

**Коммерческое предложение.**

**Московская область, Люберецкий район, пос.Томилино**

земельный участок площадью 56га

**Направление:** Юго-восток, Московская область, Люберецкий район, Рязанское ш., 6км от МКАД

**Районный центр** - г. Люберцы

**Вид права** - Собственность физических лиц

**Недвижимость на участке** - Без построек

**Категория земель** – Земли населенных пунктов

**Вид разрешенного использования -** под многоэтажную и малоэтажную застройку.

Список документов, подтверждающих включение Участка в границы муниципального образования Томилино:

**1.** Решение Совета депутатов муниципального образования поселок Томилино «О проекте поселковой черты» от 06.05.2005 г. № 6\3

**2.** Заключение о возможности и целесообразности включения участка в границы населенного пункта Томилино от 2007 года

**3.** Выписка из протокола межведомственной комиссии по градостроительному регулированию и организации территории московской области от 29 марта 2007 года

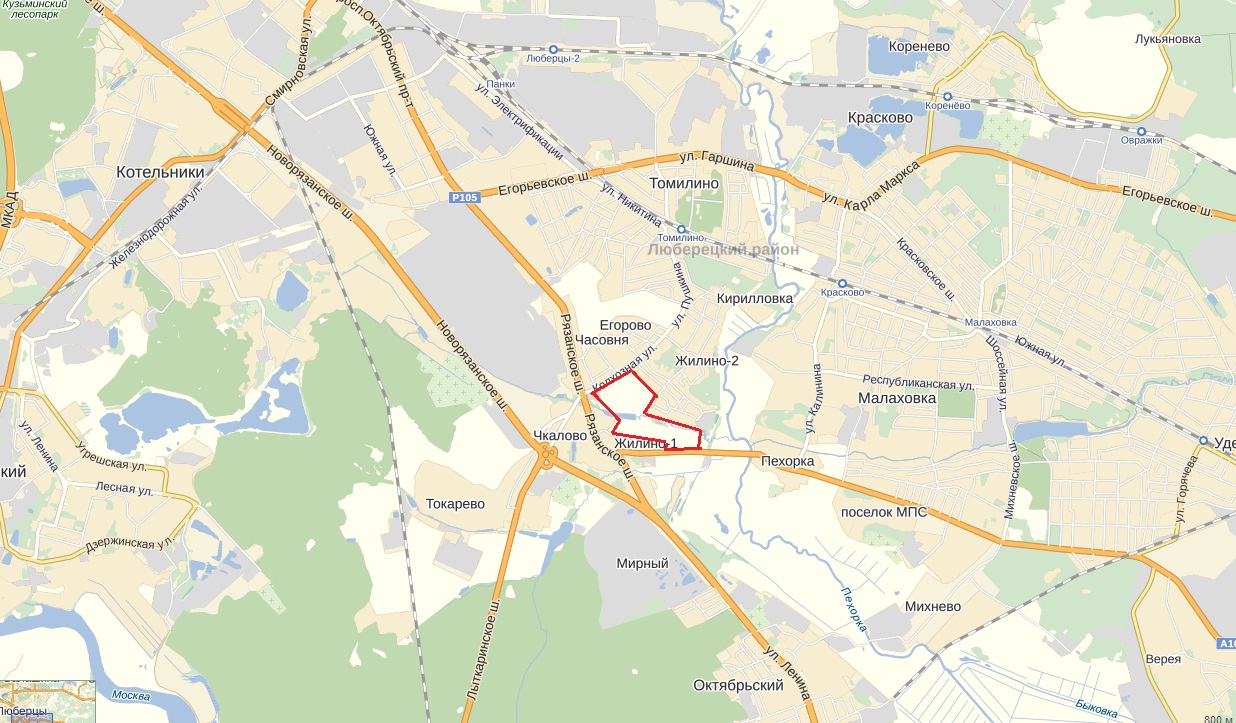
**4.** Имеет положительное заключение экспертизы.

