

**SÄMPÖ**



**SÄMPÖ**

---

---

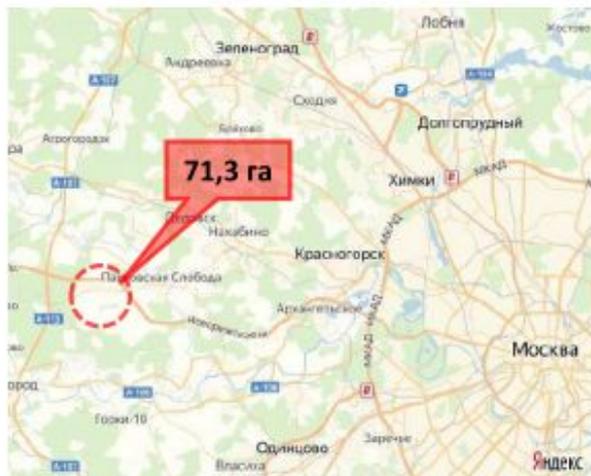
**Представитель Собственника  
предлагает к продаже  
девелоперский проект  
по строительству жилого комплекса комфорт-  
класса  
“SAMPO-2”**

---

---

**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)

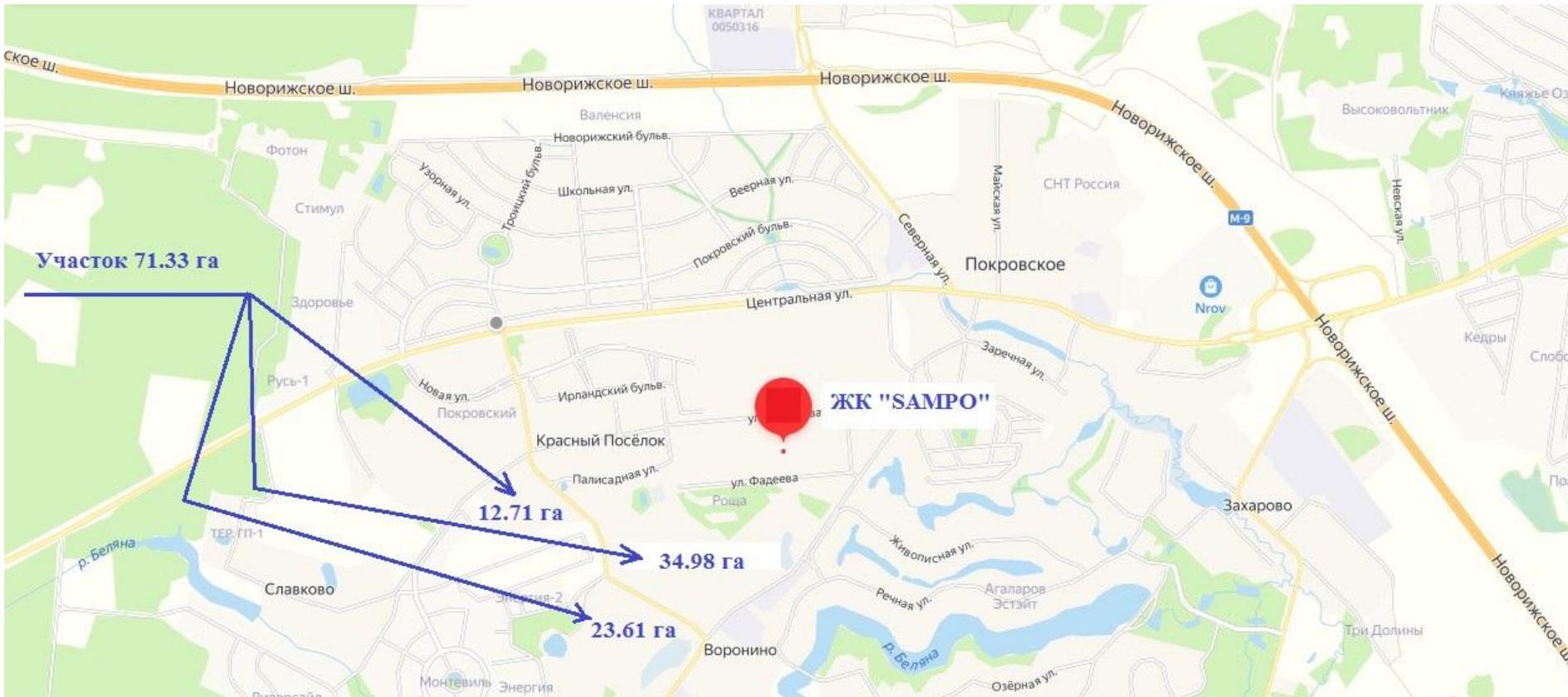
- Кадастровые номера участков **50:08:0050402:516**, **50:08:0050403:517** и **50:08:0050402:963**, совокупная кадастровая стоимость 1 113 632 604 руб. (до оптимизации – 3 417 591 759 руб.).
- Участки расположены в экологически чистом районе ближайшего Подмосковья, в центре одной из самых престижных 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.

