

SÄMPÖ

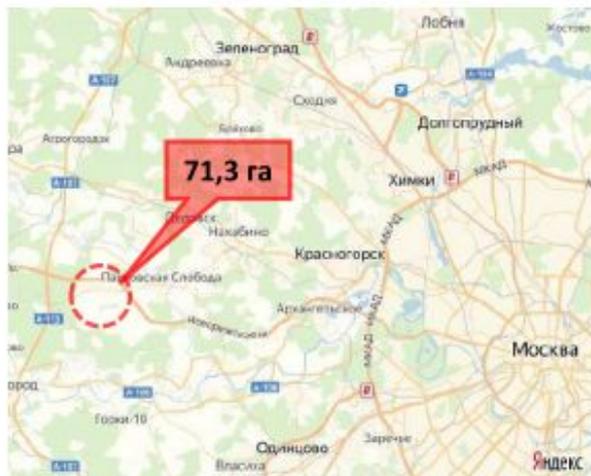


SÄMPÖ

**Представитель Собственника
предлагает к продаже
девелоперский проект
по строительству жилого комплекса комфорт-
класса
“SAMPO-2”**

**Московская область
2021 год**

Земельный массив 71,33 га, Новая Рига (МО)



Адрес земельных участков

Удаленность

Количество участков

Характеристика доступности

Категория земель

Разрешенное использование

Потенциал строительства

Окружение

Московская область, Истринский район, с/пос. Обушковское

30 км от МКАД по Новорижскому шоссе

3 земельных участка общей площадью 71,33 га

Подъезд по улицам Калинина, Верхне-Заречной и Горького

Земли населенных пунктов

Под застройку жилыми зданиями, объектами соц. назначения

320 000 кв.м при малоэтажной застройке

Известные поселки премиального уровня (Агаларов Эстейт, Кэмбридж, Монтевиль и ряд других от Villagio-Estate)

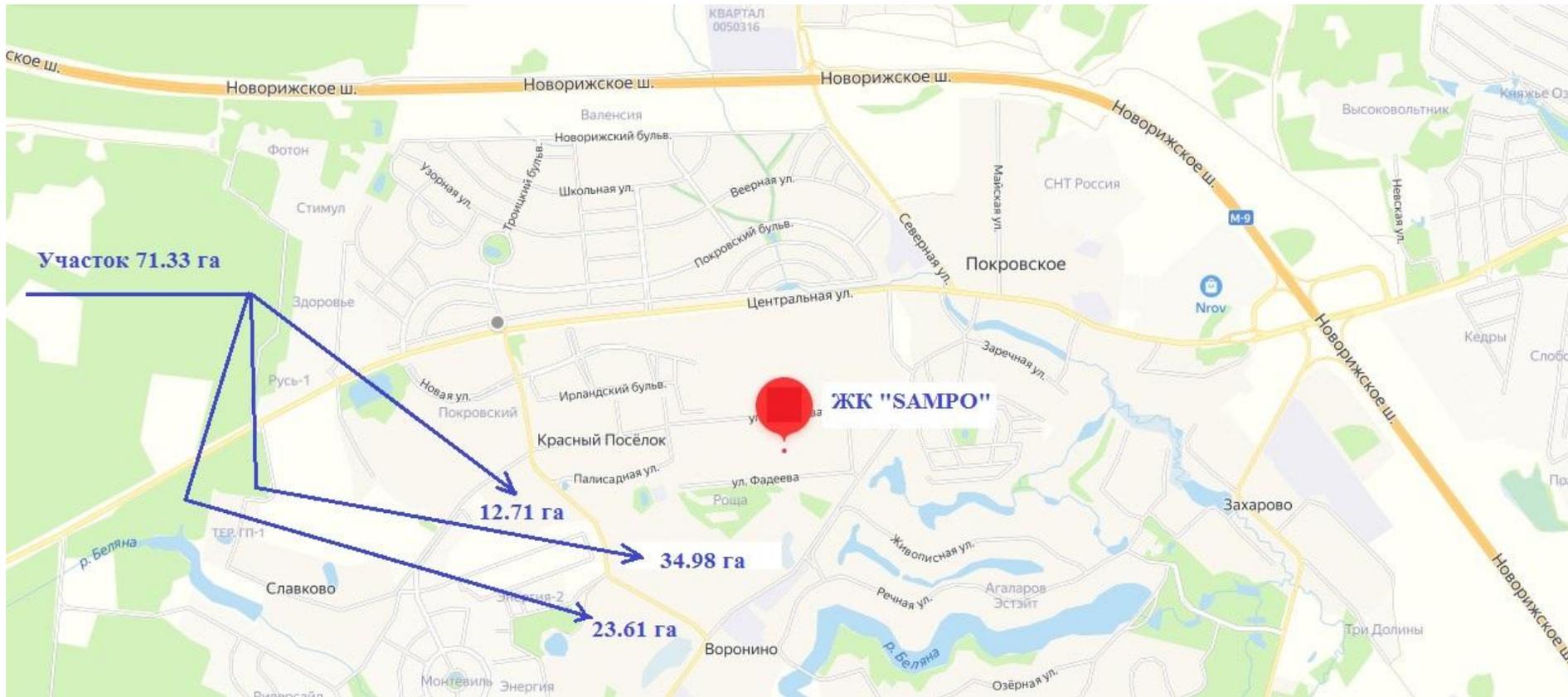
- Кадастровые номера участков **50:08:0050402:516**, **50:08:0050403:517** и **50:08:0050402:963**, совокупная кадастровая стоимость 1 113 632 604 руб. (до оптимизации – 3 417 591 759 руб.).
- Участки расположены в экологически чистом районе ближайшего Подмосковья, в центре одной из самых престижных локаций по Новорижскому шоссе в окружении известных поселков премиального уровня (Агаларов Эстейт, Кэмбридж, Монтевиль и Покровское, Новорижский от Villagio-Estate).
- **Земельный массив имеет потенциал строительства 320 000 кв.м продаваемого жилья при малоэтажной застройке с хорошим потенциалом продаж (подтверждено продажами в соседнем ЖК САМПО).**

