



Новый жилой квартал «Троицкая Гора»

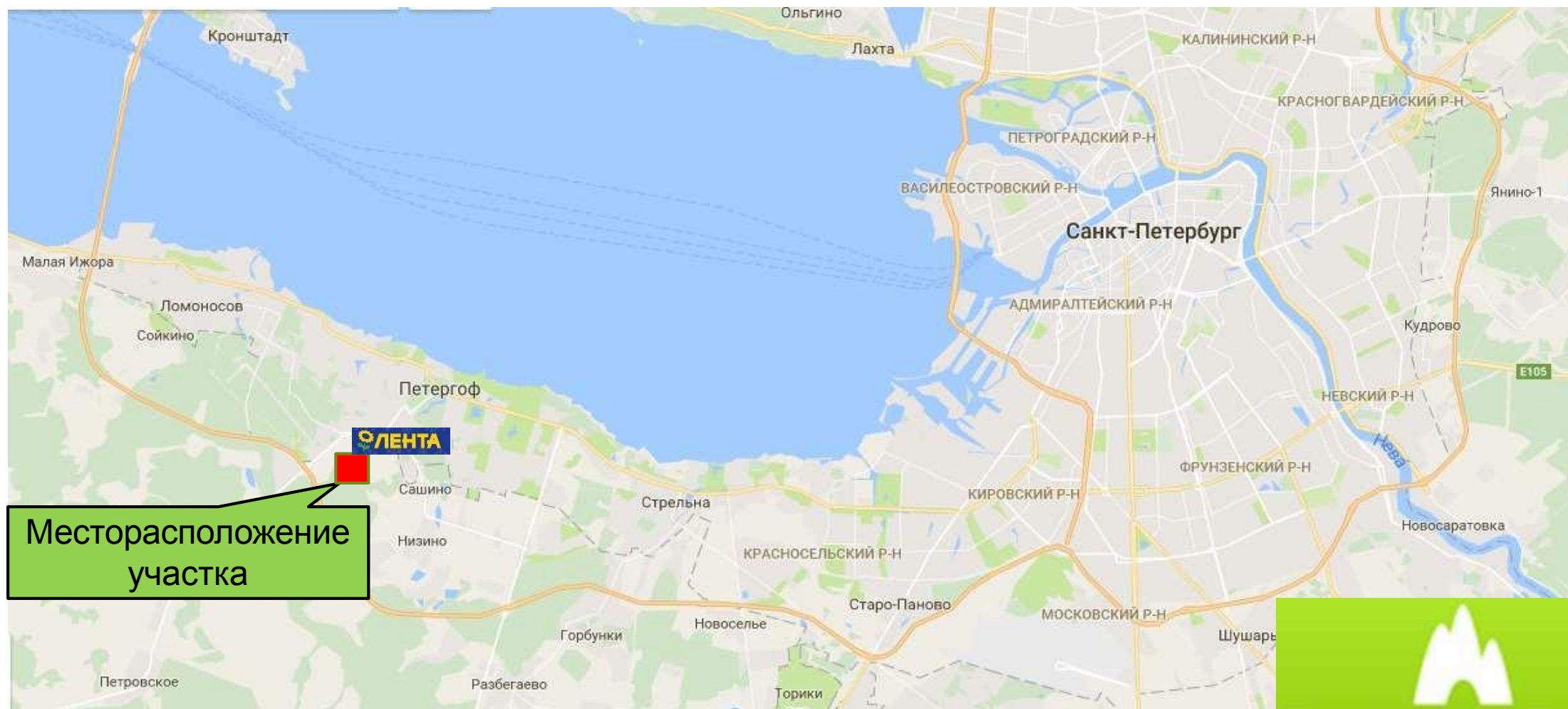


Резюме:

- Площадь земельного участка 36,2 Га
- Местоположение: Ломоносовский район Ленинградская область МО "Низинское СП" д. Троицкая гора.
- Стратегия развития: Создания благоустроенного жилого квартала с развитой дорожно-транспортной, социальной и коммерческой инфраструктурой.