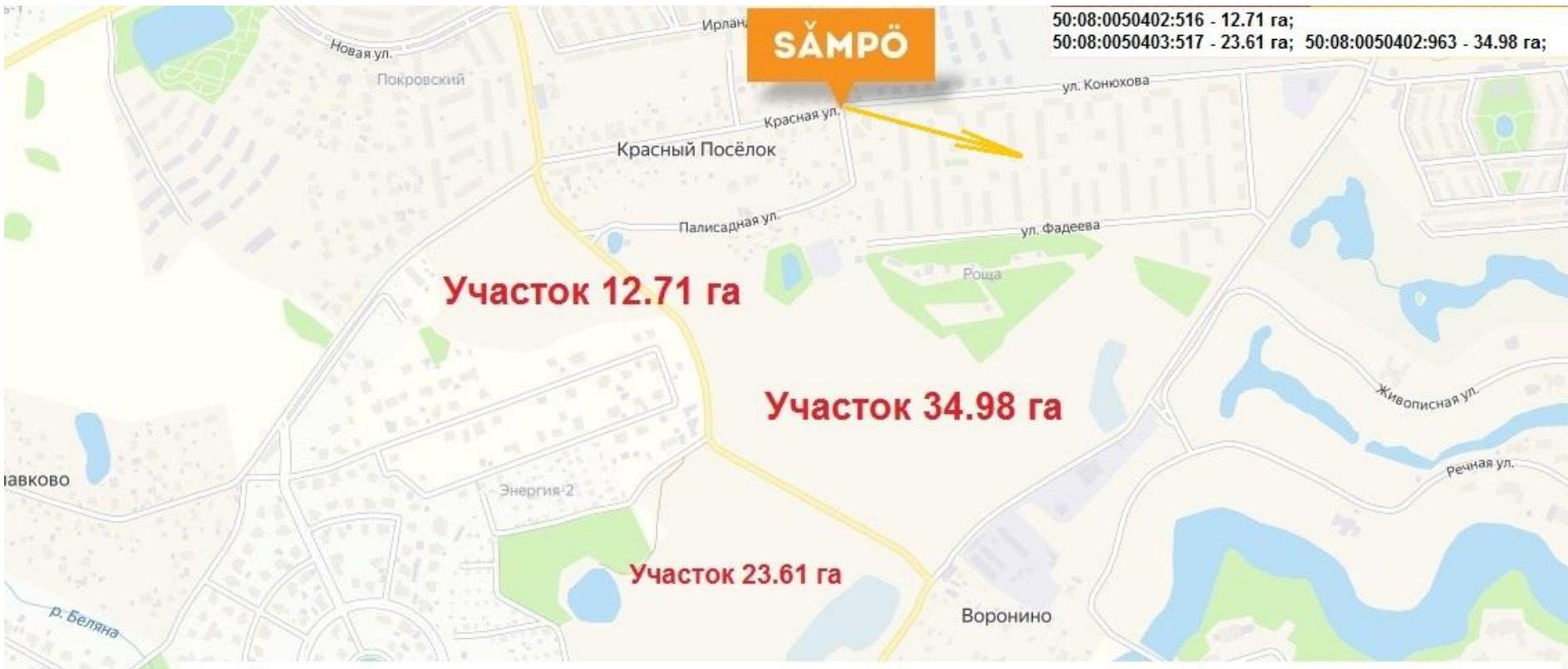
ТЭПы прописаны в ПЗЗ / КУРТ-82.



