

Продажа земельного участка ИЖС на реке Вазуза под инвестиционный проект



Участок

55,11 га



от МКАД

230 км

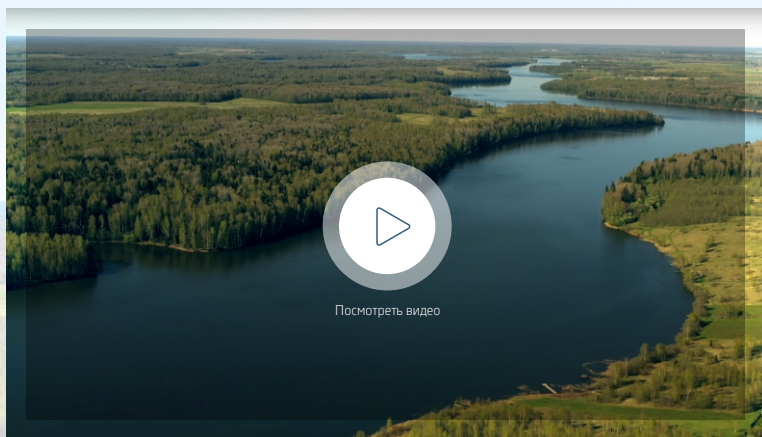


**Открыта продажа земельного участка ИЖС
от собственника на реке Вазуза
под инвестиционный проект.**

Участок подойдет под коттеджный поселок, базу отдыха либо усадьбу.

Общая характеристика

Видеопрезентация <https://www.youtube.com/watch?v=DvskwUzT5y8>



Земельный участок на реке Вазуза

Адрес: Тверская область, деревня Логово
GPS координаты для навигатора: 56.043593 34.475855
Площадь с дорогами: 551 100 кв. м.
Категория земель: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Участок можно купить целиком или частично.
Доступно 3 части:

Условные обозначение на схеме:



Лот 1.

Разбит на 87 участков.
Цена за сотку = 17 100 ₽



Лот 2 А (заштрихован на схеме)

Разбит на 6 участков
Цена за сотку = 21 700 ₽.



Лот 2 Б (не заштрихован на схеме)

Разбит на 35 участков
Цена за сотку = 17 400 ₽



Лот 3 А (заштрихован на схеме).

Разбит на 23 участков
Цена за сотку = 23 400 ₽.

