



РАД-ХОЛДИНГ

Земельный актив с инвестиционным потенциалом



Московская обл., Наро-Фоминский р-н, дер. Жёдочи

Описание



Предлагается перспективный актив* для инвесторов, девелоперов и собственников, рассматривающих площадку под дальнейшее развитие, строительство или долгосрочное владение. Адрес земельного участка: Московская обл., Наро-Фоминский р-н, дер. Жёдочи.

Характеристика З/У

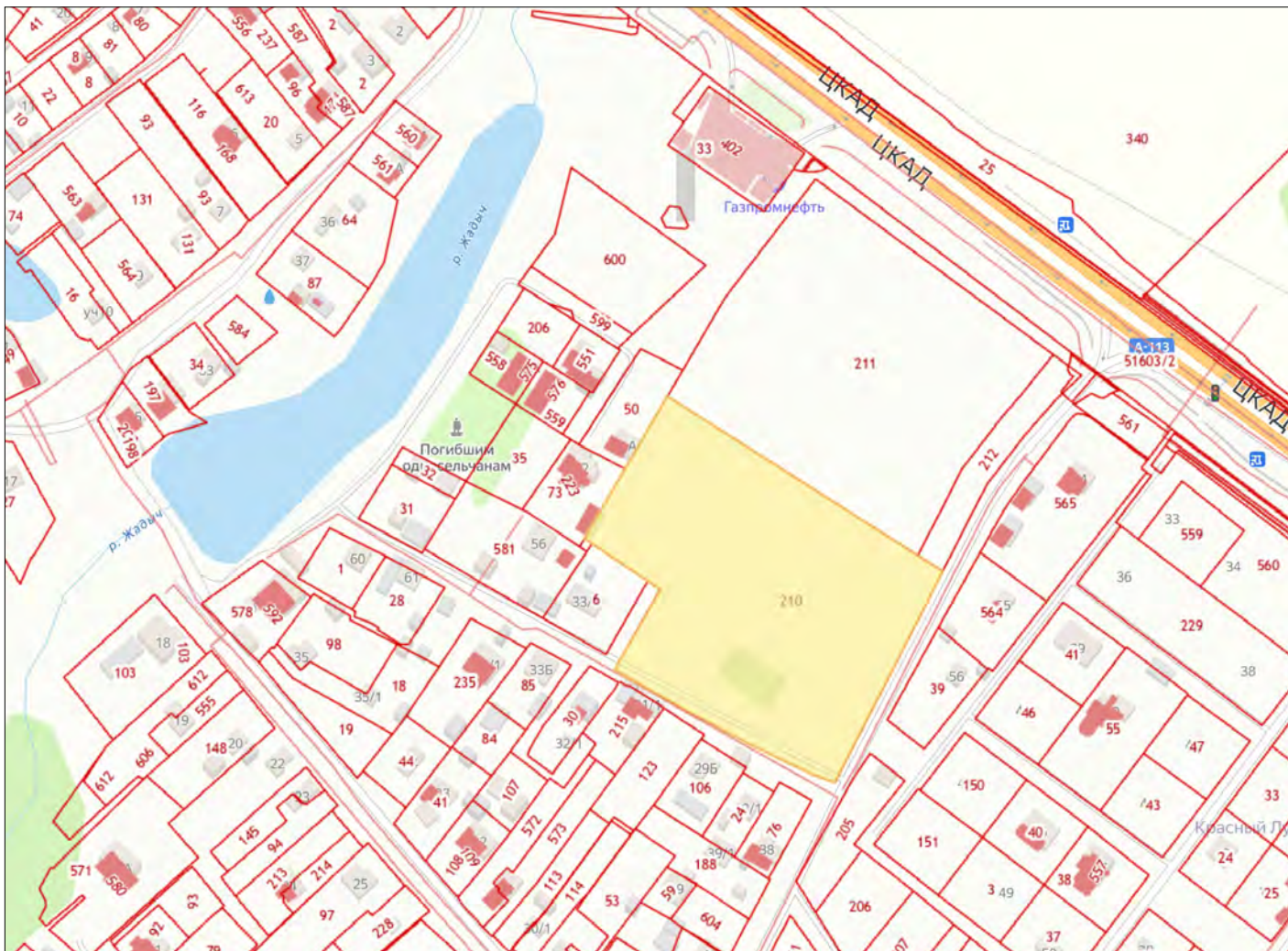
Кадастровый номер: 50:26:0151608:210.

Площадь: 20 000 кв. м.

Категория земель: земли населённых пунктов.