Малоэтажное строительство до 4-х этажей.

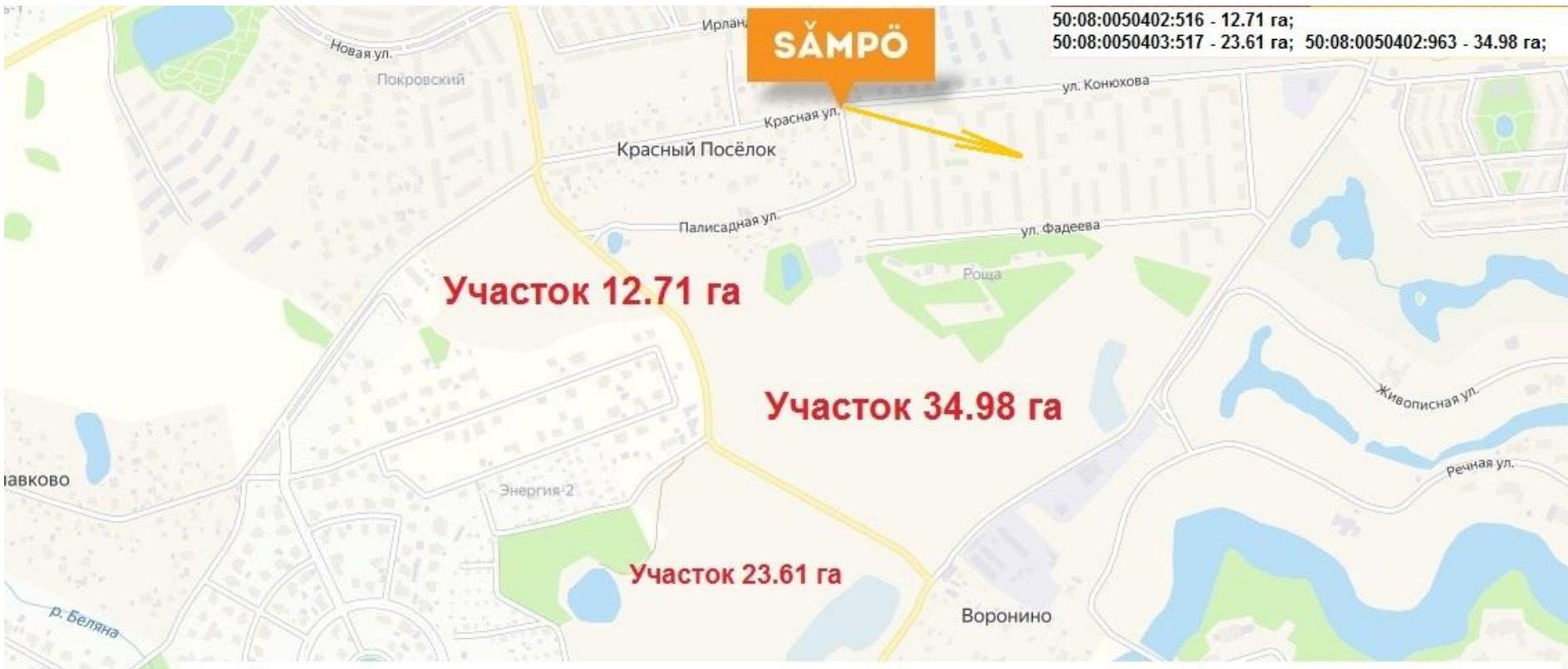
ТЭПы прописаны в ПЗЗ / КУРТ-82.



