

DRG

DevelopRussGroup

ПРОЕКТ


ЗЕМЛИ
Пестовского Жерелья



Каждую пятницу большой белый пароход уносит уставших от недельной суеты горожан вдоль возвышающихся над жилительной прохладой водохранилищ «Земель Пестовского ожерелья».




ЗЕМЛИ
Пестовского Ожерелья

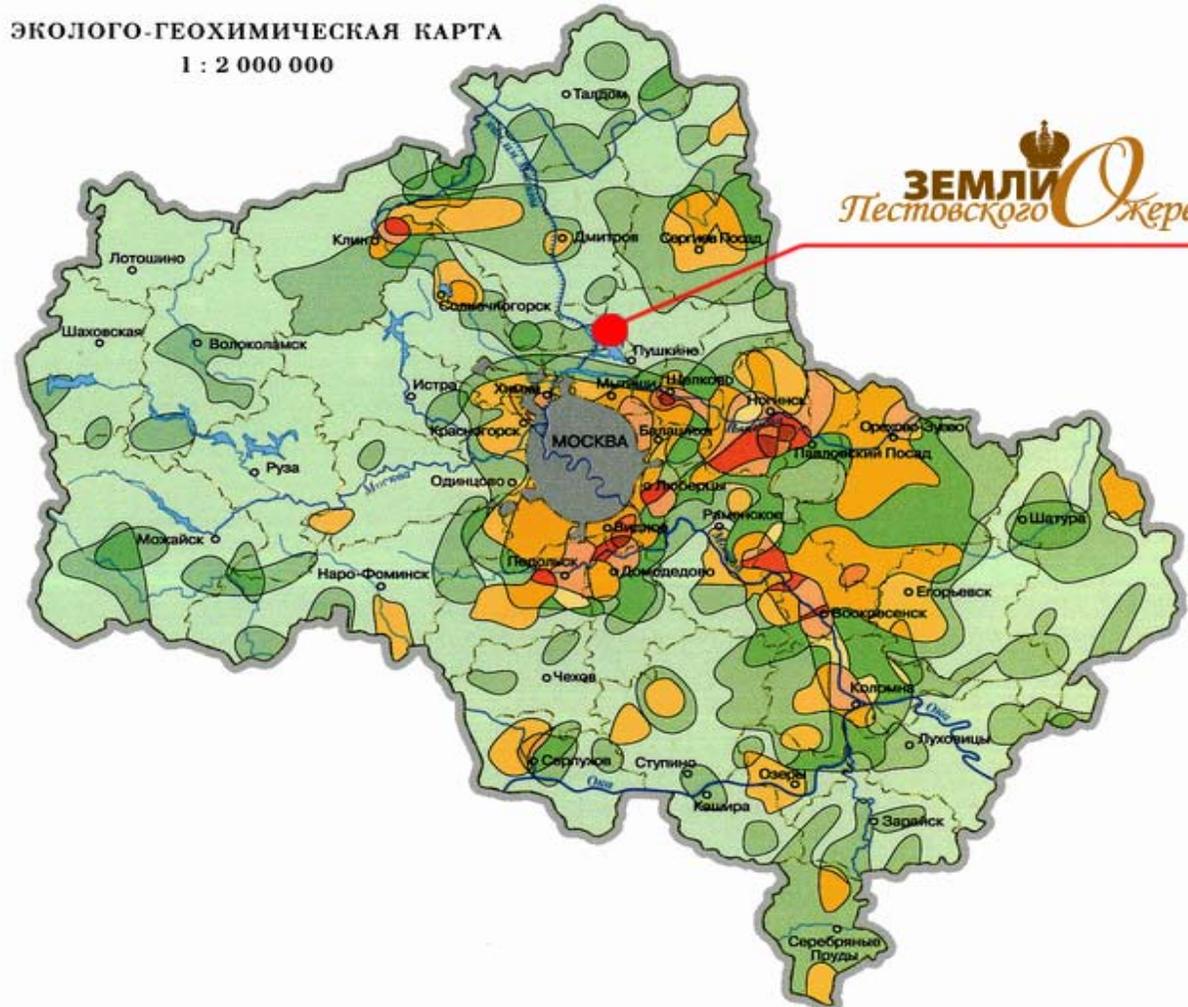
ЗЕМЛИ Пестовского ожерелья

«Земли Пестовского ожерелья»

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Земли «Пестовского ожерелья», подобно бусинам, растянулись вдоль берегов судоходных Пестовского, Икшинского водохранилищ и канала имени Москвы в одном из самых экологически чистых районов Подмосковья – в девственном сосновом бору, на стыке Мытищинского и Пушкинского районов.

ЭКОЛОГО-ГЕОХИМИЧЕСКАЯ КАРТА
1 : 2 000 000



ЗЕМЛИ
Пестовского Ожерелья

ИНТЕГРАЛЬНАЯ ОЦЕНКА СТЕПЕНИ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО НЕБЛАГОПОЛУЧИЯ ПО ВСЕМ ПРИРОДНЫМ СРЕДАМ

- Удовлетворительная обстановка
- Удовлетворительная оценка по всем природным средам
- Умеренно напряженная обстановка
- Напряженная оценка по одной природной среде
- Напряженная обстановка
- Напряженная оценка по двум природным средам
- Максимально напряженная обстановка
- Напряженная оценка по трем природным средам
- Умеренно критическая обстановка
- Критическая оценка по одной природной среде
- То же и напряженная оценка по одной природной среде
- То же и напряженная оценка по двум природным средам
- Критическая обстановка
- Критическая оценка по двум природным средам
- То же и напряженная оценка по одной природной среде
- Максимально критическая (потенциально кризисная) обстановка
- Критическая оценка по трем природным средам

«Земли Пестовского ожерелья»

Богатство обрамления «Земель Пестовского ожерелья» объясняется уникальным местоположением: узкая цепь полей с одной стороны омывается водами трёх водоёмов, а с другой стороны защищена многокилометровым лесом.



