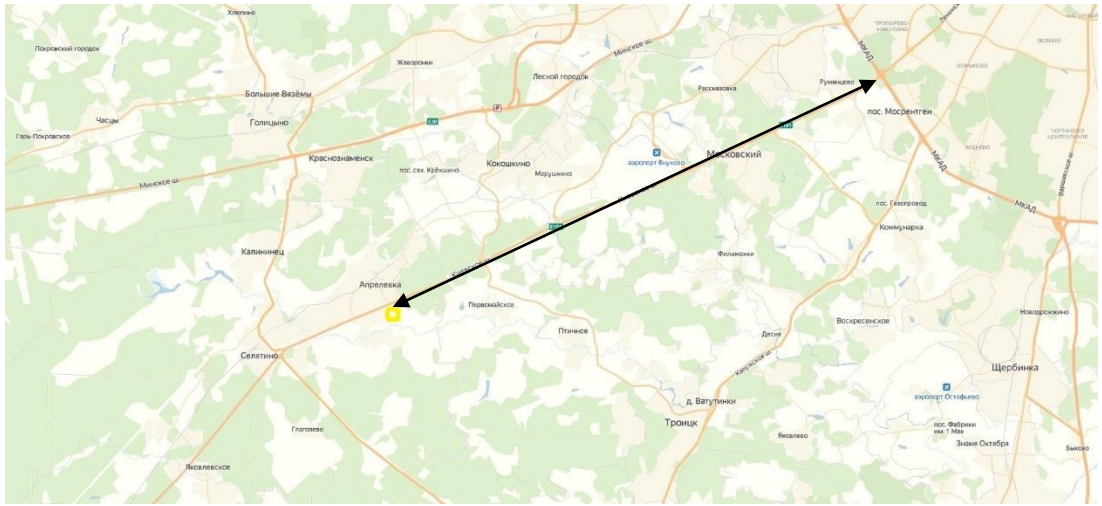
Инвестиционный проект по строительству жилого комплекса в г.п. Апрелевка ГО Нарофоминский Московской области

Архитектурно-планировочная концепция

Жилой комплекс среднеэтажной жилой застройки на берегу реки Десна с объектами торговли, образовательного, социального и культурно бытового назначения

Местоположение земельного участка

Местоположение и описание земельного участка



Локация:

- Примыкание к ФАД М-3 «Украина»
- 25 км до Москвы (метро Саларьево)
- 20 км до Аэропорта «Внуково»
- 4,8 км до ж/д станции «Апрелевка»
- 600 м до остановки «Фрунзевец»
  (7 автобусов и 2 маршрутных такси)

Описание:

- Площадь 47,62 га
- ВРИ существующее: ИЖС
- ВРИ планируемое и допускаемое:

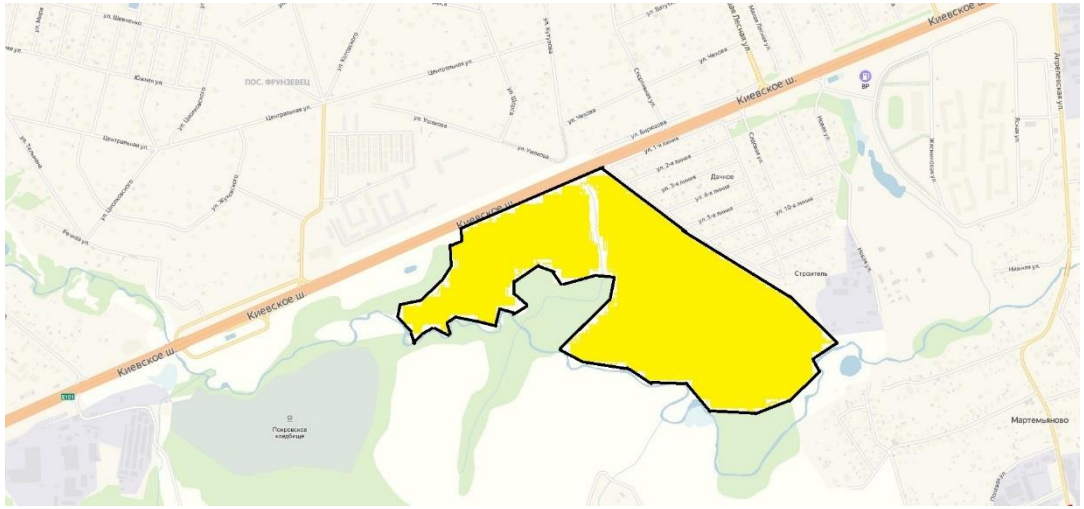
средне этажная застройка

- Градостроительные ограничения:

