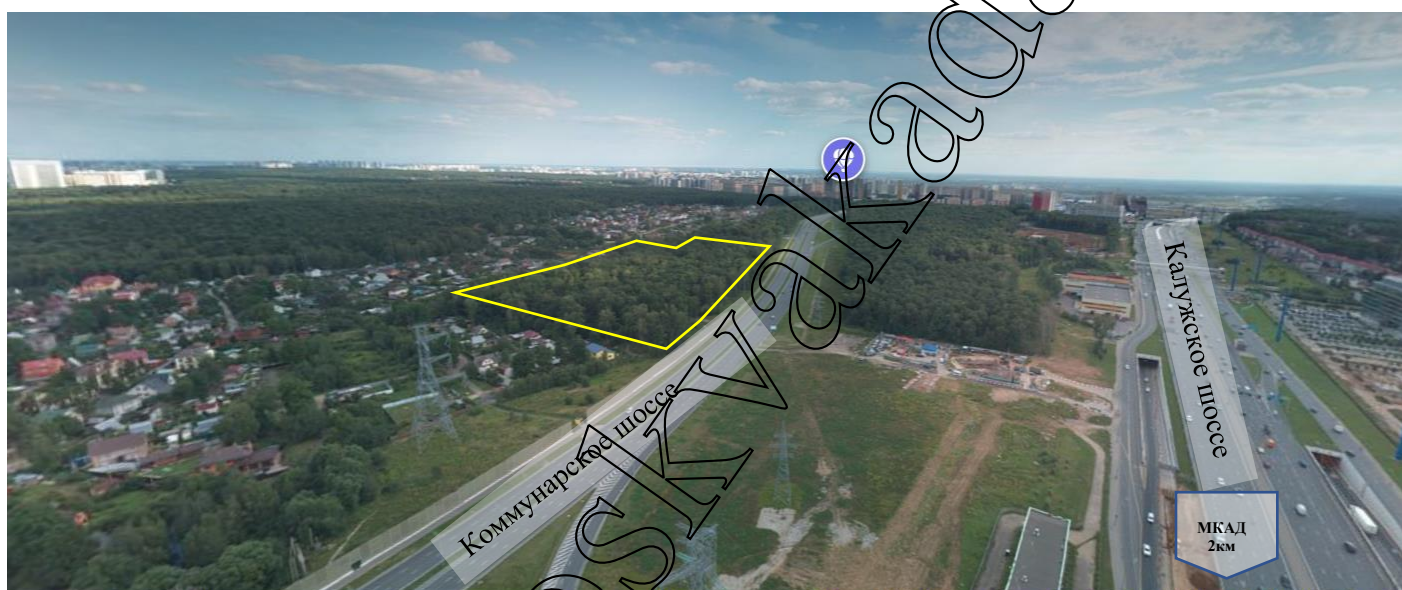
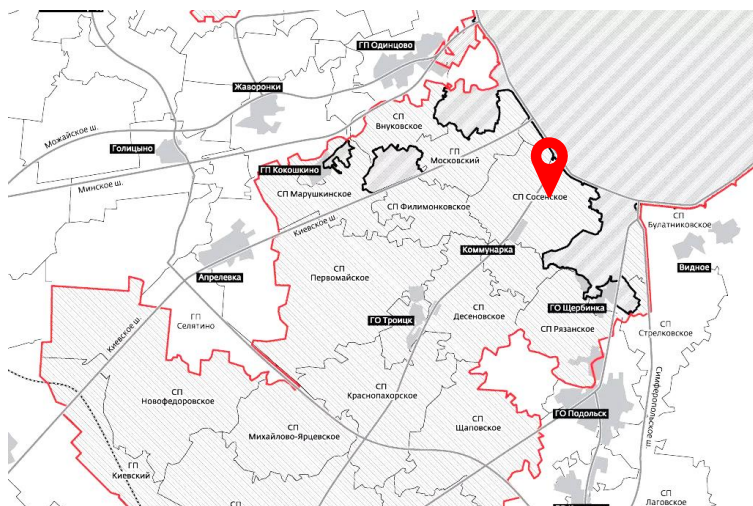


Справка



Предлагается земельный участок для коммерческой и жилой застройки.

Стоимость: 3 млрд. руб.

Смена ВРИ: требуется. По данным продавца стоимость смены составляет 1,1 млрд.руб. из которых 90 млн.руб. уже оплачено. По нашим расчетам стоимость смены ВРИ составляет 1 714 633 209,23 Р. Возможно, применена льгота, запрошена информация у продавца.

Стоимость земли на 1 кв.м. жилья: 71 366 Р (с учетом платы за смену ВРИ)

Средняя цена за 1 кв.м.: 260 тыс.руб.

Формат сделки: продажа компании

Адрес: г. Москва, п.Сосенское, п.Газопровод

КН: 77:17:0120316:60580

Площадь: 49 694 м² (4.97 Га)

Кадастровая стоимость: 756 395 852,58 руб.

Категория: земли населенных пунктов

ВРИ:

- 2.6 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью 9 этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

- 3.5.1 дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проведения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятий обучающихся физической культурой и спортом.