Месторасположение участка



Месторасположение участка



Кадастровый номер:

50:08:0050403:517

Информация об участке

Кадастровый номер:

50:08:0050403:517

Адрес:

Московская область, р-н Истринский, нп
Обушковское

Площадь земельного участка:

236147 м²

Кадастровые номера объектов
капитального строительства (зданий,
строений, сооружений):

Разрешённое использование (по
документу):

Под застройку жилыми зданиями,
объектами культурно-бытового и
социального назначения

Разрешённое использование
(фактическое):

Для иных видов жилой застройки

Участок расположен в границах
поясов зон санитарной охраны
источников питьевого
водоснабжения г. Москвы или в

Площадь пересечения с ЗОУИП.

Пересечения по данным ИСОГД:

1. Земли Государственного лесного
фонда
Площадь пересечения: 268 м²
Процент пересечения: 0.1%

2. Земли Государственного лесного
фонда
Площадь пересечения: 96 м²
Процент пересечения: 0%

3. Земли Государственного лесного
фонда
Площадь пересечения: 65 м²
Процент пересечения: 0%

4. Земли Государственного
лесного фонда
Площадь пересечения: 36 м²
Процент пересечения: 0%

5. Земли Государственного лесного
фонда

Пересечения с территориальными
зонами и их основные ВРИ (в
соответствии с ПЗЗ)

Зона КУРТ-82 (Зона комплексного
устойчивого развития территорий)
Площадь наложения: 236088.63 м²
Процент наложения: 100%



Кадастровый номер: 50:08:0050402:963

Информация об участке

Кадастровый номер:
50:08:0050402:963

Адрес:
Московская область, Истринский район,
с/пос. Обушковское

Площадь земельного участка:
349828 м²

Кадастровые номера объектов
капитального строительства (зданий,
строений, сооружений):
50:08:0050402:1358, 50:08:0050402:2295,
50:08:0050402:2298,
50:08:0050402:2300, 50:08:0050402:2301

Разрешённое использование (по
документу):
Под застройку жилыми зданиями,
объектами культурно-бытового и
социального назначения

Разрешённое использование
(фактическое):
Для рекреационных целей

Площадь пересечения с ЗОУИП.

