



**"Neva Property"**-девелоперский холдинг, профессионально работающий на рынке коммерческой и жилой недвижимости на территории Российской Федерации. Ключевой компетенцией компании является разработка концепций, приобретение и управление проектами в сфере развития сетевых коммерческих объектов и комплексного освоения территории.

## *Уважаемые Партнеры!*

Предлагаем Вам рассмотреть уникальные земельные участки коммерческого назначения, расположенные по адресу: Челябинская область, Сосновский район, жилая застройка Терема площадью:

**6.67 Га.** примыкает к **МЕГА-ИКЕА** и **8.68 Га,** вблизи **МЕГИ –ИКЕА.**





**Челя́бинск** — седьмой по количеству жителей, четырнадцатый по занимаемой площади город Российской Федерации, административный центр Челябинской области, Население — 1 198 858 человек (2017) . Челябинск расположен на геологической границе Урала и Сибири, на восточном склоне Уральских гор, по обоим берегам реки Миасс (бассейн Тобола). Челябинск является одним из крупнейших промышленных городов России, занимая 13 место по объёму промышленного производства. В городе расположены филиалы крупнейших российских и зарубежных коммерческих банков. В Челябинске есть Центр международной торговли. Работает более 40 гостиниц, в том числе две пятизвёздочных. Согласно статистике Росстата, в Челябинске и регионе средняя зарплата за 2016 год составляет 32500 руб. По сравнению с аналогичными данными за 2015 год она увеличилась на 9%.

Страны - участники БРИКС	Страны - участники ШОС
 Бразилия	 Казахстан
 Россия	 Таджикистан
 Индия	 Киргизия
 Китай	 Узбекистан
 ЮАР	 Китай
	 Россия



В текущем году застройщики Челябинской области намерены построить и сдать в эксплуатацию не менее 1,3 млн квадратных метров жилья.

В 2020-м году в Челябинске состоятся саммиты Шанхайской организации сотрудничества и БРИКС - группы, К 2020 году в Челябинске силами предпринимателей города будет построено 22 объекта недвижимости для приема гостей во время саммита **БРИКС и ШОС**.

В 2017 году экономика Челябинской области выходит на траекторию роста - ожидается рост валового регионального продукта, восстановление объемов промышленного производства, положительной динамики инвестиций в основной капитал и доходов населения. Положительным фактором восстановления экономики будет являться рост экспорта товаров, к которому добавится фактор увеличения запасов материальных оборотных средств. Ожидается, что установится положительная динамика инвестиций в уставный капитал и рост доходов населения, что будет способствовать увеличению инвестиционного и потребительского спроса и сохранению положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В целях расширения экспорта в начале 2017 года в области запущен региональный центр поддержки экспорта. Помимо этого, в регионе планируется дальнейшее развитие предпринимательства. В 2016 году оборот малых и средних предприятий оценивается в сумму более 590 млрд руб. В действующих ценах к 2019 году оборот вырастет до 630 млрд. Кроме предоставленных компаниям налоговых льгот с 2017 года активно начнет работать фонд развития малого и среднего предпринимательства. Объем инвестиций в уставный капитал в текущем году составит более 200 млрд рублей. Челябинская область по итогам первого полугодия заняла 20-е место среди регионов России по объемам инвестиций



В северо-западной части Челябинска на Новгородском тракте Сосновского района к 2020 году будет открыт единственный гипермаркет **ИКЕА** и торговый центр «**Мега**», на территории нового поселка Терема, который находится всего в нескольких километрах от Челябинска. Подъезд к торговому комплексу обеспечат специальной дорожной развязкой. Для обеспечения транспортной доступности комплекса проектом планировки поселка предусмотрено строительство дорожной развязки, подъездных путей с существующей дороги. Участок, на котором будет строительство «МЕГИ», обеспечен всей необходимой инженерной инфраструктурой, коммуникациями. В частности, для электроснабжения новых объектов будет построена новая электроподстанция.

# ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

Зона коммерции

«сухое озеро»

фитнес с бассейном

крафт производство, рынок для фермеров

медиаплощадь

ратуша

пешеходная улица

№1

№2

Большие Терема

«сухая река»

мягкий сквер

зазеркальная площадь

дом музей

костровой остров

контейнер платц - офисы

Терема - это проект "комплимент" агломерации города Челябинска. Он добавляет в социальную и жилищную сферу жизни и городской ткани Челябинска разнообразие, а так же уникальную городскую пешеходно-развлекательную среду.

