

# Новодарьино



*Земельные участки под развитие девелоперского проекта*

# Новодарьино



## Земельные участки для реализации девелоперского проекта

**Месторасположение:** на западе Московской обл. в Одинцовском р-не, Назарьевский с.о., (в 20 км. от МКАД по Можайскому или Рублево-Успенскому шоссе)

Ближайшее окружение: граничит с организованной коттеджной застройкой.

В непосредственной близости элитные коттеджные поселки «Николино», «Дом отдыха Успенское».

**Участок 3,5 га под малоэтажную застройку. Начальная цена - 173 млн. руб. Категория: земли населенных пунктов**

**Ещё два смежных земельных участка:**

- 9,7 сотки - стоимость: 4,8 млн. руб.;

- 15 соток - стоимость: 7,4 млн. руб.;

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (под ИЖС)

Смежный участок ~ 2,16 га под ИЖС. Первоначальная стоимость ~ 108 млн. руб. Торг возможен

# Новодарьино

## ИЗЫСКАНИ

На территории располагается 2 трансформаторные подстанции: одна ТП расположена вблизи проектируемого ВЗУ, вторая - в северо-западной части проектируемого квартала, вблизи ручья.

4. Инженерная инфраструктура.

В данном разделе разработаны проектные предложения по всем видам инженерного оборудования для размещения малоэтажной жилой застройки в деревне Дарьино, с/п Назарьевское, Одинцовского района Московской области.

В процессе разработки проектных решений по каждому виду инженерного оборудования определены предварительные нагрузки.

Ниже в таблице приводятся расчетные нагрузки на новое строительство по каждому виду инженерного обеспечения.

Тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и ГВС.

№ п/п	Наименование потребителя энергии	Отопление и вентиляция, Гкал/ч		
		Вентиляция и воздушнотепловые losses	Отопление и нагрев въезжающего транспорта	Общий
1	2	3		4
2	Жилые дома	-	-	3,97
3	Детский сад	-	-	0,25
4	Подземный паркинг на 178 м/м	1,28	0,24	1,52
5	Подземный паркинг на 139 м/м	1,01	0,23	1,24
6	Подземный паркинг на 74 м/м	0,54	0,11	0,65
7	Подземный паркинг на 60 м/м	0,44	0,09	0,53
8	Подземный паркинг на 60 м/м	0,44	0,09	0,53
9	Магазин, 1066 м2	0,2	0,06	0,26
10	Подъезд бассейна	-	-	0,2
11	ВЗУ	-	-	0,01
12	КНС	-	-	0,012
13	Очистные сооружения	-	-	0,031
14	ЦТП	-	-	0,034

Итого: 11

Д-03/П/Т

№	Наименование	Расход	Требование	Итого	Итого	Итого
1	Жилые дома	3525	питьев.	287,96	287,96	287,96
2	ДОУ	45	питьев.	4,2	4,2	4,2
3	Магазин	57	питьев.	13	13	13
4	Инженерные сооружения	10	питьев.	0,23	0,23	0,23
5	Неучтенные расходы 10%			30,54	30,54	30,54
Всего				335,93	335,93	335,93

Д-03/П/Т

12

# Новодарьино

**Таблица определения электрических нагрузок**

№ п/п	Наименование потребителя эл. энергии	Уд. расч. нагрузка, P уд	Коэффициент мощности, cosφ / tgφ	Pr=Puд * S(площадь)
				Pr=Puд * n(кол-во мест) кВт
1	Жилые дома (S=43824 кв.м)	20,80кВт/кв.м (табл.2.15)	0,98/0,20	20,8*43824=912,0
2	Магазин	0,25кВт/кв.м (табл.2.2.1)	0,85/0,62	0,25*1042=261,0
3	ДОУ на 45 мест	0,46кВт/кв.м (табл.2.2.1)	0,98/0,20	0,46*45=21,0
4	Подземные паркинги (S=18390 кв.м)	0,025кВт/кв.м	0,8/0,75	0,025*18390=460,0
Всего				1654

*Примечание: в таблице учтены нагрузки насосов систем отопления, горячего водоснабжения и лоджика воды, установленных в ЦТП, лифтов и наружного освещения территории (Инструкция по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94).*

**Водоснабжение**  
Водоснабжение проектируемого жилого квартала следует осуществлять двумя водоводами (рабочим и резервным) от водозаборного узла (ВЗУ) расположенного в северо-восточной части проектируемого участка.  
Зона санитарной охраны ВЗУ составляет 30 м (разрабатывается проект по сокращению ЗСО до 15 м).  
В качестве источника водоснабжения проектируемого жилого квартала приняты подземные воды водоносного горизонта.  
Проект предусматривается устройство единой кольцевой сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения в границах рассматриваемого участка.  
Проектируемые сети предполагается выполнить из труб современных материалов (ПНД или аналог) с устройством на них отключающей арматуры и пожарных гидрантов, с применением теплоизоляции на ГВС. На вводах в здания проектируется устройство водомерных узлов.

Имя: \_\_\_\_\_ Фамилия: \_\_\_\_\_ Отчество: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

Д-03/ППТ

Лист 13

Проект водоснабжение предусмотрено:

- установка после водомерных узлов обратных клапанов на всех водопроводных вводах в строениях проектируемой застройки;
- применение на внутриквартальных сетях запорной арматуры с гарантийным сроком эксплуатации не менее 10 лет;
- применение на внутриквартальных сетях труб из современных материалов (ПНД или аналог).

**Канализация**  
Канализование бытовых стоков будет осуществляться на канализационную насосную станцию (КНС) и очистные сооружения расположенные в северной части рассматриваемого участка. Санитарно-защитная зона от очистных сооружений составляет 50 м (разрабатывается проект по сокращению СЗЗ до 15 м).  
Для обеспечения канализованием проектируемой жилой застройки предусматривается прокладка сетей из современных материалов (ПНД или аналог).