Пересечения по данным ИСОГД:

1. Приаэродромная территория ?
аэродром Кубинка –
приаэродромная территория
Площадь пересечения: 161360 м²
Процент пересечения: 46.1%

Пересечения по данным из ЕГРН:

2. Охранная зона ЛЭП 6 кВ с
отпайками: ПС №836 фидер 73
Охранная зона инженерных
коммуникаций
Площадь пересечения: 14630 м²
Процент пересечения: 4.2%

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРМ (в соответствии с ДЗЗ)

Зона КУРТ-82 (Зона комплексного
устойчивого развития территорий)
Площадь наложения: 349827.62 м²
Процент наложения: 100%



Кадастровый номер:

50:08:0050402:516

Информация об участке

50:08:0050402:516

Адрес:

Московская область, р-н Истринский, д
Красный Поселок

Площадь земельного участка:

127152 м²

Кадастровые номера объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений):

50:00:0000000:520,

50:08:0000000:160678,

50:08:0050402:1344, 50:08:0050402:1358

Разрешённое использование (по документу):

Под застройку жилыми зданиями,
объектами культурно-бытового и
социального назначения

Разрешённое использование (фактическое):

Для иных видов жилой застройки

Участок расположен в границах

Площадь пересечения с ЗОУИТ.

1. Приаэродромная территория 
аэродром Кубинка –
приаэродромная территория
Площадь пересечения: 126892 м²
Процент пересечения: 99.8%

Пересечения по данным из ЕГРН:

2. Охранная зона ЛЭП 6 кВ с
отпайками: ПС №836 фидер 73
Охранная зона инженерных
коммуникаций
Площадь пересечения: 12285 м²
Процент пересечения: 9.7%

3. Охранная зона кабеля линейно-
кабельного сооружения связи:
Волоконно-оптическая линия
связи "Москва-Смоленск" на
территории Истринского
муниципального района
Московской области)
Охранная зона линий и
сооружений связи и линий и

Пересечения с территориальными зонами и их основные ВРМ (в соответствии с ДЗЗ)

- Зона КУРТ-82 (Зона комплексного
устойчивого развития территорий)
Площадь наложения: 126484.59 м²
Процент наложения: 99.5%



Концепция застройки



Основной концепцией застройки являются малоэтажные многоквартирные дома (4 этажа) комфорт-класса

-Концепция соответствует действующему регламенту комплексного и устойчивого развития территории (КУРТ-82) г.о. Истра. Основные технико-экономические параметры представлены далее.

-Имеется успешный опыт реализации квартир 1-ой очереди ЖК САМПО, схожий по позиционированию с предлагаемой концепцией. Динамика продаж САМПО-1 за 2 года достигла 30 000 кв.м/год с тенденцией к дальнейшему росту.

-Рассматриваемая для застройки территория расположена в сложившейся системе индивидуального и малоэтажного жилищного строительства. Оптимальный вариант застройки с точки зрения емкости рынка.

Основные технико-экономические параметры в соответствии с градостроительными нормативами КУРТ-82

Основные показатели	Действующий ППТ-2013	Нормативы по КУРТ-82	Значение по проекту КУРТ-82
Макс. допустимая этажность жилых и нежилых зданий	4	4	4
Общая площадь многоквартирной жилой застройки, в т.ч. <i>-1-ая очередь ЖК САМПО, -Площадь застройки САМПО-2</i>	419 537 кв. м	419 537 кв. м	419 537 кв. м 100 716 кв. м 318 821 кв. м
Расчетная численность населения	10 458 чел.	28 кв. м S кв. общ/1 чел.	Около 15 000 чел.
Мин. обеспеченность местами хранения транспорта	4 687 мест	420 <u>машиномест</u> /1 тыс. чел.	Около 6 300 мест
Мин. обеспеченность местами в ДОУ	367 мест	65 мест/1 тыс. чел.	973 мест
Мин. обеспеченность местами в ОУ	1 522 места	135 мест/1 тыс. чел	2 022 мест
Мин. обеспеченность поликлиниками	42 места	17,75 посещений в смену/ 1 тыс. чел.	265мест
Мин. обеспеченность плоскостными спортивными сооружениями	9 412 кв. м	948,3 кв. м/1 тыс. чел.	14 224 кв. м
Мин. обеспеченность отдельно стоящими объектами торговли	3 137 кв. м	350 кв. м/1 тыс. чел.	5 250 кв. м

