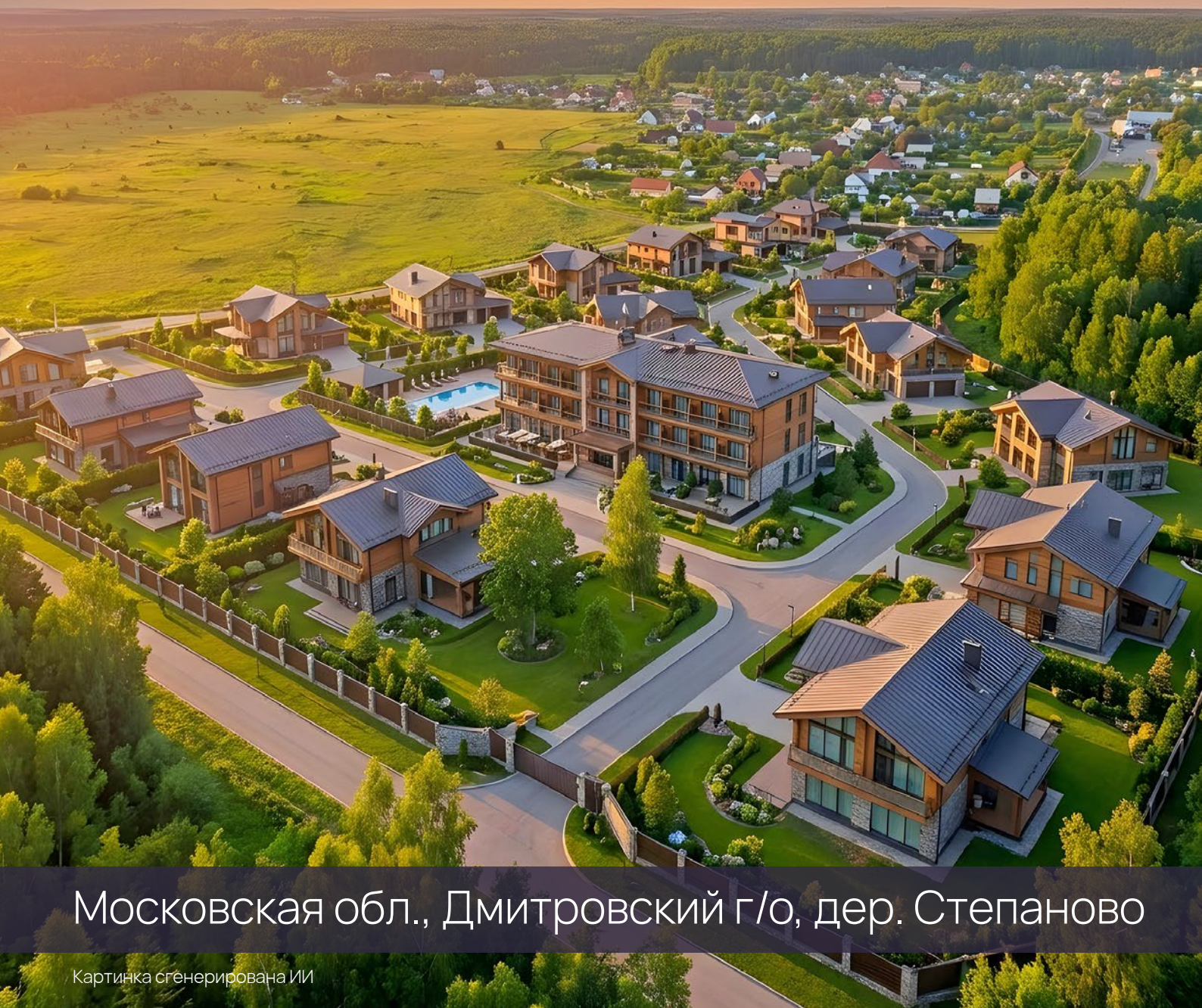




РАД-ХОЛДИНГ

5 га под ИЖС-девелопмент у горнолыжных курортов в Подмосковье

Площадь З/У:
50 072 м²



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

Картинка сгенерирована ИИ

Описание

Предлагается к продаже земельный участок для индивидуальной и малоэтажной жилой застройки с объектами инфраструктуры, спортивно-оздоровительного и социального назначения в одном из самых престижных курортных районов МО Степаново, площадью: 5 га.