**Водоотведение**  
Водоотвод с территории жилого квартала обеспечивается рациональной горизонтальной и вертикальной планировкой поверхности, благодаря которой все поверхностные воды свободно направляются в дождеприемные лотки проезжей части улиц, далее в пескоуловители для сбора листьев, песка и прочего мусора. Условно очищенная вода поступает в дренажную канализацию, а затем на очистные сооружения.  
Проектируемые очистные сооружения расположены к северу от границы рассматриваемого участка.

**Электроснабжение**  
Электроснабжение проектируемого жилого квартала осуществляется двумя кабельными линиями 10 кв от двух трансформаторов электроподстанции

Имя: \_\_\_\_\_ Фамилия: \_\_\_\_\_ Отчество: \_\_\_\_\_ Дата: \_\_\_\_\_

Д-03/ППТ

Лист 14

# Новодарьино

ПС №316 «Дарьино», которая используется в качестве основного (постоянного) источника электроэнергии.

Проектом планировки предусмотрено проектирование и строительство сетей 0,4 кВ в электрощитовые и распределительные устройства.

Электроснабжение ДОУ осуществляется по 2-ой категории от трансформаторов проектируемой трансформаторной подстанции (№16 по ГП) двумя кабельными линиями. Охранная зона трансформаторной подстанции составляет 10 м.

Места пересечения проектируемых кабельных линий с инженерными коммуникациями, проезжей частью, пешеходными дорожками необходимо выполнить прокладкой кабелей в трубах ПНД с обязательной закладкой резервных труб в количестве не менее 50%.

Телефонизация

Проектом выделено нежилое помещение на 1-ом этаже здания без конкретной технологии для узла МФ ОАО «Ростелеком» в магазине площадью не менее 5 м<sup>2</sup>. Данное помещение необходимо переоборудовать под монтаж оборудования узла доступа, руководствуясь РД 45.120-2000 и «Технологическими требованиями к помещению для организации телекоммуникационного узла МФ ОАО «Ростелеком».

Кабрирование жилых помещений выполнено с учетом требований РМ-2798, Выпуск 1, Москомархитектура 2000 г., жилых помещений из расчета один номер на 15-20 м<sup>2</sup> выделенной площади. Для кроссового оборудования (линейная часть) предусмотрено использование панелей типа KRONE, распределительные коробки типа КРТМ. В качестве телефонного кабеля распределительной сети предусматривается использование кабеля с медными жилами марки ТПЭл различной емкости, прокладываемый открыто по подвальному помещению под перекрытием и в слаботочных стойках на вертикальных участках кабельной трассы.

Подключение жилого квартала к городским сетям выполнить согласно ТУ «Ростелеком».

Июн	Июль	Авг	Сентяб	Октяб	Нояб	Декаб	Итого
							Д-03/ППТ
							15

Проектом предусмотрено прокладку телефонной линии от проектируемого телефонного узла до подключаемых зданий воздушным путем.

Технические решения согласовать с организацией предоставляющей услуги связи.

Тип используемого телефонного кабеля и емкость кабеля для наружной прокладки уточнить проектом.

Газоснабжение

Вблизи рассматриваемого участка на отдельной территории с севера от границы проектируемого жилого квартала будет размещена газовая котельная (№17 по ГП), совмещенная с центральным тепловым пунктом, от которой будет осуществляться теплоснабжение жилого квартала.

Санитарно-защитная зона проектируемой котельной составляет 50 м (разрабатывается проект по сокращению СЗЗ до 15 м).

Теплоснабжение

Теплоснабжение размещаемых объектов предполагается осуществить от центрального теплового пункта, который размещается на отдельном земельном участке к северу от границы участка.

Дошкольное образовательное учреждение имеет два источника теплоснабжения, одним из которых является ЦТП в качестве резервного источника теплоснабжения предлагается установка электроконвекторов в основных помещениях ДОУ.