# 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 м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 0.1%

2. Земли Государственного лесного  
фонда  
Площадь пересечения: 96 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 0%

3. Земли Государственного лесного  
фонда  
Площадь пересечения: 65 м<sup>2</sup>  
Процент пересечения: 0%

4. Земли Государственного  
лесного фонда  
Площадь пересечения: 36 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>

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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>

### 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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
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 м<sup>2</sup>  
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)



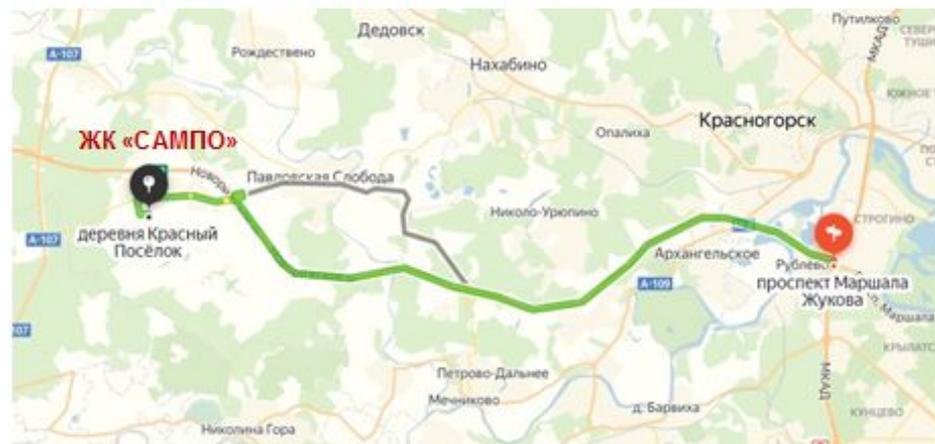
4,5 млрд руб.  
Маркетинг и продажи,  
административные  
расходы и управление  
проектом

# 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



# Инженерно-техническое обеспечение



-  Распределительная трансформаторная подстанция
-  Трансформаторная подстанция
-  Воздушная линия электропередач 6 (10) кВ
-  Газорегуляторный пункт
-  Шкафной газорегуляторный пункт
-  Распределительный газопровод
-  Кабельная линия связи

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.

