

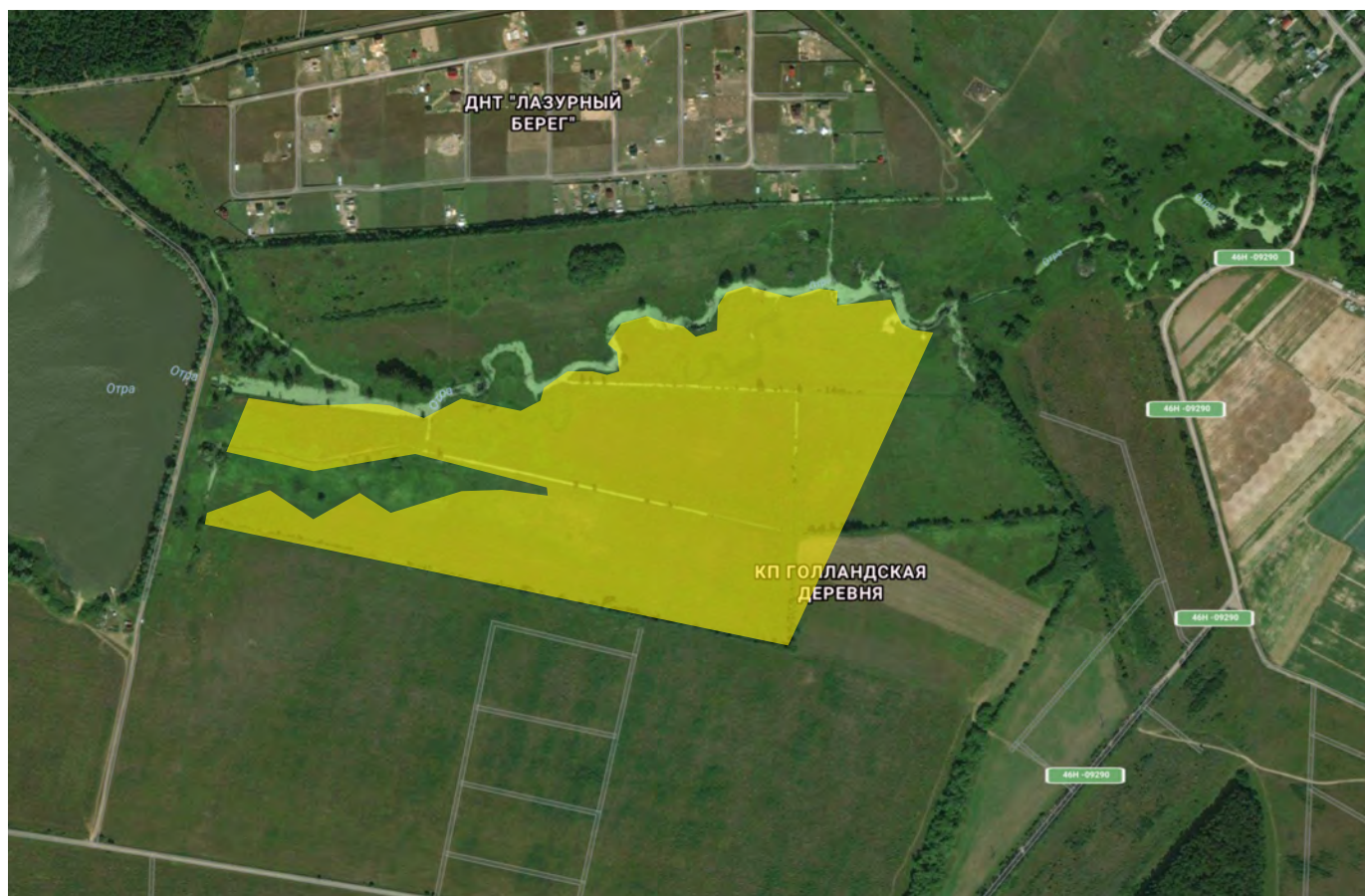
22,3 га

РАД | РОССИЙСКИЙ
АУКЦИОННЫЙ ДОМ

Земельный массив в Раменском районе Московской области

Московская обл., Раменский р-н, с/п Рыболовское

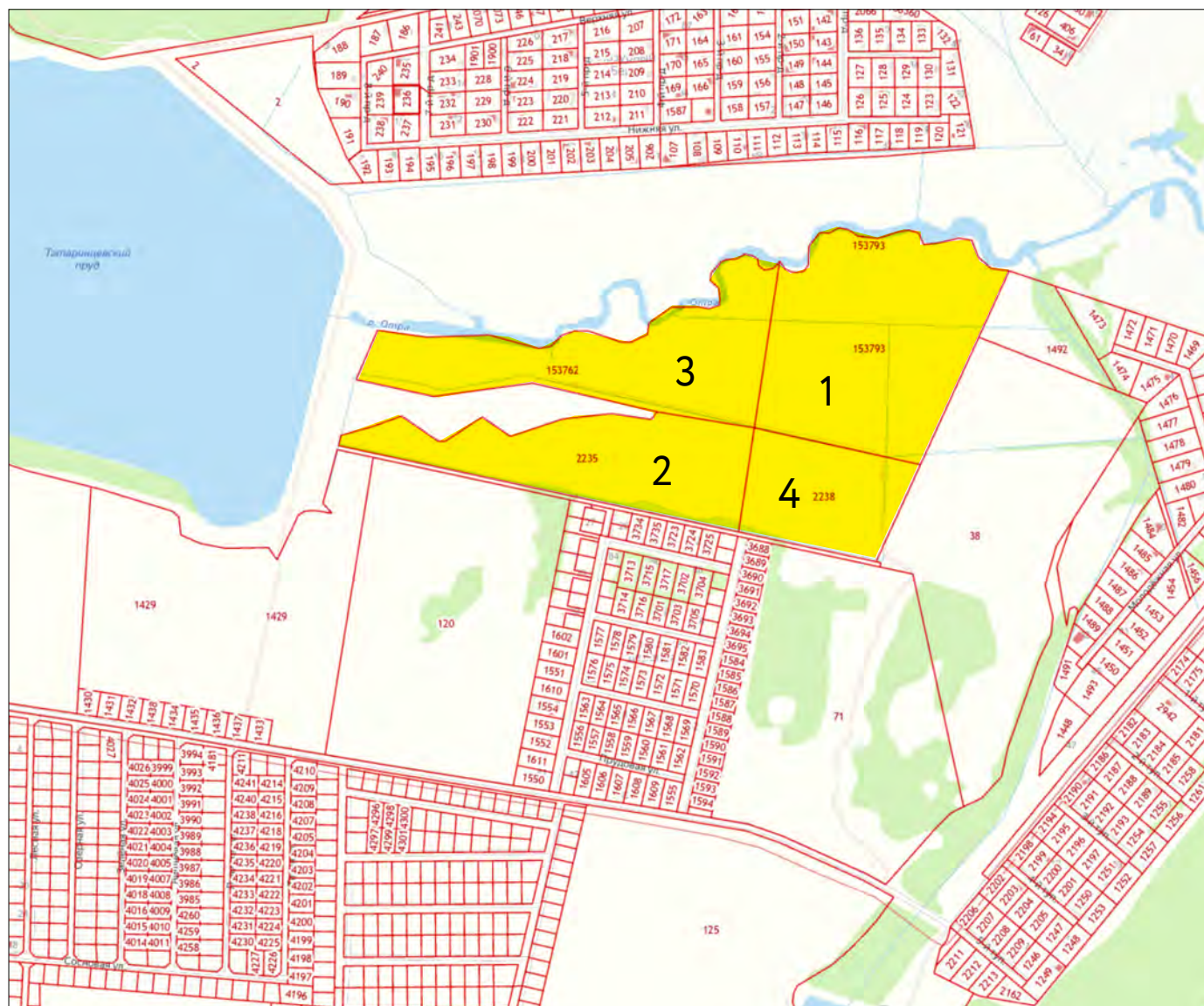




Реализуется земельный массив площадью **22,3 га** с готовой концепцией строительства жилого микрорайона различной этажности в рамках комплексного развития локации, либо в рамках создания уникального коттеджного посёлка на 175 домовладений, со средней площадью дома до 130 кв. м, с обустройством уникальной инфраструктуры с учётом природных особенностей локации (лесной массив, водные бассейны реки Отра и Татаринцевского пруда, которые граничат с участками).

