



РАД-ХОЛДИНГ

43 га под ИЖС-девелопмент у горнолыжных курортов в Подмосковье

Площадь З/У:
430 100 м²



Московская обл., Дмитровский г/о, дер. Степаново

Описание

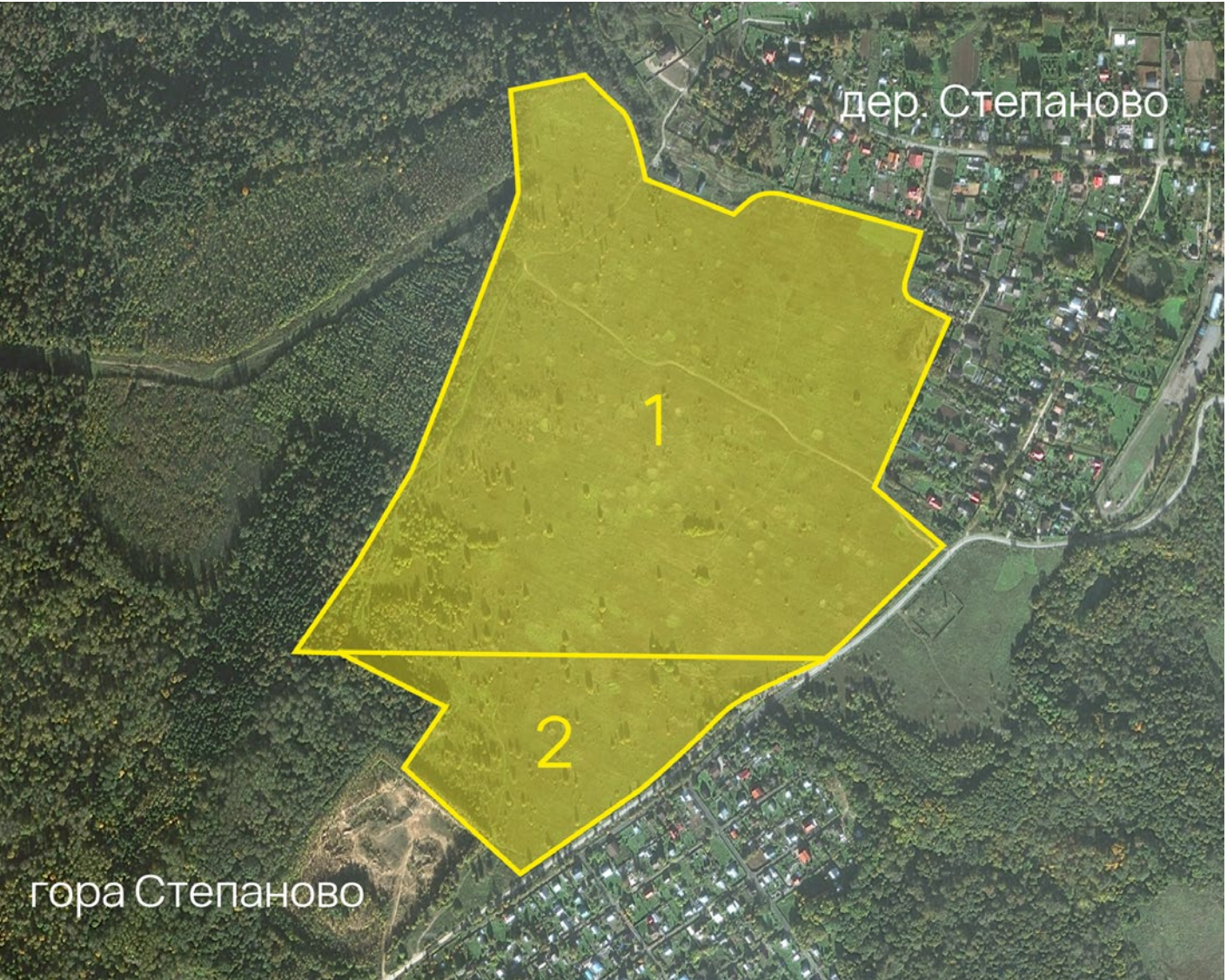
Продаётся единый земельный массив площадью почти 43 га в деревне Степаново Дмитровского городского округа, готовый к девелопменту в текущем правовом статусе. Участки идеально подходят для строительства малоэтажного жилого квартала (ИЖС) с собственными объектами спортивной, социальной и коммерческой инфраструктуры.