DRG

DevelopRussGroup



ЗЕМЛИ Пестовского ожерелья

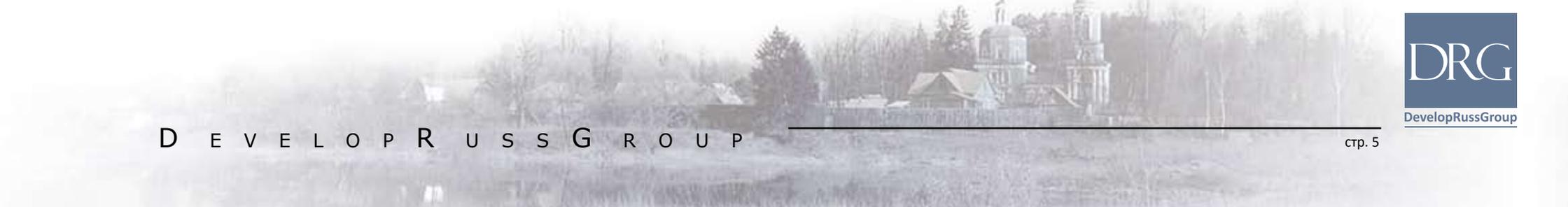
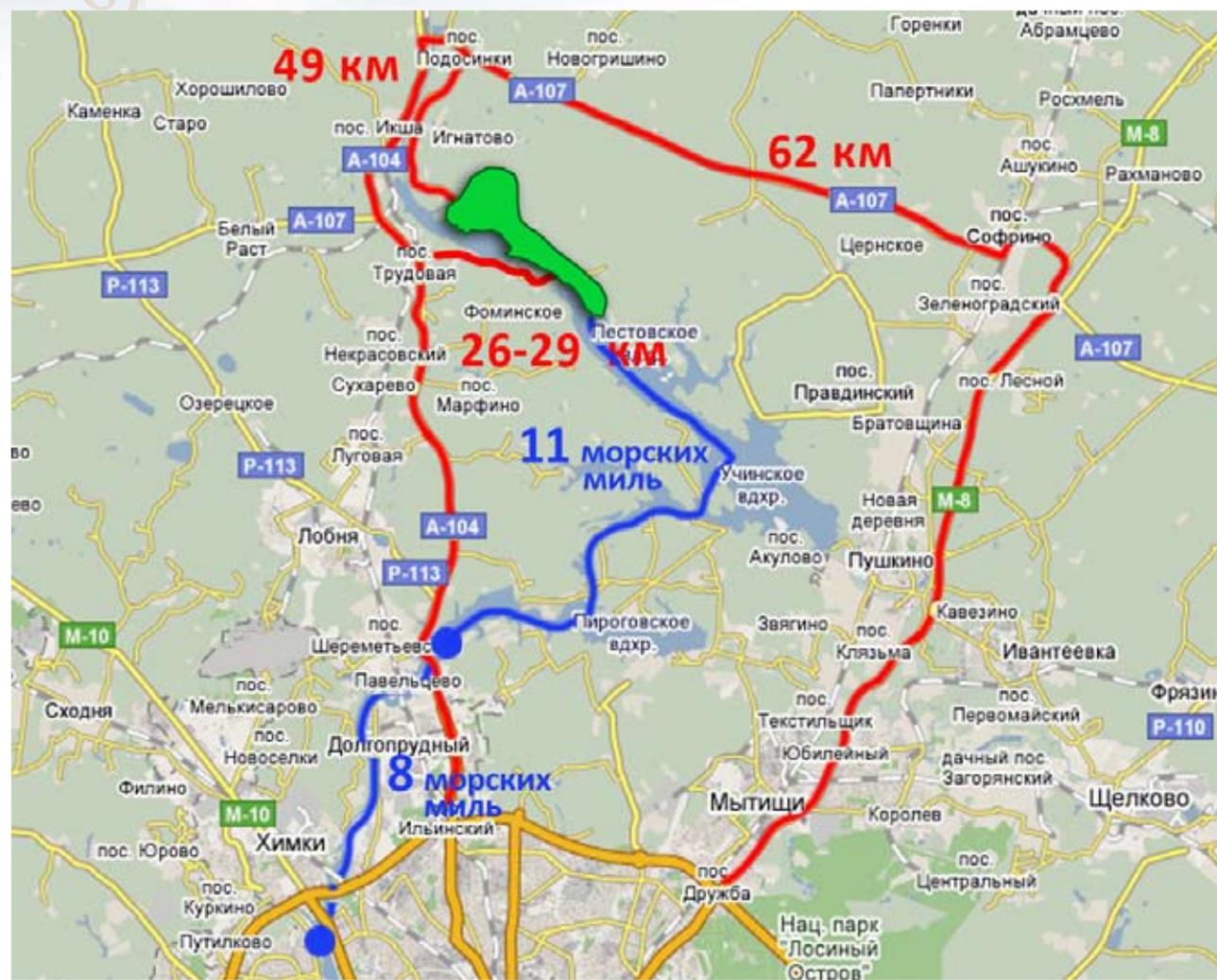
Транспортная доступность

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Земли «Пестовского ожерелья» расположены на удалении 49 километров от МКАД по Дмитровскому шоссе или в 62 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

После окончания строительства моста через Канал имени Москвы, проект которого разрабатывается в администрации Мытищинского района, расстояние сократится до **26-29 км**, а **стоимость земли и недвижимости на ней повысится.**

Расстояние в **11 морских миль** от Яхт клуба «Буревестник» (Клязьменское водохранилище) до «Земель Пестовского ожерелья» частный катер или водное такси преодолеет за **20-25 минут**; или 19 миль от Северного Речного порта Москвы – за **35-40 минут гарантированного времени.**



Транспортная доступность

Благодаря удобному местоположению, на «Землях Пестовского ожерелья» можно разместить четыре причала, что в свою очередь, делает возможным массовое развитие современной и наиболее эффективной транспортной системы — водного транспорта.

