



ВОЗРОЖДЕНИЕ

ПРОДАЁТСЯ ЦЕЛИКОМ · ОДИН ИНВЕСТОР

Готовый девелоперский актив *у реки Воронеж*

Земельный массив с оформленным кадастром, действующей концепцией коттеджного посёлка, архитектурным регламентом и продуктовой линейкой домов — под ключ для одного покупателя.

 Скачать тизер в PDF

Липецкая область, Добровский округ, с. Преображеновка

Кад. квартал **48:05:0880401**

Москва — ≈400 км

ЧТО ПРЕДЛАГАЕТСЯ

Не участок и не «земля в поле» — готовая платформа

Все участки будущего посёлка принадлежат одному собственнику. Это значит: не нужно собирать землю по частям и договариваться с десятками владельцев. Инвестор получает земельный банк вместе с мастер-планом, архитектурной концепцией, продуктовой линейкой домов, инженерной подготовкой (дороги, мост, электричество, газ) и кадастровыми материалами — готовую



основу для запуска продаж без разработки концепции с нуля.

Массив до застройки: излучина реки Воронеж, лес, подъездная дорога

МАСШТАБ АКТИВА

По актуальным кадастровым данным

208

кадастровых участков в составе актива

99,0 га

суммарная площадь по кадастру

197

участков под жилую застройку, 40,8 га

СОСТАВ АКТИВА

Не только жильё — сформированы рекреационные и социальные зоны

НАЗНАЧЕНИЕ	УЧАСТКОВ	ПЛОЩАДЬ	ОЦЕНКА, ₽
Участки ИЖС (жилая застройка)	197	40,75 га	203 717 500
Заказник (природоохранная зона)	2	24,99 га	24 986 500
Пруды	3	13,98 га	27 951 000
Усадьбы	2	7,76 га	19 387 750
База отдыха	1	9,64 га	48 176 000
Инфраструктура и соцобъекты спортплощадка, деловая зона, водонапорная башня	3	1,92 га	9 620 500
Итого	208	99,02 га	333 839 250

Оценка — рыночная (заявленная), рассчитана по каждому из 208 участков по ставке 500 ₽/м² для жилой застройки и базы отдыха, 250 ₽/м² для усадеб, 200 ₽/м² для прудов и 100 ₽/м² для заказника. Официальная кадастровая стоимость этих же участков по данным Росреестра — 67 819 911 ₽; рыночная оценка отражает подготовленность массива и концепцию, а не служит её заменой.

Распределение площади по назначению, га

Участки ИЖС		40,75 га
Заказник		24,99 га
Пруды		13,98 га
База отдыха		9,64 га
Усадьбы		7,76 га
Инфраструктура		1,92 га



Фрагмент утверждённой схемы зонирования —
жилая застройка, VIP-зона, усадьбы,
инфраструктура

В расширенной проектной концепции территория рассчитана на 131,65 га и до 223–227 домовладений с учётом дальнейшего межевания резервных зон — см. полный инвестиционный меморандум.

ЛОКАЦИЯ

Река, лес, действующий мост — не изолированное поле



Мост через реку Воронеж на подъездной дороге — введён в эксплуатацию 01.11.2020

Расположение	берег реки Воронеж, окружено лесом	Готовая социальная среда рядом В 2,5 км — село Преображеновка с действующей школой, детским садом, бассейном, спортивным комплексом, фельдшерским пунктом, магазинами, набережной и благоустроенным пляжем. Проект развивается не в изоляции, а рядом с работающей инфраструктурой.
Подъезд	асфальтированная дорога	
Мост через Воронеж	введён в эксплуатацию 01.11.2020	
До Липецка	64 км	
До Мичуринска	50 км	
До Тамбова	120 км	

СОСЕДСТВО И РЕПУТАЦИЯ

Преображеновка — шестикратный победитель всероссийского конкурса

Село Преображеновка, в 2,5 км от которого расположен участок, в 2011–2020 гг. шесть раз признавалось победителем всероссийского конкурса на самое благоустроенное сельское поселение России (категория — населённые пункты с числом жителей до 400 человек). Это не изолированная площадка «в поле», а территория с подтверждённой репутацией и работающей социальной инфраструктурой в шаговой доступности.

Администрация Добровского округа — раздел «Преображеновка» (материалы о новом районе «Возрождение») [admdobr...](#)

Википедия — статья о селе Преображеновка (Липецкая область) [ru.wikipedia.org](#)

Сайт жилого района «Возрождение» [vozrozhdenie-life.ru](#)

Видеообзоры посёлка и села на YouTube [youtube.com/results](#)

КОММУНИКАЦИИ

Инженерная подготовка участков

Электричество — 12,5 кВт/участок

Водоснабжение — индивидуальные скважины 30–100 м

Газ — территория газифицирована

Канализация — автономные септики

Отопление — газ / электрокотёл / конвекторы

ПРОДУКТОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Единый архитектурный код, серийные дома

Деревянные дома в едином современном стиле: фахверк, Barn House, Hi-Tech, модульные и CLT / CLT Thermo (производство — ПромСтройЛес, pslcomp.ru). Каталог концепции — 36–180 м²; в партнёрской модели сформирована серийная линейка для быстрого старта продаж:

70 м²

дача, пара, малая семья

95 м²

основной семейный продукт

120 м²

комфортный сегмент

20–30

участков —
рекомендуемая
первая очередь

3

пляжа, спортивная и
рекреационная зона



Построенный демонстрационный дом на участке — не рендер, реальный объект

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

≈10 га под туристско-рекреационные проекты

Глэмпинг

Агрокультурный комплекс

Туристско-спортивный кластер

Пансионат / геронтологический центр

Арендные дома

Таунхаусы / доходные дома

ФОРМАТ СДЕЛКИ

Продажа актива целиком — одному инвестору

100% земельного массива вместе с проектной документацией, архитектурной концепцией, продуктовой линейкой домов, инженерной концепцией и кадастровыми материалами. Возможна структурированная или поэтапная сделка — обсуждается индивидуально.

333 839 250 ₽

рыночная (заявленная) цена — расчёт по 208 участкам, учтённым в кадастровом квартале 48:05:0880401

208 уч. / 99,0

га

состав актива

≈3,37 млн ₽/га

средняя цена по массиву

67,8 млн ₽

для справки: кадастровая
стоимость по Росреестру

Контакт для меморандума и просмотра

ООО «Экспострой» · Максим Игоревич

+7 910 351-13-33

expostroy48@mail.ru

Материалы носят предварительный характер и не являются офертой. Перед принятием инвестиционного решения необходима актуализация ЕГРН, градостроительного регламента, ВРИ, ЗОУИТ, дорожного доступа и технических условий инженерных сетей.