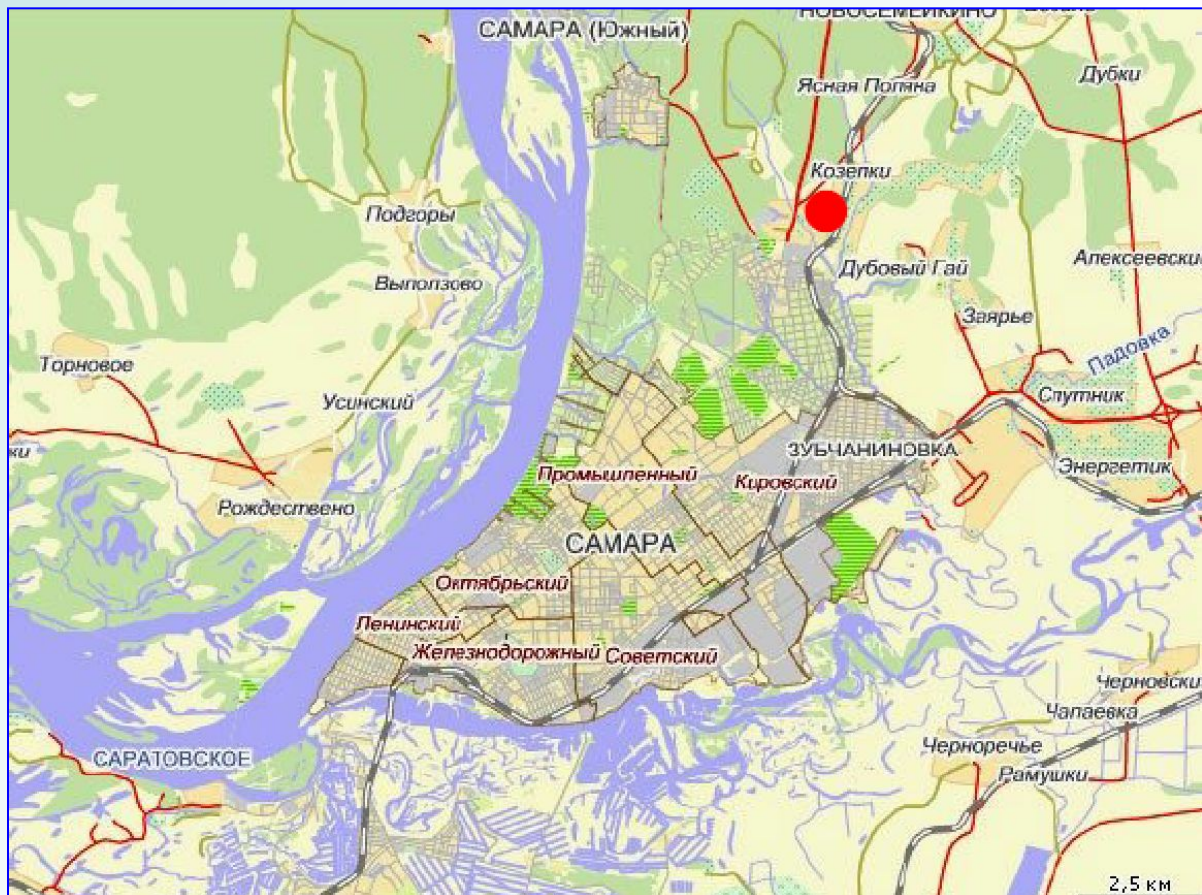




Земельный участок в п. Красный пахарь

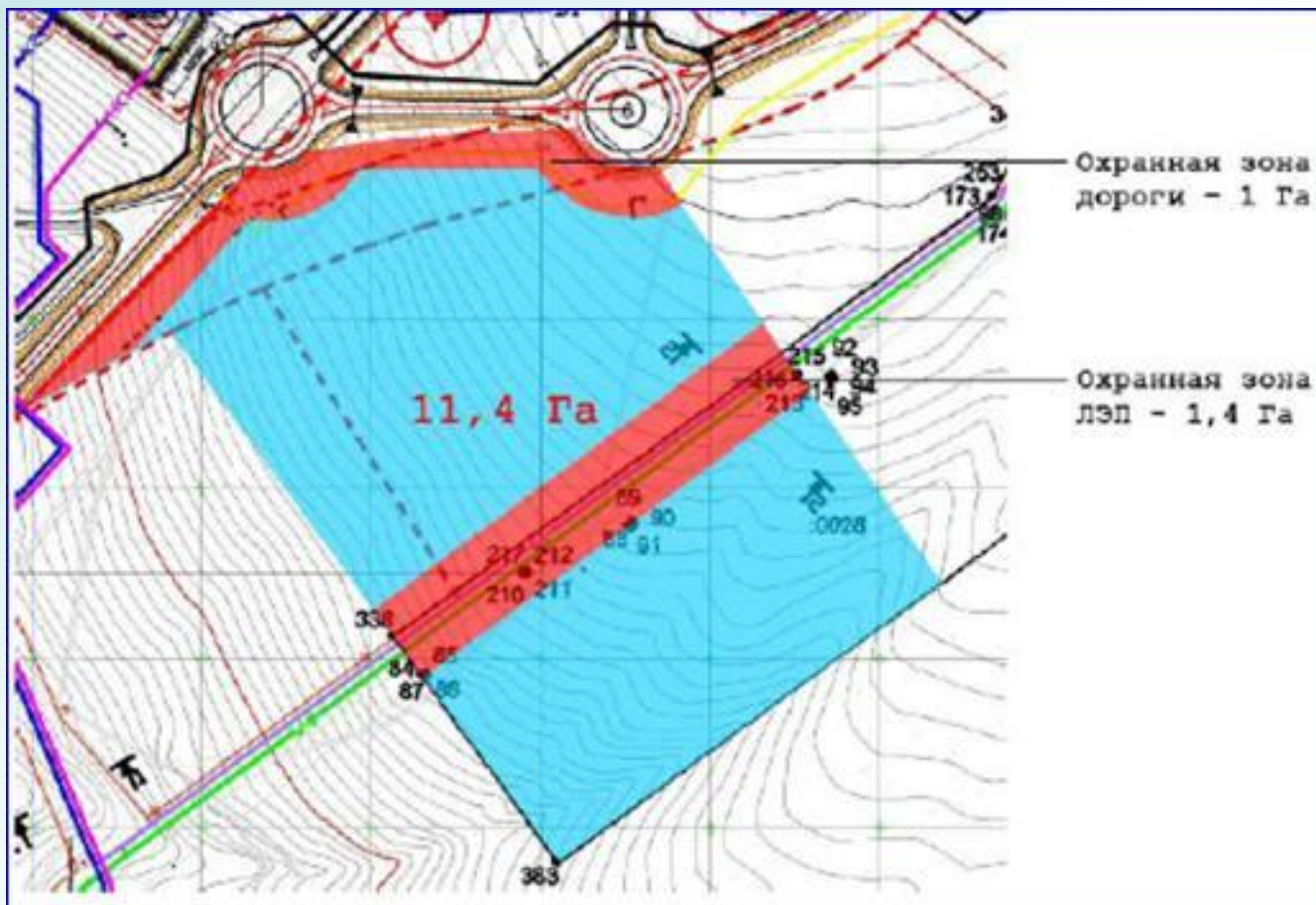
Местоположение участка



Адрес: г. Самара, Красноглинский р-н, пос. Красный пахарь.

Земельный участок общей площадью 11,4 га расположен в северо-восточной части г. Самара. Ориентировочный пункт на карте пос. Козелки. Объект находится в относительной близости от международного аэропорта «Курумоч». Земельный массив состоит из нескольких земельных участков со смежными границами. Участки свободны от застройки, высокая степень готовности к освоению.