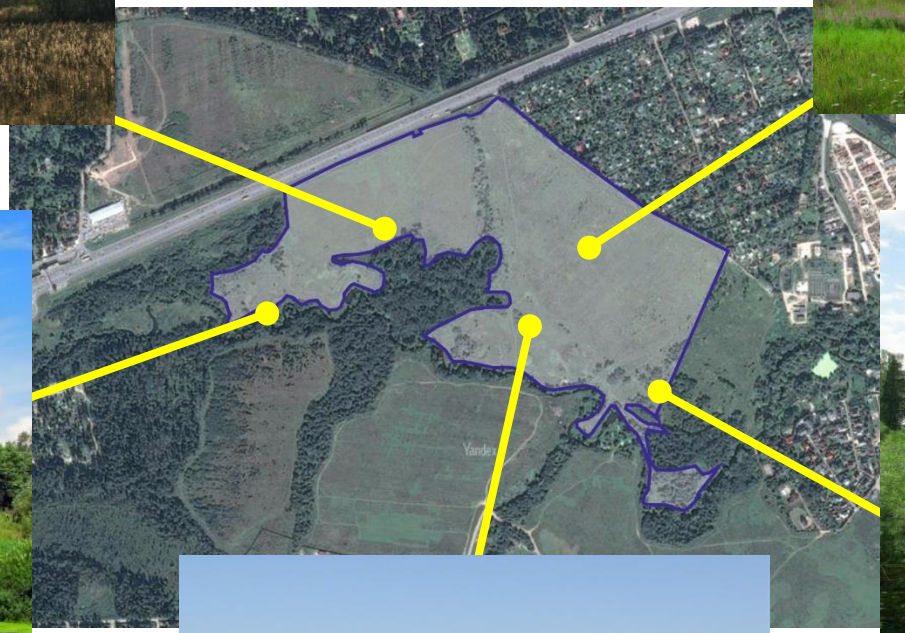
отсутствуют

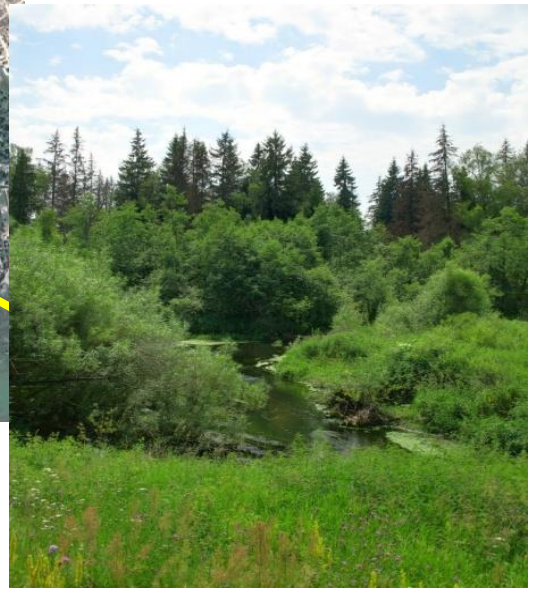
- Прибрежная полоса реки Десна:

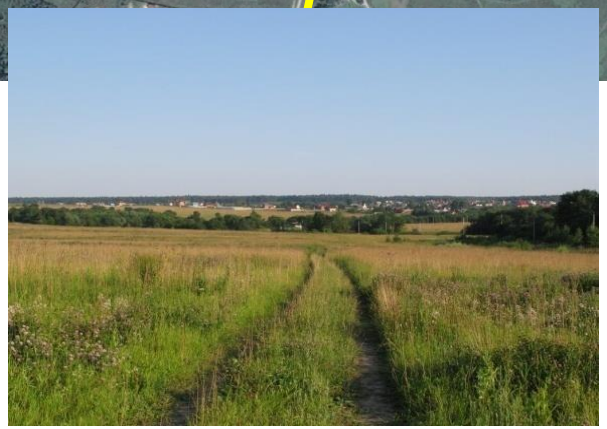
создание рекреационной зоны для жителей



Состояние земельного участка







Программы развития транспортной доступности Новой Москвы

<u>I.Развитие метрополитена</u>

1.Строительство станции метро «Внуково»

<u>Описание:</u> Решение о продлении Калининско-Солнцевской линии от станции «Рассказовка» принято в 2017 году. Длина участка с двумя новыми станциями «Пыхтино» и «Внуково» составит 5,2 км. Она пройдет вдоль Боровского шоссе с выходом к аэропорту вдоль Центральной улицы.

<u>Планируемая дата ввода:</u> 2022 год.

<u>Текущая ситуация:</u> Ведется проектирование и трассировка участка.

2. Строительство станции метро «Троицк»

<u>Описание:</u> На Коммунарской линии построят новые станции, в т.ч. «Троицк».

Участок от станции «Столбово» до города Троицк попадает в 4 этап строительства линии. В соответствии с Генеральным планом линия пройдет вдоль Калужского шоссе по территории пос. Десеновское до Троицка.

<u>Планируемая дата ввода:</u> 2023 – 2024 год.

<u>Текущая ситуация:</u> Разрабатывается проект планировки участка, который определит трассировку линии, размещение станций и электродепо.

<u>Результат</u>:

1. Время в пути до границ со «старой» Москвой сократится на 25-30 минут (правительство Москвы);
2. Открытие новых станций метро по Киевскому направлению позволит увеличить доступность участка со всех округов Москвы:

- Калининско-Солнцевская линия (СЗАО, ЗАО, САО)
- Коммунарская линия до (ЮЗАО, СВАО, ЦАО)

Программы развития транспортной доступности Новой Москвы

II.Строительство ТПУ

В столице была принята программа по созданию транспортно-пересадочных узлов (ТПУ).

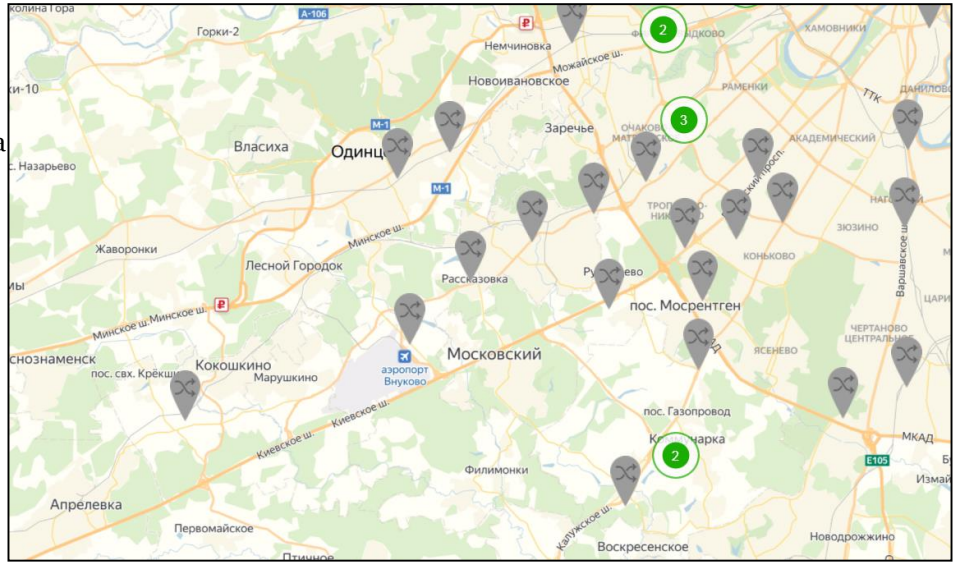
Цифры (правительство Москвы): 134 капитальных ТПУ находятся в работе, 55 ТПУ создадут на станциях метро за счет бюджета - Адресной инвестиционной программы (АИП), по 16 проектам ТПУ определены инвесторы.

