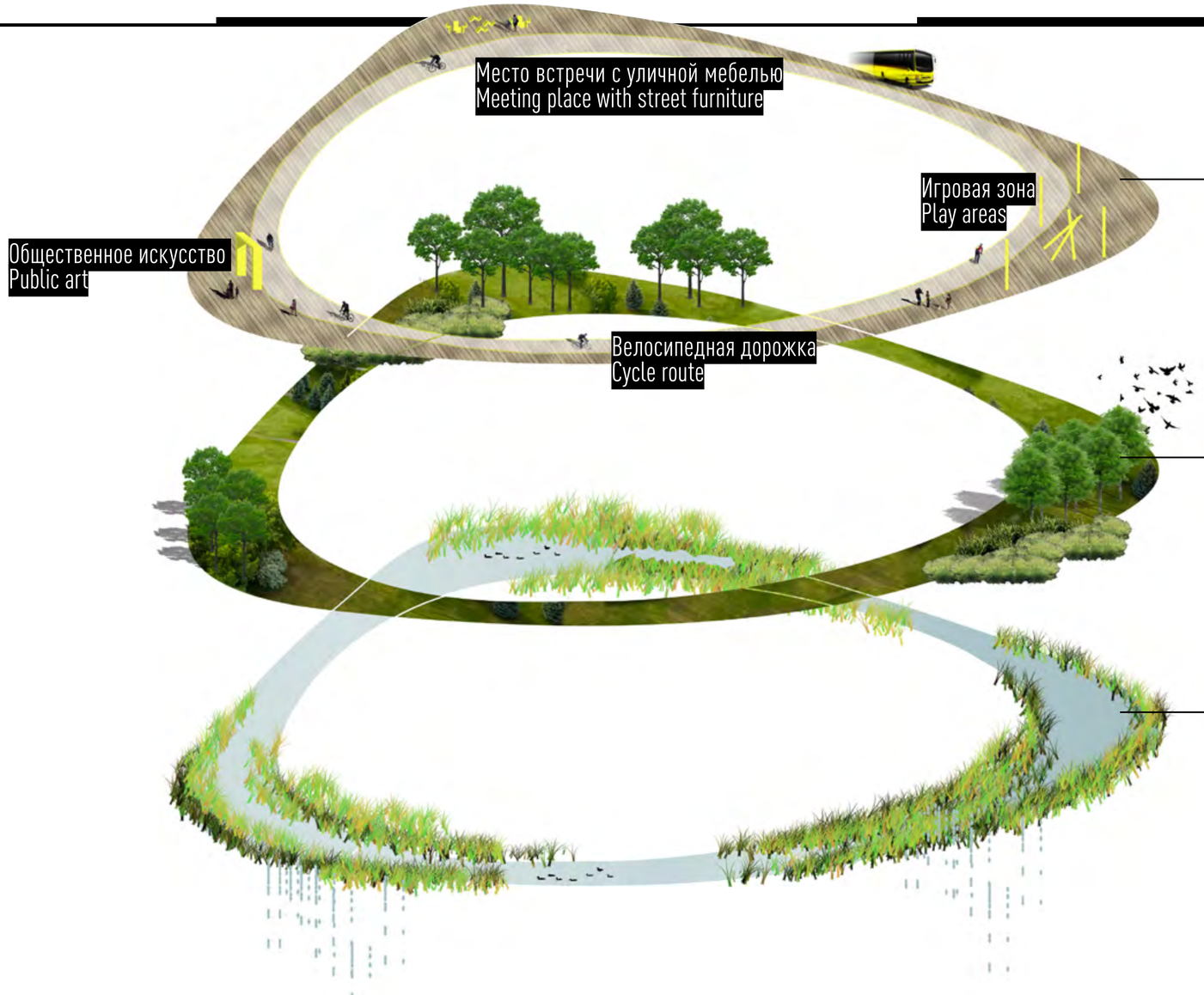
HALO

ГАЛО — благоустроенное кольцо из велосипедных и прогулочных дорожек, водоемов, игровых площадок и внутренних парков, соединяющее все составляющие.

HALO — a landscape ring of cycle paths, walkways, waterways, playspaces and pocket parks connecting everything.

ГАЛО

HALO



Маршруты и события

Велосипедные дорожки и пешеходные дорожки соединяют карманные парки, игровые пространства и общественные площади. Ландшафтные маршруты поощряют прогулку и катание на велосипеде.

Routes and Events

Bicycle paths and pedestrian paths connect pocket parks, gaming spaces and public spaces. Landscape routes encourage walking and cycling.

Зеленый ландшафт

Гало связывает ландшафтные зоны различного характера; полевые луга, луга и лес с смесью лиственных и вечнозеленых деревьев. Посадка варьируется от формальной до более естественной среды.

Green landscape

Halo connects landscape zones of different nature; field meadows, meadows and forest with a mixture of deciduous and evergreen trees. Planting ranges from formal to a more natural environment.

Дренаж и водные пути

Созданы места обитания водно-болотных угодий, а также устойчивое управление дождевой водой, вытекающей из эко-района.

Drainage and waterways

Habitats of wetlands have been created, as well as sustainable management of rainwater flowing from the eco-region.