В регионе развивается инфраструктура ещё одного вида транспорта класса «Люкс» – ВЕРТОЛЁТНОГО ТРАНСПОРТА.

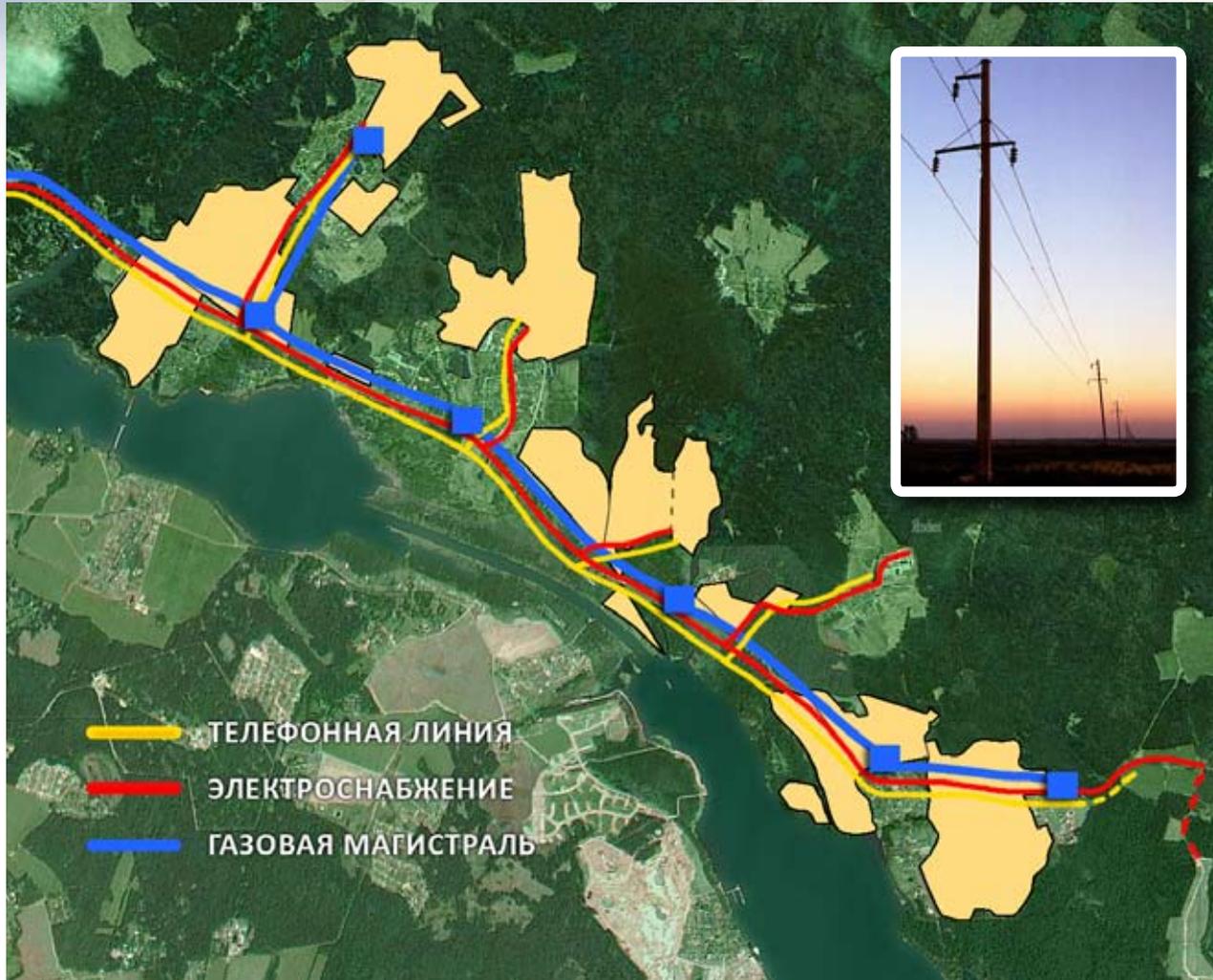
Вертодром со стоянками на шесть вертолётов уже сегодня функционирует в непосредственной близости от «Земель Пестовского ожерелья» — в развлекательном центре «FOXLAND».





ЗЕМЛИ Пестовского ожерелья

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ



Коммуникации

К «Землям Пестовского ожерелья» ведут дороги с качественным асфальтовым покрытием.

Вдоль «Земель Пестовского ожерелья», в непосредственной близости к участкам, проложены: газовая магистраль, линии электропитания, телефонные коммуникации.

На территории уже обжитых поселений развито автобусное сообщение.



Планы реализации проекта предусматривают создание двухуровневой маркетинговой стратегии.

1 Уровень – развитие «сквозного», базового бренда проекта – «Земли Пестовского ожерелья»;

2 Уровень – освоение и реализация каждого участка под индивидуальным названием (брендом), созвучным по смыслу с Базовым.