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

Характеристика 3/У

Кадастровый номер: 50:04:0060601:1594.

Площадь: 50 072 кв. м.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

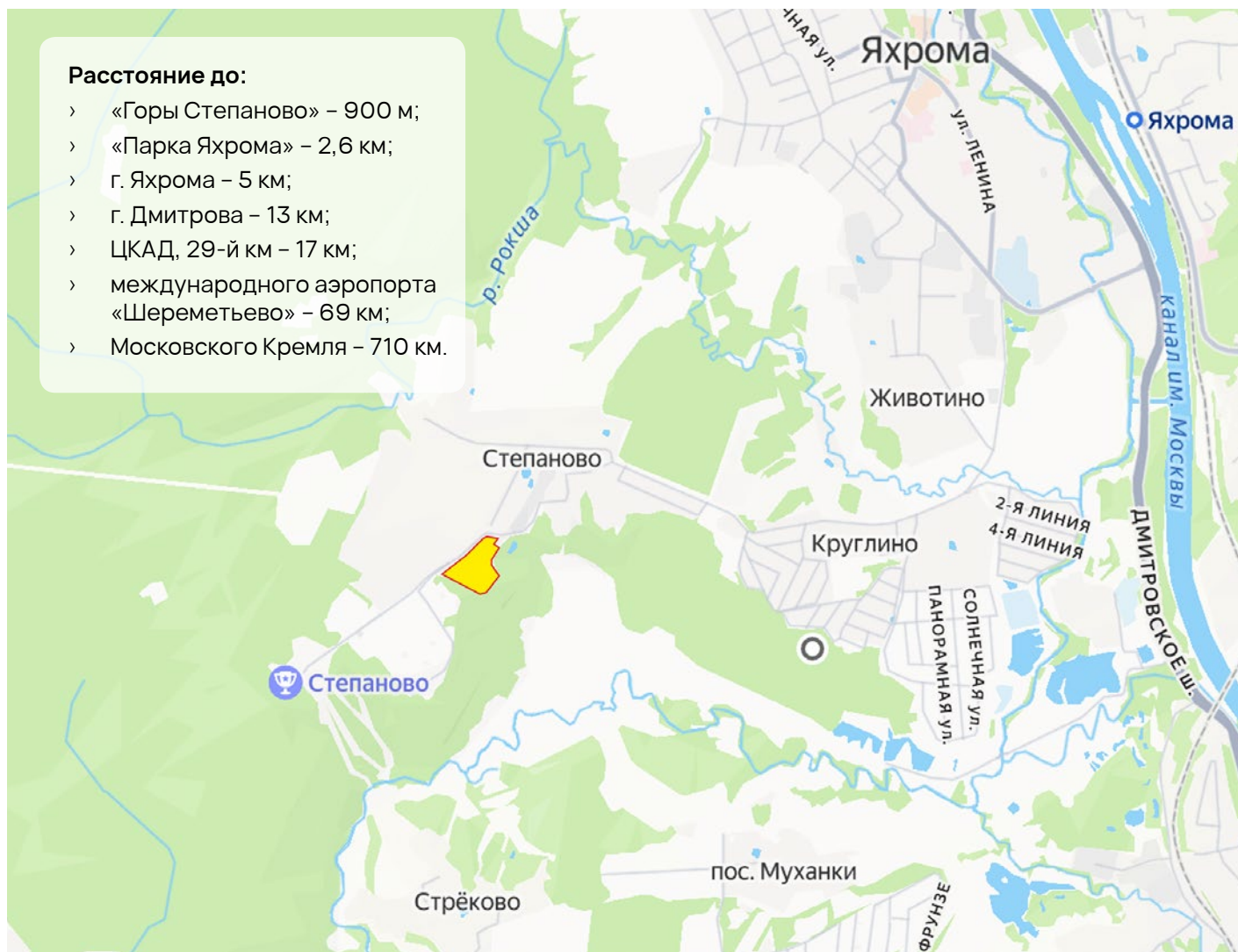
Вид разрешенного использования: для индивидуальной и малоэтажной жилой застройки с объектами инфраструктуры, спортивно-оздоровительного и социального назначения.