ПРИНЦИПЫ ЭКО-РАЙОНА

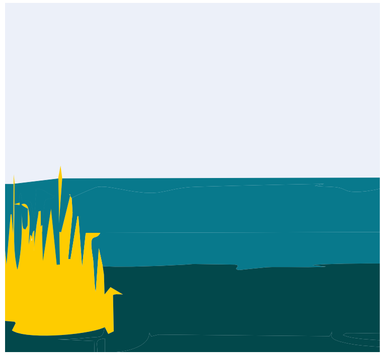
ECO DISTRICT – THE PRINCIPLES

ЛЕС

Плавный переход лесного массива внутрь поселка, видимость крон деревьев из различных точек территории.

FOREST

Smooth transition of the forest inside village, tree crowns visibility from various points of the territory



РЕКА

Близость к реке Волге обеспечивает климатический баланс территории и формирует линию горизонта для высотных зданий.

RIVER

Proximity to the Volga river provides the climatic balance of the territory and forms horizon line for high-rise buildings.

РЕКРЕАЦИЯ

Связь поселка с рекреационной зоной Лебяжьих озер позволяет насытить территорию активностями.

RECREATION

Connection of the village with the recreational area Swan lakes allows you to saturate the territory activities.

ЖИЛОЙ МАССИВ

Инфраструктура жилого массива Аракчино может дополнять поселковую и позволяет осуществлять трудовую миграцию.

RESIDENTIAL AREA

Infrastructure of the residential area Arakchino can complement the village and allows to perform labor migration.

ТРАНСПОРТ

Близость крупных транспортных артерий города позволяет сформировать гибкую систему маршрутов как внутри, так и вне поселка.

TRANSPORT

Proximity of major city transport arteries allows you to form a flexible route system both inside and outside and out of town.