Расположение



Транспортная доступность



Транспортная доступность: Ленинский проспект - 40 остановок на маршрутке 639Б,
Проспект Ветеранов - 38 остановок на маршрутке 639Б





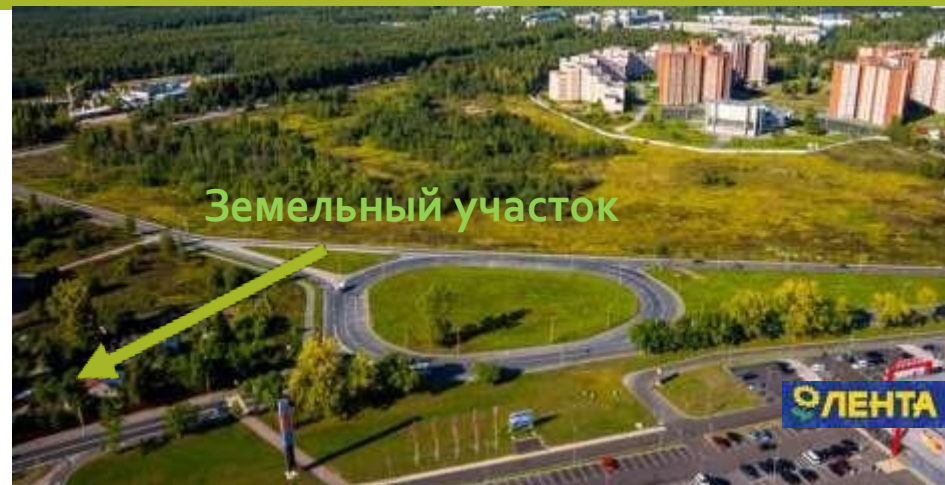
Кадастровые номера и назначения:

1	47:14:0302008:96	104 507	" Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
2	47:14:0302008:97	59 854	" Для многоквартирной застройки по документу: для размещения многоквартирного жилого дома
3	47:14:0302008:98	30 123	" Для стоянок автомобильного транспорта
4	47:14:0302008:99	9 945	" Для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах и не перечисленных в
5	47:14:0302008:100	15 021	" Для размещения иных объектов, допустимых в жилых зонах и не перечисленных в
6	47:14:0302008:101	27 096	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
7	47:14:0302008:102	112 292	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
8	47:14:0302008:103	3 260	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)



Общая информация

- В 500 м от административной границы Санкт-Петербурга.
- В 1 км от транспортной развязки КАД. В 40 км от аэропорта «Пулково».
- В 2.5 км от железнодорожной станции «Старый Петергоф».
- Правовая характеристика
- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Вид права: собственность юридического лица.



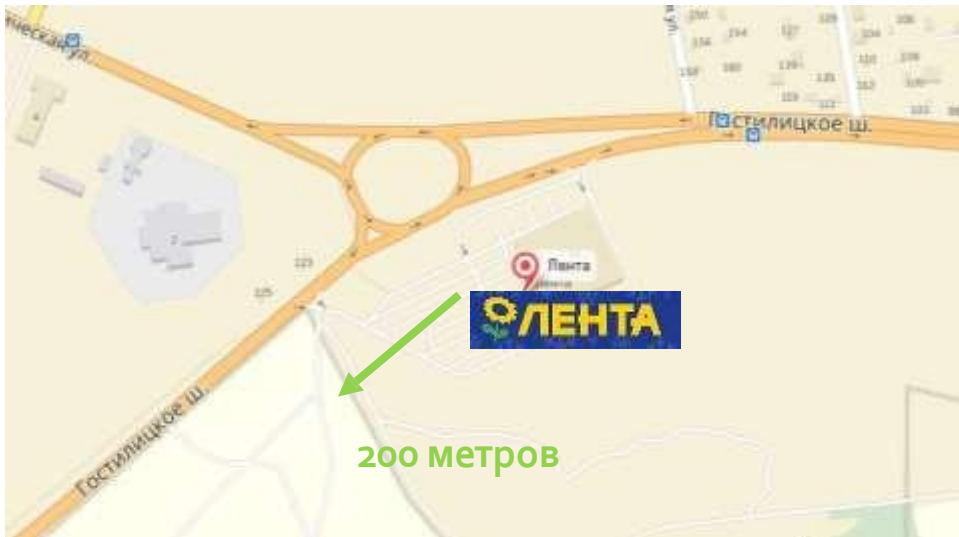
Особенности: территория участка представляет собой пологую равнину без поросли леса с уклоном в сторону КАД (к юго-востоку).