* Посредством информационной системы ЭТП РАД Lot-online.ru.

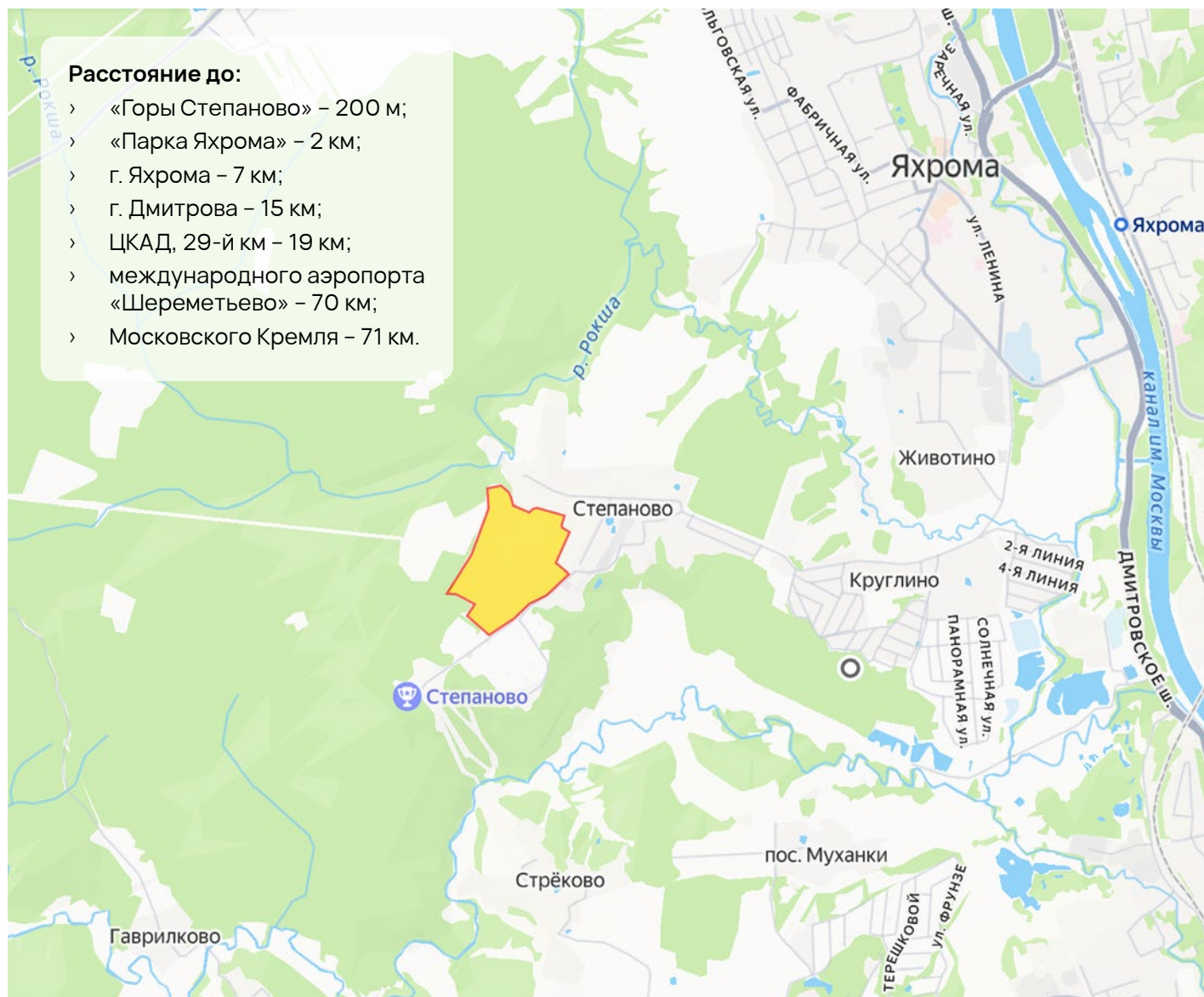
Характеристика З/У

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	ВРИ	Право собственности
1	50:04:0060604:3	353 600 +/- 208	земли населённых пунктов	для индивидуальной и малоэтажной жилой застройки с объектами инфраструктуры, спортивно-оздоровительного и социального назначения	принадлежат владельцам инвестиционных паёв ЗПИФ комбинированный «Горожанин» на праве общей долевой собственности
2	50:04:0060604:2	76 500			



Местоположение и транспортная доступность

Земельные участки расположены на холмах Клинско-Дмитровской гряды, в Дмитровском районе, в непосредственной близости к горнолыжному курорту «Гора Степаново», недалеко от «Парка Яхрома» (дер. Животино), примерно в 70 км от центра Москвы.



Добраться до объекта можно на:

- › автомобиле: по Ленинградскому шоссе, затем поворот на Солнечногорск;
- › общественном транспорте: от метро «Алтуфьево» (выход № 4) на автобусе № 401, далее на такси.

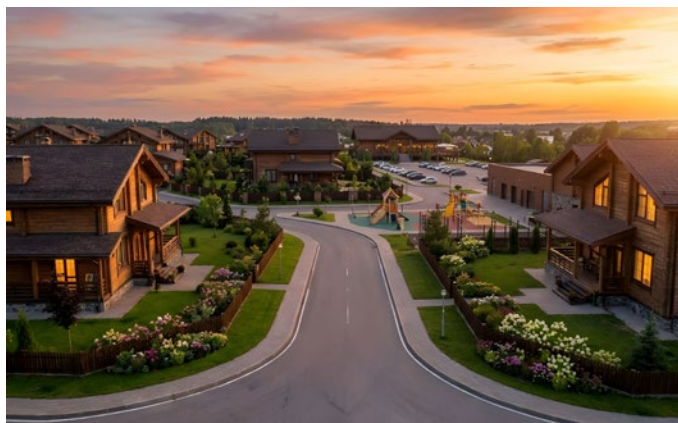
Инвестиционная привлекательность

Важнейший фактор: близость к склонам – второго такого предложения на рынке нет!

Недвижимость рядом с горнолыжными курортами и Москвой – это долгосрочная инвестиция для постоянного проживания. Всё больше покупателей рассматривают ИЖС как альтернативу городской квартире. Кто-то инвестирует для сдачи недвижимости в аренду. Формат горнолыжного курорта открывает 2 пути: в долгую аренду или в высокий сезон (5 месяцев). И то и другое приносит владельцам стабильный доход.

- › Близость к природе, экологичность. З/У расположен в стороне от транзитных потоков без промышленного окружения и плотной застройки по соседству.
- › Удобство ВРИ. Перевод земель и изменение ВРИ не требуются. Отсутствие необходимости менять категорию или корректировать ВРИ участков с/х категории (а таких на рынке большинство) экономит 612 месяцев административного времени. Для проекта с кредитным финансированием этот выигрыш напрямую влияет на стоимость капитала и доходность.
- › Предсказуемая финансовая модель при застройке квартала, юридическая чистота объекта. Собственник участков – ЗПИФ. Деньги инвесторов (владельцев инвестиционных паёв) объединены под управлением профессиональной управляющей компании. Доли чётко выделены, без цепочек переуступок и физических лиц.
- › Крупный размер, универсальность рельефа и геометрии участка. Площадь участка достаточна для жилья, социальных объектов, коммерции и рекреации в рамках КРТ. Допускается квартальная планировка с уличной сетью, внутренними дворами и функциональным зонированием.
- › Отличная транспортная доступность объекта. Вблизи Степаново хорошо развита сеть автомобильных дорог, инфраструктура курорта, есть выезд на крупные трассы (Дмитровское шоссе). В 70 км расположен аэропорт.