Жилой комплекс Терема - это первый в регионе жилой комплекс "бизнес класса", квартиры и таунхаузы с полной отделкой в комплектации "заезжай и живи".

Генеральный план спроектирован и построен по принципам "нового урбанизма" - пешеходно-ориентированного района.

Здесь житель сможет комфортно жить, отдыхать и работать без утомительных поездок на другой конец города.

Проект подразумевает тесную синергию и пешеходную связь с ТРК МЕГА. Мы верим, что оба проекта будут прекрасно дополнять друг друга

# ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

## 1. Стратегическое Расположение.

1.1. В этом направлении возводится 70% жилой недвижимости города Челябинска, такие объекты как: Парковый, Академ Риверсайд, Тополиная аллея, Ньютон, Александровский, Король Плаза, Благодатово, Подсолнухи и другие.

1.2. Самая высокая плотность населения в городе Челябинске наблюдается в жилых массивах в 2,5 км от участка.

1.3. Престижный пригород, благоприятная роза ветров, удаленность от основных заводов на 35-50 км.

1.4. Это самая удобная локация, чтобы добираться на все курорты Челябинской области, а это 3000 озер летом и горнолыжные трассы зимой.

2. Региональный Объект притяжения - 12 млн. посещений в год. ТРК «Мега» Юбилейный 15 -"IKEA" в России, который граничит с участками.

3. Идеальная Транспортная доступность и высокий трафик

3.1. Новоградский тракт. Имеет имидж аналогичный по образу Новорижского шоссе в Москве.

3.2. 6-ти полосная дорога граничит с участком.

3.3. Городской транспорт постоянно развивается. К участку будет проведена трамвайная сеть.

3.4. Участки на пересечении двух крупных трасс. Одна существует в настоящее время (Новоградский Тракт) и вторая дорога областного значения первой категории будет пересекать первую, соединяя северную и южную части города.

3.5. Транспортные развязки спроектированы опытными столичными проектировщиками.

4. Участок имеет возможность подключения к необходимыми коммуникациями

5. Жилой комплекс вокруг участка имеет около 5 городских достопримечательностей и станет знаковым объектом в истории девелопмента г. Челябинска.

# ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ И ТРАФИК

1. Трафик 2017 — 4,75 млн. машин в год.
2. Трафик 2020 год — 12-14 млн. машин в год.
3. Транспортная схема и развязки в перспективе на 3-5 лет:
  - 3.1. Новоградский тракт- значительно увеличит поток за счет нового жилого фонда.
  - 3.2. Выезд из ТРК «МЕГА» и левый поворот, возвращающий обратно в город покупателей, а также жителей новых жилых комплексов.
  - 3.3. Объездная трасса Областного значения 1 категории с многоуровневой развязкой, которая соединит южные и северные жилые массивы.
4. Состояние дорог — 6-ти полосная дорога на первой линии, от которой располагаются участки. Дорога находится в идеальном состоянии.
5. Общественный транспорт сегодня и будущем — Сегодня сюда ходят маршрутные автобусы и маршрутные такси, а также в 2,5 км находится трамвайные линия, которая в перспективе будут продлена до поселка Кременкуль, проходя по соседству с участком.



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ О ПРОДАЖЕ УЧАСТКА №1

1. Площадь участка **6.67 гектар**
2. Расположение Челябинская область, Сосновский район, жилая застройка Терема
3. Кадастровый номер 74:19:1201001:41
4. Право собственности ДКП земельного участка №213-зем от 16.10.2013г
5. Категория земель на текущую дату: земли населенных участка пунктов
6. Форма сделки: Передача права собственности

## Уникальность земельного участка:

**1 линия Новгородского тракта, участок граничит с МЕГА ИКЕА**



Участок расположен в поселке Терема, Челябинская Область на Новгородском тракте, в непосредственной близости от города Челябинска. Граница города расположена в 2.5км от границы участка. Участок находится в 2 км. проектируемой дороги областного назначения и является частью формирующегося пригорода города Челябинска.

## ОКРУЖЕНИЕ УЧАСТКА №1

Участок расположен в экологически чистом районе и является частью формирующегося пригорода города Челябинска. В настоящий момент, участок окружен индивидуальной частной жилой застройкой поселка Терема, а также окружен крупными спальными микрорайонами: п. Кременкуль, Садовый – 8 000 жителей, п. Солнечная долина (планируемая застройка начало 2019-2025), п. Терема (планируемая застройка 2018 год ).