- Проектом внесения изменений в ПЗЗ г.о. Истра для рассматриваемой территории (100,1 Га) предусмотрена КУРТ-82 с возможностью строительства 419 537 кв. м многоквартирной жилой застройки и предельным количеством этажей = 4 (четыре), что соответствует показателям утвержденного ранее ППТ. В то же время другие ТЭП утвержденного ранее ППТ (в 2013 г.) не соответствуют текущим градостроительным регламентам КУРТ-82.
- В рамках реализации САМПО-2 в 2021г. предусмотрена разработка (корректировка) и утверждение изменений проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ) с технико-экономическими показателями, соответствующими установленному градостроительному регламенту.

Преимущества проекта

- ✓ Успешный в маркетинговом плане проект с широкой целевой аудиторией
- ✓ Большой обжитой поселок с 3 000 жителей
- ✓ Наличие социальной инфраструктуры
- ✓ Возможность развить свою экосистему для 15 000 жителей



- ✓ Популярный формат жилья, тренд на загородную недвижимость
- ✓ Благоприятная экология
- ✓ Престижная локация
- ✓ Современная архитектурная концепция

Основные параметры проекта

SÄMPÖ

-2



318 821 кв. м
Продаваемая площадь



От 100 тыс.руб./кв. м
Средняя цена реализации



32 млрд руб.
Совокупная выручка



23,8 млрд руб.
Совокупные расходы по
проекту без учета ЗУ



12,8 млрд руб.
(40 тыс. руб./кв. м)
СМР коробок



3,5 млрд руб.
Прочие ПИР и СМР (на
основе затрат 1-й очереди)



3,0 млрд руб.
Социальная нагрузка
(детский сад, школа)



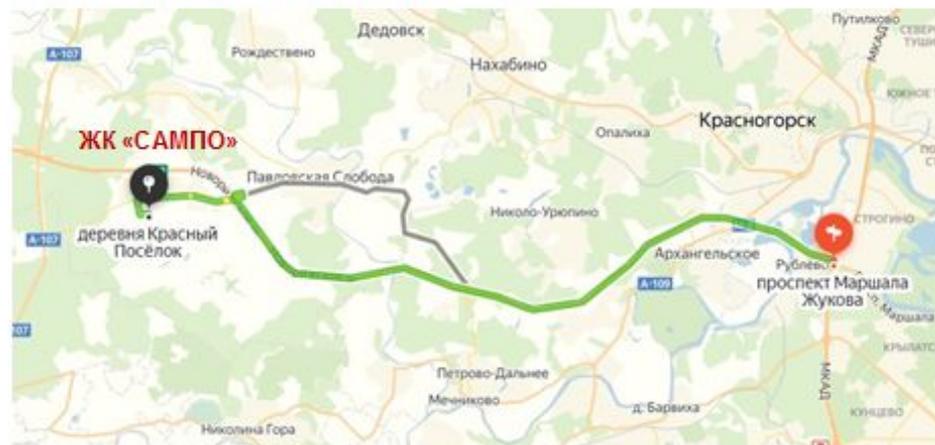
4,5 млрд руб.
Маркетинг и продажи,
административные
расходы и управление
проектом

Градостроительный потенциал



- В соответствии с разработанным проектом внесения изменений в ПЗЗ г.о. Истра вся рассматриваемая территория 100,1 Га (в том числе САМПО-1) спланирована под комплексное и устойчивое развитие территории (КУРТ-82) в соответствии с которой определены нормативы застройки, необходимая обеспеченность социальной и инженерной инфраструктурой.
- Согласно Генеральному плану развития Истринского района под малоэтажное строительство предусмотрено 650 Га. В непосредственной близости от САМПО-2 сопоставимые и пригодные для новой застройки участки отсутствуют.
- Для реализации проекта требуется заключение Договора комплексного развития территории с органами местного управления с подготовкой графика опережающего строительства и ввода в эксплуатацию объектов социальной и инженерной инфраструктур.