- Удалённость от съезда с КАД примерно 1000 м.
- Южная граница участка по периметру граничит с лесом. Протяженность участка вдоль кромки леса – около 1300 м.
- Строения на участке отсутствуют.
- Охранные и санитарно-защитные зоны на участке отсутствуют.
- Активного освоения смежных земельных участков собственниками не осуществляется.
- Разработаны и утверждены Генеральный план Низинского сельского поселения и Правила землепользования и застройки деревни Троицкая гора.
- Градостроительный регламент допускает строительство многоквартирных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанного с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- ППТ на земельный участок не разрабатывался.
- Высотный регламент застройки: 18 метров.



Факторы инвестиционной привлекательности

- Участок находится на территории Ленинградской области в непосредственной близости к административным границам Санкт-Петербурга. В ближайшем окружении расположены садово-парковые ансамбли Петергофа;
- Близость к Кольцевой автодороге позволяет быстро и удобно добраться до различных районов города;
- Из-за сложной градостроительной ситуации на земельном рынке Санкт-Петербурга, земельные участки в Ленинградской области вблизи границ города становятся особенно привлекательными благодаря понятной схеме реализации проектов в области;
- Площадь, местоположение и форма участка позволяет возвести на нем высокочеловеческий проект комплексного освоения территории с созданием комфортной среды обитания и высоким уровнем жизни населения.
- Близость г. Петергоф позволит жителям пользоваться всей городской инфраструктурой. Расстояние до магазинов, медицинских учреждений, аптек, школ, детских садов и спортивных клубов составит около 5–10 минут на автомобиле.
- На участке вдоль Гостилицкого шоссе располагается гипермаркет «Лента» в 200 метрах от участка.
- В городском поселке Новоселье, который находится в 17 км от участка, компания IKEA Centers Russia планирует открытие гипермаркета ИКЕА в 2019 году, далее последует открытие торгового центра МЕГА.

