

# *Višnjjev sad*



## Инвестиционное предложение

Закрытый посёлок энергоэффективных домов в стиле барн-хауз на живописном берегу Дуная, в 30 минутах от центра Белграда.

# Сербия — *уверенное развитие и рост недвижимости*

Для русскоязычного инвестора рынок недвижимости Сербии — это валютная позиция в евро, низкие налоги и доступ к ЕС, который пока слабо отражён в ценах.

- 01 Кандидат в ЕС. Косово - преграда, но Сербы давно имеют безвиз в шенгене и интегрируются  
Гармонизация законодательства, защита прав собственности, SEPA с 2026 года.
- 02 Доступ к банковской системе ограничен, но по-прежнему возможен  
С учетом текущего курса рубля - отличная возможность купить евро актив.
- 03 Цены в евро и расчёты за недвижимость проводятся в евро  
Сербский динар устойчив уже много лет, но сделки по-прежнему проводятся в евро
- 04 ВНЖ при инвестициях - мы поможем с оформлением  
3 года → ПМЖ или гражданство. ВНЖ расширяет возможности в банковской системе
- 05 Стабильный рост цен  
Белград — устойчивая ценовая динамика последних лет. + WORLD EXPO 2027

## €8,1 млрд

ОБЪЁМ РЫНКА СЕРБИИ 2025

исторический максимум · RGZ,  
нотариальные сделки

## +19,62%

РОСТ ЦЕН НА ДОМА В СЕРБИИ

г/г в 2025 — наш сегмент. Квартиры за  
тот же период: +6,32%.

## BB+

РЕЙТИНГ FITCH · POSITIVE

июль 2025 — близко к investment grade

# «Малая Калифорния» Белграда

Община Гроцка - один из 17 районов Белграда. Исторически здесь выращивали виноградники и фруктовые сады. Мы выбрали самый перспективный район для современных малоэтажных поселков. Здесь нет хаотичной плотной застройки, хорошие виды и экология: микроклимат Дуная летом и без зимнего смога центра Белграда.

**30** мин до центра Белграда  
автобус 304 идет прямо от посёлка

**200** м до Дуная  
велосипед, рыбалка, рестораны

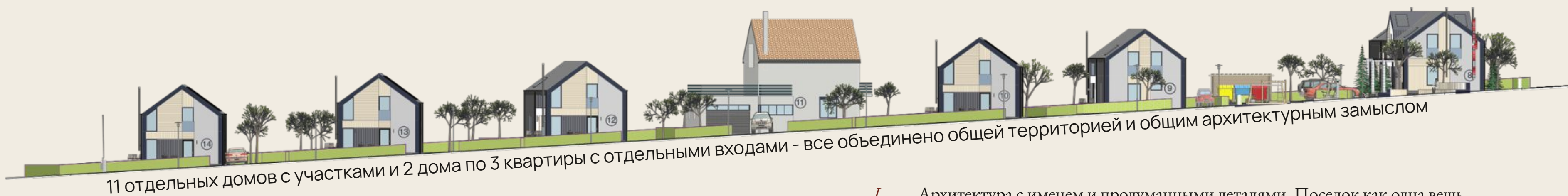
*Детская инфраструктура*  
школа Николы Теслы в Винче

**7** мин до ИКЕА  
крупный торговый кластер

---

Перспектива внесения римского Трикорниума в список *ЮНЕСКО*.

# Стильный современный закрытый поселок для 17 семей с детьми *в гармонии с природой,* с легким доступом в деловой Белград



*Общая архитектура, современные технологии строительства и инженерные системы, продуманные планировки и забота о мелочах*

- I* Архитектура с именем и продуманными деталями. Поселок как одна вещь  
Михаил Борщевский – лауреат мировых конкурсов (Швеция, Швейцария, США).
- II* Натуральные материалы в отделке, надежные и апробированные решения  
Монолитный каркас, энергоэффективность, тепловой насос и солнечные панели
- III* Вишневый сад вокруг, закрытая территория и дружеские отношения внутри  
Шлагбаум, освещение, камеры - инфраструктура безопасности, но главное люди
- IV* Городской водопровод и электричество - согласованы и уже подключены  
Централизованный септик, вывоз мусор - обслуживается управляющей компанией

04 · ЛОТЫ

# Строим 17 домовладений *мечты*

## A / B

ДОМ СО ВТОРЫМ СВЕТОМ  
11 ЛОТОВ В ПОСЁЛКЕ



116<sub>м²</sub>

ПЛОЩАДЬ ДОМА

400<sub>+</sub> м²

УЧАСТОК

4 / 3

СПАЛЬНИ / САМУЗЛЫ

€248–280k

СНДС

Второй свет, терраса и французские балконы. Типы А и В – зеркальные планировки.