Все эти факторы при ценовом уровне ниже западных направлений дают девелоперу прямой вход и готовый набор аргументов для взыскательной целевой аудитории.



Меры господдержки

В Московской области действуют инструменты, которые можно задействовать в рамках комплексного развития территории (КРТ): инфраструктурные кредиты, субсидии на строительство дорог или социальных объектов. Это напрямую снижает финансовую нагрузку. Власти и банки активно работают с проектами КРТ. Инвестор может привлечь проектное финансирование – «длинные» деньги, которые позволяют поэтапно закрывать затраты: на расчистку территории, подведение инженерных коммуникаций (линий электропередачи, водозаборов, очистных сооружений), строительство дорог и социальных объектов – всего того, что нужно для функционирования полноценного современного посёлка.



Сценарии реализации:

- › Клубный коттеджный посёлок премиум-сегмента с закрытой территорией и единой архитектурной концепцией.
- › Спортивно-рекреационный кластер с жилой составляющей.

КРТ – возможности для девелоперов



Земельный массив в 43 га, находящийся всего в 70 км от Москвы, рядом с 2 горнолыжными курортами, готов к девелопменту, что даёт инвестору максимум преимуществ. Оба курорта хорошо известны москвичам, что делает З/У максимально привлекательным для покупателей ИЖС, предпочитающих активный образ жизни. К услугам гостей 16 лыжных трасс разного уровня сложности. Ближайшая гостиница расположена в парке «Волен» – это примерно в 5 км от склонов. Помимо гостиницы в Яхrome и Дмитрове есть гостевые дома и коттеджи в аренду.

Синергия с рекреационным потенциалом – это возможность создать не только коттеджный посёлок, но и многофункциональную среду. Инвестор может заложить в проект строительство индивидуальных жилых домов, гостиничных комплексов, объектов досуга, ресторанов, спас-салонов – всего того, что будет генерировать стабильный денежный поток после запуска.

В данном случае девелоперский проект подразумевает под собой комплексную застройку территории между 2 уже существующими горнолыжными комплексами. Здесь необходимо создать целостную экосистему: связав проживание собственников ИЖС воедино с инфраструктурой для катания, размещением гостей в шале или клубных резиденциях, их досуг и жизнь в целом в новом посёлке. Ключевая фишка данной локации – это местонахождение З/У, когда не нужно далеко идти до склона.

Развитие территории вокруг курорта повышает привлекательность всего района. Улучшенная инфраструктура (дороги, парковки, сервисы) делает район удобнее для жителей и туристов, что стимулирует спрос на жильё и коммерческую недвижимость. В результате объекты в таком проекте могут быстрее находить покупателей или арендаторов, повышая ликвидность инвестиций.

Девелоперу необходимо продумать сервисную и развлекательную инфраструктуру: рестораны, кафе, спа- и банные комплексы, пункты проката снаряжения, магазины, парковки. Цель – сделать пребывание резидентов и гостей комфортным, продлить сезон за счёт круглогодичных активностей. Для этого желательно продумать общественные и ландшафтные пространства, зоны для мероприятий, променады, детские и спортивные площадки. Развитие смежных зон повышает привлекательность проекта, увеличивает туристический поток и сезонность. Появляется больше вариантов размещения, становятся разнообразнее сервисы, комфортнее логистика. Такие проекты создают рабочие места, стимулируют развитие сопутствующей инфраструктуры и повышают инвестиционную привлекательность территории.

Контактная информация

АО «РАД-Холдинг»

101000, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1

БЦ «Бульварное кольцо»

Татьяна Владимирова

Менеджер

+7 (921) 306-50-40

vladimirova@radholding.ru

www.auction-house.ru