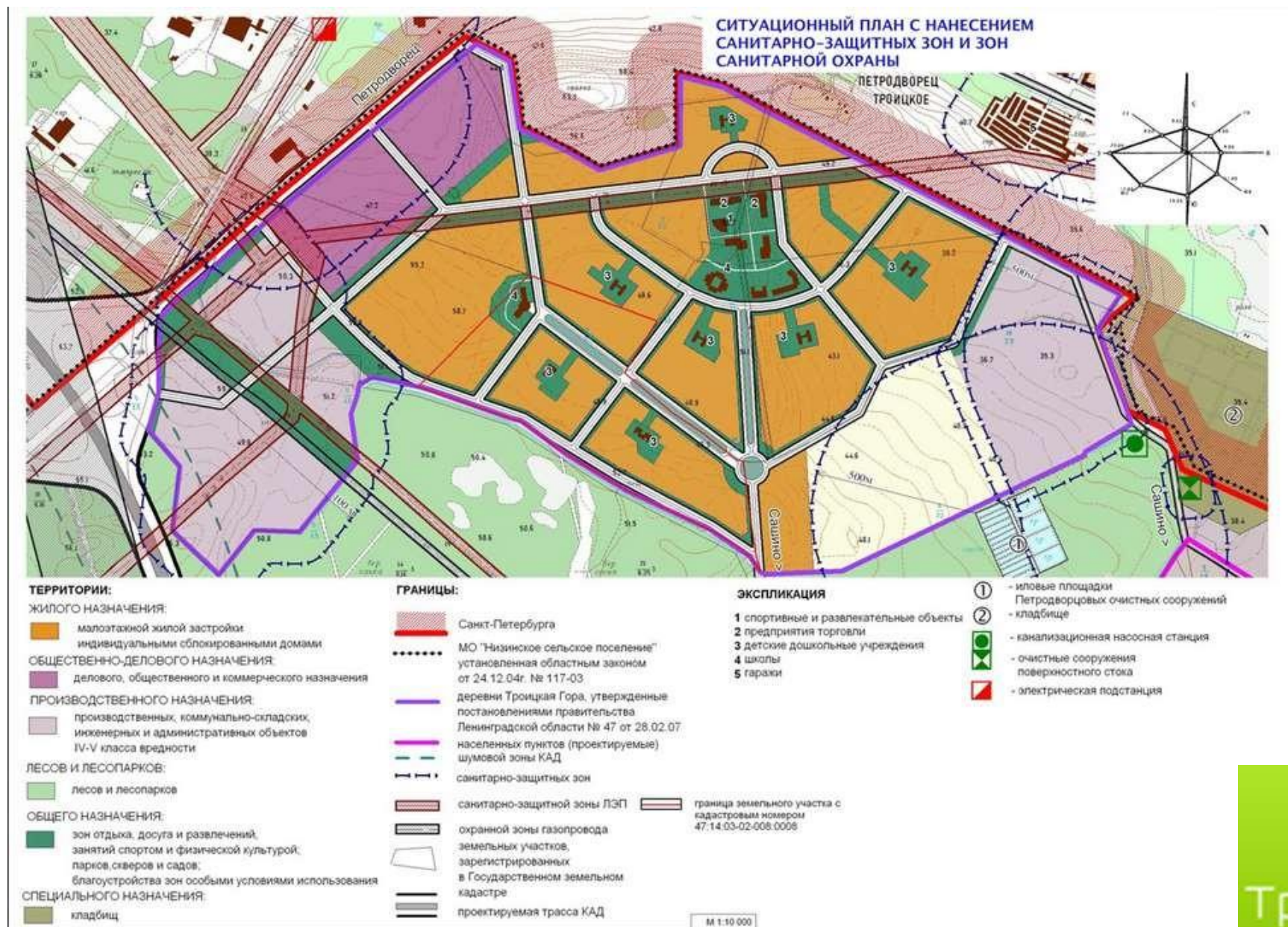


Описание окружения

- С севера от садово-парковыми ансамблями: Английский и Луговой парки, дворцово-парковые ансамбли «Александрия» и «Сергиевка», Нижний парк.
- С восточной границы к участку примыкает проект компании ТД «Олимп»: новый микрорайон «Троицкая гора», который разместится на территории в 30 га на границе с Петергофом.
- На северо-востоке Санкт-Петербургским Государственным Университетом строится разно уровневый 7-12-этажный жилой комплекс на участке около 2,5 га.
- На юго-востоке ведется строительство малоэтажных жилых комплексов «Петергоф-сити» и «Бельведер I и II» на площади более 100 га.
- Удачное месторасположение недалеко от Петергофа позволит жителям пользоваться объектами городской инфраструктуры
- В районе отсутствуют промышленные объекты и свалки, что обеспечивает благоприятную экологическую обстановку для жителей «Троицкой горы»



Санитарно-защитные зоны



Рынок первичного жилья

№	Наименование	адрес	площадь/стоимость	год сдачи	материалы	цена за кв.м.
1	ЖК Мандарин	Ленинградская область, Ломоносовский район, Низинодер.	1-комнатные от 31,50 м2 2,4–2,45 млн. руб. 3-комнатные от 49,40 м2 2,95 млн. руб. студии от 24,50 м2 1,63–1,65 млн. руб.	2017	монолит-кирпичный	1 к.кв.-от 77 000 руб., 2 к.кв.-от 60 000 руб, Студия -от 67 000 руб.
2	ЖК «Ломоносов»	Петродворцовый район, Ломоносов г., Михайловская ул.	1-комнатные от 29,96 м2 1,73–2,89 млн. руб. 2-комнатные от 44,11 м2 2,55–3,66 млн. руб. студии от 19,70 м2 1,26– 1,82 млн. руб.	Сдача в 2018—2020	монолит-кирпич	1 к.кв.-от 57 000 руб. 2 к.кв.-от 56 000 руб Студия-от 63 000 руб.
3	ЖК «Новый Петергоф»	Петродворцовый район, Петергоф г., Ропшинское шоссе	1-комнатные от 26,64 м2 1,78–3,6 млн.руб. 2-комнатные от 47 м2 3,74–4,75 млн. руб.	2013-2017	панель-кирпичный	1 к.кв.- от 66 000 руб. 2 к.кв- от 80 000 руб.
4	ЖК «Петергоф Парк»	Петродворцовый район, Петергоф г., Ропшинское шоссе	1-комнатные от 34,75 м2 2,55–3,16 млн. руб. 2-комнатные от 54,23 м2 3,49–4,87 млн. руб. 3-комнатные от 68,40 м2 4,24–5,32 млн. руб. студии от 28,10 м2 2,05–2,26 млн. руб.	2017	монолит	1 к.кв.- от 73 000 руб. 2 к.кв.-от 64 000 руб. 3 к.кв- от 61 000 руб. Студия-от 72 000 руб.
5	ЖК «Горбунки-2»	Ленинградская область, Ломоносовский р-н, Горбункидер.	1-комнатные от 40 м2 1,96 млн. руб. 2-комнатные от 62,20 м2 2,9–3,2 млн. руб. 3-комнатные от 70 м2 3,29 млн. руб.	2017	монолит	1 к.кв.- от 50 000 руб. 2 к.кв.- от 46 000 руб. 3 к.кв- от 47 000 руб.
6	ЖК «Новоселье: Городские кварталы»	Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Новоселье	1-комнатные от 24,48 м2 1,43–3,5 млн.руб. 2-комнатные от 56,70 м2 4,1–4,9 млн. руб. студии от 23 м2 1,62–2,77 млн.руб	Сдача в 2017—2019	монолит	1 к.кв.- от 58 000 руб. 2 к.кв.- от 72000 руб. Студия- от 70 000 руб.
7	ЖК «Солнечный город»	Красносельский район, Петергофское ш	1-комнатные от 31,63 м2 2,65–4,35 млн. руб. 2-комнатные от 45,30 м2 3,65–6 млн.руб. 3-комнатные от 74,93 м2 5,95–6,25 млн.руб. студии от 23,69 м2 1,9–3,1 млн.руб.	2017-2018	монолитно-кирпичный	1 к.кв.- от 83 000 руб. 2 к.кв.-от 80 000 руб. 3 к.кв.-от 79 000 руб. Студия- от 80 000 руб.