## C

КВАРТИРА В ТАУНХАУСЕ  
6 ЛОТОВ В ПОСЁЛКЕ



88<sub>м²</sub>

ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ

~300<sub>м²</sub>

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

3 / 2

СПАЛЬНИ / САМУЗЛЫ

€176–192k

СНДС

Минимальный вход в проект – уникальное предложение для семей

# Дом 116 м<sup>2</sup> + участок 400 м<sup>2</sup> за цену квартиры на вторичном рынке в центре, но в старом доме

ПАРАМЕТР	ВИШНЁВЫЙ САД ТИПА	SUNČANA DOLINA 2 / БАРАЙЕВО	MIRIJEVO 4 / ЗВЕЗДАРА
Тип продукта	Дом в стильном поселке	Дом в хаотичной застройке	Квартира в многоквартирном доме
Площадь дома	116 м <sup>2</sup>	122 м <sup>2</sup> (с террасой и подвалом)	30–67 м <sup>2</sup>
Участок	400 м <sup>2</sup>	400–500 м <sup>2</sup>	нет
Цена с НДС	€248 000	€215 000–231 000	€60–134 000
€/м <sup>2</sup>	€2 138	€1 760–1 892 (около 2000, если пересчитать подвал)	от €2 000
Отопление	Тепловой насос + солнечные панели	Электрокотёл	Электрокотёл
Энергонезависимость	✓ Защита от перебоев в городской сети	нет	нет
Удобство Белграда	✓ автобус или 30 мин до центра	50 мин до центра	✓ автобус или 30 мин до центра
Экология	✓ нет смогов, река, природа	Да - хорошая экология, но нет реки	Проблемное место, смог зимой, производства
Потенциал роста к концу 2028	✓ выше рынка - до €3500 за м <sup>2</sup>	в рынке до €2500 м <sup>2</sup>	в рынке до €2800 м <sup>2</sup>

На вторичном рынке Mirijevo 4 квартира 102 м<sup>2</sup> без участка продаётся за €245 000 — та же сумма, что наш дом 116 м<sup>2</sup> + 400 м<sup>2</sup> + стильный поселок + энергонезависимость + Дунай.

# Три независимых сегмента спроса

## 01

СЕГМЕНТ

### Семья с детьми из квартиры

СОСТАВ	2 взрослых (30–45) + 1–3 детей
ДОХОД	€2 500 – 4 500 / мес
СЕЙЧАС	квартира 70–90 м <sup>2</sup> в Белграде
ИЩУТ	дом + участок, школа пешком, белградскую прописку

*Что продаём:* школа Николы Теслы + автобус 304 + Дунай + участок.

## 02

СЕГМЕНТ

### Релокант из СНГ / ЕС

СОСТАВ	2 взрослых (30–50) + 1–2 детей, IT / консалтинг
ДОХОД	€4 000 – 10 000 / мес
СЕЙЧАС	переезд, ищет качество жизни ближе к ЕС
ИЩУТ	актив в евро, документы в порядке, языковая поддержка

*Что продаём:* упакованный продукт + ВНЖ + спокойствие посёлка.

## 03

СЕГМЕНТ

### Пара 50+, downsizing

СОСТАВ	2 взрослых (50–65), дети отделились
КАПИТАЛ	€250 – 400k свободного капитала
СЕЙЧАС	большой дом 200+ м <sup>2</sup> или старая квартира в центре
ИЩУТ	качество, низкие коммуналки, тишина + связь с городом

*Что продаём:* 116 м<sup>2</sup> + тепловой насос + земля + Дунай.

# Инвестиционная возможность и факторы успеха

## €4 млн

ОБЩАЯ ЦЕНА ПРОЕКТА ДЛЯ ИНВЕСТОРА НА СТАРТЕ

17 лотов целиком, цена с НДС, возможен  
торг и оптимизация сделки

## +63%

## €2140 → €3500

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА цены за м<sup>2</sup> в 2026-2028 году

+36% готовность поселка +18% рост рынка  
Белграда + 9% дома обгоняют рынок = +63%

## €248k

МИНИМАЛЬНЫЙ ВХОД цена €2140 за м<sup>2</sup>

дом 116 м<sup>2</sup> с участком 400 м<sup>2</sup> из I очереди

## €280k

ВЕРХ ДИАПАЗОНА за лучший вид из дома

дом 116 м<sup>2</sup> + участок 400 м<sup>2</sup> из II очереди

## +20%

БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ ВЫХОДА В 2027 году (I очередь)

минимальная чистая доходность за вычетом  
комиссии сторонним агентам при продаже  
на открытом рынке (2-3%)

## +30%

ОПТИМИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ ВЫХОДА В 2027 году

учтен эффект EXPO 2027 и типичный рост  
рынка

ПОЧЕМУ ПОЛУЧИТСЯ?