# 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](https://youtu.be/4Q_npbDj_uQ)**

# Вариант застройки участка 71.33 га в концепции “ЖИВЫЕ ГОРОДА”:

<https://youtu.be/qbM9WQDhwXU>

Девелоперский проект

## Живые Города



Гармония инноваций и окружающей среды

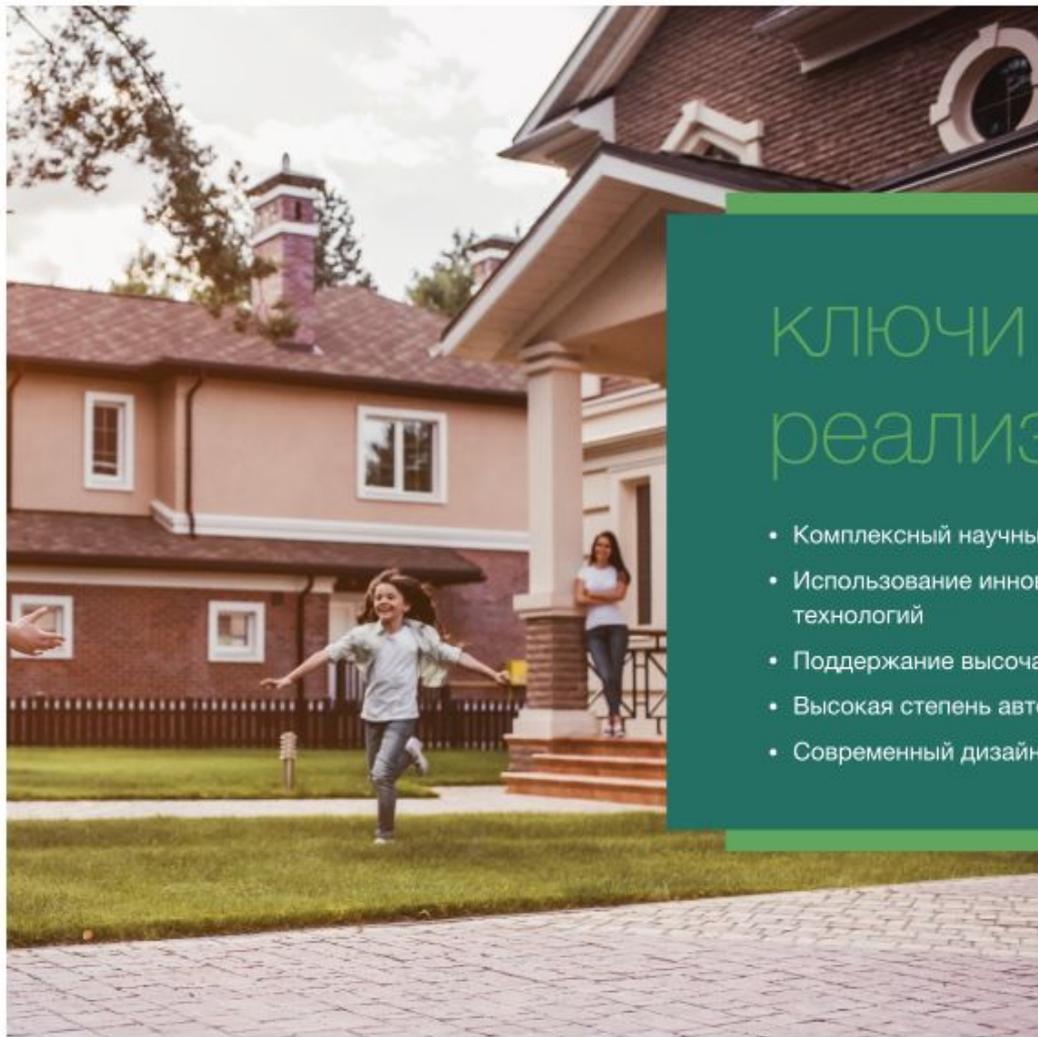


# Концепция

В проекте «Живые города» мы посмотрели на всю картину целиком и полностью переосмыслили окружающую среду человека. Это не просто города. «Живые города» - это высокотехнологичная среда обитания, где в основе лежит поддержание и воспитание семейных ценностей, развитие человека и его семьи в целом. Это экологичная среда обитания, где будет достигнута гармония человека и природы, где каждый будет спокоен за будущее своей семьи.

«Живые города» - это первый проект в России, где будет применен комплексный подход к созданию благоприятной среды для человека с применением лучших инновационных и эффективных решений в каждой области.





## КЛЮЧИ К реализации проекта:

- Комплексный научный подход
- Использование инновационных и эффективных отраслевых решений и технологий
- Поддержание высочайшей экологичности и безопасности в поселке
- Высокая степень автоматизация процессов управления
- Современный дизайн

# Инфраструктура

В городе будет построена минимально необходимая инфраструктура, которая включает в себя:



Продуктовые и хозяйственно бытовые объекты



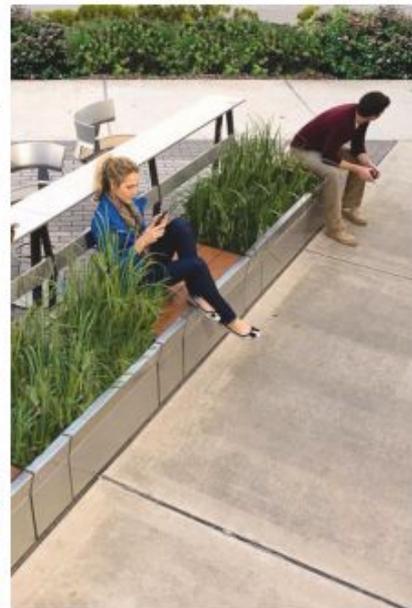
Спортивные площадки



Летние кафе и рестораны



Парки и детские площадки





Инфраструктура в "Живых городах" позволит жителям вести активный и комфортный образ жизни, присущий городской среде, при этом находясь на природе в гармонии с окружающей средой. При трудоустройстве на инфраструктурные объекты жителям будут предоставлены привелегии, а хорошая транспортная доступность до «Живых городов» позволит при необходимости комфортно добираться до городской среды, как на личном, так и на общественном транспорте.