Киевское направление:

- ТПУ «Минская» с ж/д станции на станцию метро Калининско-Солнцевской линии;
- ТПУ «Аминьевская» с ж/д станции «Аминьевская» на станцию метро «Аминьевское шоссе» Большой кольцевой линии метро;
- ТПУ «Рассказовка» с ж/д станции «Мичуринец» на станцию метро «Рассказовка» Калининско-Солнцевской линии;
- ТПУ «Санино», «Крекшино», «Солнечная» с ж/д станций Киевского направления МЖД на наземный транспорт;
- Др.

Результат:

1. В 15 минутах езды от участка появятся ТПУ на которых можно будет сделать пересадку с надземного транспорта/автомобиля на электрички Киевского направления МЖД/МЦД;
2. Время в пути на автомибиле до ближайшего ТПЦ снизится с 1 часа (ТПУ «Саларьево») до 15 минут (ТПУ «Санино», ТПУ «Крекшино»);
3. За счет появления новых пересадок со станций Киевского направления МЖД/МЦД на станции метро (за счет ТПУ) повысится доступность округов Москвы (СЗАО, ЗАО, ЮЗАО)



Программы развития транспортной доступности Новой Москвы

III.Реконструкция МЖД и строительство МЦД

1.Реконструкция МЖД.

Описание: Киевское направление стало ключевым для развития Новой Москвы, было принято решение его модернизировать на участке от Киевского вокзала до остановочного пункта Апрелевка. Будут реконструированы 15 станций и остановочных пунктов, построят три новых остановочных пункта с формированием на них транспортно-пересадочных узлов (ТПУ) и дополнительные пути. Три новые станции – Минская, Аминьевская и Санино. Перспективная соединительная ветвь, начинающаяся от Минской, свяжет киевское и белорусское направления. С Аминьевской тоже предполагается пересадка на метро, это будет перспективная станция "Аминьевское шоссе" Третьего пересадочного контура.

По результатам реконструкции будет увеличен пассажиропоток в утренние часы пик в 2,5 раза, электрички будут ходить с интервалом около 3 минут (сейчас 20-40 минут), появятся дополнительные пешеходные и автомобильные связи через ж/д пути (Правительство Москвы). Сейчас на этом направлении находятся два главных пути от Киевского вокзала до Апрелевки (42 км). Третий путь продлят от платформы Солнечная до Апрелевки и построят четвертый путь от Киевского вокзала до Апрелевки. Скорость движения пассажирских поездов увеличится со 120 км/час до 140 км/час.

Планируемая дата ввода: 2025 год.

Текущая ситуация: Ведутся работы. Планируется три этапа.

2.Строительство МЦД-4 «Киевско-Горьковский»

Описание: МЦД в Апрелевке представляет собой четвертую линию Московских Центральных диаметров. С его помощью планируется соединить такие населенные пункты, как Апрелевка и Железнодорожный. Линия будет проведена через территорию Москвы. Она соединит Горьковское и Киевское направления. Такие диаметры призваны связать удаленные направления в Московской области. Общая длина диаметра- 86 км, время в пути - 135 минут, количество станций -38, 19 станций МЦД-4 станут пересадочными на метро и МЦК.

Планируемая дата ввода: 2024 год.

Текущая ситуация: Этап проектирования.