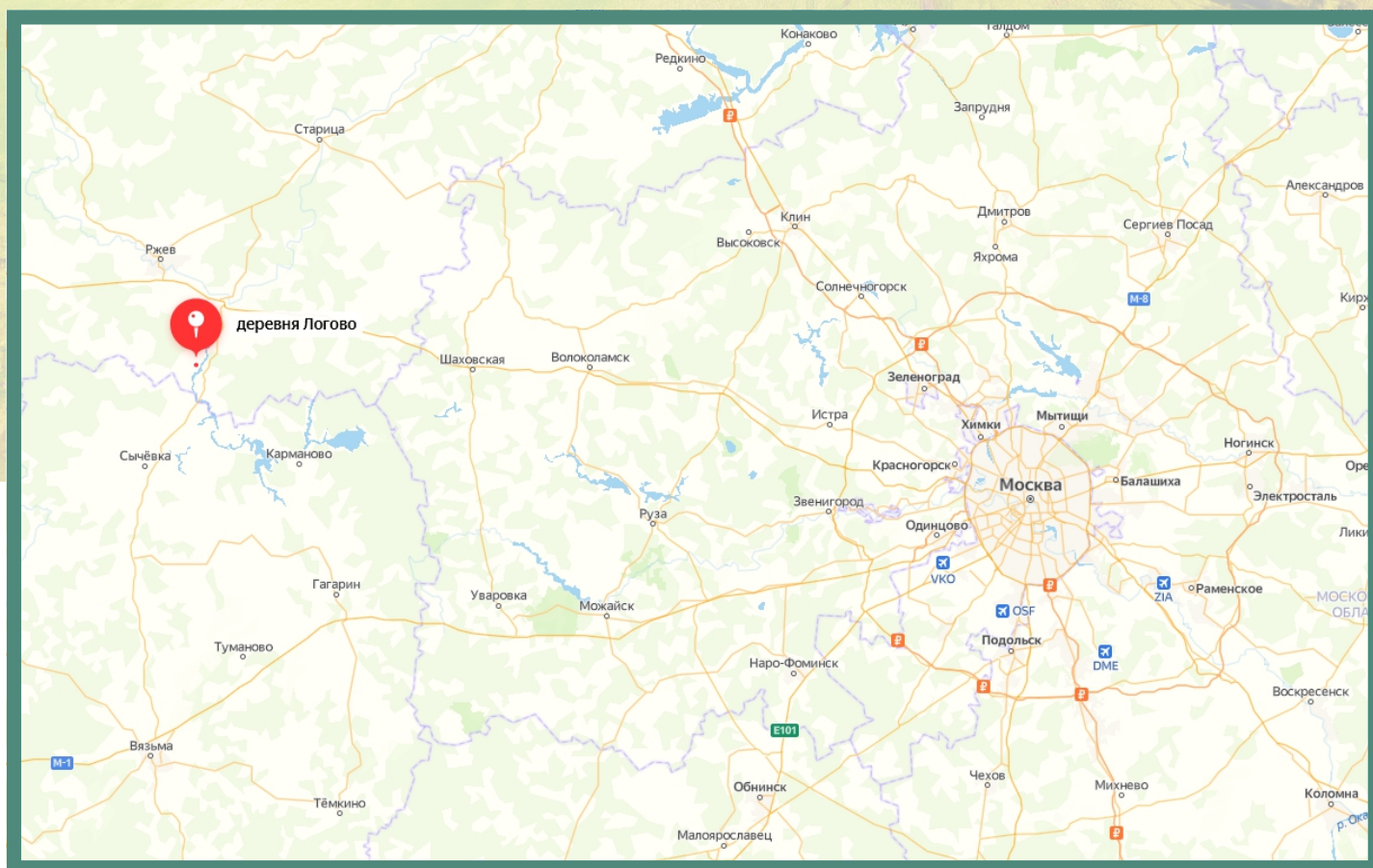
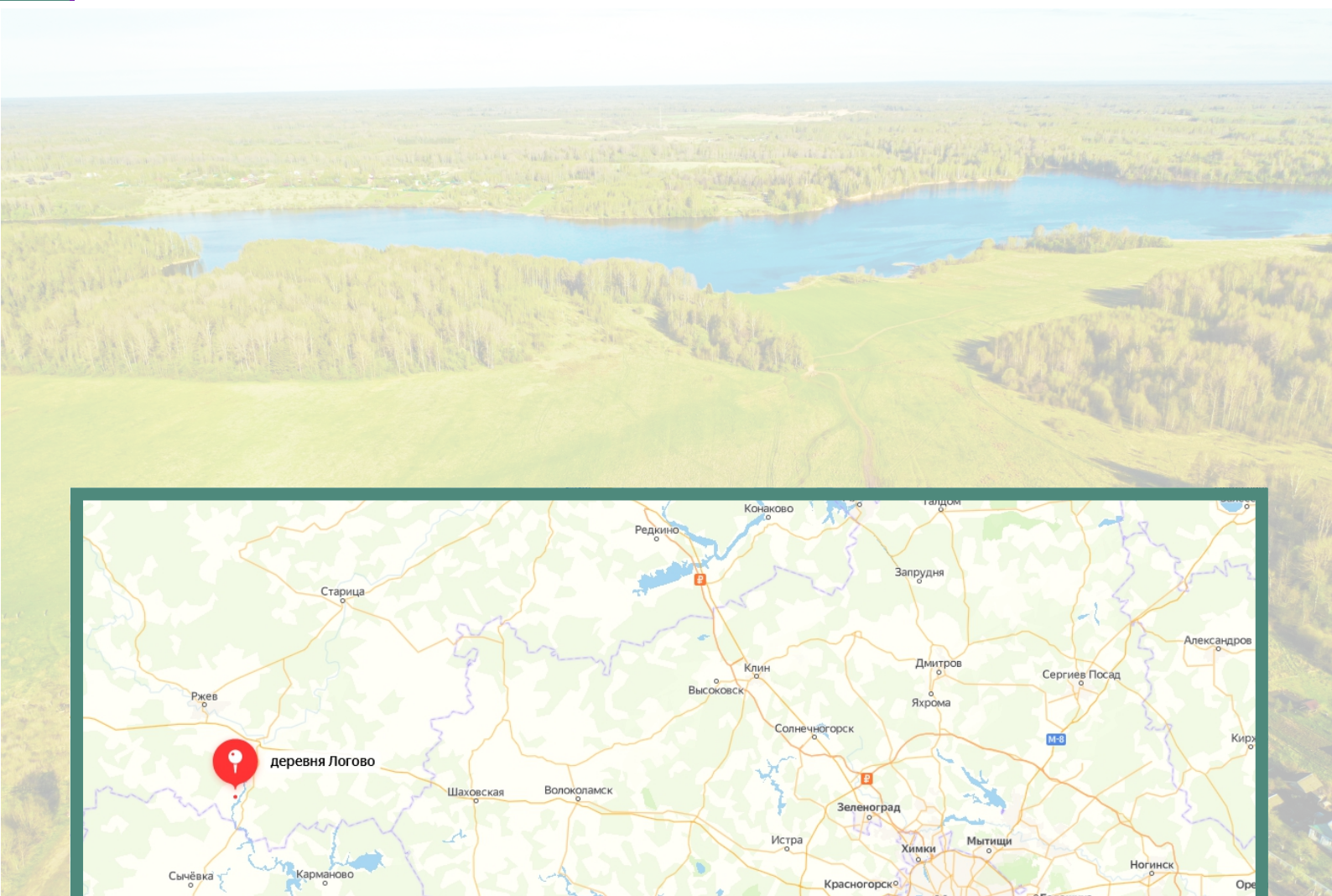