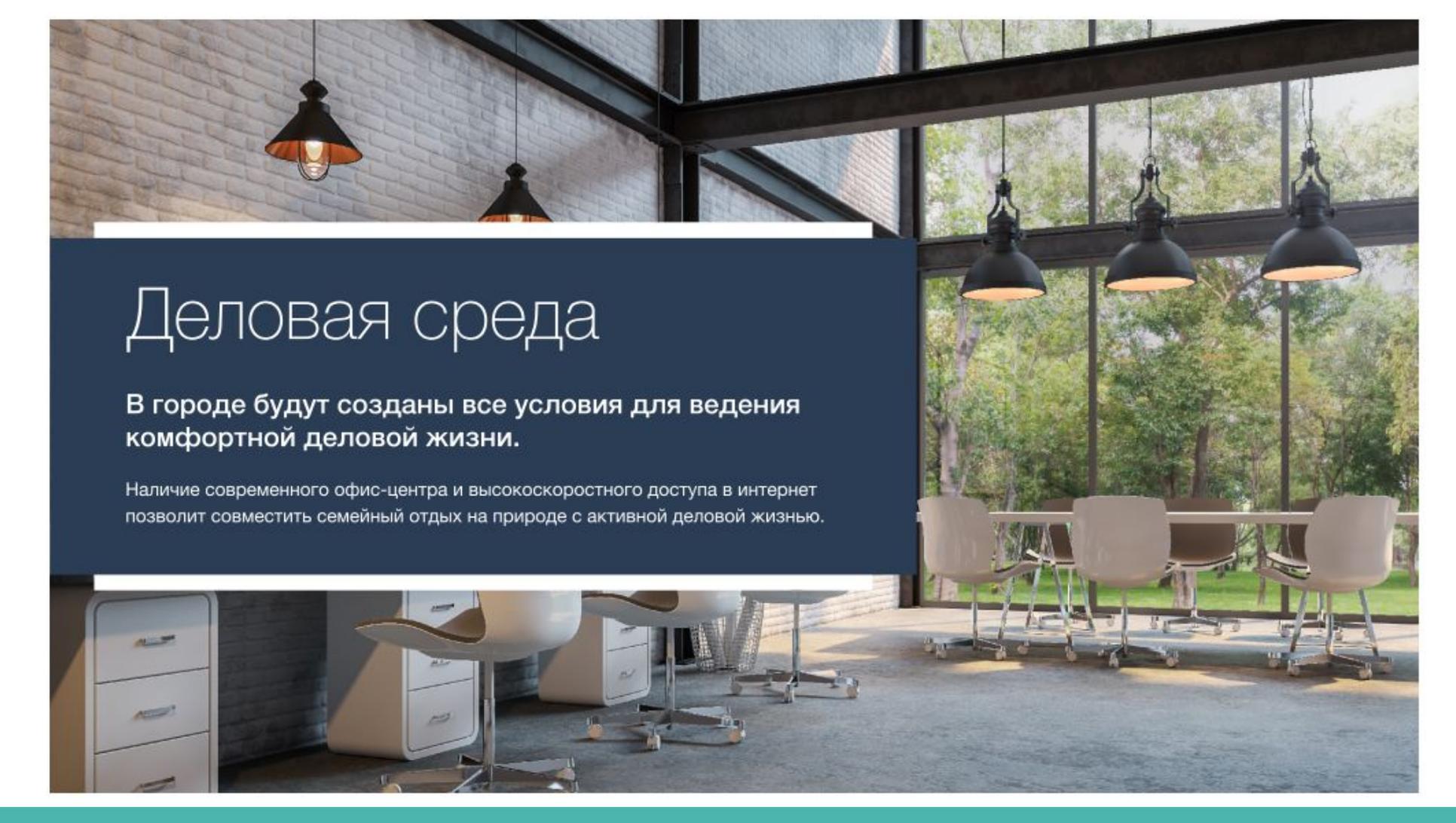
# Умные дома

Все дома будут оборудованы интеллектуальной системой, обеспечивающей комфортное проживание всех жителей дома и позволяющей управлять домом в режиме реального времени.