Проектируемый участок



Особенностью Объекта является удалённое местоположение от г. Самара: в 16 км от центра города и в 3 км от сплошной жилой застройки (пос. Мехзавод) на выезде из черты города по Московскому шоссе М5. От края участка до Московского шоссе 284 м. По границе с объектом проходит муниципальная дорога.

Другой особенностью местоположения участка является хорошая транспортная доступность до международного аэропорта «Курумоч» - 34 км.

Ближайшее окружение объекта

Участок (1) площадью 121 га отводится АвтоВазбанком под массовую жилую застройку «эконом» класса.

На участке (2) будет построен торговый формат OBI.

По границе с Объектом разместятся несколько автодилерских центров:

- ☹ Subaru (дилерский центр и шоурум) (3)
- ☹ Мультибрендовый дилерский автоцентр (4)
- ☹ «Дивер – Моторс - Самара» «VW», «Тойота – Центр - Самара» (5)
- ☹ На северо - востоке от участка расположен международный торговый оператор ИКЕА (6), здесь же размещён торговый формат МЕГА (7).
- ☹ В непосредственной близости с проектируемым участком находится действующий оборонный завод (8).

Единственный подъезд к промышленному предприятию для грузовых машин со стороны Московского шоссе рядом с будущим Объектом.



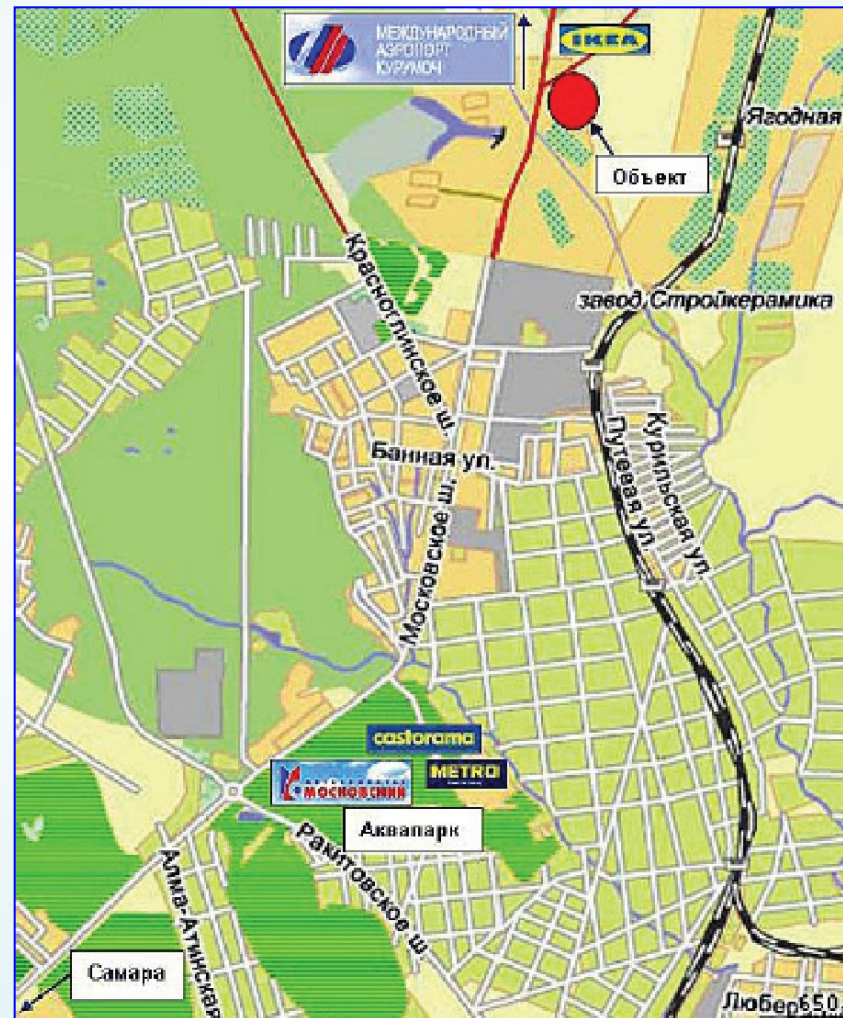
Удалённое окружение объекта

В 5,3 км от Объекта расположены самые современные качественные проекты торговой недвижимости г. Самары:

- ☹ «Мегакомплекс Московский»
- ☹ METRO
- ☹ CASTORAMA

В целом, конгломерат этих объектов создаёт эффект синергии, который позволяет не только притягивать новых посетителей, но и воспитывать «привычку посещения» у тех, кто здесь уже был. Объекты размещены на границе города. В качестве «якоря» был построен аквапарк «Виктория», который пользуется большой популярностью. «Мегакомплекс Московский», который находится за активными жилыми границами города, привлекает покупательский поток. Главный городской конкурент «Мегакомплекса Московский» - ТРЦ «PARK HOUSE».

Концентрация сетевых торговых форматов подтверждает тенденцию развития градостроительного направления г. Самары вдоль Московского шоссе за чертой города и способствует организации маршрутов общественного транспорта в этом направлении. Не случайно площадка для мебельной сети «IKEA» была выбрана в этом направлении.



Доступность и подъездные пути

Развитие Самары планируется в северо-восточном направлении: предусмотрено массовое строительство жилых домов, торгово - развлекательных центров, крупного пригородно – международного автовокзала, что в свою очередь, требует создания соответствующей транспортной инфраструктуры.

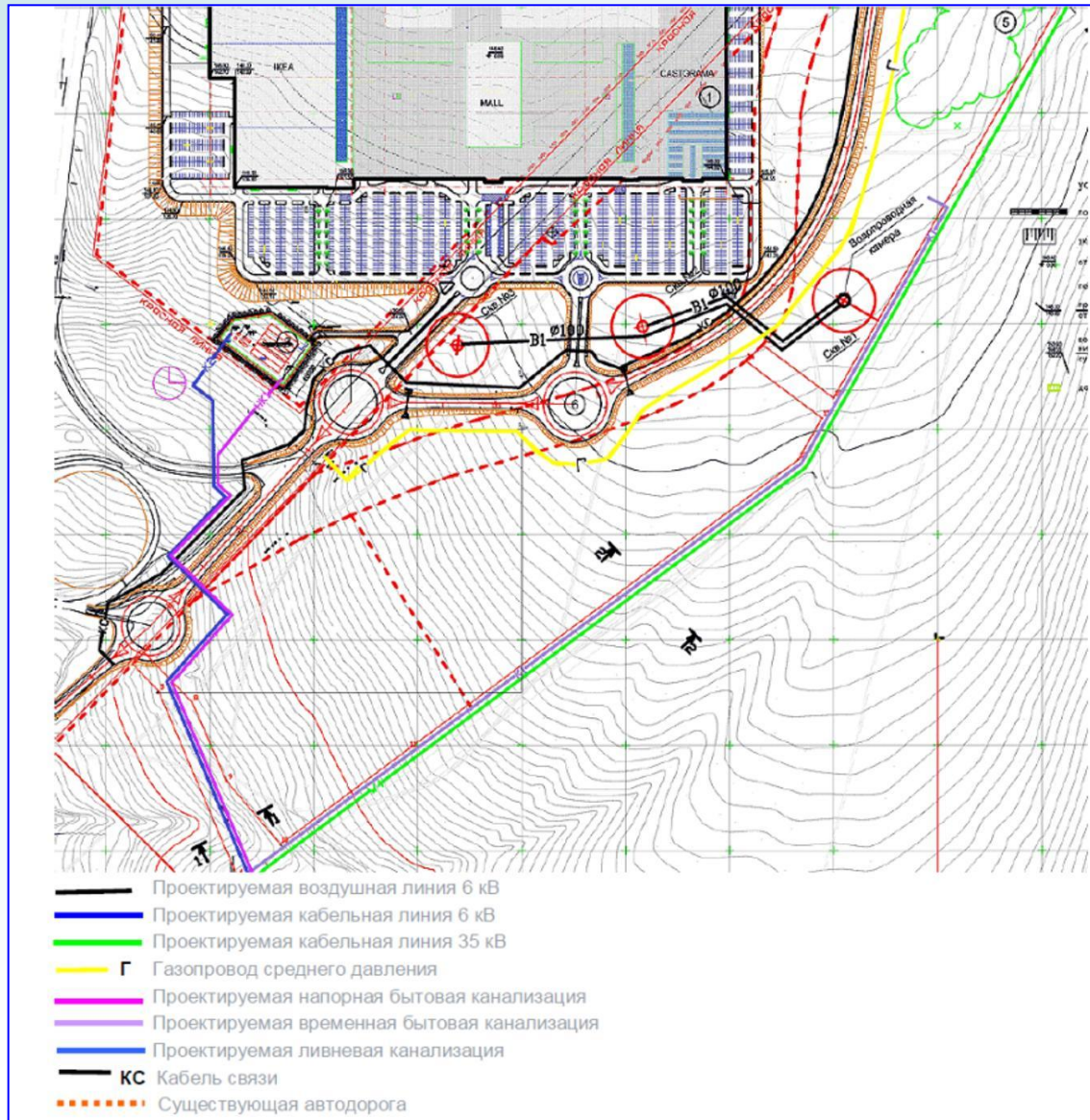
На сегодняшний день автомобильную доступность к участку можно охарактеризовать как «удовлетворительную». Транспортная доступность проектируемой территории будет оценена как «отличная». Недостаток местоположения площадки – за активной границей города, будет максимально устранён при выполнении следующих условий:

- ☹ Реконструкция Московского шоссе в соответствии с городской программой;
- ☹ Пуск в полном объёме маршрутов из города до центров IKEA – МЕГА;
- ☹ Создания транспортной инфраструктуры и организации маршрутов общественного транспорта для будущего жилого микрорайона (участок по границе с Объектом 121 га);
- ☹ Для успешной организации проекта рекомендуется 2 собственных маршрута: железнодорожной станции и от центра города с остановкой на конечной станции метро. Мера будет приносить желаемый эффект, если: между транспортными средствами будет соблюдаться минимальный интервал времени, транспортные средства (шатл-басы или автобусы) будут комфортабельные;
- ☹ Многовариантность доступа к Объекту может стать одним из ключевых факторов успеха проекта в целом и влиять на его спрос. В проекте предусмотрено оборудование вертолётной площадки.

Следующие факторы определяют транспортную и пешеходную доступность проектируемой территории:

- ☹ Объект расположен за жилыми границами города, удалён от центральных деловых районов.
- ☹ Для доступа автотранспортом используется Московское шоссе (М5).
- ☹ В 1200 м от проектируемого участка – железнодорожная станция «Козелковская» Куйбышевской ж/д.

Инженерные сети и системы



Инженерные сети и системы

На территории участка проходят действующие и проектируемые коммуникации.

Действующие инженерные системы

- ⊖ Водоотведение. Временная бытовая канализация, которая проходит по середине участка будет передана на баланс городу, т.е. останется в текущем состоянии. Предположительно, диаметр 200 мм. Будет решаться вопрос с подключением к напорному коллектору ИКЕА, который соединяется с городским коллектором. Его протяжённость 3,5 км – 2 трубы.
- ⊖ Электроснабжение. Вдоль временной бытовой канализации проходит ЛЭП – 35 кВ. Вопрос о подключении к этой кабельной линии при наличии свободных мощностей будет решаться Заказчиком. ЛЭП на железобетонных опорах. В проекте необходимо предусмотреть строительство газогенераторной подстанции.
- ⊖ Газопровод. Под территорией проектируемого участка проходит газопровод среднего давления. Прокладка сетей – подземная из полиэтиленовых труб.
- ⊖ Телефонизация, радиофикация, телевидение. Вдоль автодороги Самара – Козелки проходит кабель связи. Возможно подключение.