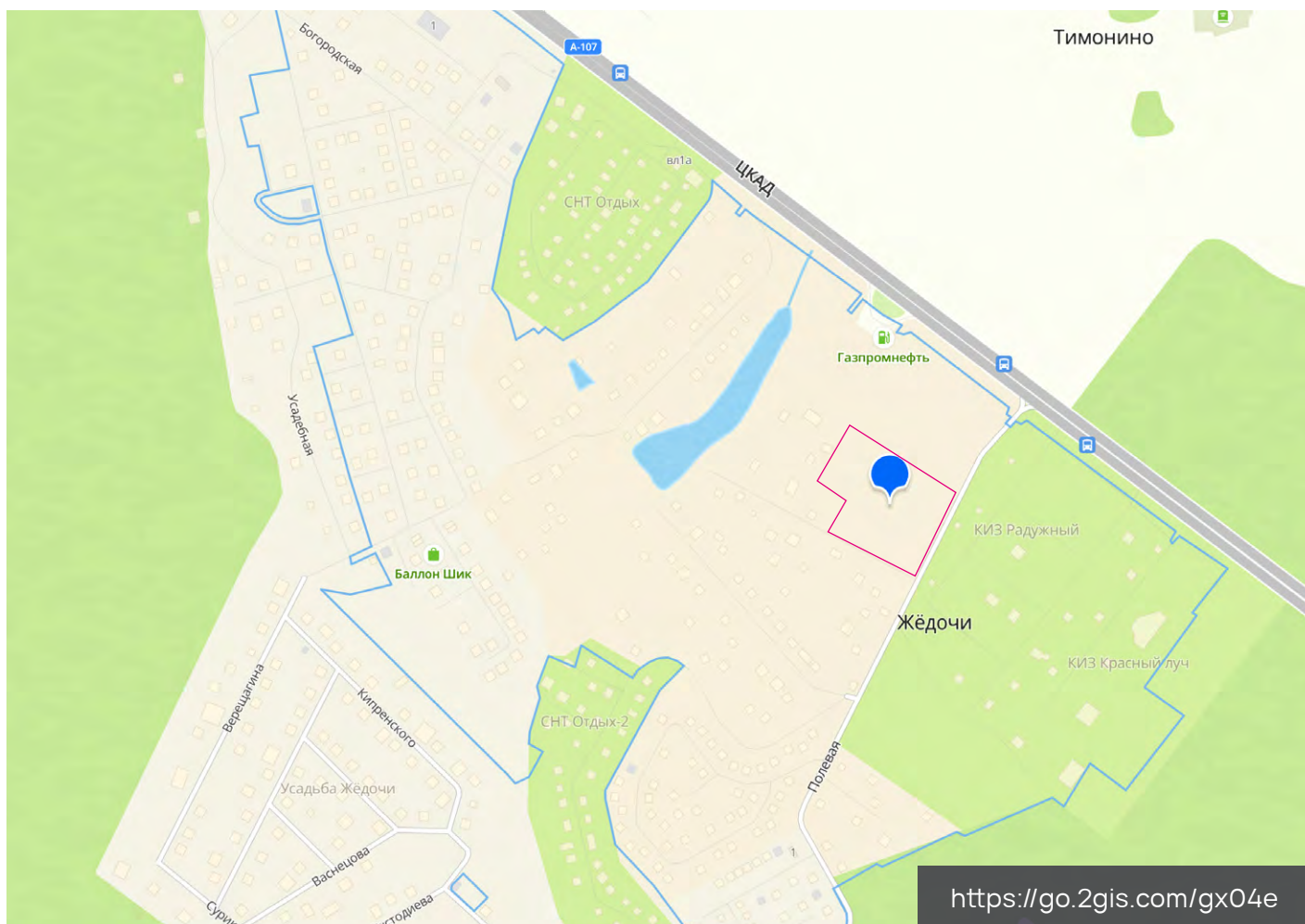
*З/У с потенциалом строительства коттеджного посёлка в Наро-Фоминском районе, в настоящее время ВРИ: объекты дорожного сервиса

Инженерные коммуникации



- › Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств: 150 кВт.
- › Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ.
- › Категория надёжности: третья.