## Технологии, входящие в состав умного дома:

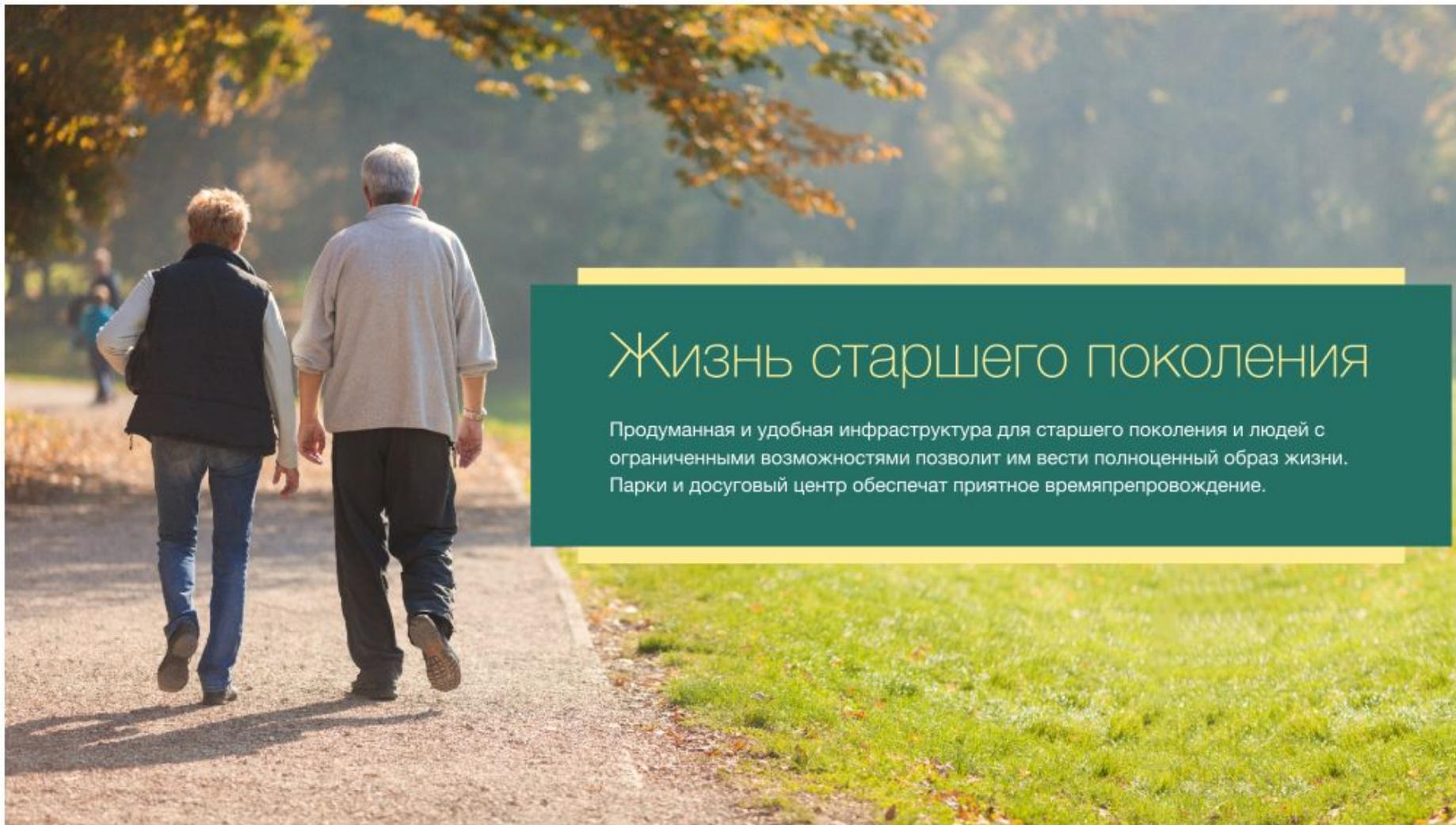
- Автономные инженерные коммуникации, позволяющие контролировать качество водоподготовки
- Система сбора поверхностных стоков для дальнейшего аккумулирования и использования для технических нужд
- Система генерирования зеленой энергии
- Геотермальные тепловые насосы
- Автоматическая система сортировки мусора
- Дистанционное управление домом и бытовой техникой с мобильного устройства
- Многофункциональное управление светом, климатом и безопасностью дома

A modern office interior featuring a large window with a view of greenery. The room has a white brick wall, black metal beams, and several black pendant lights. In the foreground, there are white office chairs on wheels and white storage units. The overall atmosphere is bright and professional.

# Деловая среда

**В городе будут созданы все условия для ведения комфортной деловой жизни.**

Наличие современного офис-центра и высокоскоростного доступа в интернет позволит совместить семейный отдых на природе с активной деловой жизнью.



# Жизнь старшего поколения

Продуманная и удобная инфраструктура для старшего поколения и людей с ограниченными возможностями позволит им вести полноценный образ жизни. Парки и досуговый центр обеспечат приятное времяпрепровождение.