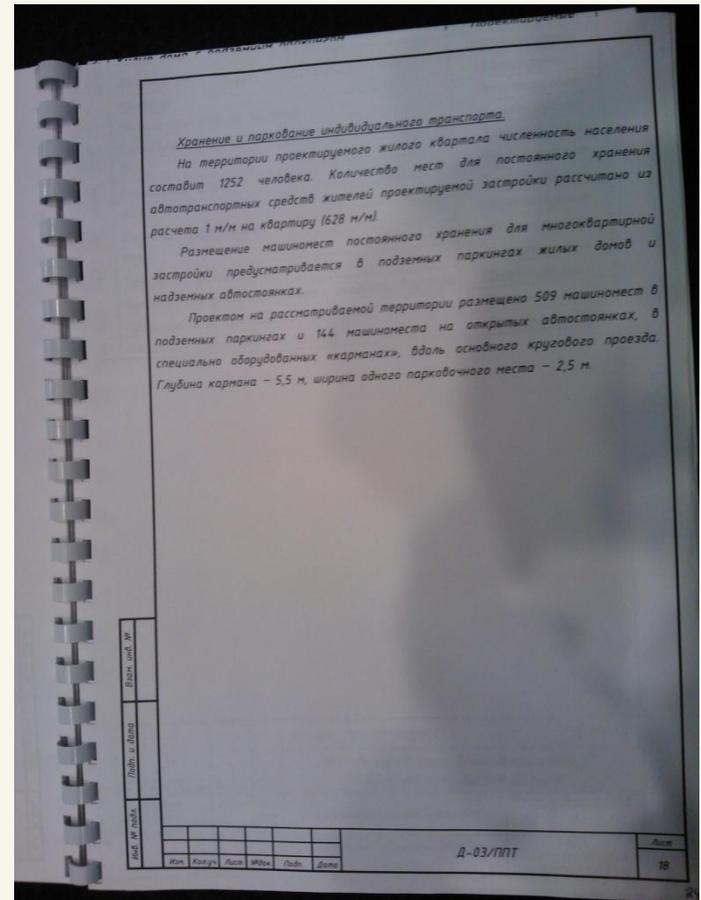
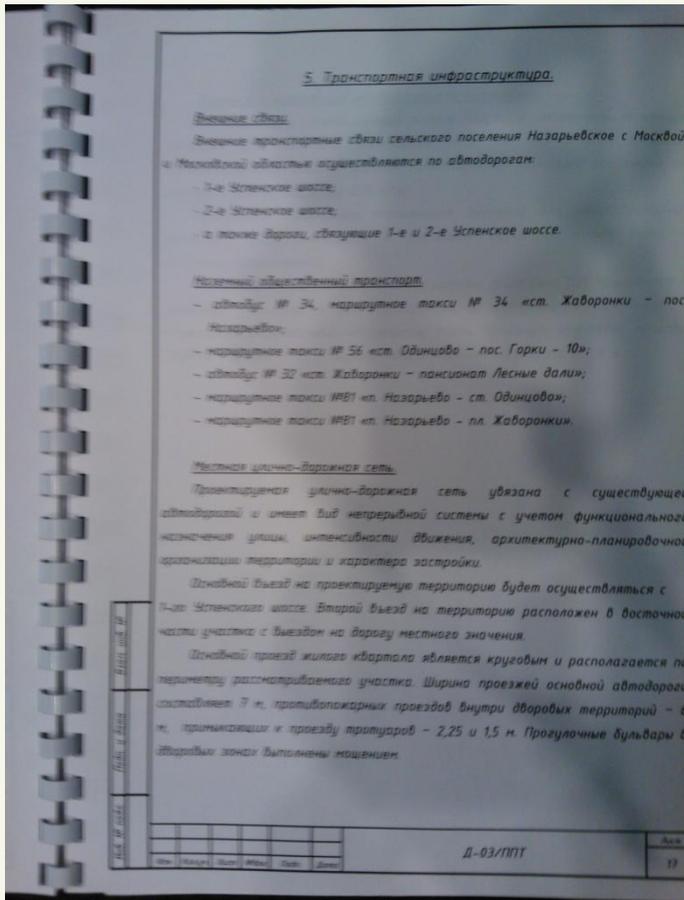
В помещениях пищеблока, буфетных, медицинского назначения, туалетных предлагается устанавливать резервные источники горячего водоснабжения ДОУ.

Здание магазина так же отапливается от газовой котельной.

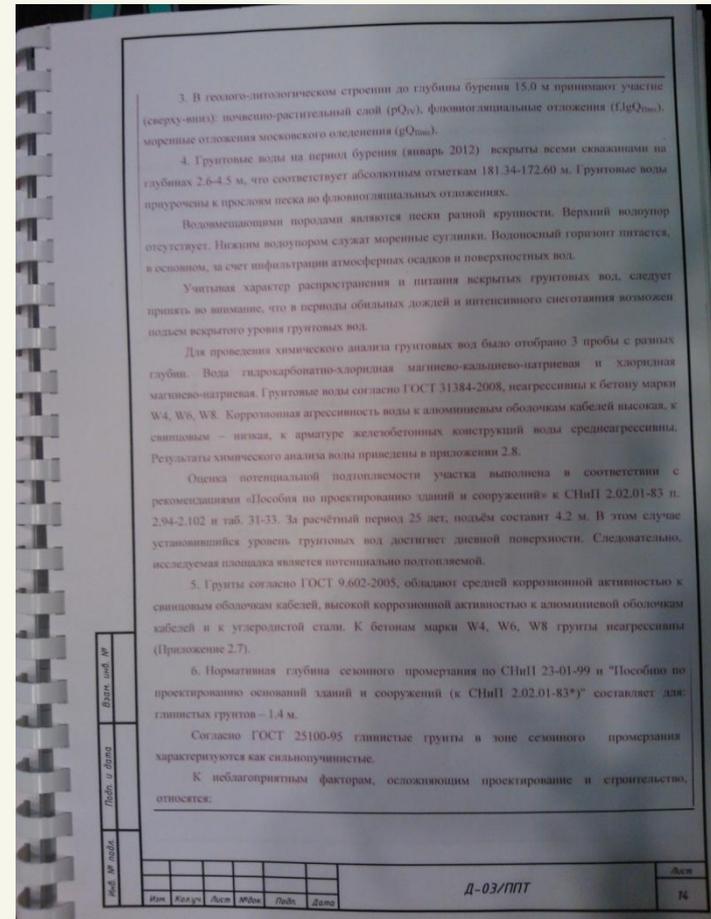
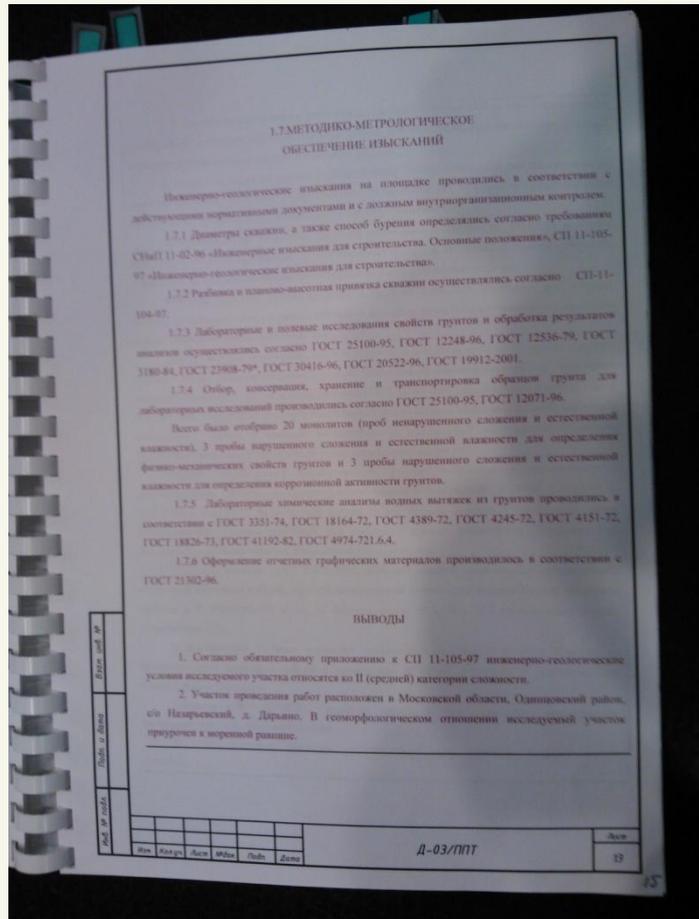
Подземные парковки отапливаются (t=5°). Отопление помещений паркингов, требующих поддержания необходимого температурного режима осуществляется от ЦТП с установкой узла учета тепловой энергии на входе в здание паркинга.