Лот 3 Б (не заштрихован на схеме)

Разбит на 46 участков
Цена за сотку = 18 700 ₽.



Местоположение и транспортная доступность



Земельный участок расположен у деревни Логово Зубцовского района Тверской области.

Координаты для навигатора: 56.043593, 34.475855.

Хорошая транспортная доступность обусловлена проходящей в 20 км от объекта автомагистралью М-9 «Балтия» (Новорижское шоссе). Общее расстояние до МКАД — около 230 км.

Участок примыкает к деревне Логово, участок окружён лесом и рекой Вазуза.
Ближайшие населенные пункты: деревня Логово, деревня Щеколдино, город Зубцов.

Факторы инвестиционной привлекательности:



Земельный участок пригоден для реализации различных проектов:

- коттеджного поселка;
- базы отдыха;
- усадьбы.

Участки по Новорижскому направлению — одно из наиболее популярных мест для строительства недвижимости, в том числе элитной. Здесь живописная природа и благополучная экологическая обстановка сочетаются с небольшой удаленностью от столицы.

Уже сейчас существует удобный подъезд к участку, к нему подходит линия электропередачи. Межевание выполнено, разрабатывается проект газификации. Возможно возведение домов всех типов: от деревянных до каменных. Дополнительно потребуются строительство дорог, подведение электричества к отдельным участкам, монтаж охранной инфраструктуры.



Индивидуальную застройку можно дополнить базой отдыха, рестораном или СПА-комплексом со спуском к реке. Целевая аудитория поселения — жители Москвы и близлежащих районов, ищущие комфортное загородное жилье.

Участок около реки Вазуза — отличное место для базы отдыха, отеля или пансионата, что подтверждается множеством гостиничных комплексов поблизости. Они предлагают круглогодичный отдых с рыбалкой, развлечениями на воде, прогулками по хвойным лесам и лыжными походами, что обеспечивает постоянный поток любителей проводить время на природе. Цены суточной аренды номеров и коттеджей лежат в диапазоне от 5 до 40 тыс. р.

Создание усадьбы предполагает обустройство жилого комплекса с большими незастроенными территориями, например, эко-поселка или рыбацкой деревни. Такие проекты привлекают покупателей элитного жилья, которым важно наличие обширных собственных участков.



Описание проекта



Выбор в качестве якорного проекта коттеджного поселка, бизнес-план которого готов, позволит создать жилой массив, пригодный для круглогодичного проживания.



Всю территорию площадью 55,11 га можно поделить на 197 участков размером до 30 соток.



Важным фактором привлекательности для будущих покупателей станет наличие выхода к реке.



Финансовые показатели проекта

Суммарная площадь участков, соток	5500
Площадь земельных участков под строительство, соток	4611
Стоимость полезной сотки, рублей	22 656
Стоимость всего земельного участка, рублей	104 469 000
Количество участков	197

Дополнительные вложения:

Прокладка дорог на участках, рублей	15000000
Проведение электричества ко всем участкам, рублей	30000000
Шлагбаум и видеонаблюдение	2000000
Маркетинговые расходы для продажи участков в коттеджном поселке	12000000
Итого вложений в коттеджный поселок	215000000

Прибыль при продаже участков в коттеджном поселке, при стоимости 90тр/сотка	414990000
При продаже со строительством домов (каркасный дом, 50тр/кв.м дома, дом 150кв.м.), 197 домов	1477500000
При маржинальности в стройке 30% получаем, рубле	443250000
Итого прибыль при продаже участков в коттеджном поселке со строительством домов	858240000



Финансовые показатели проекта



Основные затраты при обустройстве коттеджного поселка — это расходы на следующие операции:

- прокладку дорог;
- создание инфраструктуры;
- землеустроительные работы;
- строительство домов.

Возведение типового каркасного коттеджа площадью до 150 кв. м занимает не более 3 месяцев.

На строительство домов и их продажу потребуется затратить около 215 млн р.

Прибыль при цене одного участка от 7,5 млн р. может достигать 858,24 млн р.



При продаже земельных участков без застройки по стоимости 90 тыс. р. за 1 сотку прибыль должна составить 414,99 млн р.