Рынок вторичного жилья

1	ЖК «Университетский Петергоф»	Санкт-Петербург, Петергоф, ул. Чичеринская, д. 2, лит. А	1-комнатные от 28,70 м2 2,6–3,35 млн. руб. 2-комнатные от 71 м2 5,85–6,5 млн. руб. студии от 29,30 м2 2,82 млн. руб.	дом сдан 2014	монолит	1.к.кв.-от 90 000руб. 2 к.кв.- от 82 000 руб. Студия-96 000руб.
2	Жилой дом	Санкт-Петербург Петергоф , район Петродворцовый ,Чичеринская, 9к1	3,85 млн. руб.-51 кв.м. 2 комнатная	1981	кирпичный	2 к.кв.-75 000 руб.
3	ЖК «Апрель»	Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок Аннино, 10-й Пятилетки ул.	1-комнатные от 37,02 м2 2,44–2,66 млн. руб. 2-комнатные от 53,85 м2 3,5–4,42 млн. руб. 3-комнатные от 72,31 м2 4,62–4,74 млн. руб. студии от 25,85 м2 1,88–1,96 млн. руб.	2016	монолитно-кирпичный	1 к.кв.-от 65 000 руб. 2 к.кв.-от 65 000 руб. 3.к.кв.-от 63 000руб.
4	Жилой дом	Санкт-Петербург , Петергоф , район Петродворцовый , Ботаническая ул. ,5к1	3,5 млн.руб. 1 к.кв. 34 кв.м.	1980	кирпичный	3 к.кв.-от 100 000 руб.
5	Жилой дом	Санкт-Петербург , Петергоф , район Петродворцовый , Гостилицкое ш. , 21к1	3,08 млн.руб. 1 к.кв., 32 кв.м. 4.3 млн.руб. 3 к.кв., 55 кв.м.	1975	кирпичный	1 к.кв.-от 96 000 руб. 3 к.кв.-от 78 000 руб.
6	Жилой дом	Санкт-Петербург , Петергоф , район Петродворцовый , ул. Шахматова , 12к4	3,4 млн.руб. 1 к.кв., 39 кв.м. 4.5 млн.руб. 2 к.кв. 54 кв.м.	1992	кирпичный	1 к.кв.-от 106 000 руб. 2 к.кв.-от 83 000 руб.
7	ЖК "Старопетергофский"	Санкт-Петербург , Петергоф , район Петродворцовый , Петергофская ул. , 8	2.23 млн.руб., студия, 26 кв.м. 3.55 млн.руб., 1 к.кв., 37 кв.м. 5 млн.руб., 2 к.кв., 60 кв.м.	2015	кирпично-монолитный	1 к.кв.-95 000 руб. 2 к.кв.-83 000 руб. Студия-85 000руб.