Общая площадь ЗУ по проекту	100,1 Га
ООО «Микрорайон Кантри» (1-ая очередь ЖК САМПО)	29,1 Га
ООО «Обушково»	35,4 Га
ООО «Красный Поселок»	12,7 Га
ООО «Новый Иерусалим»	23,6 Га



Потребности	Текущее состояние	Примечания
<p>Газоснабжение: Около 16 тыс. куб. м/час</p>	<p>Газораспределительная сеть по границе участка ГРС «Павловская Слобода»: производительность 43,24 тыс. куб. м/час; резерв мощности около 1,38 тыс. куб. м/час. ГРС КРП-14: производительность 122 тыс.; резерв мощности около 7,9 тыс. куб. м/час. Выделено 2,3 тыс. куб. м/час по ТУ «Мособлгаз» на САМПО-1</p>	<p>На газораспределительной станции (ГРС) «Павловская Слобода» отсутствуют требуемые резервы мощности. Проектируется ГРС «Архангельское-2» с газопроводом отводом производительностью 100 тыс. куб. м/час и строительством газопровода-связки между ГРС «Павловская Слобода» и ГРС «Архангельское» в районе д. Дмитровское - д. Меушиково.</p>
<p>Энергоснабжение: Около 9 МВт</p>	<p>ПС №836 «Слобода»: трансформаторы 2x250 (ВДТ 4x63), 2x63. Фактическая нагрузка около 77 МВт, резерв около 122 МВт. Максимально разрешенная мощность для технологического присоединения около 59 МВт. Получены ТУ на 9,3 МВт</p>	<p>На питающем центре имеется достаточный резерв свободных электрических мощностей.</p>
<p>Водоснабжение: Около 3 тыс. куб. м/сут</p>	<p>Построено ВЗУ производительностью около 1,2 тыс. куб. м/сут.</p>	<p>Проектом планировки предусмотрено строительство второго ВЗУ. Потребная производительность 1,8 тыс. куб. м/сут.</p>
<p>Водоотведение: Около 3 тыс. куб. м/сут</p>	<p>Построена 1 очередь очистных сооружений на 500 куб. м/сут.</p>	<p>Необходимо строительство (реконструкция) очистных сооружений с увеличением производительности на 2,5 тыс. куб. м/сут. Требуется проведение аудита возможности реконструкции существующих очистных сооружений.</p>

Отсутствуют существенные риски недостаточности инженерно-технической инфраструктуры, препятствующие реализации проекта:

- Имеется техническая возможность технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «МОЭСК» и сетям газоснабжения.
- Резерв мощности в газораспределительной системе позволяет осуществлять только поэтапную реализацию проекта с учетом последующего снятия технических ограничений.
- Возможно водоснабжение от собственных ВЗУ.
- Возможно водоотведение за счет собственных очистных сооружений. Требуется проработка вопроса водоотведения с увеличением производительности существующих ЛОС и согласованием в Министерстве экологии и природопользования Московской области точки сброса очищенных вод.

Условия реализации проекта “SAMPO-2”:

- Начальная стоимость продажи Проекта 3.5 млрд.рублей (окончательная стоимость устанавливается на прямых переговорах в формате Собственник Проекта - Инвестор).Возможные схемы взаиморасчетов также обсуждаются только на прямых переговорах.
- Обязательное условие от Собственника Проекта: наличие у Инвестора серьезного опыта осуществления аналогичных проектов и портфолио успешно осуществленных девелоперских проектов по строительству жилья(желательно в Московской области);
- Организация переговорного процесса и предоставление дополнительной информации по проекту только после предоставления заинтересованной в проекте Компанией официального Письма о намерениях(формат Письма предоставляется).

Некоторые фото жилого комплекса “SAMPO-1”



Видео о ЖК “САМРО”(первая очередь):

<https://youtu.be/5pYgpM54sno>

Аэрофотосъемка ЖК “САМРО”(первая очередь):

https://youtu.be/4Q_npbDj_uQ

SÄMPÖ



SÄMPÖ

Дополнительная информация по телефону(WhatsApp):

+7(968)551 4 000

E-mail: sanders444@gmail.com

Благодарим за внимание!