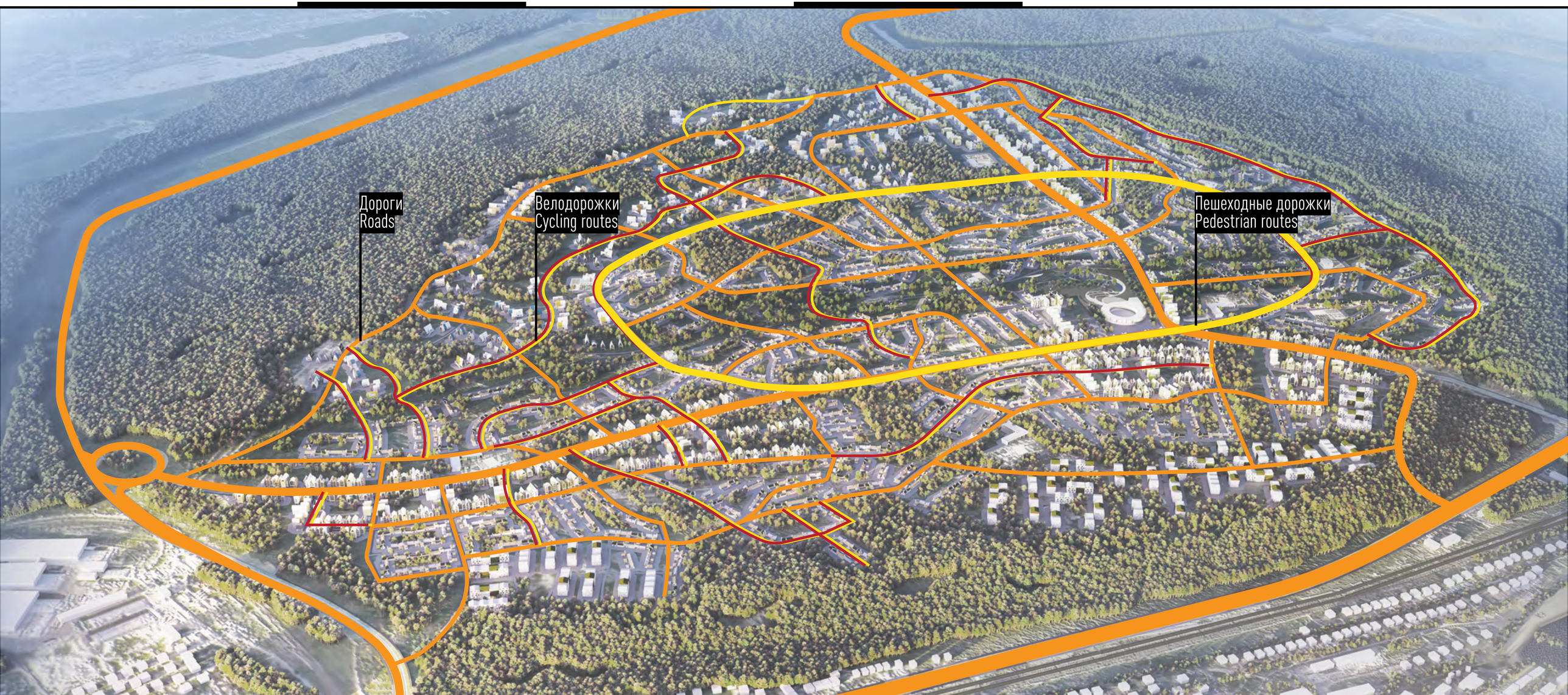
КАЗАНЬ – ЭКО РАЙОН

KAZAN – ECO DISTRICT

11

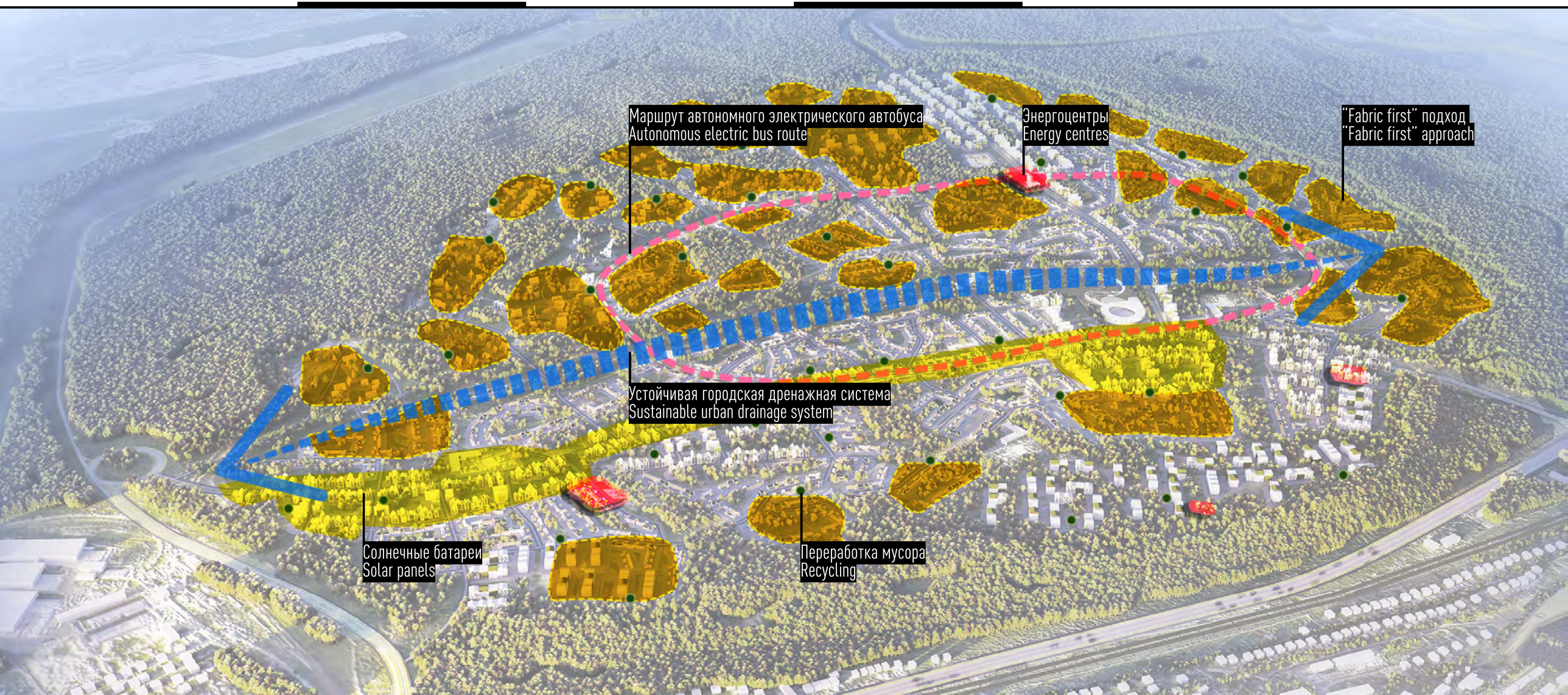