Местоположение



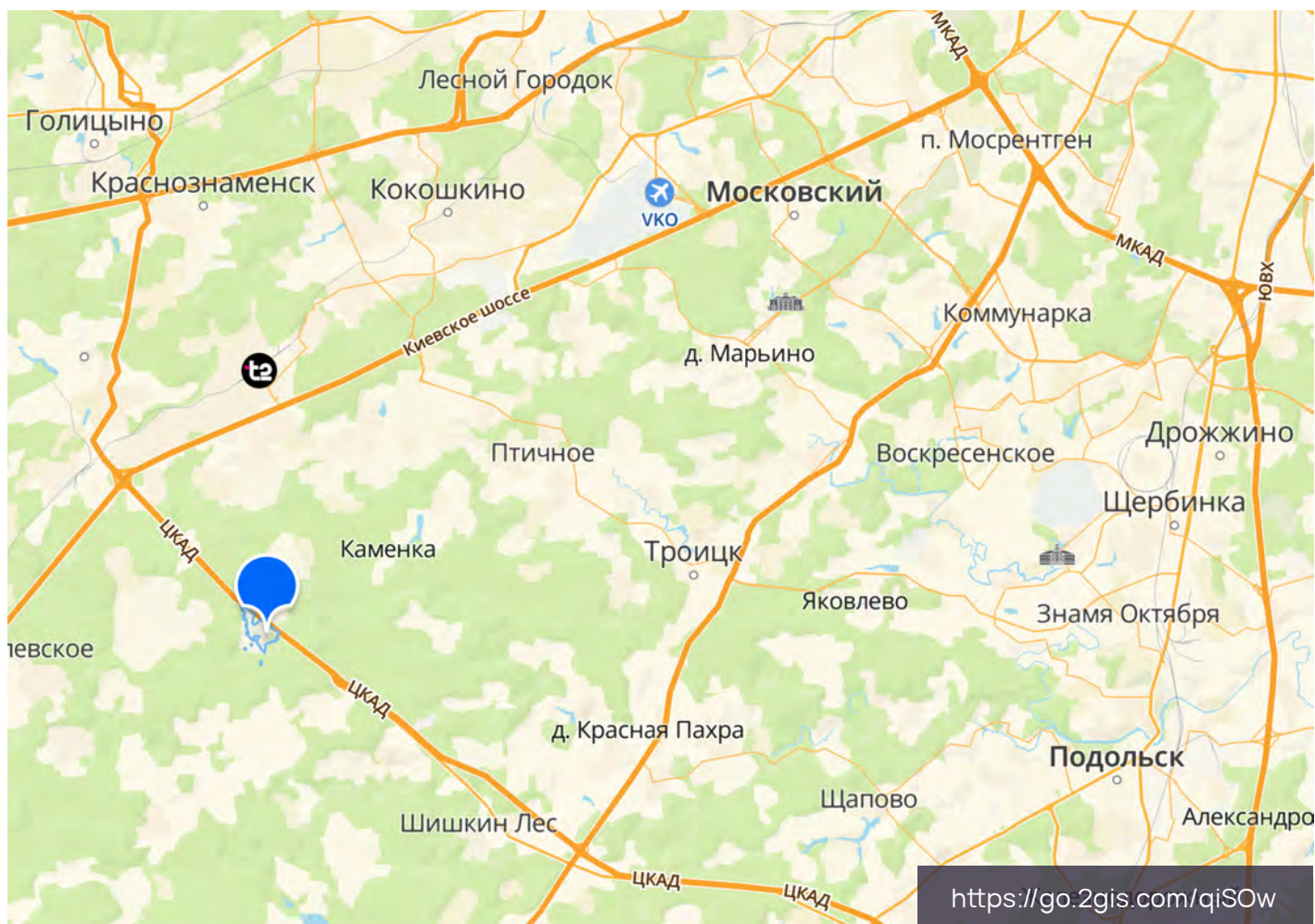
Деревня Жёдочи расположена на реке Жадых в Наро-Фоминском городском округе Московской области и входит в состав городского поселения Селятино. Всего в 7–10 минутах езды на автомобиле находится сам посёлок Селятино с развитой инфраструктурой: школами, детскими садами, поликлиниками, торговыми центрами, фитнес-центрами и рынком. Земельный участок ровный, имеет отличное транспортное расположение: в непосредственной близости от ЦКАД (А-113), на внешней стороне Малого московского кольца (А-107).

Ближайшие населённые пункты:

- › Мишуткино – в 2 км;
- › Глаголево и Новоглаголево – в 2,5 км.

Расстояние до Наро-Фоминска – примерно 17 км.

Транспортная доступность



Жёдочи расположены между Киевским и Калужским шоссе, в 35–41 км от МКАД.

Из Москвы, от станций метро «Ольховая» или «Коммунарка», напрямую до остановки «Жёдочи», отправляется автобус № 513. Автобусный маршрут № 66 идёт до ж/д станции Селятино, № 66а – до Апрелевки. Оба маршрута проходят через остановку «Жёдочи».

Ближайшая ж/д станция – Апрелевка. Расстояние по прямой – около 5,3 км.

До аэропорта Внуково – 32 км.

Возможные сценарии использования З/У



Варианты использования данного земельного участка зависят от выбранной стратегии освоения. Возможны два подхода: использование под объекты дорожного сервиса или раздел территории на мелкие участки под ИЖС. Последнее допустимо только при условии изменения ВРИ в соответствии с градостроительными регламентами.