Проектируемые инженерные сети и системы

- ⊖ Водоснабжение. Предполагается водоснабжение от собственного водозабора, 2 скважины по 25 м. Общая протяжённость водопроводных сетей 200 м.
- ⊖ Ливневая канализация. Отвод поверхностных вод осуществляется по лоткам проездов в коллектор дождевой канализации. Ближайшая ливневая канализация предусмотрена от ИКЕА.
- ⊖ Телефонизация, радиофикация, телевидение. В проектируемом микрорайоне предусмотрено кабельное телевидение со строительством кабельных сетей, а также приём эфирных передач на коллективные антенны. Кабель связи проходит по границе дороги.
- ⊖ Тепловые сети. В проекте предусмотреть строительство котельной на природном газе.
- ⊖ Проектируется ЛЭП от ИКЕА – 110 кВ. Возможна подземная прокладка сетей.

Преимущества и недостатки местоположения объекта

Преимущества и недостатки местоположения участка на основе ценообразующих факторов.

Положительные факторы

1. В генплане Самары район расположения участка имеет перспективное значение. Наблюдаются перспективы смещения строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости за границы города, требуются крупные бизнес центры, конгресс – холлы, гостиницы, склады, как следствие выставочные комплексы высокого уровня.
2. Участок находится на доминирующей высоте, что обеспечивает отличную видимость с Московского шоссе.
3. Безусловным преимуществом является расположение участка на Московском шоссе. В целом пропускную способность с Московского шоссе можно оценить как отлично.
4. Расположение Объекта в непосредственной близости от крупного транспортного узла: Московское шоссе М5, железнодорожной веткой, международный аэропорт «Курумоч», что повышает привлекательность места для размещения бизнес центров, выставочных центров, гостиниц.

Отрицательные факторы

1. В непосредственной близости от проектируемого участка – хаотичная устаревшая жилая застройка без единого архитектурного стиля, развитой инфраструктуры, системы безопасности и охраны.
2. Участок расположен рядом с промышленным объектом. Для его обеспечения активно используется грузовой транспорт, который движется по дороге Самара – Козелки.
3. Объективный минус расположения участка на Московском шоссе – загруженность магистрали в часы пик. К моменту выхода объекта на рынок, ситуация с транспортной загрузкой будет

Преимущества и недостатки местоположения объекта

Преимущества и недостатки местоположения участка на основе ценообразующих факторов.

Положительные факторы

5. После сдачи в эксплуатацию объектов международных операторов МЕГА и ИКЕЯ будет активирован эффект синергии, появится возможность использования инфраструктуры объектов: фуд-корт, паркинга в период максимальной загрузки объектов на территории проектируемого участка.

6. Площадка по границе отводится под застройку жилого микрорайона бюджетного класса. Как следствие, недорогие рабочие ресурсы для найма сотрудников низкой и средней квалификации.

7. Тишина местоположения.

Отрицательные факторы

достаточном количестве для посетителей/проживающих. Участок труднодоступен для людей, пользующихся общественным транспортом. Пешеходная доступность в перспективе будет от проектируемого жилого микрорайона.

5. Возможный недостаток местоположения площадки – удаление от центра, будет сглажен за счёт организации максимально возможного числа вариантов транспортных сообщений с будущим Объектом.

6. Низкое качество покрытия существующих подъездных путей.

Самарский регион



Самарская область расположена на Юго – Востоке Европейской территории России на перекрёстке важнейших межрегиональных путей. Площадь области 53,6 тыс. кв. м.

Численность населения, проживающего на территории области, составляет более 3 млн. человек.

Население г. Самара – 1,1 млн. человек.

Самара – столица Самарской области – обладает большим экономическим потенциалом. Этому способствует благоприятная социально-политическая и экономическая ситуация в городе.

Самара входит в пятёрку самых благополучных и наиболее привлекательных для инвесторов городов России.

Телефон контакта
8 (846) 277–13–70