



FEDOROVA ARCHITECTS

Изображения предполагаемой концепции
проекта предоставлены
архитектурным бюро
FEDOROVA ARCHITECTS
<https://fedorova.ru/>

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

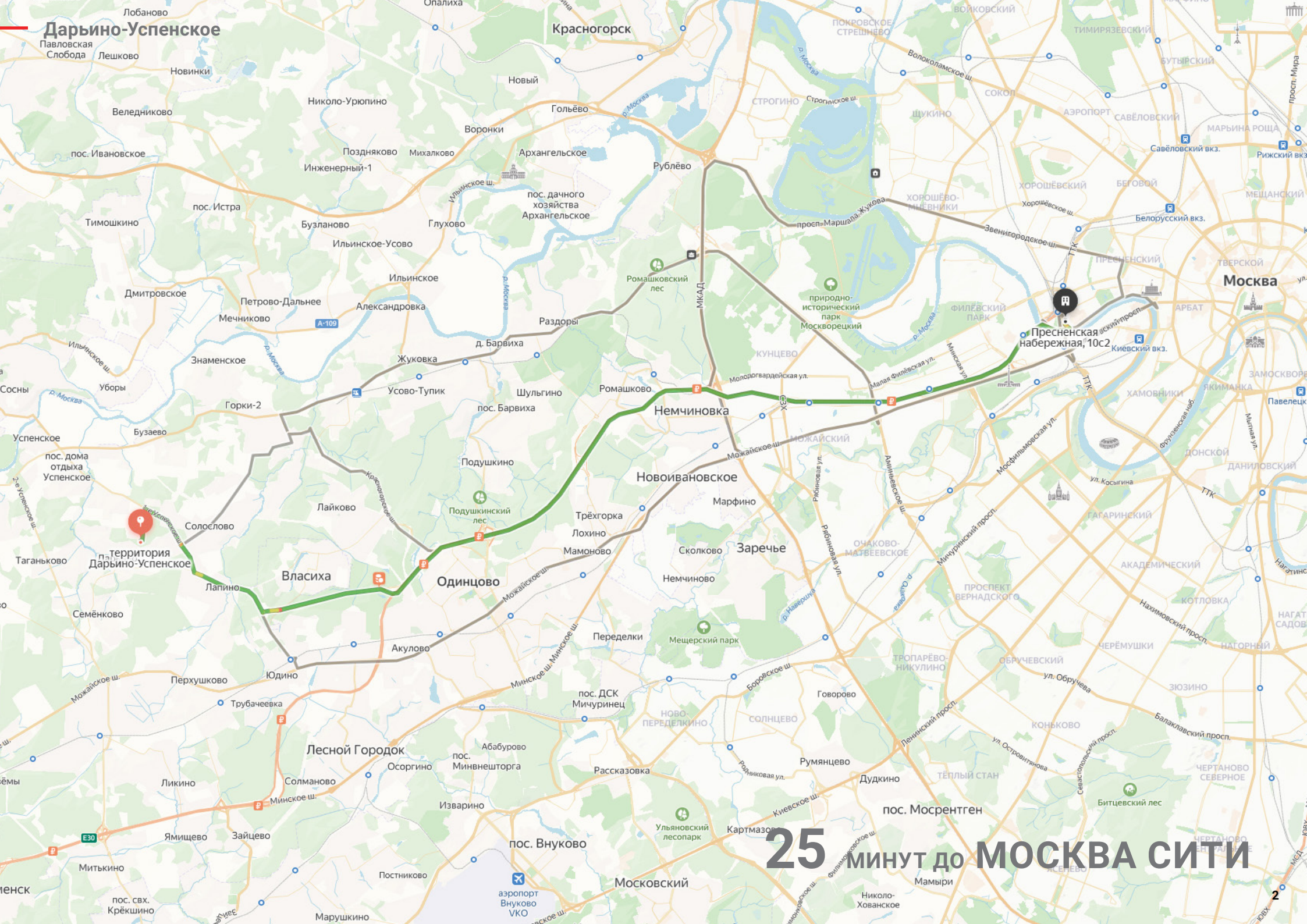
Новодарьино

Продажа проекта
на Рублево-Успенском шоссе

УЧАСТОК
11,5 ГА

РАСПОЛОЖЕНИЕ
25 МИН ОТ СИТИ

Дарьино-Успенское



25 минут до МОСКВА СИТИ



Идеальная тишина в окружении леса

ПРОСТРАНСТВО ВЫБОРА

ПРОЕКТ ПОД ЧАСТНУЮ РЕЗИДЕНЦИЮ ИЛИ КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Земельный массив общей площадью 11,5 гектаров состоит из двух частей:

1 часть: 12 участков общей площадью 150 соток в собственности, ИЖС.

2 часть: 10 Га аренды леса.

Проектом предусмотрено строительство от 1 до 7 резиденций.

Часть арендного лесного массива предполагается предоставить будущим владельцам для расширения участка, а на оставшейся территории можно реализовать:

Прогулочные территории с пешеходными и велосипедными дорожками

Детские и спортивные площадки

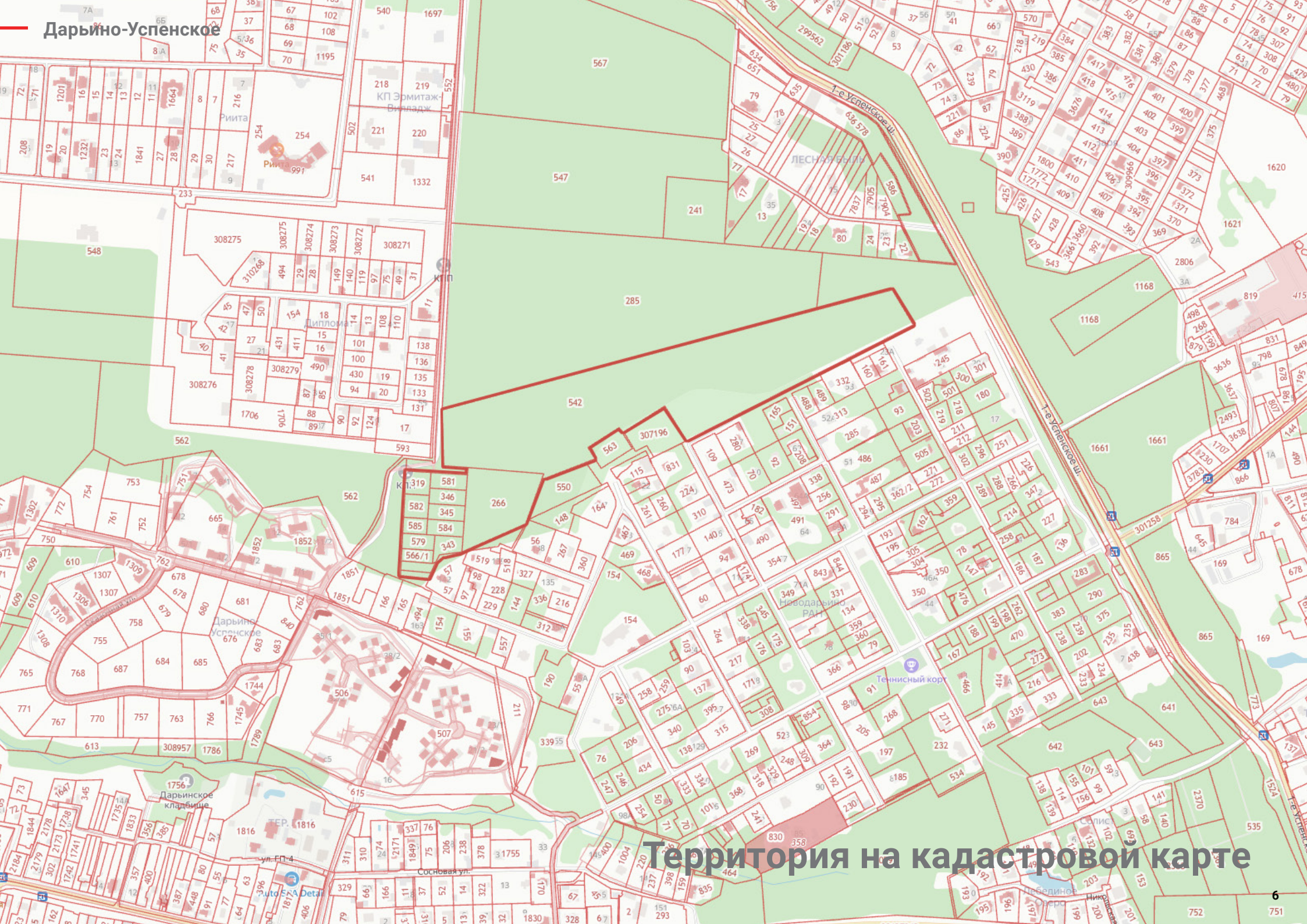
SPA комплекс

Теннисные корты

Дома на аренду



Проект на 7 резиденций с развитой инфраструктурой

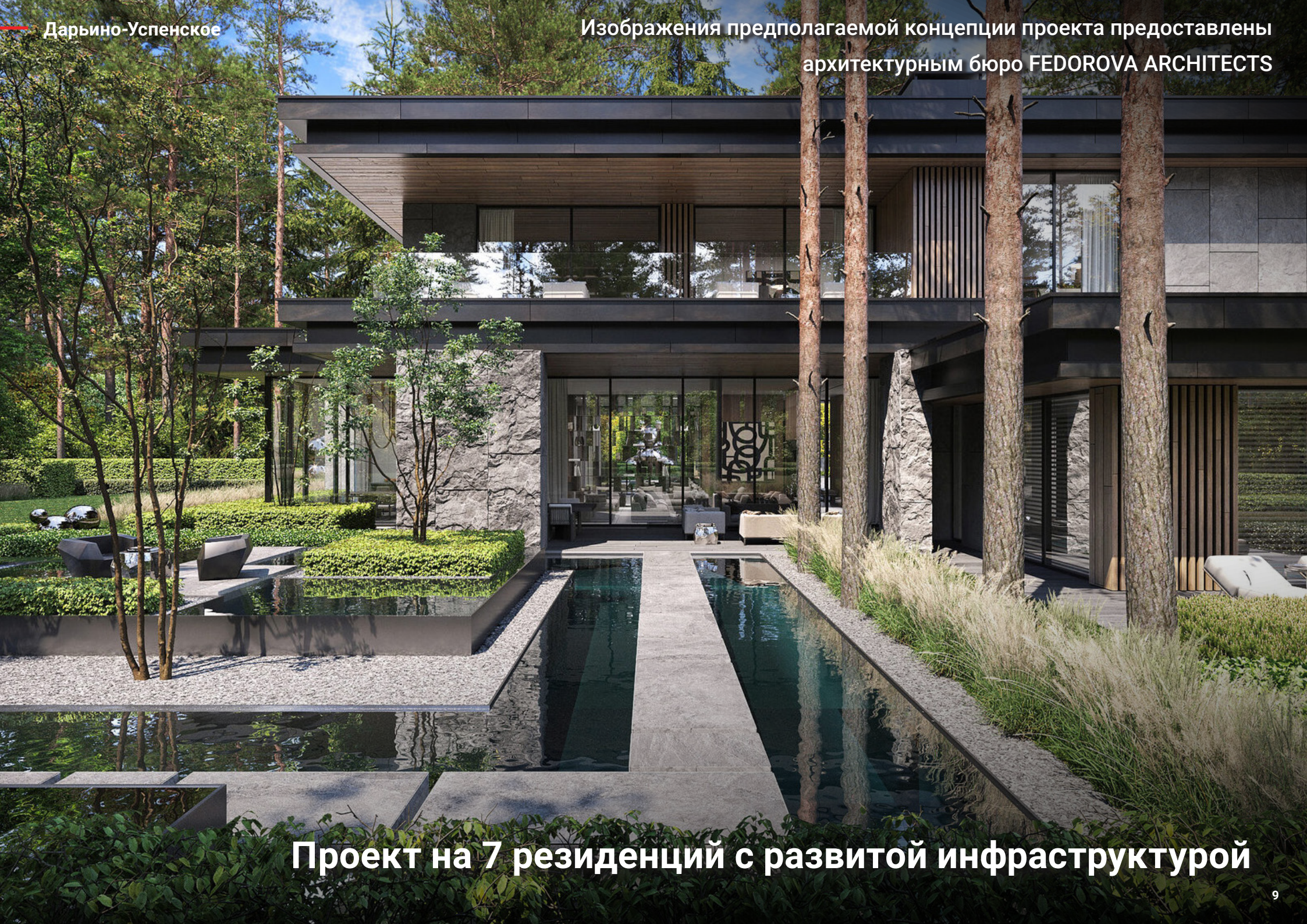


Территория на кадастровой карте





Панорамная съемка по [ссылке](#)



Проект на 7 резиденций с развитой инфраструктурой

ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПРАЙС-ЛИСТ