Представленные наименования коттеджных посёлков являются рабочими и могут изменяться.

Такой подход позволит наиболее эффективно построить маркетинговую стратегию в ходе реализации проекта в целом.



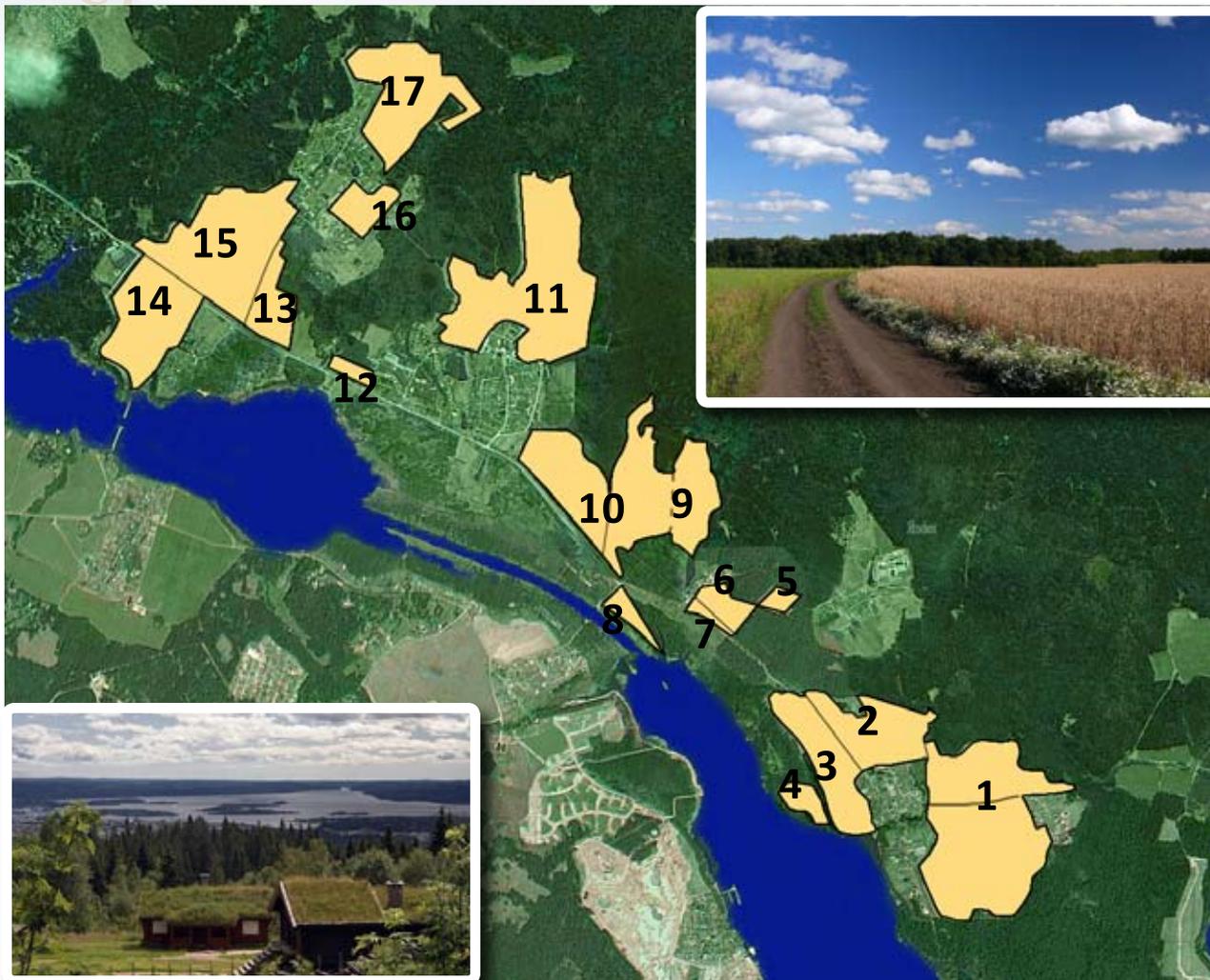


ЗЕМЛИ Пестовского Ожерелья

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

В состав «Земель Пестовского ожерелья» входят **17 участков** общей площадью около **700 Га.**

- 1 «Восточные Самоцветы». 113,2 Га.
- 2 «Аленький цветок». 41,09 Га.
- 3 «Янтарный Берег». 42,26 Га.
- 4 «Жемчужина Ила». 7,1 Га.
- 5 «Малахитовая шкатулка». 4,12 Га.
- 6 «Рубиновое поле». 11,48 Га.
- 7 «Изумрудный рог». 3 Га.
- 8 «Копи Царя Посейдона». 8,88 Га.
- 9 «Гранатовый холм». 30 Га.
- 10 «Изумрудный Лог». 126,54 Га.
- 11 «Лазурная долина». 132,94 Га.
- 12 «Хрустальная межа». 5 Га.
- 13 «Серебристые Холмы». 23,75 Га.
- 14 «Сердоликовая бухта». 56,17 Га.
- 15 «Серебряные Холмы». 83,16 Га.
- 16 «Серебряное копытце». 11,52 Га.
- 17 «Золотая кольчуга». 111,83 Га.