ТРАНСПОРТНЫЕ ПРИНЦИПЫ

TRANSPORT PRINCIPLES



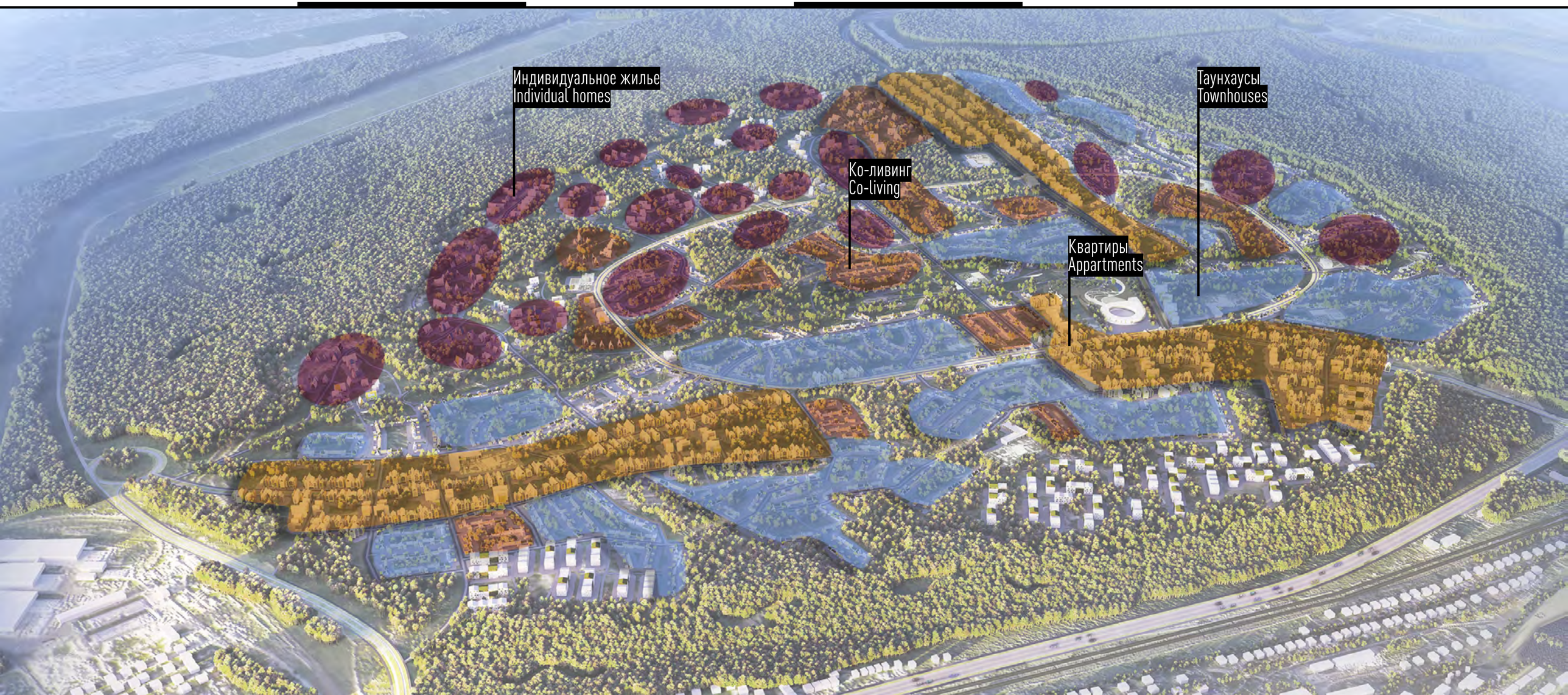
ПРИНЦИПЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