Июн	Июль	Авг	Сентяб	Октяб	Нояб	Декаб	Итого
							Д-03/ППТ
							15

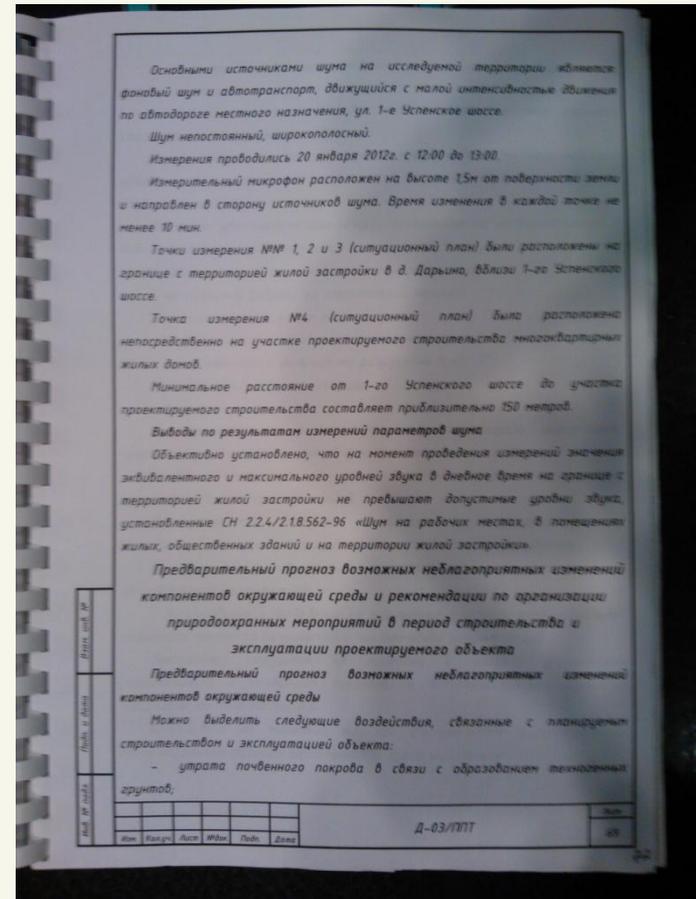
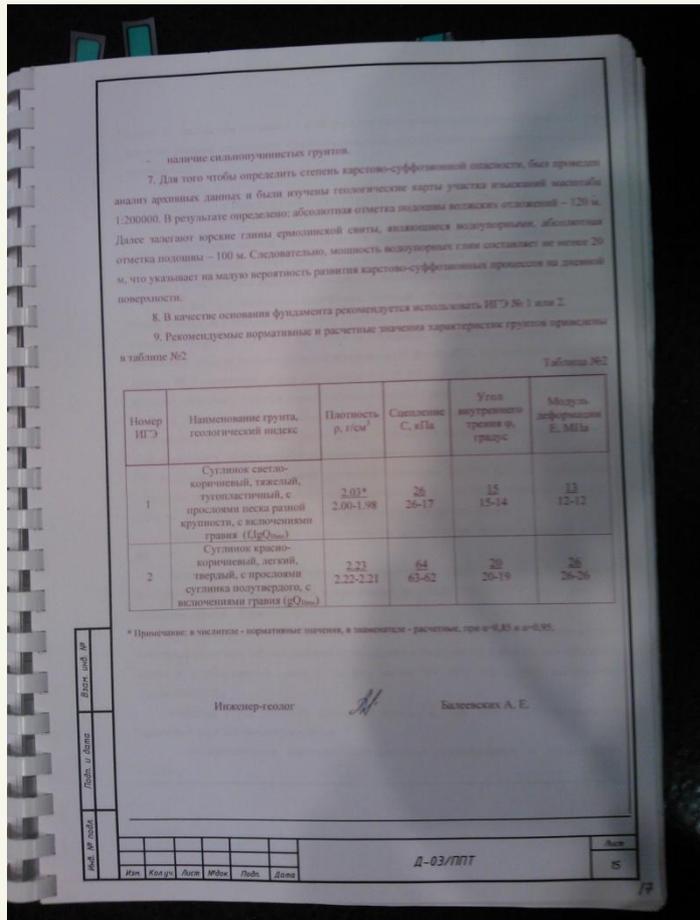
# Новодарьино