Программы развития транспортной доступности Новой Москвы

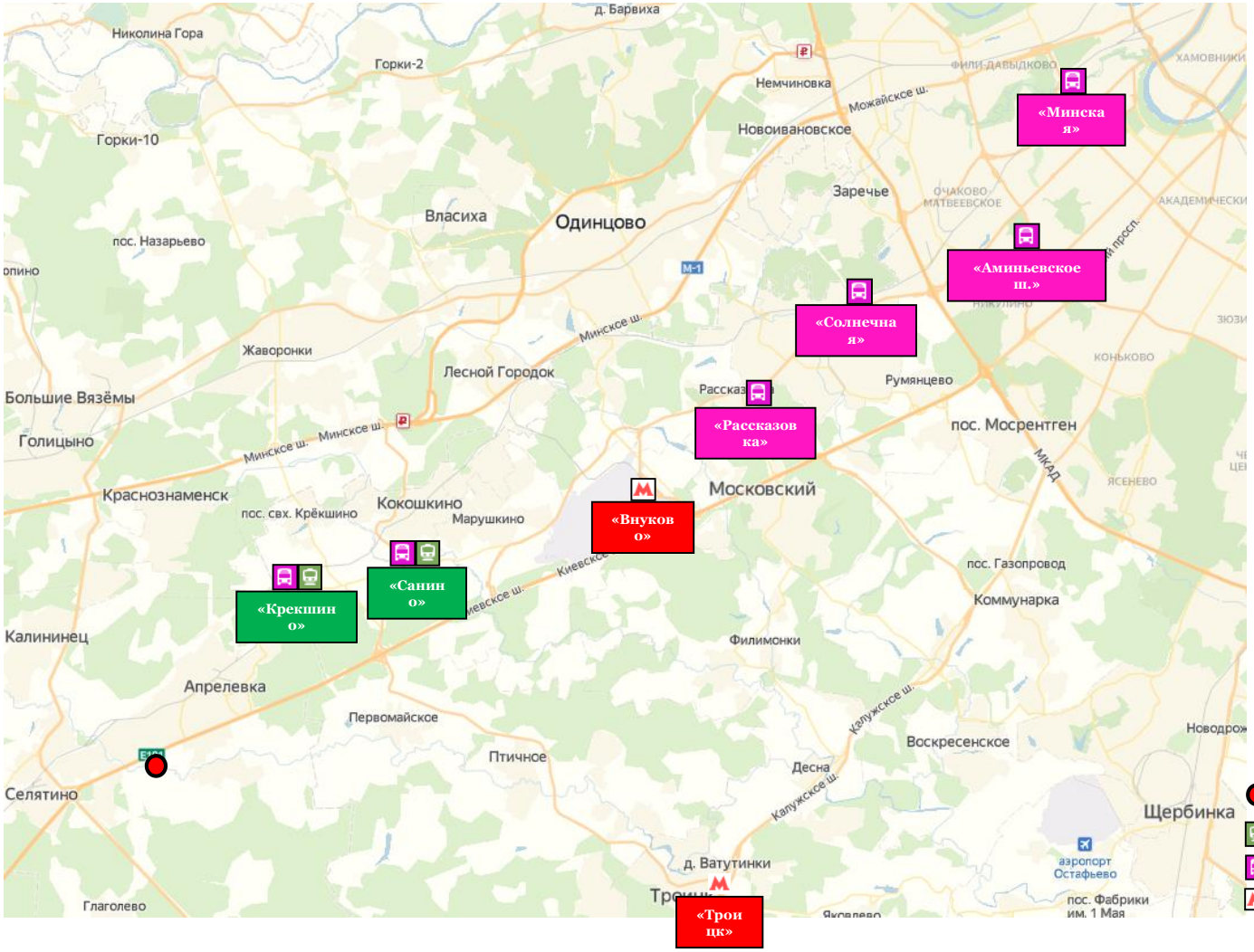
III.Реконструкция МЖД и строительство МЦД

Результат:

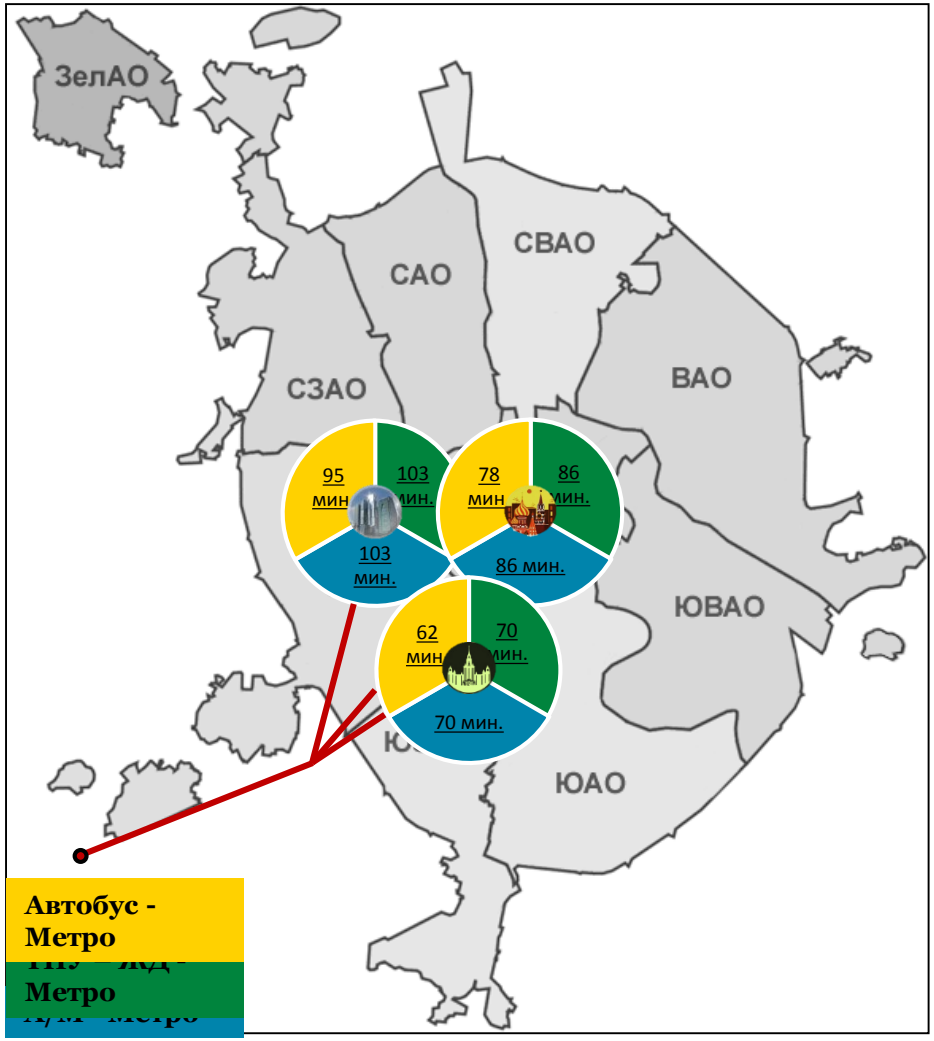
1. Увеличение доступности участка за счет уменьшения интервалов между поездами и увеличения скорости движения поездов на 15%;