SUSTAINABILITY PRINCIPLES



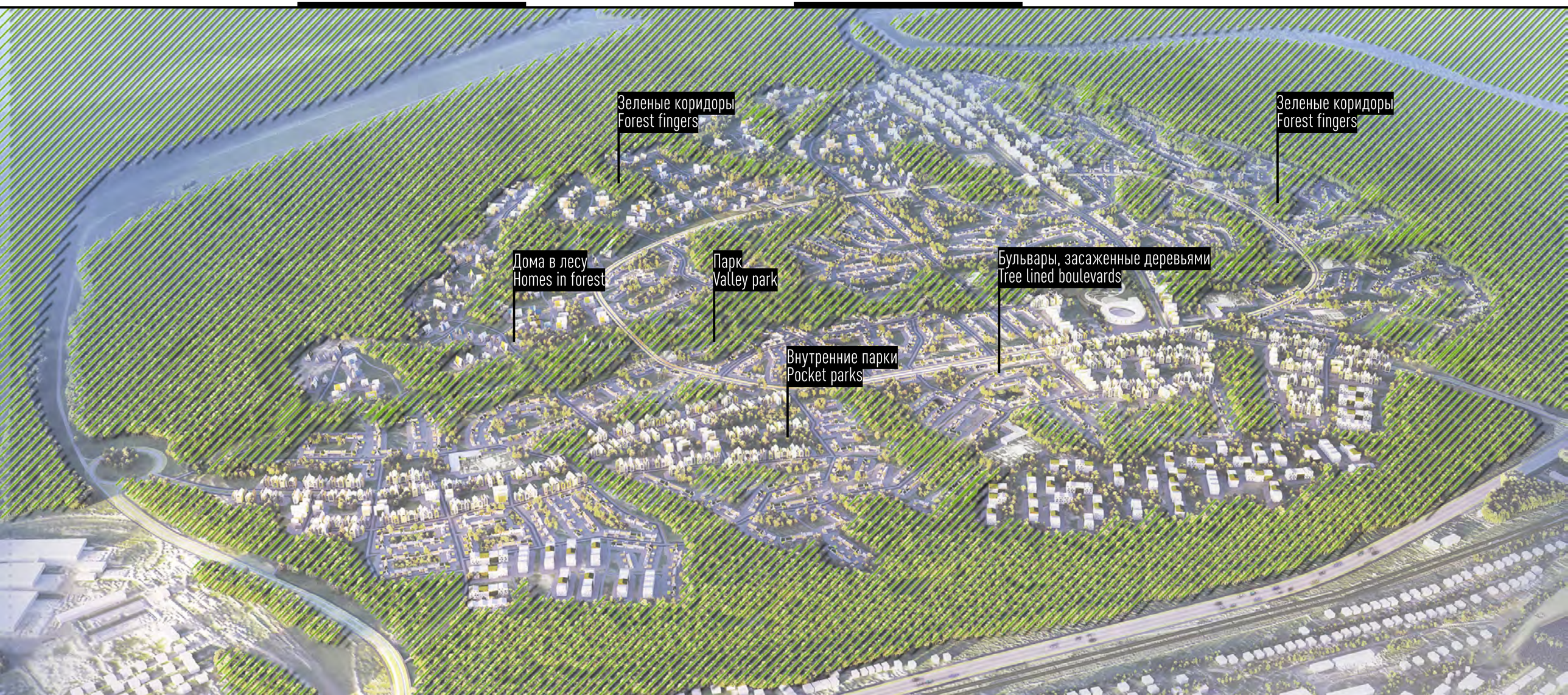
ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЬЯ

