

139-141 EAST 45TH STREET · МИДТАУН-ИСТ · НЬЮ-ЙОРК

Forty-Five East

*Пятьдесят две премиальные квартиры в одном квартале от вокзала Гранд-Сентрал
— в самом сердце Тёрта-Бэй.*

52

КВАРТИРЫ

16

ЭТАЖЕЙ

50 910

КВ. ФУТОВ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1

КВАРТАЛ ДО ГРАНД-СЕНТРАЛ

\$48.0M

БЮДЖЕТ ПРОЕКТА

60 / 40

ИНВЕСТИТОР / ДЕВЕЛОПЕР

7%

ПРИОРИТЕТНЫЙ ДОХОД

2.00X

ВОЗВРАТ ВЛОЖЕНИЙ · БАЗА

\$500K

МИНИМАЛЬНЫЙ ВХОД

О ПРОЕКТЕ

Строительство нового кондоминиума в одном из самых выгодных мест Мидтауна — *один квартал до вокзала Гранд-Сентрал, два до штаб-квартиры ООН* — 52 квартиры на рынке с устойчивым спросом: офисные сотрудники, покупатели из-за рубежа и инвесторы под второе жильё.

1 квартал · до вокзала Гранд-Сентрал

Свой генподряд · контроль сметы и сроков

\$2,273 · цена новостроек Тёртл-Бэй за кв. фут (3 кв. '24)

Возврат в офисы · JPMorgan · One Vanderbilt · Salesforce

Два пути выхода · продажа квартир или сдача в аренду

РАСПОЛОЖЕНИЕ · ТЁРТЛ-БЭЙ / МИДТАУН-ИСТ

Участок — на южной стороне East 45th Street, между Лексингтон- и Третьей авеню: тихий озеленённый жилой уголок, опирающийся на транспортный узел и работодателей коридора Гранд-Сентрал, но в стороне от коммерческой суеты к западу.

\$2,273

ЦЕНА НОВОСТРОЕК / КВ. ФУТ · 3 КВ. 2024

+5%

РОСТ ЦЕНЫ ЗА ГОД

\$1,89M

СРЕДНЯЯ ЦЕНА НОВОСТРОЙКИ

JPMorgan · 270 Park

One Vanderbilt

425 Park

Salesforce Tower

Citigroup · Bloomberg · UN



ЗДАНИЕ · СОСТАВ И КВАРТИРЫ

ГАБАРИТЫ

16 этажей над землёй, торговое помещение на первом этаже и подвал с инфраструктурой. Фасад — известняк и стекло.

ЗОНИРОВАНИЕ

C5-2.5 · специальная зона Мидтауна. Общая площадь 50 910 кв. футов, участок 4 217 кв. футов, фронт 42 фута.

КВАРТИРЫ

52 квартиры в собственность — 46 однокомнатных и 6 трёхкомнатных, в среднем 687 кв. футов.

ИНФРАСТРУКТУРА

Лобби с консьержем, фитнес-зал, подкаст-студия, гостиная для жильцов и сад на крыше с летней кухней.

ТИП	КОЛ-ВО	СР. ПЛОЩАДЬ	СР. ЦЕНА	ВЫРУЧКА*
Однокомнатные	46	~645	\$1 290 000	\$59 340 000
Трёхкомнатные	6	~982	\$1 963 680	\$11 782 080
Торговля на 1-м этаже	—	4 500	\$1 600 / кв.фут	\$7 200 000
Итого / средн.	52	687	\$2 000 / кв.фут	\$78 322 080

*Выручка при базовой цене \$2 000 за кв. фут. Чистая продаваемая жилая площадь 35 710 кв. футов; всего к продаже 40 210 кв. футов. Полный диапазон чувствительности — в разделе доходности ниже.

ВИЗУАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



Главный фасад — 139–141 East 45th Street



Вид с улицы — фасад из известняка и стекла



Кухня-гостиная



Спальня



Ванная



Лобби с консьержем и гостиная





Сад на крыше с летней кухней

ДОХОДНОСТЬ · ДВА СЦЕНАРИЯ

У проекта два сценария. Переключайтесь между быстрой продажей квартир и долгой сдачей в аренду. Все цифры показаны инвестору при распределении прибыли 60% инвестор / 40% девелопер сверх приоритетного дохода 7% в год.

Сценарий А — Продажа квартир

2.00X

ВОЗВРАТ
ВЛОЖЕНИЙ

база · \$2 000 за кв.
фут

~32%

ДОХОДНОСТЬ, %
ГODOVЫХ

за 30 мес · ~20% при
продаже за 4 года

\$25.9M

ВАЛОВАЯ
ПРИБЫЛЬ

при бюджете \$48,0
млн

\$16.0M

СБОР С
ИНВЕСТОРОВ

32 доли · по \$500K

Кредит · \$32,0 млн · 66,7%

Инвесторы · \$16,0 млн

Покупка земли	\$13,96 млн	29,1%
Строительство (с резервом)	\$23,72 млн	49,4%
Прочие расходы	\$10,31 млн	21,5%
Итого бюджет	\$48,00 млн	100%

ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТЬ — ДОХОД ИНВЕСТОРА ОТ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ

ЦЕНА/КВ.ФУТ	ЧИСТАЯ ВЫРУЧКА	ВОЗВРАТ	ДОХОДНОСТЬ*
\$1,800	\$67.2M	1.75x	25.0%
\$2 000 · база	\$73.9M	2.00x	31.9%
\$2 200	\$80.6M	2.25x	38.3%
\$2 400	\$87.3M	2.50x	44.3%

*Доходность за 30 месяцев единовременно. Реалистичный срок «стройка + распродажа» (~3,75–4,0 года) снижает базовую доходность примерно до 19–20% при сохранении возврата ~2,0x.

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ

СТРУКТУРА

Совместное предприятие инвесторов и девелопера. Инвесторы вносят 100% капитала через инвестиционную компанию.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

60 / 40

60% инвестор · 40% девелопер от всей прибыли сверх приоритетного дохода.

ПРИОРИТЕТНЫЙ ДОХОД

7% в год, начисляется на невозвращённый капитал инвестора, выплачивается до доли девелопера.

УЧАСТИЕ

\$500 000 за долю. Сбор \$16,0 млн (квартиры) или \$18,0 млн (аренда). Низкая ликвидность; только для квалифицированных инвесторов.

Spectra Construction & Development

Девелопер полного цикла и генеральный подрядчик с 38-летним опытом строительства «с нуля» и реконструкции жилья в Нью-Йорке и Коннектикуте. Spectra сама ведёт строительство — это даёт контроль над сметой и сроками.

\$1,5 млрд+

РЕАЛИЗОВАНО

2 000+

КВАРТИР

38

ЛЕТ НА РЫНКЕ

III Fulton St

Манхэттен · 167
квартир · \$158 млн

540 West

540 W 49th · 114
квартир · \$71 млн

The Huxley

181 E 101 · 71 квартира ·
\$43 млн

30 Kent St

Бруклин · 80 квартир ·
\$66 млн

Spectra Pearl I & II

Хартфорд · 258
квартир · \$51 млн

100 Trumbull

Хартфорд · 100
квартир · \$32 млн

КОНФИДЕНЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Запросить полные материалы

Анализ зонирования, смета подрядчика, условия кредита и полные финансовые модели — доступны квалифицированным инвесторам по запросу.

[Запросить доступ →](#)