Преимущества участка:

- › Участок правильной формы, что упрощает проектирование и строительство
- › Идеален для создания комфортного малоэтажного жилого комплекса с развитой социальной и спортивно-оздоровительной инфраструктурой
- › Возможность организации детских площадок, спортивных площадок, зон отдыха и объектов социального назначения
- › Экологически чистый район с живописной природой, что обеспечивает высокий уровень качества жизни

Местоположение и транспортная доступность



Земельный участок расположен на холмах Клинско-Дмитровской гряды, в Дмитровском районе, в непосредственной близости к горнолыжному курорту «горе Степаново», недалеко от «Парка Яхрома» (дер. Животино), примерно в 70 км от центра Москвы, в близости от федеральной трассы А-104, в 14 км от А-108 (Московское большое кольцо), обеспечивающей удобный выезд в Москву и другие города Московской области.

Хорошее автобусное сообщение с Дмитровом и соседними населенными пунктами. Добраться до объекта можно на:

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

Инвестиционная привлекательность

- › Земельный участок, площадью 5 га, готовый к девелопменту и находящийся всего в 70 км от Москвы, рядом с двумя горнолыжными курортами 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 не только коттеджный посёлок, но и возможность создать многофункциональную среду.
- › 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 спортивно-оздоровительную и социального инфраструктуру. Цель – сделать пребывание резидентов и гостей комфортным и продлить сезон за счёт круглогодичных активностей. Для этого желательно продумать общественные и ландшафтные пространства, зоны для мероприятий, променады, детские площадки, спортивные площадки. Развитие смежных зон повышает его привлекательность, увеличивает туристический поток и сезонность.



Инвестиционная привлекательность



- › Меры господдержки. В Московской области действуют инструменты, которые можно задействовать в рамках КРТ: инфраструктурные кредиты, субсидии на строительство дорог или социальных объектов. Это напрямую снижает финансовую нагрузку. Власти и банки активно работают с 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 – всё, что нужно для функционирования полноценного современного посёлка.
- › Экология. 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 6-12 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, есть выезд на крупные трассы (Дмитровское шоссе).

Вывод



- › Важнейший фактор: близость к склонам и величина З/У в 5 га – второго такого предложения на рынке нет! В продаже есть участок, площадью 43 га, также в деревне Степаново.
- › Недвижимость рядом с горнолыжными курортами и Москвой – это возможность долгосрочная инвестиция для постоянного проживания. Всё больше покупателей рассматривают ИЖС как альтернативу городской квартире. Кто-то инвестирует для сдачи в аренду. Формат горнолыжного курорта позволит два варианта: в долгую или в высокий сезон (5 месяцев), то и иное приносит владельцам стабильный доход.
- › Все эти факторы при ценовом уровне ниже западных направлений дают девелоперу прямой вход и готовый набор аргументов для взыскательной целевой аудитории.
- › Участок 5 га под ИЖС наиболее привлекателен, так как проще и быстрее реализовать такой проект с точки зрения логистики, согласований и управления ресурсами. Можно сфокусироваться на строительстве нескольких жилых домов или небольшого коттеджного посёлка.
- › Соседство с горнолыжными склонами делает спрос более предсказуемым, что снижает риски по сравнению с масштабными смешанными проектами.
- › Подходит для нишевых стратегий. Например, девелопер может специализироваться на формате «дом под ключ» с отделкой и ландшафтным дизайном, что в небольшом масштабе

Контактная информация

АО «РАД-Холдинг»

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

БЦ «Бульварное кольцо»

Гоникберг Полина Эрнестовна

Руководитель проекта по работе с частными активами
Департамента продаж

+7 (967) 246-44-02

gonikberg@radholding.ru

www.auction-house.ru