BUILDING TYPOLOGIES



ЛЕС
И ЛАНДШАФТ

FOREST
AND LANDSCAPE



ФАЗИРОВАНИЕ

PHASING DIAGRAM

КОНЦЕПЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

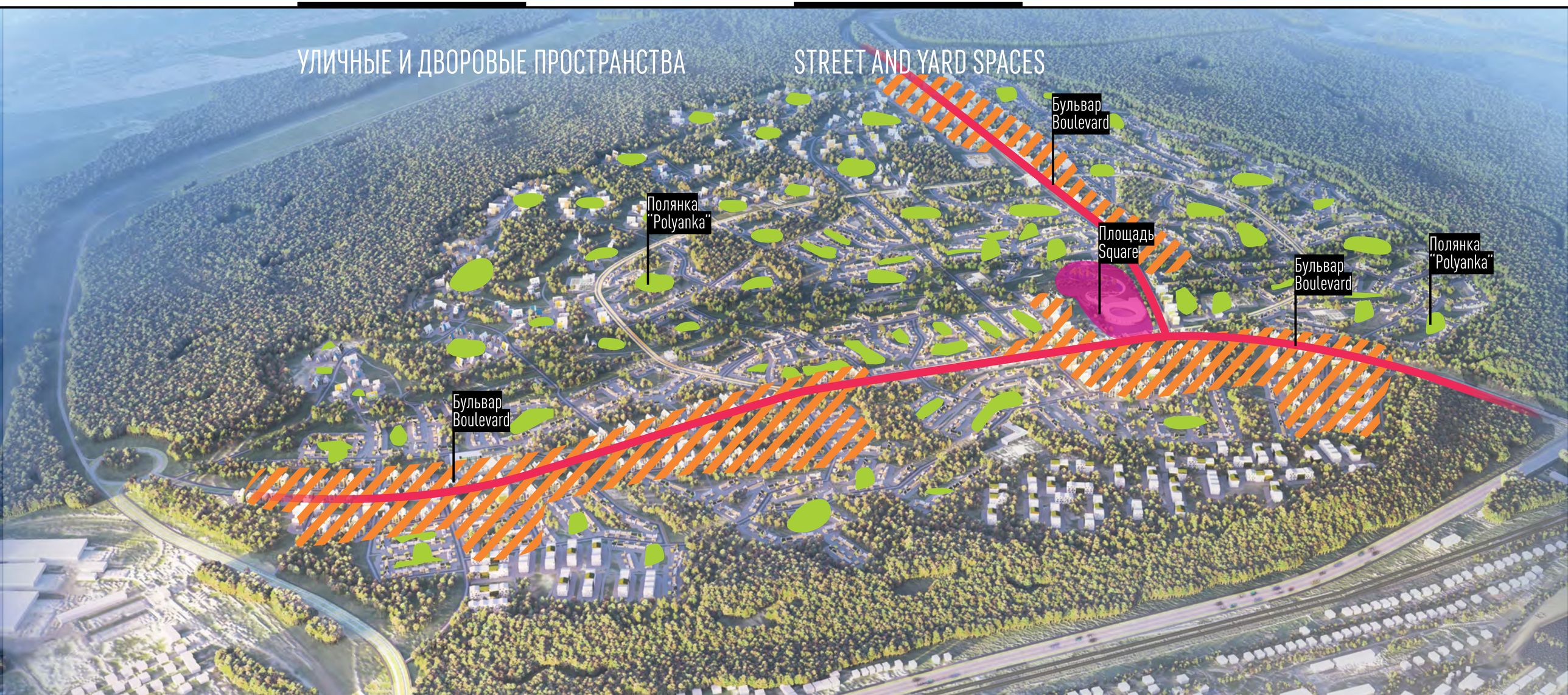
THE CONCEPT OF PUBLIC SPACES

КОНЦЕПЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

THE CONCEPT OF PUBLIC SPACES

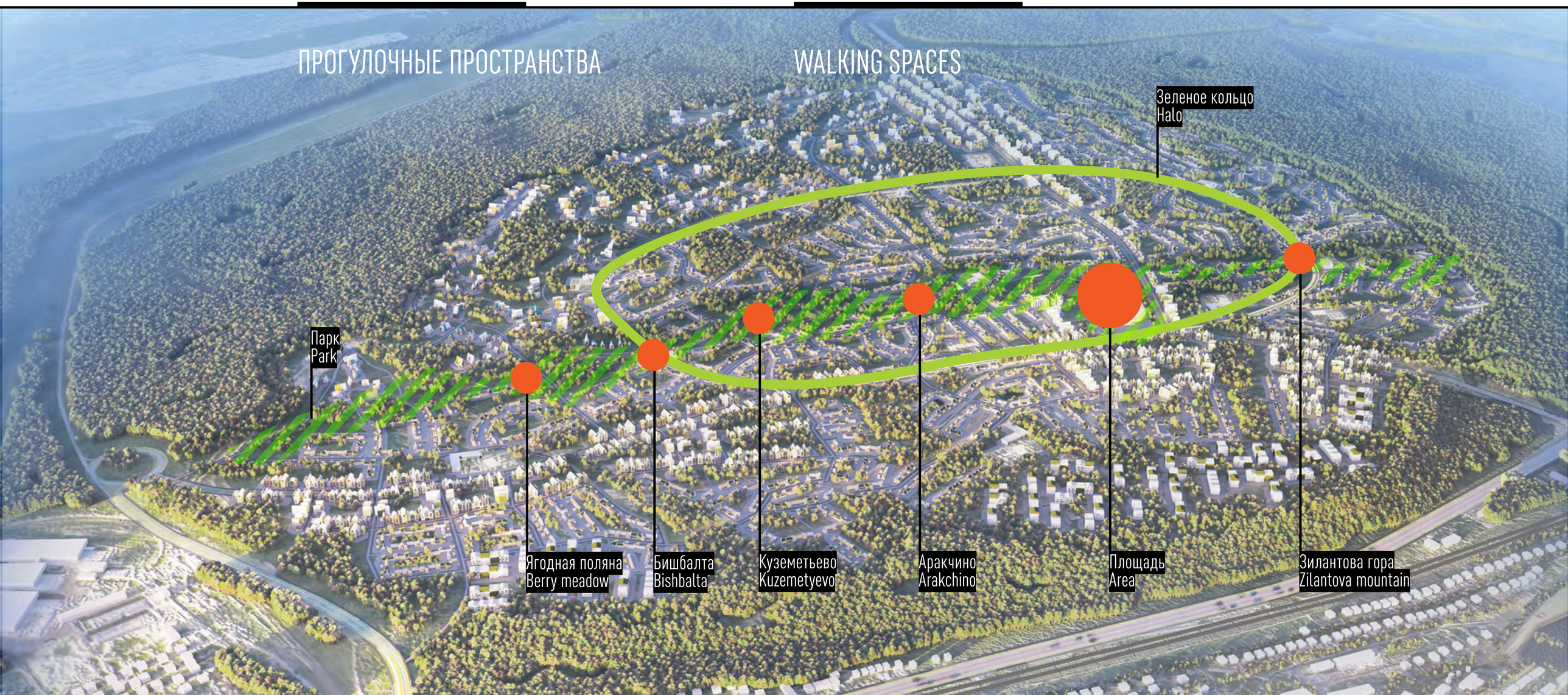
УЛИЧНЫЕ И ДВОРОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА