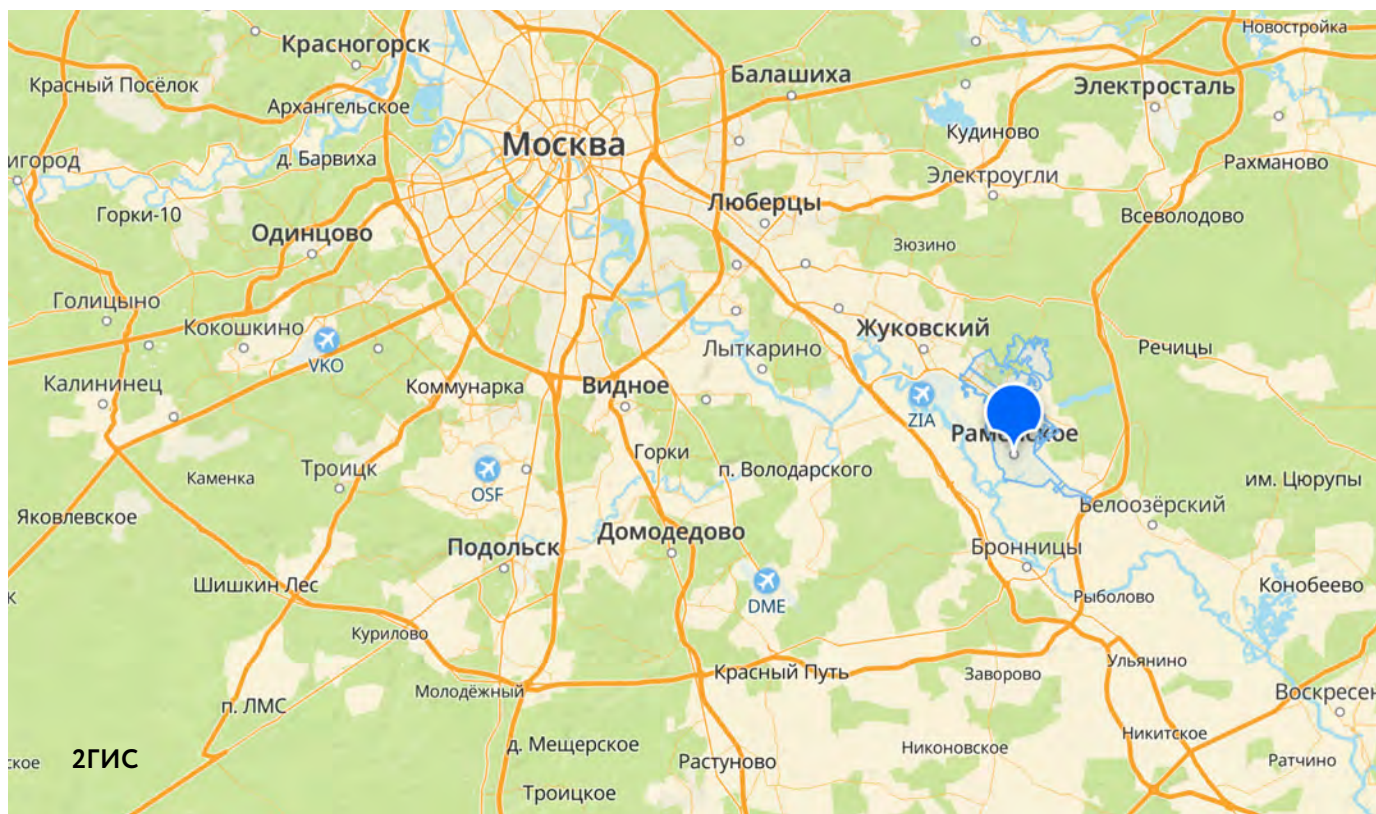


Характеристика 3/У



№ 3/У	Кадастровый номер	ВРИ	Площадь, кв. м
1	50:23:0000000:153793	Для жилой застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	80 250
2	50:23:0050373:2235		51 810
3	50:23:0000000:153762		59 690
4	50:23:0050373:2238	Для иных видов жилой застройки	31 250
			223 000

Раменский район Московской области



Раменское – город в Московской области, входит в Московскую агломерацию и Пригородную зону Москвы. Расположен на железнодорожной магистрали Москва – Рязань. В черте города находятся станция Раменское, а также три остановочных пункта: «Есенинская», «Фабричная», «Ипподром» (является конечной для большинства электричек). С автовокзала в Раменском автобусы отправляются в Москву, до станции метро «Котельники».