Северо -Западный район города . 450 000 жителей. Самый густонаселенный и экологически благоприятный жилой район Челябинска.

Крупнейшие жилые микрорайоны: Академ Риверсайд, Тополиная Аллея, Ньютон, Благодатово, Подсолнухи, Залесье и другие.

Знаковые Объекты города, построенные после 2005 года: Рифей — конноспортивный комплекс, Кафедральный Собор — 2020 год, Федеральный Центр сердечно-сосудистой хирургии, Дворец Спорта Трактор, Метран.

По предварительным оценкам в зоне 5-10 минутной доступности на автомобильном транспорте проживает не менее 300 тысяч человек.

Территория западнее Челябинска, в которой находится предлагаемый участок, находится в наиболее привлекательной и развивающейся части Челябинской агломерации, в зоне проживания среднего класса. Вокруг идет активное строительство жилья, что делает участок максимально привлекательным.





## ОКРУЖЕНИЕ УЧАСТКА №2

Участок расположен в экологически чистом районе и является частью формирующегося пригорода города Челябинска. В настоящий момент, участок окружен индивидуальной частной жилой застройкой поселка Терема, а также окружен крупными спальными микрорайонами: п. Кременкуль, Садовый – 8 000 жителей, п. Солнечная долина (планируемая застройка начало 2019-2025), п. Терема (планируемая застройка 2018 год ).

Северо -Западный район города . 450 000 жителей. Самый густонаселенный и экологически благоприятный жилой район Челябинска.

Крупнейшие жилые микрорайоны: Академ Риверсайд, Тополиная Аллея, Ньютон, Благодатово, Подсолнухи, Залесье и другие.

Знаковые Объекты города, построенные после 2005 года: Рифей — конноспортивный комплекс, Кафедральный Собор — 2020 год, Федеральный Центр сердечно-сосудистой хирургии, Дворец Спорта Трактор, Метран.

Участок, предлагаемый к продаже - 14 км до центра города.

По предварительным оценкам в зоне 5-10 минутной доступности на автомобильном транспорте проживает не менее 300 тысяч человек.

Территория западнее Челябинска, в которой находится предлагаемый участок, находится в наиболее привлекательной и развивающейся части Челябинской агломерации, в зоне проживания среднего класса. Вокруг идет активное строительство жилья, что делает участок максимально привлекательным.