STREET AND YARD SPACES



КОНЦЕПЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

THE CONCEPT OF PUBLIC SPACES



ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – ЦЕНТР ГОРОДА

CHARACTER AREAS – TOWN CENTRE

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – БУЛЬВАРЫ

CHARACTER AREAS – BOULEVARDS

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

CHARACTER AREAS – APARTMENT BUILDINGS

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – ВОЕННЫЙ ГОРОДОК

CHARACTER AREAS – MILITARY CAMP

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – ПАРК РАЙОНА

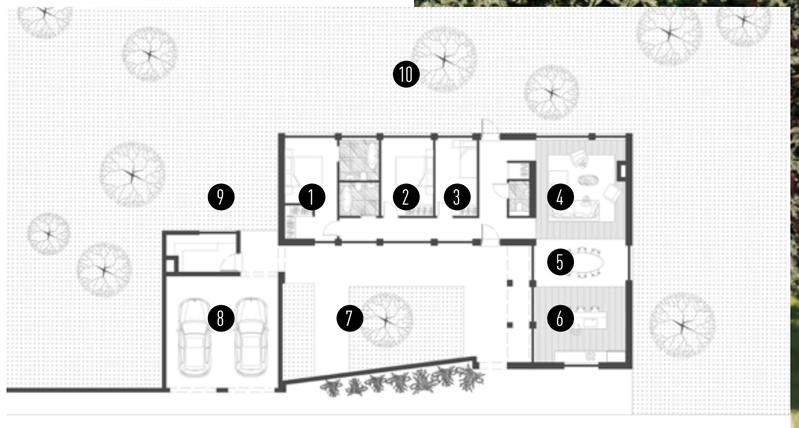
CHARACTER AREAS – VALLEY PARK

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

CHARACTER AREAS – FAMILY HOMES

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

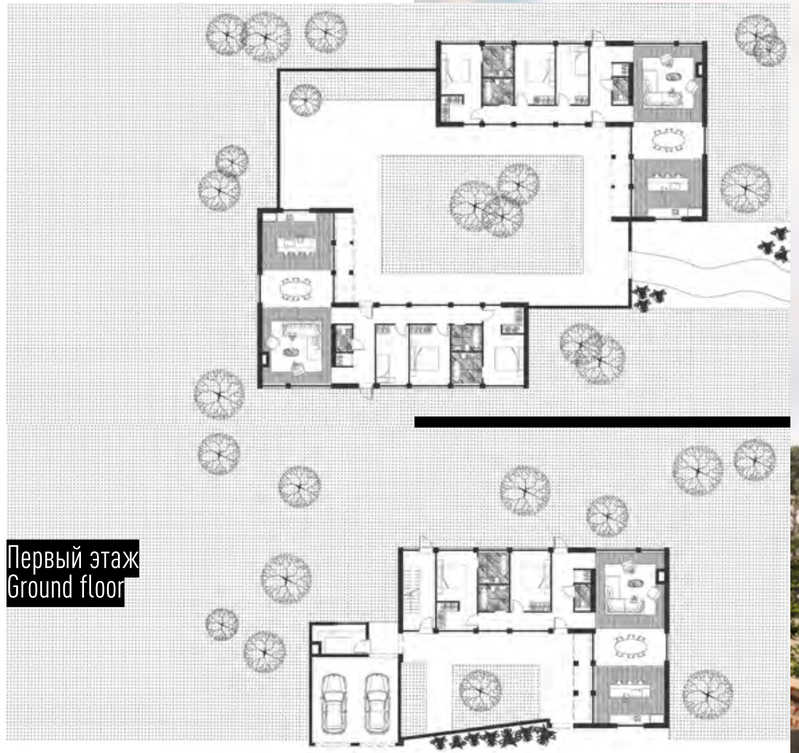
CHARACTER AREAS – FAMILY HOMES



1. Спальня 1 / Bedroom 1
2. Спальня 2 / Bedroom 2
3. Спальня 3 / Bedroom 3
4. Гостиная / Living
5. Столовая / Dining
6. Кухня / Kitchen
7. Семейный дворик / Family Courtyard
8. Гараж / Garage
9. Огород / Vegetable and Growing garden
10. Живописный сад / Peacefull garden

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА - СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

CHARACTER AREAS – FAMILY HOMES



Первый этаж
Ground floor

Второй этаж
First floor

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

CHARACTER AREAS – FAMILY HOMES

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – СЕМЕЙНЫЕ ДОМА

CHARACTER AREAS – FAMILY HOMES

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР

CHARACTER AREAS – COMMUNITY CENTER

ОСОБЕННОСТЬ РАЙОНА – КОННЫЙ ЦЕНТР

CHARACTER AREAS – EQUESTRIAN CENTER

ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ

FINANCIAL ANALYSIS

ТЭПы Проекта Areas

ПРИРОДНАЯ ЗОНА NATURE AREA

450 000 м²/sq m

Квартиры / Appartments	ИЖС / Individual houses	Таунхаусы / Townhouses
38%	32%	30%

50 000 м²/sq m
Общественно-деловая недвижимость
Commercial real estate

65 000 м²/sq m
Социальная инфраструктура
Social Infrastructure

Результаты расчета и ключевые показатели эффективности Проекта Key Indicators of the Project

	Проект Project	Этап 1 Stage 1	Этап 2 Stage 2	Этап 3 Stage 3
Капитальные затраты, тыс. руб. Construction costs, thousand rub.	(26 499 877)	(10 152 227)	(8 506 323)	(7 841 327)
Выручка, тыс. руб. Revenue, thousand rub.	39 437 811	13 337 301	13 360 434	12 740 076
Чистый денежный поток Проекта, тыс. руб. Free Cash Flow to Firm, thousand rub.	8 956 293	2 378 618	3 244 025	3 333 650
Внутренняя норма доходности, % Internal Rate of Return, %	12,10 %	6,60 %	18,20 %	26,70 %
Срок окупаемости, лет Payback Period, years	9,0	7,2	7,4	9,9
Дисконтированный срок окупаемости, лет Discounted Payback Period, years	8,5	-	8,5	10,3
Чистая текущая стоимость, тыс. руб. Net Present Value, thousand rub.	(167 010)	(1 152 369)	424 803	560 555

Формирование доходной части Revenue

	ИЖС Individual housing	Таунхаусы Townhouses	Квартиры Apartments
Цена на старте продаж руб./м² Price on the start, Rub/sq m.	65 000	65 000	80 000
Темп продаж в месяц (девелопмент/эксплуатация) Selling rate per month, development /operation	6 / 7	5 / 7	5 / 20
Рост цены на фазу девелопмента Price growth	20%	20%	10%