В сентябре 2023 года было открыто движение по Третьей линии Московских центральных диаметров, линия связала город Раменское с Москвой и Зеленоградом, что сделало данную локацию более привлекательной для инвесторов и новых жителей города, рассматривающих своё проживание в ближайшем Подмосковье.

Исходя из анализа цен на недвижимость в Раменском, в квартирах с предчистовой отделкой квадратный метр может стоить 190–200 тыс. рублей, тогда как в квартирах без отделки квадратный метр может стоить в пределах 125–130 тыс. рублей.

Исходя из особенностей местности, близости к Москве, хорошей транспортной доступности (наличие автомагистралей вблизи), земельные участки подходят для реализации инвестиционного проекта по строительству различных видов жилых комплексов.

Концепция 1. Проект жилого микрорайона



Готовая концепция строительства жилого микрорайона с домами различной этажности, в рамках комплексного развития локации, предполагает строительство жилых домов с этажностью от 4 до 9 этажей, с монолитно-кирпичным конструктивом, парковок, школы и детского образовательного учреждения, а также пешеходных аллей и благоустроенной набережной.

Внешняя концепция формирования микрорайона: «дворы без машин», экологичность, простота форм, светлые цвета с акцентами.

Жильё разной этажности (до 9 этажей) сочетает в себе преимущества и комфорт городской жизни с загородным окружением. В последнее время в Подмосковье активно строятся микрорайоны городского типа. От традиционной высотной застройки их выгодно отличают как архитектурно-эстетические качества, так и особый психологический климат, благодаря которому люди, живущие в таких комплексах, ощущают себя комфортно и безопасно.

Наиболее подходящими можно считать локации, обладающие следующими характеристиками:

- › отсутствие плотной городской, особенно высотной застройки;
- › хороший уровень транспортной доступности (асфальтированный подъезд на автомобиле и возможность добраться общественным транспортом от центра);
- › наличие социальной инфраструктуры;
- › наличие природной рекреационной зоны поблизости (лес, водоём или местность с интересным рельефом).

Объект продажи (земельный массив) соответствует всем этим требованиям.

Концепция 1. Проект жилого микрорайона



Технико-экономические показатели проекта жилого микрорайона различной этажности, в рамках комплексного развития локации

Показатель	Кол-во по проекту	Кол-во по расчёту
Площадь земельного массива (кв. м)	223 000	
Площадь жилая, продаваемая (кв. м)	119 426	
Количество жителей (30 кв. м/чел.)	3 981	
Площадь продаваемых коммерческих помещений	При необходимости	
Школа	537	
ДОО	259 (200 мест в отдельном здании и 59 во встроенном)	
Площадь площадок для ДДОУ (кв. м)	9 065	
Кол-во машино-мест	1 424	1 417

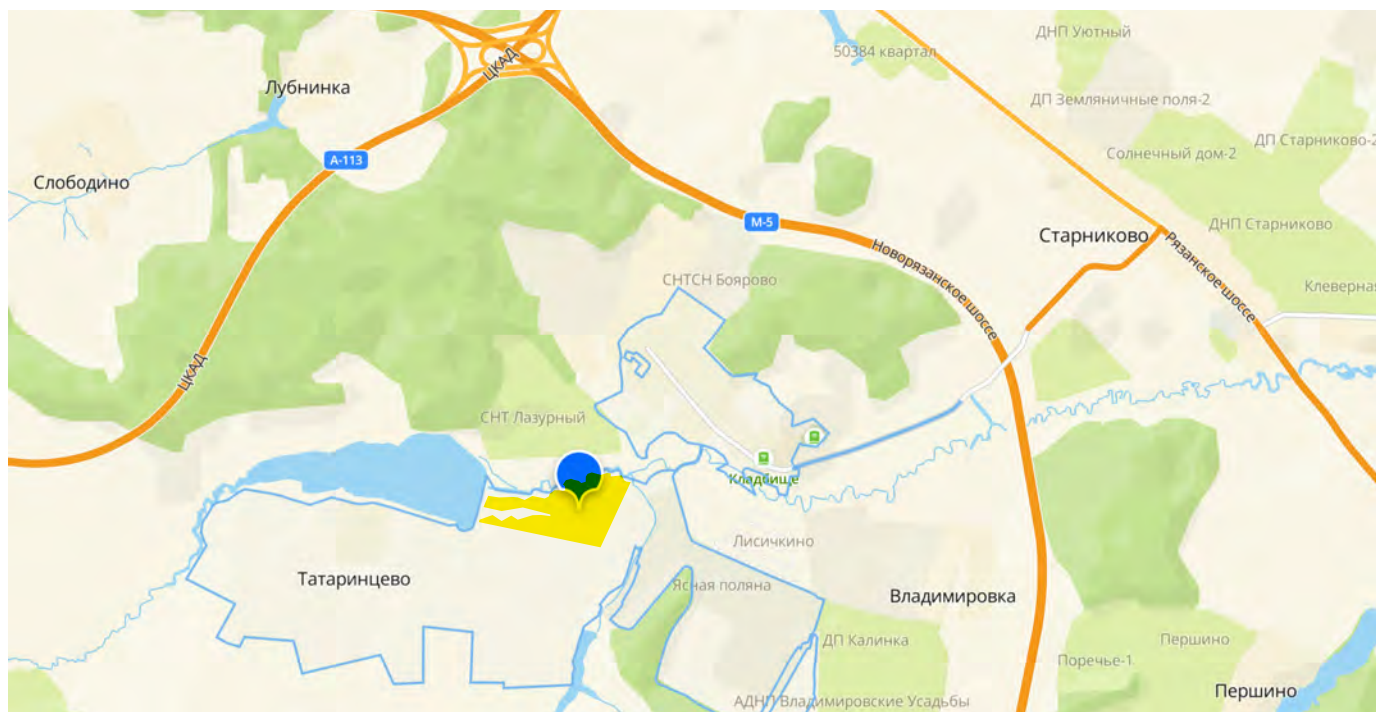
Концепция 2. Проект строительства коттеджного посёлка