Описание земель

В состав «Земель Пестовского ожерелья» входят **17 участков** общей площадью около **700 Га**. В ходе освоения территорий возможно строительство следующих объектов:

2-х **имений Категории «А»**

5-и **имений Категории «В»;**

1-го **коттеджного посёлка Класса «Люкс» Категории «А»**

5-ти **коттеджных посёлков Класса «Люкс» Категории «В» с инфраструктурой;**

8 **коттеджных посёлков Бизнес-класса Категории «В» с инфраструктурой;**

4 **коттеджных посёлка Класса «Эконом+» Категории «А»;**

Торгово-ресторанный комплекс с общественной набережной.

Пансионат (Центр активного отдыха).

Яхт-клуб.



DRG

DevelopRussGroup



ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья

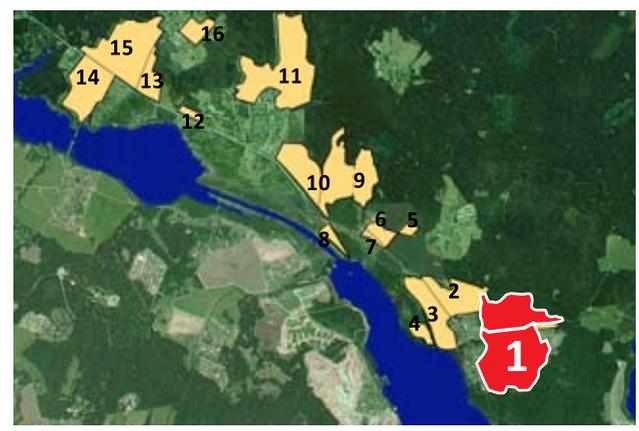
Описание участков

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

1. «Восточные самоцветы»

Участок расположен на Востоке и Юго-востоке от пос. Долгиниха и разделён дорогой на две части: **72 Га.** и **41 Га.**;

Общая площадь участка: **113,2 Га.**
Зона примыкания к Воде: **Нет.**
Зона примыкания к лесу: **2700 м.**
Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:
1 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»);
2 Коттеджный посёлок «Эконом+» (Категории «А»).

Описание участков

Расположен между дорогой и лесом, на севере от пос. Долгиниха;

Общая площадь участка: **41,09 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **1900 м.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»).

DRG

DevelopRussGroup

ЗЕМЛИ Пестовского Жерелья

2. «Аленький цветок»

ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

3. «Янтарный берег»

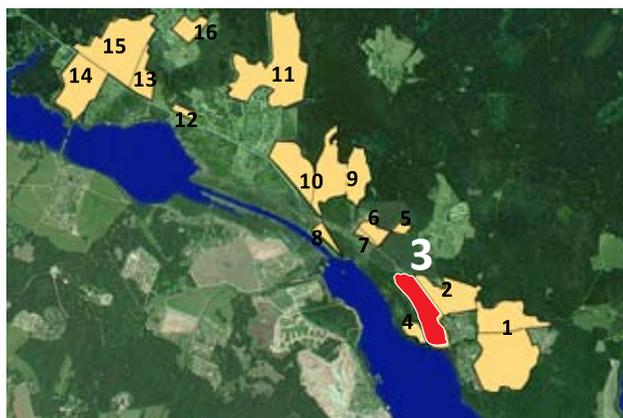
Расположен между дорогой и лесом, на Западе/Северо-западе от пос. Долгиниха;

Общая площадь участка: **42,26 Га.**

Зона примыкания к Воде: **200 м.**

Зона примыкания к лесу: **1800 м.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок Класса «Люкс» с инфраструктурой (Категории «В»);

2 Пансионат (Центр активного отдыха) и Яхт-клуб.

Описание участков

Расположен в непосредственной близости к воде, со всех сторон окружён лесом, на Юго-западе от пос. Долгиниха;

Общая площадь участка: **7,1 Га.**
Зона примыкания к Воде: **530 м.**
Зона примыкания к лесу: **1100 м.**
Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Имение класса «А» или Коттеджный посёлок класса «Люкс» (Категории «А»).



DRG

DevelopRussGroup

5. «Малахитовая шкатулка»

Описание участков

Участок находится в лесу, на Востоке от пос. Рождественно; По краю участка проходит дорога в сторону пос. Поседкино;

Общая площадь участка: **4,12 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **830 м.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Имение класса «В» или Котеджный посёлок класса «Люкс» (Категории «В»).

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Описание участков

Расположен между дорогой и лесом, на Востоке от пос. Рождественно;

Общая площадь участка: **11,48 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **650 м.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»);



DRG

DevelopRussGroup



ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья



Описание участков

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Расположен между дорогой и зоной газопровода на Востоке от пос. Рождественно;

Общая площадь участка: **3 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **80 м.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:
1 Коттеджный посёлок «Эконом+» (Категории «А»).

Описание участков

Расположен вдоль береговой линии Канала им. Москвы. Рядом с местом предполагаемого строительства моста;

Общая площадь участка: **8,88 Га.**

Зона примыкания к Воде: **700 м.**

Зона примыкания к лесу: **лес.**

Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Торгово-ресторанный комплекс с набережной.

DRG

DevelopRussGroup

9. «Гранатовый холм»

Описание участков

Участок с холмистым рельефом и лесными «высечками» на севере от пос. Рождественно;

Общая площадь участка: **30 Га.**
Зона примыкания к Воде: **Нет.**
Зона примыкания к лесу: **1900 м.**
Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Имение класса «В» (1,3 Га) и Имение класса «В» (1,2 Га);

2 Котеджный Посёлок класса «Люкс» (Категории «В»).

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Описание участков

Участок с разнообразным холмистым рельефом и лесными «высечками» на Юго-востоке от пос. Протасово;

Общая площадь участка: **126,54 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **2000 м.**

Текущий статус участка: **Резерв паевых земель;**



Перспектива использования:

1 Имение класса «А» (4 Га) и Имение класса «В» (9 Га);

2 Котеджный посёлок класса «Люкс» (Категории «В»)..