# Дети и образование

**Отличительной особенностью «Живых городов» станет современный подход к образованию и воспитанию детей.**

В «Живых городах» будет создана новая образовательная модель. Будут построены школы под открытым небом, которые будут раскрывать таланты детей, давать им уверенность в себе. Симбиоз инноваций и природы, возможность развития на территории парковых зон - раскроет потенциальные возможности ребенка, даст толчок для развития его творческой инициативы, самостоятельного и осознанного поиска знаний.

Для активного отдыха и физического развития детей в городе предусмотрены детские и спортивные площадки, а также досуговый центр, где дети смогут получать дополнительное образование.



# ЭКОЛОГИЯ

**В «Живых городах» будет создана особая атмосфера гармонии человека, технологий и природы.**



Все строительные материалы проходят предварительную экологическую экспертизу в сертифицированной лаборатории НИИ окружающей среды ФГБУ «ВНИИ экологии»



Все органические отходы измельчаются и утилизируются в автономное очистное сооружение, где в течение года превращаются в удобрения для земельных участков и газонов.



При строительстве домов будут применяться инновационные, энергосберегающие и экологически чистые технологии.



Уникальная система утилизации мусора, где получаемые брикеты отходов дома утилизируются управляющей компанией бесплатно.



Освещение дороги будет оборудовано энергонезависимыми источниками



Все энергоэффективные дома будут оборудованы системой «умный дом»



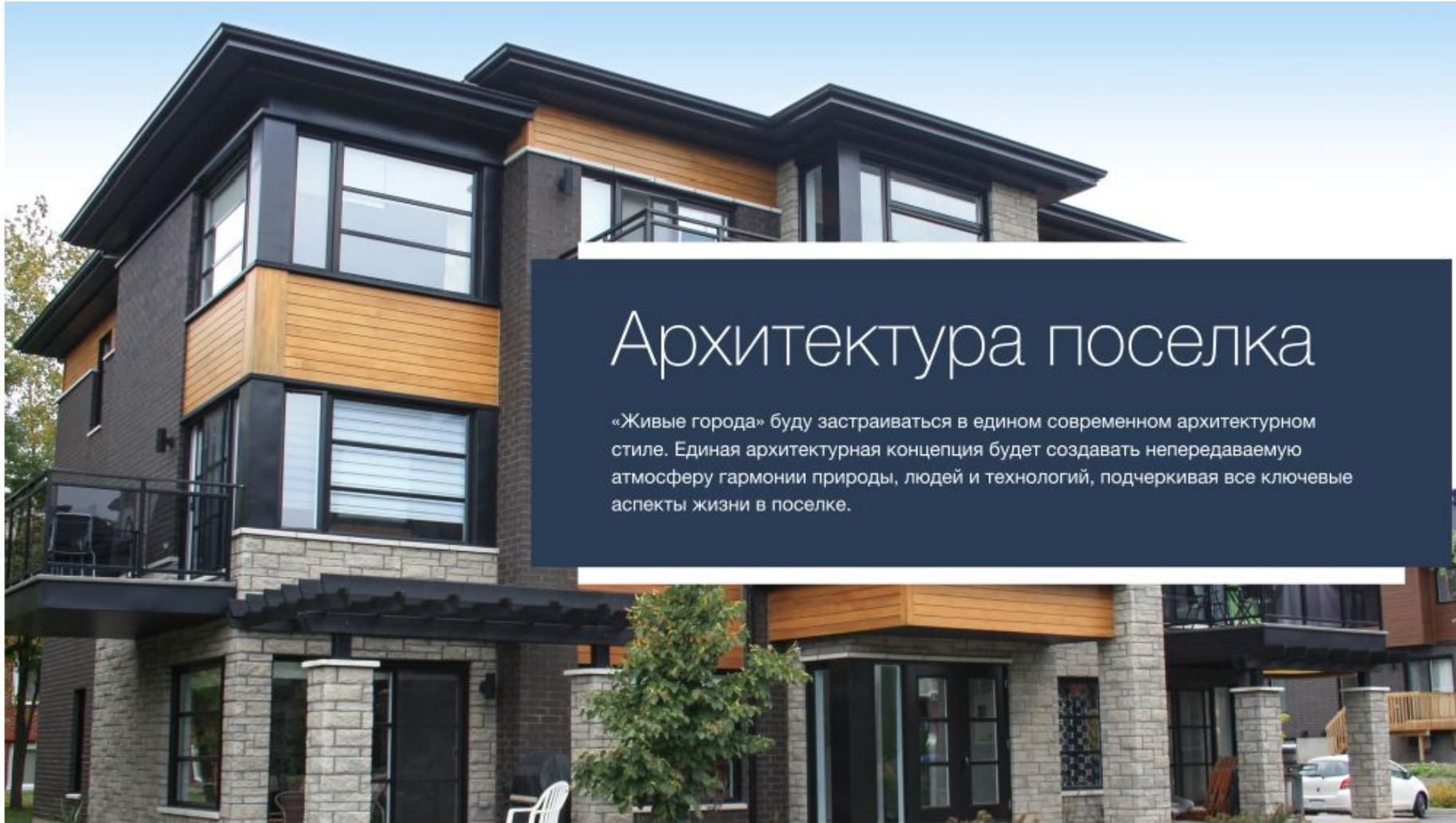
Будут созданы зеленые парковые зоны.