Доля Проекта не превысит 10% совокупного объема сделок Казани

Projects share will not exceed 10% of the total volume of Kazan transactions

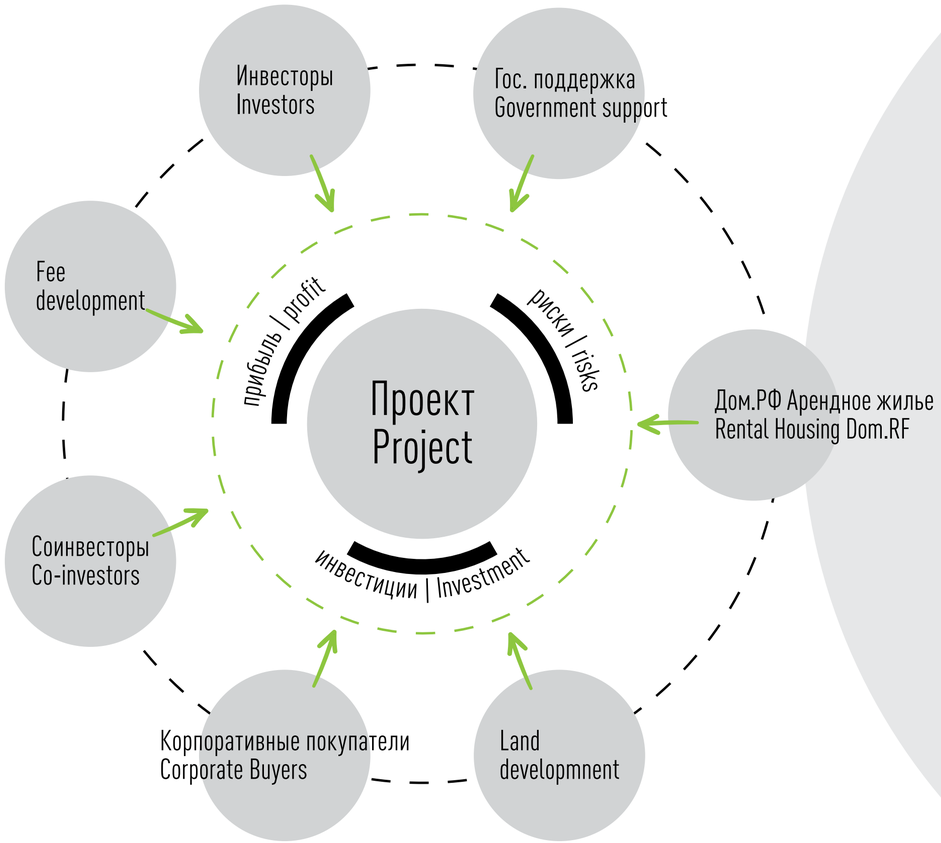
Анализ чувствительности Sensitivity analysis

Цена реализации, тыс. руб./м² (квартиры) Price, thousands rub./sq m (appartments)

Затраты на строительство, тыс. руб./м² (квартиры) Construction costs, thousands rub./sq m (appartments)	50	60	70	80	90	100	110	120	130
25	(278 654)	239 069	757 560	1 276 120	1 795 224	2 314 328	2 833 874	3 353 702	3 873 530
30	(740 698)	(269 555)	248 335	766 826	1 285 452	1 804 556	2 323 660	2 843 175	3 363 050
35	(1 266 395)	(778 318)	(260 736)	257 319	775 807	1 294 542	1 813 743	2 332 944	2 852 525
40	(1 797 576)	(1 288 573)	(769 516)	(251 834)	266 487	785 075	1 303 929	1 823 130	2 342 331
45	(2 315 756)	(1 783 875)	(1 278 064)	(760 362)	(242 680)	275 809	794 396	1 313 316	1 832 517
50	(2 836 620)	(2 309 761)	(1 791 435)	(1 268 889)	(751 208)	(233 396)	285 130	803 718	1 322 702
55	(3 366 069)	(2 820 611)	(2 298 745)	(1 779 468)	(1 260 028)	(742 349)	(224 397)	294 215	812 914
60	(3 906 732)	(3 337 842)	(2 799 124)	(2 284 047)	(1 759 726)	(1 241 841)	(724 308)	(206 285)	312 196
65	(4 463 293)	(3 877 738)	(3 321 201)	(2 788 035)	(2 272 559)	(1 749 613)	(1 232 080)	(714 547)	(196 372)

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТА

PROJECT FINANCING



Выход на рынок жилья новых потребителей – миллениалов.

20 млн российских семей нуждается в новом жилье, но приобрести его готово только 10 %, при этом 40% — готовы рассматривать аренду.

Проект быстрее станет «жилым и живым», будет иметь мультиплицирующий эффект на следующие очереди проекта

! Проект соответствует программе развития арендного жилья Дом. РФ

+ есть возможность привлечения финансирования в рамках федеральной программы «Формирование комфортной городской среды» (Дом. РФ – один из разработчиков программы)

Millennials — new consumers in the housing market.

20 mln Russian families need new housing, but only 10% are ready to buy, while 40% are ready to rent

The Project will quickly become “live and alive” which will have a multiplier effect on the next stages of the Project.

! The Projects is up to the program of rental housing development of Dom.RF

+ There is a possibility of funding under the federal program “Forming a Comfortable Urban Environment” (Dom.RF — one of the program developers).

Примеры проектов Дом.РФ
Dom.RF Projects

Источник / Source: среда.конкурс-дом.рф

ЭКОПОЛИС
ДВА ЛЕСА
ЭКОШәһәР
ИКЕ УРМАН
ECOPOLIS
LIVING LANDSCAPES