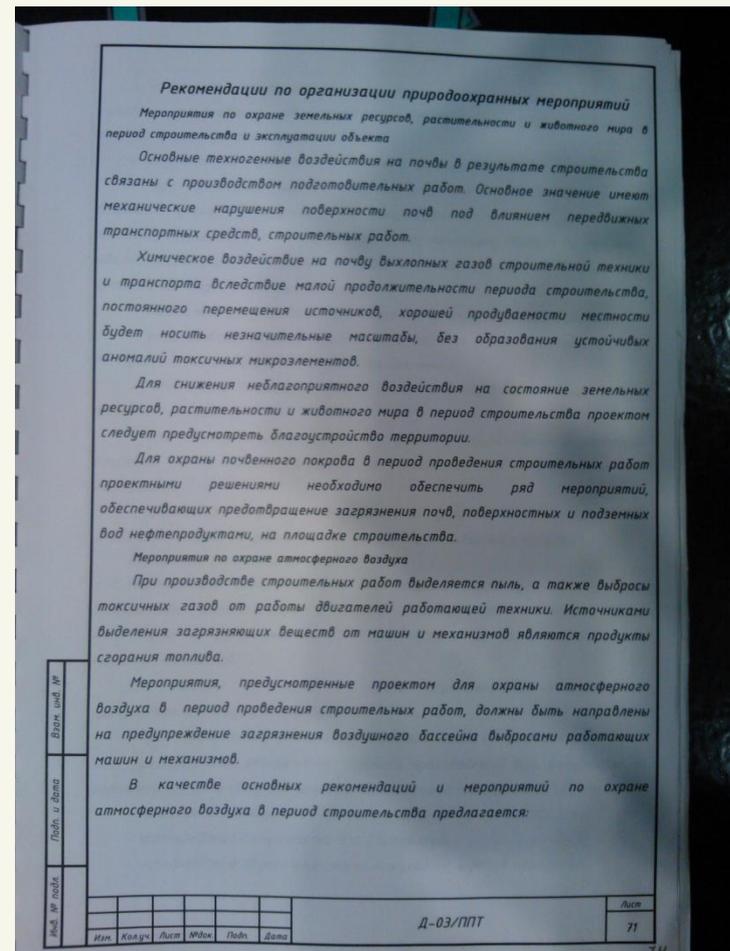
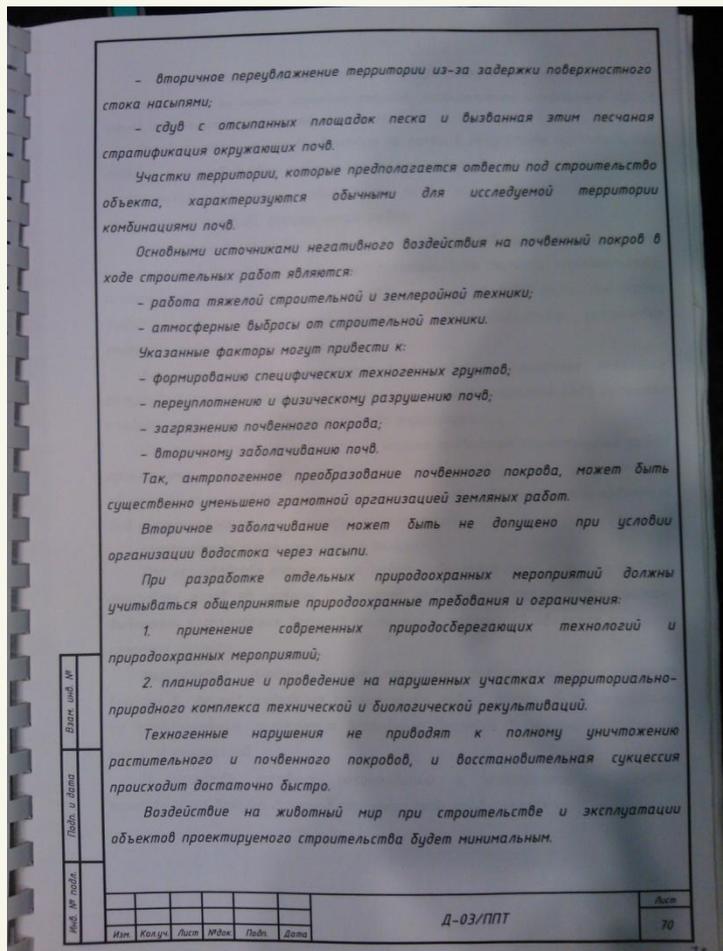
# Новодарьино