Предельная высота зданий – 35 м;

Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) - 20.01

Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен - 99 000 кв.м, в том числе:

- жилая часть – 86 850 кв.м;

- нежилая часть – 12 150 кв.м, в том числе:

образовательная организация на 358 места (начальное общее образование на 237 мест, дошкольное образование на 116 мест)

В рамках Решения ГЗК от 01.07.22г. №25 принято решение о пересмотре ТЭПов проекта в сторону увеличения на 10%:

Предельная высота зданий – 38,5 м;

Максимальная плотность (тыс.кв.м/га) - 22.01

Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен – 108 900 кв.м, в том числе:

- жилая часть – 95 535 кв.м;

- нежилая часть – 13 365 кв.м, в том числе:

образовательная организация на 388 места (начальное общее образование на 261 мест, дошкольное образование на 127 мест)

Форма собственности: Собственность, ООО «Три Эс Дмитровское 2» (ИНН 7743234178)

Исходно-разрешительная документация:

- ГПЗУ РФ-77-4-59-3-58-2022-2852 от 13.05.2022

Удаленность от МЦД/Метро:

35 минут пешком до существующей станций м.Ольховая, 25 минут до будущей строящейся станции «Бачуринская».

Показатель	Норматив		
Площадь участка		кв.м.	49 694
Этажность		эт.	9
Высота застройки		м.	35
Предельная плотность застройки		тыс.кв.м./Га	20,01
Максимальный процент застройки			не установлен
Суммарная площадь в ГНС		кв.м.	108 900
Полезная площадь	68	%	74 052
Площадь квартир	94	%	69 609
Площадь НП	6	%	4 443
Численность населения	30 кв.м. общей площади квартир 1 чел.	чел.	2 320
Обеспеченность ДС	63 мест на 1000 чел	мест	146
Обеспеченность СОШ	124 мест на 1000 чел	мест	288

Технико-экономические показатели		
Показатель	Ед.изм.	Значение
Площадь земельного участка	Га	4,97
Полезная площадь участка	Га	4,97
Вид права		Собственность
Плотность застройки	м ² /Га	22 010
Общая наземная площадь застройки	м ²	108 900
Площадь квартир	м ²	69 609
Количество квартир	шт.	н/д
Полезная площадь нежилых помещений	м ²	4 443
Площадь подземного паркинга	м ²	н/д
Финансовые показатели		
Показатель	Ед.изм.	Значение
Стоимость приобретения прав на ЗУ	тыс.руб.	3 000 000
Стоимость смены ВРИ	тыс.руб.	1 714 633
Ориентировочная стоимость 1 м ²	тыс.руб.	260
Выручка от продажи квартир	тыс.руб.	18 098 309
Затраты на строительство**	тыс.руб.	6 960 888
Разница между выручкой и затратами	тыс.руб.	6 422 788
Маржа на 1 м ² продаваемых квартир	тыс.руб.	92

Градостроительные ограничения

Участок не обеспечен своим въездом и выездом.

По генеральному плану участок располагается в природно-жилой зоне.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзоны третья (сектор 3.1), пятая (внешняя граница) и шестая, утвержденной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта Российской Федерации от 17.04.2020 г. № 394-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)".

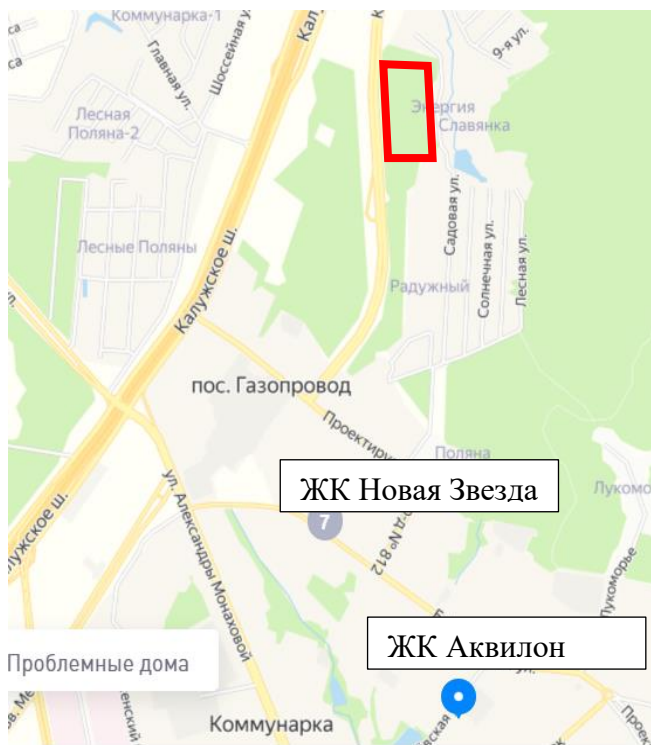
Согласно данным ИСОГД г.Москвы и публичной кадастровой карты на участке отсутствуют зоны с особыми условиями использования.

Участок располагается в границе разработанного Проект планировки территории. Утвержден постановлением Правительства Москвы № 1016-ПП от 07.08.2019 "Об утверждении проекта планировки территории вблизи пересечения Калужского шоссе с МКАД и проектируемым проездом № 812". Согласно данного ППТ участок имел ВРИ 2.3 (блокированная застройка).

Согласно данным ЕГРН на участке имеются обременения в виде ипотеки. Сведения запрошены у Продавца.

<https://moskvaindustries.ru/>

Реализуемые проекты рядом



1. ЖК «Новая звезда» 2 оч.

Согласно данным ЕИСЖС продажи не открыты. На сайте компании (<https://new.krost.ru/flats?complex=70>) предлагаются квартиры с ценой 250-270 тыс.руб./м²

2. ЖК «Аквилон Парк»