DRG

DevelopRussGroup



ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья

Описание участков

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

11. «Лазурная долина»

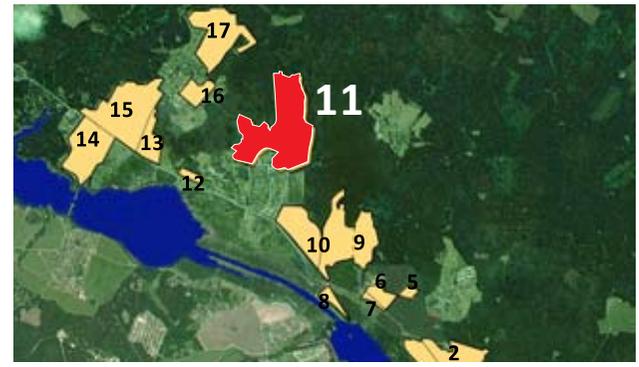
Участок с разнообразным холмистым рельефом и лесными «высечками». Расположен на Севере от пос. Протасово и Славинно;

Общая площадь участка: **132,94 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **4700 м.**

Текущий статус участка: **Собственность ЗАО «Протасово-МГ»;**

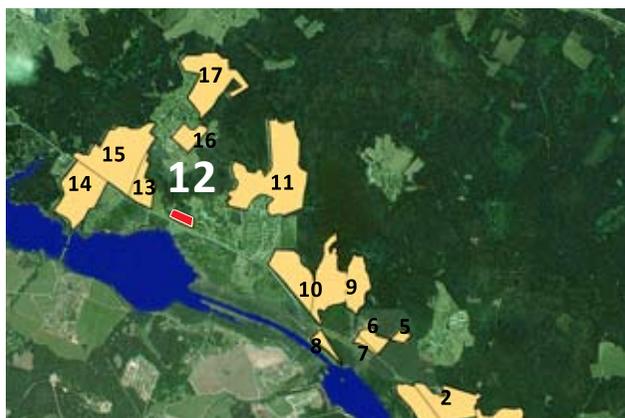


- Перспектива использования:
- 1 Коттеджный посёлок класса «Люкс» (Категории «В» 32,6 Га);
 - 2 Коттеджный посёлок «Бизнес» класса (Категории «В» 21 Га).
 - 3 Коттеджный посёлок класса «Эконом+» класса (Категории «А» 79,34 Га).

Описание участков

Участок расположен около дороги на Западе от пос. Славино;

Общая площадь участка: **5 Га.**
Зона примыкания к Воде: **Нет.**
Зона примыкания к лесу: **330 м.**
Текущий статус участка: **Паевые земли;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»);

DRG

DevelopRussGroup

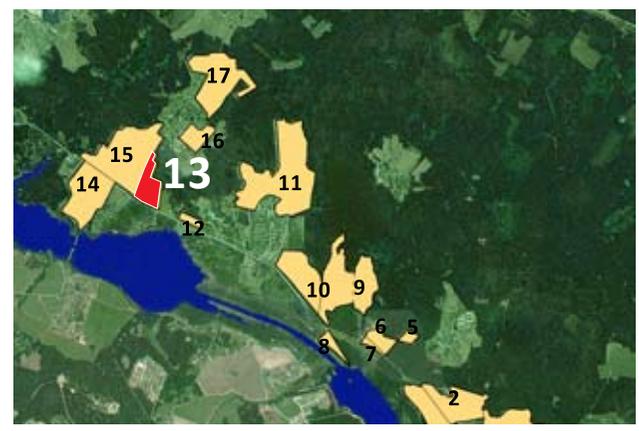


ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья

Описание участков

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Участок поднимается от дороги около пос. Большое Ивановское к пос. Муракино;
 Общая площадь участка: **23,75 Га.**
 Зона примыкания к Воде: **Нет.**
 Зона примыкания к лесу: **600 м.**
 Текущий статус участка: **Собственность ЗАО «Протасово-МГ»;**



Перспектива использования:
 1 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»);



Описание участков

Участок поднимается от Икшинского водохранилища к дороге, на Западе от пос. Большое Ивановское;

Общая площадь участка: **56,17 Га.**

Зона примыкания к Воде: **130+300 м.**

Зона примыкания к лесу: **1300 м.**

Текущий статус участка: **Собственность ЗАО «Протасово-МГ»;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок класса «Люкс» (Категории «В»);

DRG

DevelopRussGroup

15. «Серебряные холмы»

Описание участков

Участок со сложным рельефом поднимается от дороги к пос. Муракино;

Общая площадь участка: **83,16 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **2400 м.**

Текущий статус участка: **Собственность ЗАО «Протасово-МГ»;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный Посёлка Бизнес-класса (Категории «В»);

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Описание участков

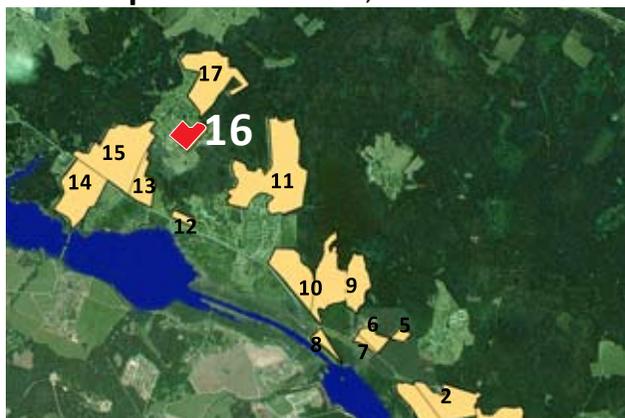
Участок рядом с Конно-спортивным комплексом «Протасово, между пос. Муракино и Голенищево;

Общая площадь участка: **11,52 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **320 м.**

Текущий статус участка: **Собственность ЗАО «Протасово-МГ»;**



Перспектива использования:

1 Коттеджный посёлок «Эконом+» (Категории «А»).