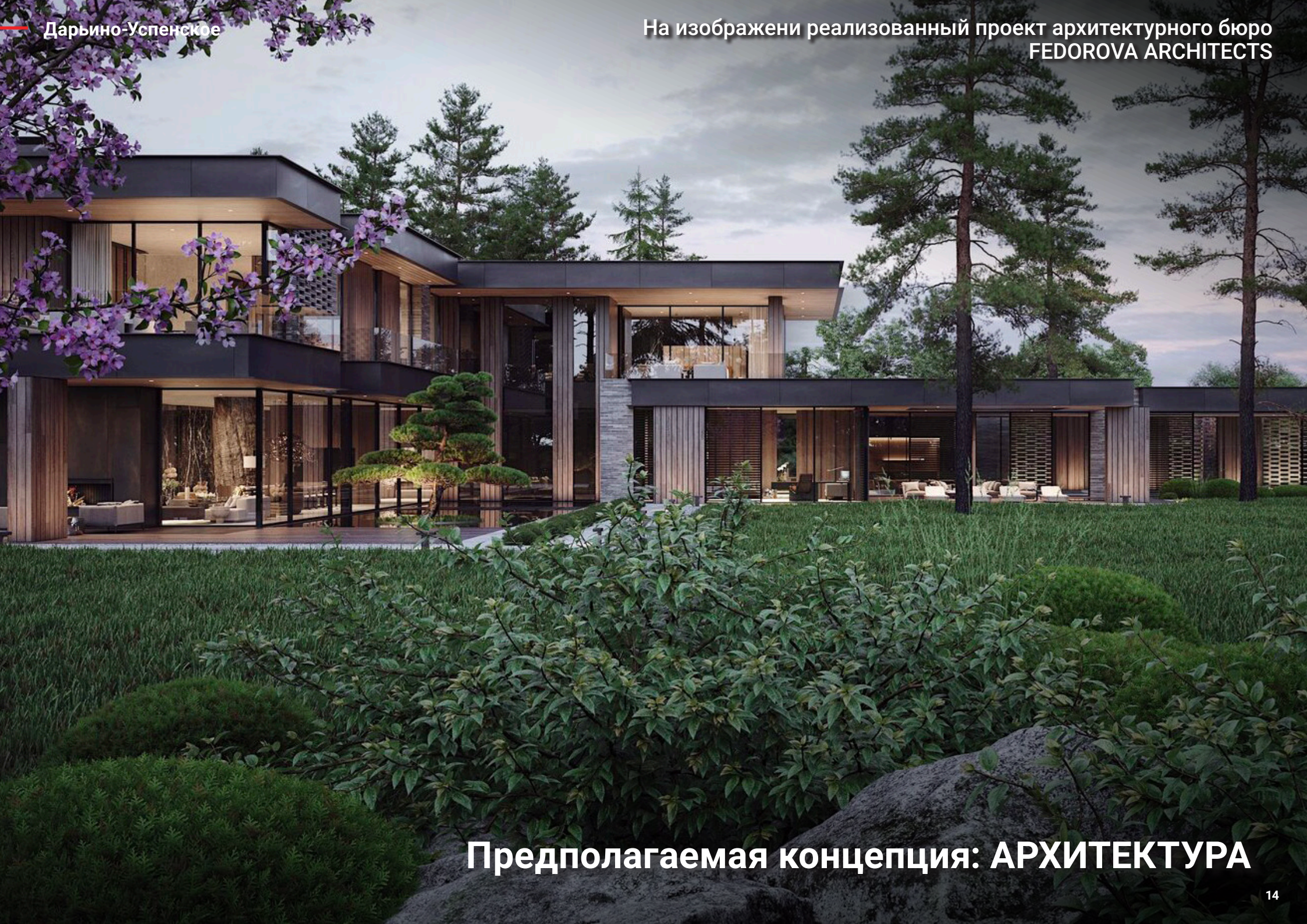
№	Кадастр	Собст.	Аренда	Общ	Дом	Стоимость
1	-	2054		2054	1400	\$15 764 800
2	-	2211		2211	1400	\$15 953 200
3	-	2396		2396	1400	\$16 175 200
4	-	2417		2417	1400	\$16 200 400
5	-	1666	1662	3328	1400	\$16 130 200
6	-	1676	4424	6100	1400	\$17 523 200
7	-	1639	5953	7592	1400	\$18 243 300
Итого		14059	12039	26098	9800	\$115 990 300