- I** Рынок разогревает господдержка ипотеки и экономическое развитие Сербии  
Государственная программа продлена *до декабря 2027* – совпадает со сдачей II и III очередей.  
Прогноз ВВП Сербии (NBS): *+3,5 % в 2026, +5,0 % в 2027.*
- II** Повышаем цены +12% каждые 10 месяцев  
Текущий прайс - низкий старт, чтобы дать заработать инвесторам проекта
- III** Качественного предложения дефицит  
Точно рассчитанные цены и скидка за расстояние от центра. Средняя цена в Белграде по  
итогам 2025 года уже *€2517*. При этом, метр в современном доме в центре стоит *€4000-7000*
- IV** Белград - привлекает + 15-30 тыс. человек в год и активно развивается  
Сохраняется внутренняя миграция в Белград. Также растет международный спрос –  
релоканты, иностранные специалисты. Город активно развивает инфраструктуру.
- V** Экологический и энергетический тренд  
Энергоэффективные дома востребованы из-за низких эксплуатационных расходов и  
независимости. Спрос на экологичность - устойчивый тренд у семей с детьми.  
Дома строятся в уникальном месте с самым современным дизайном и эффективностью

# Команда экспертов, которая контролирует проект *от выбора локации до возврата инвестиций*

БРЕНД · ЮРЛИЦО

Topla Kuća  
*Топла Кућа*

GBUNIONS doo · ПИБ 114742975 · МБ 22063847.

С 2022 года развиваем строительный и инженерный бизнес на Балканах.

КЛЮЧЕВЫЕ ЛИЦА

- I* Михаил Борщевский  
Архитектор проекта, основатель Form Space doo. Лауреат мировых архитектурных конкурсов: музей в Гётеборге, фасад Lichtblick в Шаффхаузене, частные домовладения в ЕС и США.
- II* Дмитрий Готовский  
Главный проектировщик. Опыт жилищного строительства в Черногории и Сербии.
- III* Антон Комаров  
Со-инвестор девелоперского проекта, основатель бренда Topla Kuća. 100+ инженерных и строительных проектов на Балканах.
- IV* Анатолий Аульченко  
Со-инвестор и директор проекта. Ключевое контактное лицо для инвесторов.

100+

ПРОЕКТОВ В СЕРБИИ И  
ЧЕРНОГОРИИ С 2022 года

7

ОБЪЕКТОВ ПОЛНОГО ЦИКЛА

1 год

ЛИДЕРЫ СКОРОСТИ  
от покупки с/х земли до  
старта строительства

# Земля → разрешение → *строительство.*

## ЧТО УЖЕ СДЕЛАНО



Земля в собственности, переведена в строительное назначение



Парцелирование выполнено, Архитектурный и инженерный проекты



Разрешение на строительство получено



Подключены городской водопровод и электричество



**Сейчас:** земельные работы, коммуникации к участкам, закладка фундаментов

## ТРИ ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА

### *I очередь*

# 03.2027

3 ДОМА · ЛОТЫ 12, 13, 14

в строительстве

### *II очередь*

# 09.2027

6 ДОМОВ

проектирование завершено

### *III очередь*

# 03.2028

2 ДОМА и 2 ТАУНХАУСА

проектирование завершено



ПОЛНЫЙ ПАКЕТ РАЗРЕШЕНИЙ ЗА 1 ГОД  
КОМАНДА КОНТРОЛИРУЕТ ПРОЕКТ С  
ЭТАПА ПОКУПКИ ЗЕМЛИ

# Шесть шагов *до возврата* *инвестиций*

- 01 Знакомство с проектом  
Онлайн-обзор или выезд в Ритопек.
- 02 Выбор лота  
Из доступных в текущей очереди.
- 03 Предварительный договор  
Подписание и резервирование.
- 04 Юридическая сделка  
перевод средств, регистрация в кадастре.
- 05 Передача объекта  
По сдаче очереди в эксплуатацию.
- 06 Перепродажа объекта конечному покупателю  
Организация продажи, показы, помощь в организации сделки

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО

## Анатолий Аульченко

Со-инвестор и директор девелоперского проекта.

ТЕЛЕФОН

+382 68 797 745

WHATSAPP · TELEGRAM

+7 902 990 62 31

EMAIL

[info@toplakuca.rs](mailto:info@toplakuca.rs)



АДРЕС

Vodice 11, Ritopек, Сербия

САЙТ

[toplakuca.rs/ritopек](http://toplakuca.rs/ritopек)

GBUNIONS DOO · ПИБ 114742975 · МБ 22063847