# Эко ферма в городе

По данным НИИ питания РАМН более 50% всех болезней связано с нарушением питания и некачественными продуктами. Сегодня в производстве продукции животного и растительного происхождения разрешено использовать свыше 500 синтетических добавок. Огромное число некачественной продукции (до 40%) поступает на наш рынок из зарубежных стран. Вопрос продовольственной безопасности в ближайшем будущем будет иметь колоссальное значение.

В «Живых городах» будет построена современная эко ферма, где каждый житель сможет приобрести натуральную и экологически чистую продукцию: рыбу, овощи, зелень, ягоды, фрукты и другое.





# Архитектура поселка

«Живые города» будут застраиваться в едином современном архитектурном стиле. Единая архитектурная концепция будет создавать непередаваемую атмосферу гармонии природы, людей и технологий, подчеркивая все ключевые аспекты жизни в поселке.

# Безопасность

**Живые города - это крепость, где каждый житель будет чувствовать себя в безопасности.**

- Охраняемый периметр, огражденный эстетической конструкцией высотой в 2-2.5 метра со смарт системой видеонаблюдения.
- Интеллектуальная система безопасности, позволит жителям формировать пропуски для гостей в несколько кликов со смартфона.



# Управляющая компания

Будет создана максимально автоматизированная и комфортная для жителей работа управляющей компании, которая будет не навязывать, а предлагать услуги, важнейшие из которых будут:

- Селективный сбор и первичная переработка бытовых отходов
- Оптимизация и координация систем работы
  - Электроснабжения
  - Горячего водоснабжения
  - Отопления
  - Вентиляции
  - Управления освещением
  - Бесперебойным и аварийным электроснабжением
  - Управление транспортными потоками
  - Противопожарными и охранными мероприятиями
  - Учетом и распределением ресурсов

# Экономическое обоснование

Сегодня рынок переполнен однотипными предложениями. Из-за этого люди готовы платить цену выше средне-рыночной за уникальность и среду обитания, которая отвечает их ценностям.

Применение современных строительных технологий, таких как строительная технология «АИСТ», позволит существенно снизить расходы на реализацию, а высокая степень автоматизации всех процессов жизни в поселке, позволит снизить издержки на поддержание высокого уровня жизни.

Дома будут предлагаться по демократичной цене (ниже средней рыночной) с выгодными условиями кредитования, что позволит существенно расширить целевую аудиторию и реализовать серию таких проектов.

**Проект “ЖИВЫЕ ГОРОДА”** - воплощение концепции инновационных жилых кластеров, которая отвечает приоритетам государственной политики России, формируя комфортную и доступную среду для создания гармоничной семейной жизни и воспитания нового поколения успешных, здоровых, всесторонне образованных детей, которым предстоит определять будущее нашей страны.

**Инновационный жилой кластер в концепции “Живые Города”**— это мини-город с значительной спортивной, культурной и образовательной инфраструктурой, расположенной в шаговой доступности. Наполнение инфраструктуры формируется таким образом, что с самого рождения ребенок получает возможности для всестороннего развития.

Это новый формат комплексного строительства комфортного жилья и развития новых территорий – один из инструментов достижения показателей, заложенных в национальных проектах: «Жильё и городская среда», «Демография», «Образование», «Культура», «Производительность труда и поддержка занятости», «Малое и среднее предпринимательство», «Цифровая экономика».



## Условия реализации Проекта:

- **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).**

**SÄMPÖ**



**SÄMPÖ**

**Дополнительная информация по телефону(WhatsApp):**

**+7(968)551 4 000**

**E-mail: [sanders444@gmail.com](mailto:sanders444@gmail.com)**

**Благодарим за внимание!**