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

№	Этап	Стоимость	01.01.2026	01.04.2026	01.07.2026	01.10.2026	01.01.2027	01.04.2027	01.07.2027	01.10.2027	01.01.2028	01.04.2028	01.07.2028
1	Покупка участка	-11 500 000	-11 500 000										
2	Топосъемка, геология и пр.	-5 000	-5 000										
3	Генплан и Концепция	-200 000	-50 000	-50 000		-50 000	-50 000						
4	Межевание	-2 000	-2 000										
5	Документация	-100 000	-50 000			-50 000							
6	Подготовка под строительство	-5 000	-5 000										
7	Дорога подушка	-10 000	-10 000										
8	Коммуникации	-50 000		-50 000									
9	Строительство фундаментов	-980 000	-980 000										
10	Строительство домов	-9 800 000	-9 800 000										
11	Фасадные работы	-3 920 000		-3 920 000									
12	Инженерия в домах	-3 920 000		-1 680 000				-2 240 000					
13	Отделка домов	-24 500 000			-7 000 000		-7 000 000		-10 500 000				
14	Строительство КПП и въездной группы	-50 000				-50 000							
15	Дороги асфальт	-20 000				-10 000	-10 000						
16	Благоустройство территории	-20 000				-5 000	-10 000	-5 000					
17	Продажи	106 190 300				15 764 800	15 953 200	16 175 200		16 200 400	16 130 200	17 523 200	18 243 300
18	Маркетинг + Агентства	-6 371 418				-945 888	-957 192	-970 512		-972 024	-967 812	-1 051 392	-1 094 598
	ЧДП		-22 402 000	-5 700 000	-7 000 000	14 653 912	7 926 008	12 959 688	-10 500 000	15 228 376	15 162 388	16 471 808	17 148 702
	Накопительный итог		-22 402 000	-28 102 000	-35 102 000	-20 448 088	-12 522 080	437 608	-10 062 392	5 165 984	20 328 372	36 800 180	53 948 882

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение
Затраты	\$55 082 000
Доход	\$115 990 300
Инвестиции	\$35 102 000
Прибыль	\$53 948 882
IRR	86,5%
Маржинальность	110,6%
ROI	153,7%
NPV (20%)	30 882 334



Предполагаемая концепция: АРХИТЕКТУРА



Предполагаемая концепция: АРХИТЕКТУРА



Предполагаемая концепция: АРХИТЕКТУРА

Предполагаемая концепция: ПРОГУЛОЧНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Предполагаемая концепция: ПРОГУЛОЧНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Предполагаемая концепция: Теннисные корты



Предполагаемая концепция: SPA КОМПЛЕКС



Предполагаемая концепция: SPA КОМПЛЕКС



ЦЕНА УЧАСТКА

\$ 11 500 000