16. «Серебряное копытце» Пестовского Жерелья



DRG

DevelopRussGroup



ЗЕМЛИ Тестовского Жерелья

Описание участков

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

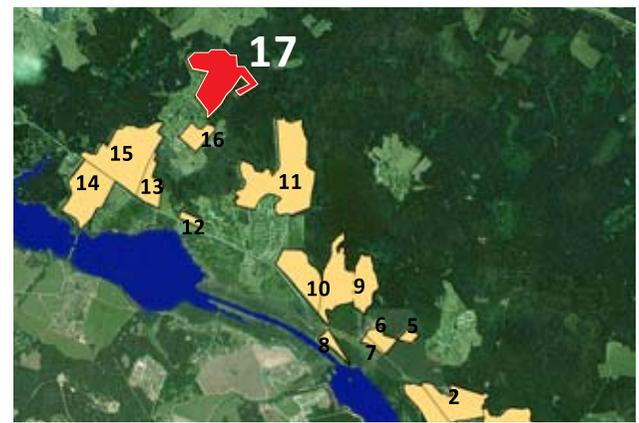
Участок со сложным рельефом и лесными «высечками» находится на Севере от пос. Голенищево;

Общая площадь участка: **111,83 Га.**

Зона примыкания к Воде: **Нет.**

Зона примыкания к лесу: **4200 м.**

Текущий статус участка: **Аренда на 49 лет (БПВ) ЗАО «Протасово-МГ»;**



Перспектива использования:

- 1 Имение класса «В» (6 Га)
- 2 Коттеджный посёлок Бизнес-класса (Категории «В»).

В настоящий момент, в непосредственной близости с «Землями Пестовского ожерелья», в основном, развивается инфраструктура рекреационных зон «Бизнес класса» и Класса «Люкс», ориентированная на различные виды активного отдыха:

- Парусный и моторный яхтинг;
- Гольф;
- Вертодром;
- Комплекс для стендовой стрельбы;
- Первый профессиональный Картодром;
- Конноспортивный комплекс;
- Пейнтбол;

— это далеко не полный перечень возможностей развлекательного центра «FoxLand», гольф-клуба «Пестово», коттеджного поселка «Пестово» и ряда других объектов.

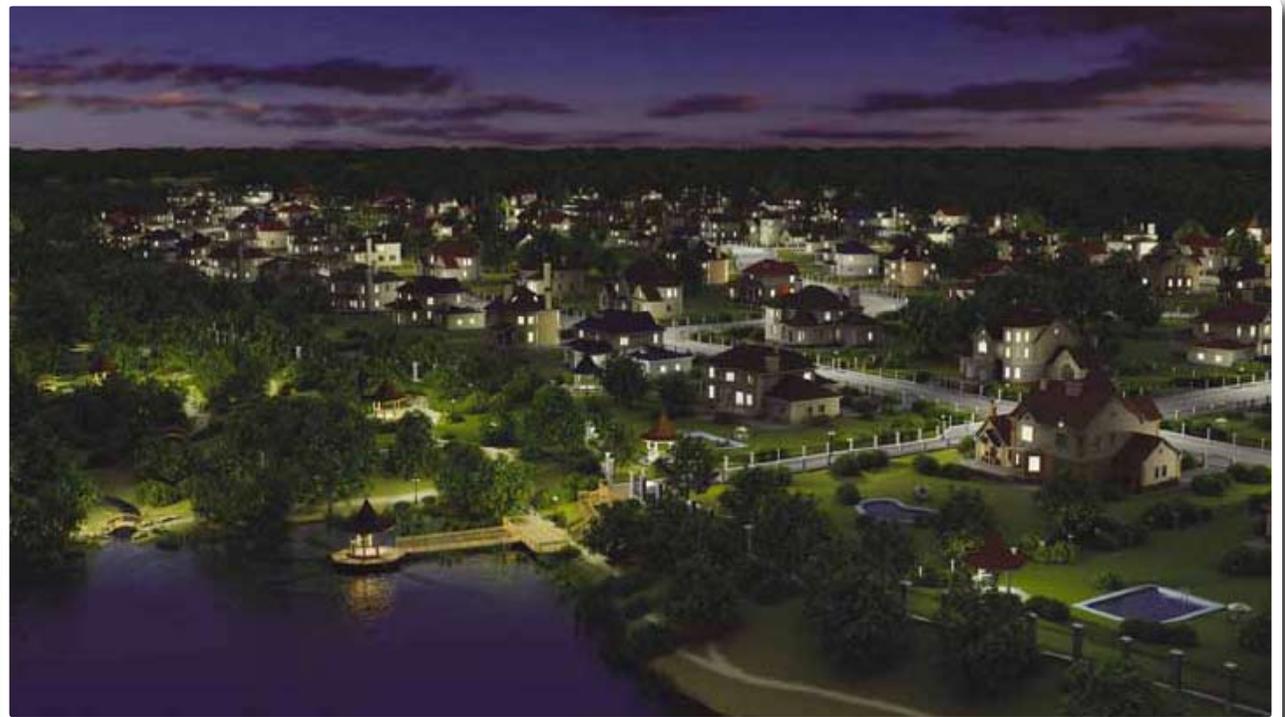


ЗЕМЛИ Пестовского Ожерелья

З а к л ю ч е н и е

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Разнообразие характеристик участков и рельефа (максимальный перепад высот – 58 метров), ограниченность территорий под застройку, близость водоёмов и лесных массивов, делает возможным развитие на «Землях Пестовского ожерелья» инфраструктуры, преимущественно **«Бизнес-класса»** и **Класса «Люкс»**. Кроме того на 3-4-х участках, целесообразно развивать инфраструктуру класса **«Эконом+»**.