**5.** Получено положительное решение Градостроительного совета Московской области.

**Площадь** - 56га под жилую застройку

**Список градостроительной документации, подтверждающей возможность размещения жилой застройки на Участке**, разрешенную высотность зданий, расчетную площадь жилой застройки:

1. ИРД
2. Выписка из протокола межведомственной комиссии по градостроительному регулированию и организации территории московской области от 29 марта 2007 года
3. Визуально-ландшафтный анализ (проект согласованные с министерством культуры) определявший предельную этажность застройки.
4. Разрешение на проектирование( Распоряжение Главы поселка Томилино от 03.10.2007 года № 446)
5. Разрешение на проектирование( Распоряжение Главы поселка Томилино от 22.06.2012 года № 241)
6. Получен ППТ на 403 тыс. кв. м. жилья переменной этажности (9-12 этажей)



**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Показатели | Единица измерения | Показатели |
| 1 | Территория: |  |  |
|  | отведенная территория | га | 56.60 |
| 2 | Численность населения | тыс. чел. | 13.44 |
| 3 | Проектируемая площадь квартир | кв. м | 403200.0 |
| 4 | Площадь проектируемых помещений общественного назначения во встроено-пристроенных помещениях | кв. м | 12630.0 |
| 4.1 | Площадь проектируемых помещений общественного назначения в отдельно стоящих зданиях | кв. м | 24346.0 |
| 4.2 | Всего площадей общественного назначения | кв.м | 36976.0 |
| 13 | Плотность застройки жилыми домами | кв.м. /га |  |
|  | по норме  по проекту |  | 15700.0  7347.0 |

**Инженерное обеспечение:**

* **Канализация:** Канализация хозяйственно-бытового стока предполагаемой застройки предусматривается через проектируемые самотечные уличные сети диаметром 200-500мм и подключением к существующим сетям города. Расчетное водоотведение сточных вод составляет 5000м3/сутки. Имеются предварительные договоренности с компаниями и администрацией по строительству новых очистных сооружение на территории поселка Томилино.
* **Электроснабжение**: на участке имеется собственная подстанция на 4 мВт. Дополнительные мощности (20мВт) готовы построить и предоставить для жилого комплекса ряд компании, с которыми проведены предварительные переговоры и подписаны соглашения о намерениях (по цене 10 т.р. /кВт).
* **Газоснабжение**: Газовая труба проходит по территории участка возможность, получения необходимых лимитов есть и подтверждается Протоколом с МежРегионГаз.
* **Тепло**: Подключение к существующим сетям.

Существует возможность подключение к существующим мощностям на территории ТЛК Томилино. На сегодняшний день подписано соглашение о намерениях по цене 1,5 т.р./Калл.

* **Водоснабжение**: Подключение к существующим водозаборным узлам поселка
* Выполнена геоподоснова и геология.
* **Транспортная доступность** - Асфальтированный подъезд, пассажирское ж/д сообщение. Ведется строительство новой станции метро Котельники в 2км от участка. Запланировано строительство дублера Новорязанского шоссе

**Целесообразное использование** - строительство жилья переменной этажности

**Рельеф участка** - преимущественно ровный.

**Водоем, лесной массив** - на участке пруд

**Наличие обременений** – обременения административного характера не зарегистрированы; прочие (санитарно-защитные зоны и т.д., которые влияют на конечный размер участка застройки)- согласно проектам по сокращению СЗЗ и визуально -ландшафтного анализа отражены в ППТ

**Затраты на инженерную инфраструктуру**

|  |  |
| --- | --- |
| Энергоприсоединение  (20 мВт по 9 тыс. рублей за кВт, включая строительство РП) | 180 млн. рублей |
| Теплоприсоединение:  Подана заявка на 45 Гкалл. Утверждены таривы по теплопотреблению. Тариф на подключение – отсутствует. | отсутствует |
| Водоподключение:  Ревизия скважины на существующем водозаборе. Расчетное потребление – 4,5 тыс. м3 в сутки. Тариф на подключение – 40 тыс. рублей за м3 в сутки на площадке. | 180 млн. рублей |
| Канализация:  Врезка в существующие сети в 2-х километрах от площадки. Расчетное потребление – 4,5 тыс. м3 в сутки. Тариф на подключение – 59 тыс. рублей за м3 в сутки. | 265 млн. рублей |
| Общая стоимость сетей: | 625 млн. рублей |

**Коммерческие условия:**

- прямого выкупа земельного участка в собственность;

- поэтапного освоения всей площади участка и фиксированием начальной стоимости земли;

- на условиях соинвестирования с собственником земельного участка.