Сценарий 1. Межевание под ИЖС или продажу участков

Количество домов, которые можно возвести, ограничено минимальным размером участка, установленным Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного сельского поселения, к которому относится деревня Жёдочи. Согласно регламенту зоны Ж-2 (зона застройки ИЖС) в ПЗЗ Наро-Фоминского городского округа, для вновь образуемых З/У установлены следующие нормативы площади: от 400 до 3 000 кв. м. Таким образом, данный земельный участок можно разделить на 7–40 участков.

Важно учитывать, что Росреестр не регистрирует участки площадью меньше установленного местным ПЗЗ минимума (например, по 3 сотки). Также следует помнить о нормативах застройки: как правило, фундаменты строений не должны превышать 30–40% от площади З/У.

Соблюдение нормативов:

- › Противопожарные и санитарные отступы: между жилыми домами необходимо соблюдать дистанцию. Для каменных строений она составляет минимум 6 м, для деревянных – от 10 до 15 м.
- › Целевое использование: каждый дом предназначен для проживания одной семьи. Если они будут использоваться как многоквартирные или коммерческие (гостиничные) объекты, администрация через суд может признать их самовольными постройками.

Возможные сценарии использования З/У



Сценарий 2. Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1)

На продаваемом З/У площадью 20 000 кв. м можно построить полноценный многофункциональный придорожный комплекс или отдельные предприятия коммерческой инфраструктуры для обслуживания водителей и пассажиров. Согласно классификатору Росреестра, текущий ВРИ охватывает четыре ключевых направления:

- › Автозаправочные станции (код 4.9.1.1): бензиновые, дизельные, газовые (АГНКС/СУГ) и электростанции (ЭЭС). Этот же код разрешает размещение сопутствующих магазинов и кафе.
- › Объекты дорожного отдыха (код 4.9.1.2): гостиницы, мотели и кемпинги, а также отдельные стоящие точки общепита и магазины для путешественников.
- › Автомобильные мойки (код 4.9.1.3): порталы, ручные и самообслуживания (МСО) для легкового и грузового транспорта.
- › Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4): станции технического обслуживания (СТО), автомастерские, шиномонтаж и пункты балансировки.

Инвестиционная привлекательность

Покупка З/У – это вложение в реальный актив с долгосрочным потенциалом. Земельные участки в Московской области традиционно остаются в фокусе внимания благодаря высокой деловой активности региона, отличной транспортной доступности и устойчивому спросу на новые проекты.

Факторы инвестиционной привлекательности

- › Отличный потенциал роста стоимости при развитии территории и инфраструктуры.
- › Надёжность формата вложений: земля остаётся одним из самых понятных и устойчивых активов.
- › Повышенный интерес со стороны девелоперов и частных инвесторов к земельным активам в Подмосковье.
- › Рост средней стоимости сотки З/У в КП «Новые Жёдочи» показавшей динамику, по данным аналитики Poselkino, **+40% за год за сотку**.

Гибкость сценариев использования в зависимости от категории земли и ВРИ

1. Реализация коммерческого проекта под ИЖС с высокой скоростью капитализации.
2. Возведение объектов дорожного сервиса. ЦКАД создавался для разгрузки МКАД от фур, перенаправив до 30% тяжелого трафика. Возле Жёдочей сохраняется плотный поток большегрузов на международных и межрегиональных маршрутах.
 - › Четырёхполосная трасса категории 1А гарантирует высокую пропускную способность: среднесуточный трафик достигает 25–27 тысяч машин и традиционно возрастает в конце недели из-за дачного потока. Особенности трафика делают этот участок ЦКАД (А-113) коммерчески привлекательным для придорожного сервиса: водители часто останавливаются здесь перед въездом на платную дорогу или сразу после неё.
3. С другой стороны, для ИЖС такое соседство означает постоянный шум и выхлопные газы. Участок площадью 2 га избыточен для стандартных объектов сервиса, что позволяет реализовать здесь масштабный проект:
 - › создать охраняемый паркинг с фуд-траками, прачечными и душевыми для водителей большегрузов;
 - › объединить все разрешенные направления в единый многофункциональный комплекс, включающий: АЗС, мотель, фудкорт, СТО и автомойку.

Локация участка представляет интерес как с точки зрения ВРИ текущего использования, так и в перспективе изменения ВРИ для строительства ИЖС, в соответствии с градостроительными регламентами. Близость к Московскому региону, формирующаяся инфраструктура и высокий инвестиционный интерес к земельным активам делают подобные предложения особенно востребованными.



РАД-ХОЛДИНГ

Контактная информация:

Москва, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1

БЦ «Бульварное кольцо»

Полина Гоникберг

Руководитель проекта по работе
с частными активами Департамента продаж

+7 (495) 234-04-00, доб. 354

+7 (916) 963-81-54

+7 (967) 246-44-02

Не является публичной офертой