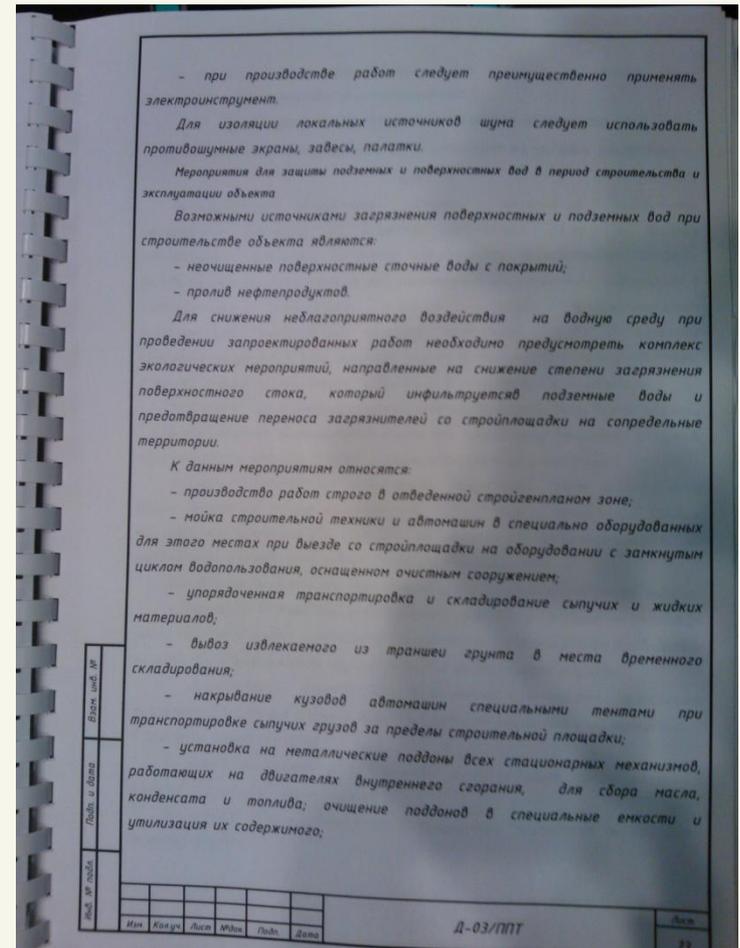
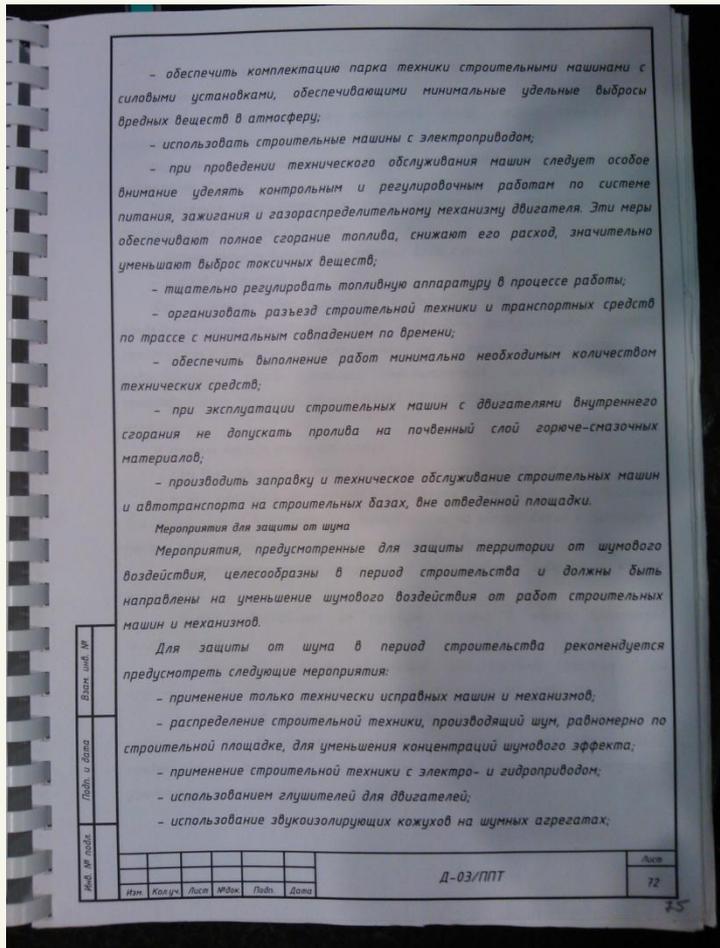
# Новодарьино



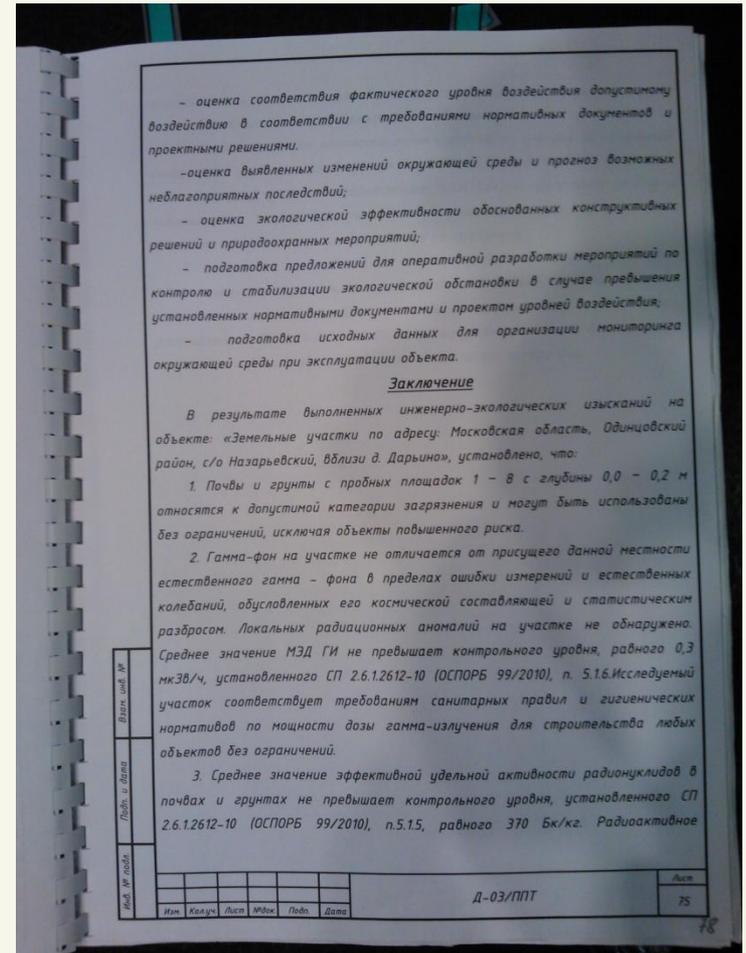
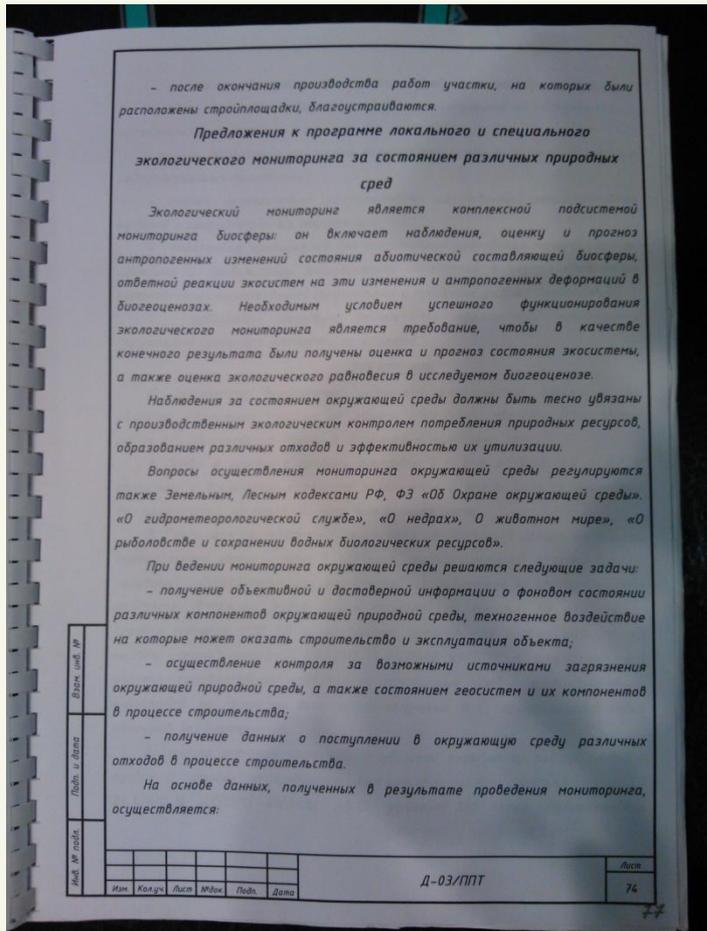
# Новодарьино