Подобное разнообразие позволит последовательно и комплексно планировать освоение территорий, а поэтапность их освоения **будет способствовать снижению рисков.**

№ п\п	Наименование статьи	Единица измерения	Формула расчета	Значение параметра
1	Характеристика строящегося объекта (объектов):			коттеджный поселок
2	площадь участка	м кв.	S	500 000
3	коэффициент использования зем.участка	%	k	70
4	инфраструктура (дороги, инженерные сооружения, социалка)	м кв.	$S1=S*(100\%-k)$	150 000
5	нарезка на участки	м кв.	S2	2 000
6	количество объектов (участков)	шт.	$n=(S-S1)/S2$	175
7	средняя общая площадь коттеджа	м кв.	S3	350
8	общая площадь застройки коттеджей	м кв.	$S4=S3*n$	61 250
9	общая площадь застройки зданий инфраструктуры	м кв.	-	8 500



2. Затраты на освоение

КОНЦЕПЦИЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ

№ п\п	Наименование статьи	Единица измерения	Формула расчета	Объем актива, обязательств	Цена за единицу актива, обязательств	Сумма	Примечание
10	Общие затраты по приобретению и строительству, в том числе:	\$	CP			109 330 500	
11	Приобретение земли (ЦЗ)	\$	$ЦЗ=ЦЗ/м\ кв.*S$	500 000	80	40 000 000	
12	Оформление отношений по земле (межевание, оформление прав, изменение целевого назначения)	\$	ОЗО	500 000	5	2 500 000	
13	Подключение к сетям (тепло, эл.энергия, вода, канализация, связь), выполнение ТУ	\$	ТУ	175	2 500	437 500	по 20 кВт на домовладение
14	Проектная документация	\$	$ПД=50\$/м\ кв.\ коттеджа*колич.типо\ в\ коттеджей$	2 800	50	140 000	8 типов проектов коттеджей x 53 = 2 800
15	Строительство объекта (объектов)	\$	$ЗС=ст-ть\ 1\ м\ кв.*S4$	61 250	800	49 000 000	
16	Услуги Технического Заказчика	\$	$ТЗ=4%*ЗС$	49 000 000	2%	980 000	
17	Содержание Управляющей компании	\$	$УК=1,2%*ЗС$	49 000 000	1,2%	588 000	
18	Услуги Реэлтеров	\$	$УР=2%*(Впк+Впи)$	200 750 000	2%	4 015 000	
19	Аренда земли	\$	$A=Цена\ за\ м\ кв.\ в\ год*S*t2$	500 000	0,20	300 000	
20	Прочие затраты	\$	$ПЗ=ЗС*3%$	49 000 000	3%	1 470 000	
21	сумма % по обслуживанию кредита	\$	$\%=СПС*r*t2/2$			9 900 000	
22	Себестоимость 1 м кв. ОП	\$	$c/c=CP/S4$			1 785	
23	Сумма привлеченных средств	\$	$СПС=40%*CP$			44 000 000	
24	Собственный вложенный капитал	\$	СВС	0	0	0	

№ п\п	Наименование статьи	Единица измерения	Формула расчета	Объем актива, обязательств	Цена за единицу актива, обязательств	Сумма	Примечание
25	Выручка от эксплуатации годовая в том числе:	\$	$Vэ$				
26	от сдачи в аренду площадей	\$		0	0	0	
27	от прочей деятельности	\$		0	0	0	
28	Расходы от эксплуатации объекта в год	\$	$Pэ$	0	0	0	
29	Прибыль от эксплуатации в год	\$	$Пэ=Vэ-Pэ$	0	0	0	
30	Срок строительства	годы	$t1$			3	
31	Срок погашения кредита	годы	$t2$			3	
32	Срок реализации проекта	годы	$t2 < t1$			3	при продаже до ввода в эксплуатацию
			$T=t1+t2$				при продаже после ввода в эксплуатацию
33	Прибыль от эксплуатации за период проекта	\$	$Пэт2=Пэ*t2$	0	0	0	
34	Выручка от продажи коттеджей	\$	$Vпк$	61 250	3 000	183 750 000	
35	Выручка от продажи инфраструктуры	\$	$Vпи$	8 500	2 000	17 000 000	
36	Расходы при продаже объекта	\$	$Pп$	69 750	30	2 092 500	
37	Прибыль от продажи	\$	$Пп$			89 327 000	
38	Средняя ставка кредита годовая	%	r		15,0%		
39	Рентабельность вложений проекта (P)	%	$P=(Пп)/(СВС+СПС)*100$			203	
40	Рентабельность вложений проекта годовая (P)	%	$P=(Пп)/(СВС+СПС)*100$			68	



ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ ЗЕМЛИ



DRG

DevelopRussGroup

*Проект:
«ЗЕМЛИ ПЕСТОВСКОГО ОЖЕРЕЛЬЯ[©]»*

Copyright © 2007. DevelopRussGroup. Все права защищены.