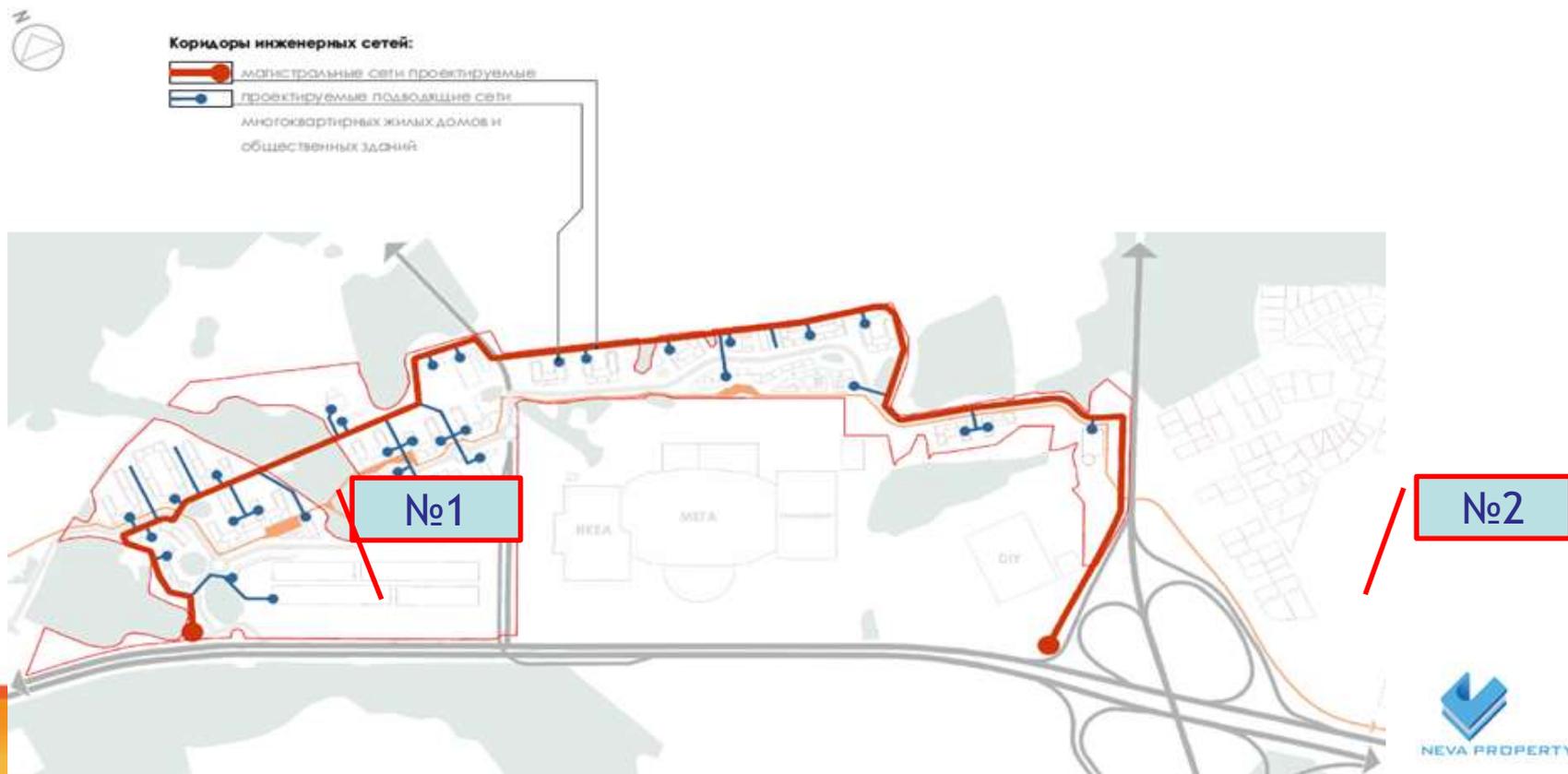


# ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧАСТКОВ ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ

Получены технические условия на все виды ресурсов.

- ✓ Водоснабжение и водоотведение - получены технические условия.
- Электроснабжение – предварительные ТУ.
- Газоснабжение – предварительные ТУ.

Могут быть подготовлены технические условия под конкретный объем потребления ресурсов заказчиком.



## ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ

Участки расположены в зоне перспективного развития города. В непосредственной близости от участка реализуются следующие проекты

### 1. Торговый комплекс Мега

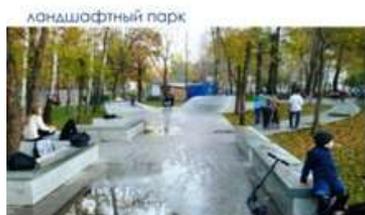
- a. Торговый комплекс – 170 тыс. кв.м. GLA
- b. Расстояние до участка – 300 м (участок №1) и 900 м (участок №2).
- c. Предположительный поток посетителей – 13 тысяч автомобилей в выходной день
- d. Ввод в эксплуатацию 2020 г.

### 2. Проект Терема

- a. Проект Терема представляет собой среднеэтажный загородный микрорайон, находящийся в 200м западнее от предлагаемого участка
- b. Планируемая численность населения – 20 тыс.ч.
- c. Ввод в эксплуатацию первой очереди – 2020 г.
- d. Ввод в эксплуатацию последней очереди – 2025 г.



# ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ



3. **Парковый 3 и поселок Ласковый**
  - а. Продолжение проекта «Парковый».
  - б. На данный момент в предыдущих проектах реализовано более 400т. кв.м.
  - в. Расположение проекта – в 700м южнее предлагаемого участка
  - с. Предполагаемая численность населения - 20 тысяч человек.
4. **«Большие Терема»**
  - а. Проект «Большие Терема» представляет собой загородный микрорайон с застройкой смешанного типа.
  - б. Расстояние до участка ~2.5км
  - с. Планируемая численность населения – 40 тысяч человек
  - д. Ввод в эксплуатацию – 2020 -2026г.



**Спасибо за внимание!**

**Ждем Вас в офисе по адресу:**

**г. Санкт-Петербург,**

**ул. Профессора Попова, 37, офис 414**

**БЦ «Сенатор»**

**+7812-3329219, +7909-5877497**

***e-mail: A.Diakov@nevaproperty.ru***