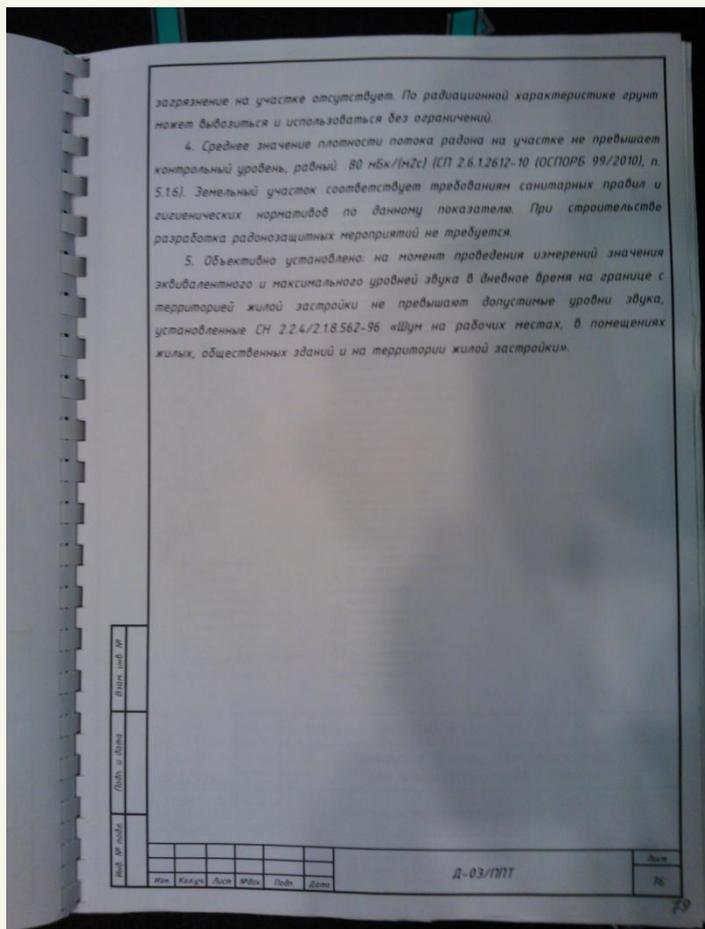
# Новодарьино



# Новодарьино

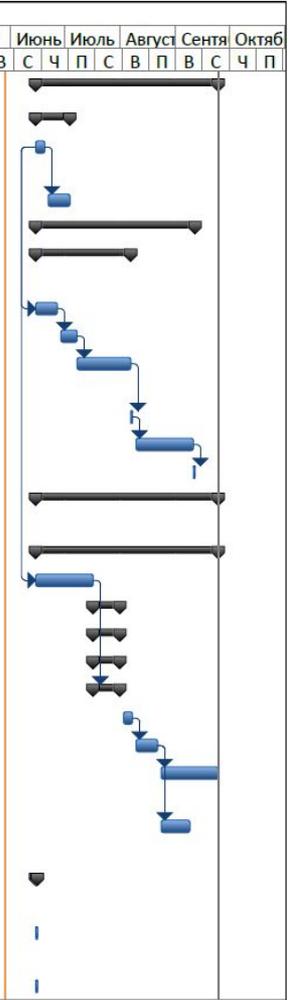


# Новодарьино



# Новодарьино

Ид.	СДР	Название задачи	Начало	Окончани	Затраты	Мес											
						Май	Июнь	Июль	Август	Сентя	Октяб						
						В	П	В	С	Ч	П	С	В	П	С	Ч	П
1	1	<b>Проект Дарьино</b>	15.06.15	24.09.15	2 472 450,0...												
2	1.1	<b>Вход в проект</b>	15.06.15	03.07.15	10 000,00р.												
3	1.1.1	Проведение экспертизы правоустанавливающих документов на Земельные участки	15.06.15	19.06.15	0,00р.												
4	1.1.2	Регистрация нового ООО в Одинцовском районе	22.06.15	03.07.15	10 000,00р.												
5	1.2	<b>Оформление прав на ЗУ</b>	15.06.15	11.09.15	12 450,00р.												
6	1.2.1	<b>Объединение земельных участков/Постановка участка на государственный кадастровый учет</b>	15.06.15	06.08.15	12 000,00р.												
7	1.2.1.1	Заключение договора на выполнение кадастровых работ	15.06.15	26.06.15	2 000,00р.												
8	1.2.1.2	Подготовка межевого плана	29.06.15	07.07.15	10 000,00р.												
9	1.2.1.3	Постановк участка на государственный кадастровый учет и внесение сведений в ГКН	08.07.15	06.08.15	0,00р.												
10	1.2.2	Присвоение кадастрового номера	07.08.15	07.08.15	0,00р.												
11	1.2.3	Регистрация права в Регистрационной палате	10.08.15	10.09.15	450,00р.												
12	1.2.4	Получение Плана границ землепользования и планировочных ограничений	11.09.15	11.09.15	0,00р.												
13	1.3	<b>Проведение предварительных работ по формированию проекта, формирование предварительных ТЭП, эскиза, ТЭО</b>	15.06.15	24.09.15	2 450 000,00р.												
14	1.3.1	<b>Концепция застройки</b>	15.06.15	24.09.15	2 450 000,0...												
15	1.3.1.1	Проведение маркетинговых исследований	15.06.15	16.07.15	50 000,00р.												
16	1.3.1.2	<b>Разработка преварительной концепции застройки</b>	17.07.15	31.07.15	2 400 000,0...												
17	1.3.1.2.1	<b>Форэскиз</b>	17.07.15	31.07.15	0,00р.												
21	1.3.1.2.2	<b>Проработка концепции</b>	17.07.15	31.07.15	0,00р.												
26	1.3.1.2.3	<b>Финальная проработка концепции</b>	17.07.15	31.07.15	2 400 000,0...												
33	1.3.1.3	Формирование Бизнес-Плана освоения участка	03.08.15	07.08.15	0,00р.												
34	1.3.1.4	Рассмотрение и согласование БП Инвестором	10.08.15	21.08.15	0,00р.												
35	1.3.1.5	Предварительное согласование концепции и ТЭП застройки с Главным архитектором Одинцовского района	24.08.15	24.09.15	0,00р.												