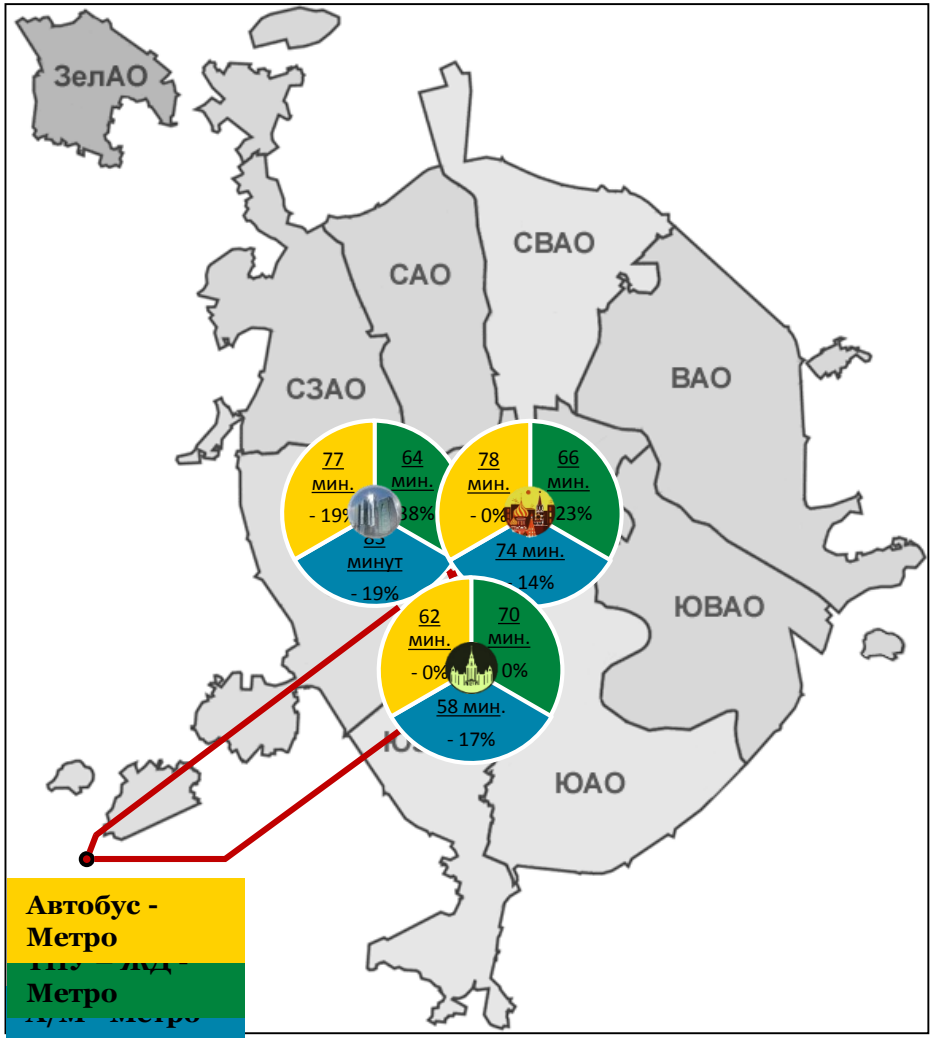
2. Увеличение доступности участка из всех округов Москвы за счет строительства линии МЦД-4 и новых станций с пересадочными узлами между МЖД, МЦД, станциями метрополитена и МЦК.

Карта-схема перспективной транспортной инфраструктуры



Увеличение привлекательности ЗУ за счет улучшения ТД





Основные параметры и ТЭПы

Условные обозначения:

- Кадастровые границы
- Жилая застройка
- Объекты дошкольного и школьного образования
- Территории объектов образования
- Объекты коммерческого назначения
- Объекты коммерческого назначения в 1-ых этажах жилых домов
- Объекты инженерных коммуникаций и транспортного обслуживания

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Береговая полоса р. Десна (20 м)
- Прибрежная защитная полоса р. Десна (30-50 м)
- Водоохранная зона р. Десна (200 м)
- Земли лесфонда (7699.35 кв.м)

Обозначения:

- P Гостевые стоянки автомобилей
- 1 Нумерация зданий

Основные технические показатели проекта:

Жилые помещения:

- 30-40 МКД (4-6 этажей)
- 230-240 тыс.кв.м. общей площади
- в т.ч. 170-180 тыс.кв.м. продаваемой площади

Нежилые помещения (торгово-офисные)

- 1 торговый центр, 4,0-5,0 тыс.кв.м.
- открытые парковки
- 1 детский сад
- 1 средняя школа

Инвестиционная привлекательность земельных участков

АО НС Банк –
участник проекта,
собственник земельных участков
Доля в проекте 4,18%
от всех площадей квартир и жилых помещений

ООО «СЗ «Парк Апрель 2» – участник проекта,
Инвестор-Застройщик
Доля в проекте 90,0%
от всех площадей квартир и жилых помещений

ООО «Объединенная УК» – участник проекта,
собственник земельных участков
Доля в проекте 5,82%
от всех площадей квартир и жилых помещений

Условия продажи

1. Стоимость земельных участков – 2,0 млрд. рублей + ТОРГ
Возможность приобретения отдельных участков, цена по запросу

2. Форма сделки:
– Договор купли продажи земельных участков
– Включение участником (сторона) в Инвестиционный договор
– Включение участником (арендодатель) в Договор аренды с выкупом

3. Кредитная поддержка от АО НС Банк на индивидуальных и комфортных для заемщика условиях

+7 (915) 101-11-01, Евгений