Второй вариант использования земельного массива – строительство огороженного коттеджного посёлка с готовой инфраструктурой внутри.

Технико-экономические показатели проекта жилого микрорайона различной этажности, в рамках комплексного развития локации

Показатель	Кол-во по проекту	%
Площадь земельного массива (кв. м)	223 000	100
Площадь участков (селитебная территория) (кв. м)	179 760	80
Площадь озеленения и парков (кв. м)	21 000	10
Площадь пешеходных зон и автодорог (кв. м)	22 240	10
Средняя площадь 1 домовладения (кв. м)	600 – 1 000	-
Общее кол-во участков домовладений (шт.)	175	-



Земельный массив расположен в сельском поселении Рыболовское, Раменского района, Московской области, в 50 км от Москвы по Новорязанскому шоссе, вблизи от села Татаринцево (магазины, церковь, святой источник с чистой питьевой водой) и Татаринцевского пруда.

Ближайшие населённые пункты – деревни Старниково и Владимировка.

Массив граничит с:

- › севера – с рекой Отра и ДНТ «Лазурный берег»;
- › запада – с Татаринцевским прудом площадью 67 га (организованные места для рыбалки и отдыха);
- › юга – с коттеджным посёлком «Голландская деревня».

Транспортная доступность

Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую благодаря близости к крупным автомобильным артериям (ЦКАД, Новорязанское шоссе, Рязанское шоссе).

Добраться до объекта продажи из Москвы можно двумя способами: на электричке Д3 или автобусом от станции метро «Котельники» до г. Раменское, оттуда автобусом. Либо на собственном автомобиле по Рязанскому шоссе до деревни Старниково и оттуда поворот на Татаринцево, далее по поселковым дорогам.

В перспективе у властей в планах провести прямое автобусное сообщение.

Расстояние до:

- › Новорязанского шоссе – 3 км
- › развязки ЦКАД (А-113) с Новорязанским шоссе (М-5) – 8 км
- › г. Раменское – 22 км

Инвестиционная привлекательность



- › Приближённость к Москве (50 км).
- › Транспортная доступность (крупные автомагистрали и ж/д сообщение).
- › Экологически чистое место расположения земельного массива.
- › Природные водные источники (река Отра и Татаринцевский пруд).
- › Локация земельного массива интересна для комплексного развития нового микрорайона, средней и низкой этажности, для потенциального инвестора есть достаточная норма доходности на горизонте планирования около 8 лет.
- › Возможность приобрести большой земельный массив в собственность.



РАД-ХОЛДИНГ

Сафаргали Инна

Руководитель отдела продаж

имущества частной собственности по Москве и МО

8 (915) 379-40-57

8 (967) 246-44-01

safargali@auction-house.ru