36	1.3.1.6	Предварительное согласование возможности присоединения требуемых нагрузок (ТУ) проекта	24.08.15	08.09.15	0,00р.												
37	1.3.2	<b>Оформление дополнительного землеотвода под размещение внеплощадочных инженерных сетей (при необходимости)</b>	15.06.15	15.06.15	0,00р.												
38	1.3.2.1	Разработка схемы расположения и материалов по выбору земельных участков	15.06.15	15.06.15	0,00р.												
39	1.3.2.2	Согласование материалов по выбору	15.06.15	15.06.15	0,00р.												







# Новодарьино

## ТЭПы и предварительные расчеты

№	Название	Начало строительства	Начало строительства	Окончание строительства	Окончание строительства	Статус	Общая	Потери	Жилые площади			Нежилые			Гаражи			Всего для продажи			
									Всего	Админ	Для продажи	Всего	Админ	Для продажи	Всего	Админ	Для продажи				
1	Малоэтажная застройка	янв 16	1Q 2016	апр 19	2Q 2019	проектирование	46 397,48	4 411,76	25 000,00	-	25 000,00	1 450,00	1 450,00	-	15 536	518			15 536	518	40 535,71
	Всего						46 397,48	4 411,76	25 000,00	-	25 000,00	1 450,00	1 450,00	-	15 536	518	-	-	15 536	518	40 535,71

893	житель (35 кв. м)		29 412	жил.																	
375	маш./мест	Доп. вложения в социальные объекты		1 450	адм.																
58	д/сад	52 232 143		15 536	паркинг на	518	м/м														
121	школа	108 482 143		46 397																	
20	посещений в смену Поликлиника	4 000 000																			
	ИТОГО	164 714 286	руб.																		

2,16 га +9,7с+ 15с

ИЖС, га	2,16	- с дорогами		покупка	120 200 000	12 200 000	два участка	
участки без дорог	1,77							
Участков по 10 соток	17		дом 250 кв.м	стройка	297 500 000		4 250	
			продажа по		40 000 000			
				ИТОГО:	262 300 000			

# Новодарьино

КРИ ПРОЕКТА

Ставка дисконтирования

18%

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	Период					ИТОГО: руб.	ИТОГО: \$
		1	2	3	4	5		
1	Доходы по проекту	800 950 000	1 113 392 000	1 815 804 200	1 432 826 867	157 561 270	5 320 534 338	84 829 948
2	Расходы по проекту	800 902 494	1 112 903 583	1 816 208 096	217 862 981	17 047 486	3 964 924 639	63 216 273
3	<b>NET VALUE</b>	<b>NV</b>	<b>47 506</b>	<b>488 417</b>	<b>-403 896</b>	<b>1 214 963 887</b>	<b>1 355 609 698</b>	<b>21 613 675</b>
4	Дисконтированные доходы						3 391 454 121	54 072 929
5	Дисконтированные расходы						2 703 224 185	43 099 875
6	<b>NET PRESENT VALUE</b>	<b>NPV</b>					<b>688 229 936</b>	<b>10 973 054</b>
7	<b>BENEFIT/COST RATIO</b>	<b>B/C; PI</b>					<b>1,25</b>	
8	<b>PAYBACK PERIOD</b>	<b>PBP</b>					<b>2,98</b>	

# Новодарьино

