

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ИНВЕСТИТОРАМ ОТ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПРОЕКТУ «СТРОИТЕЛЬСТВО ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНОГО УЗЛА ТПУ «ЛЮБЕРЦЫ-1»	
Регион (субъект в границах ЦФО)	Московская область
Отрасль	Транспорт
Краткое описание проекта	
<p>Многофункциональный ТПУ «Люберцы 1» предназначен для упорядочивания движения общественного транспорта и пассажиров. В составе планируемого ТПУ предусмотрены следующие объекты: железнодорожная станция, остановка пригородного пассажирского транспорта, остановочные пункты наземного общественного транспорта автотранспорта и отстойно-разворотные площади для него, перехватывающая парковка автомобильного транспорта, объекты коммерческого и торгового назначения, апартаменты, гостиница.</p>	
Востребованная к выпуску продукция / услуги	
-	
Тип проекта	Новый
Мощность проекта – рыночная ёмкость (в натуральных единицах)	<p>Общая площадь - 191 126 кв.м. включает в себя в т.ч. следующие части:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Гостиница 2* (100 номеров) – 4 200 кв.м. - Апартаменты – 44 600 кв.м. - Офисы – 40 000 кв.м. - Торговая площадь (1-2 этаж) – 19 700 кв.м. - ТРЦ – 38 357 кв.м. - Многоуровневый паркинг (833 м/м) - 33 120 кв.м. - Подземный паркинг (330 м/м) – 9 900 кв.м. - Мост к апартаментам – 72 кв.м. - Мост через улицу Инициативная – 469 кв.м. - Подземный переход (продление) – 708 кв.м.
Предполагаемая Общая стоимость проекта – инвестиционная ёмкость (млн руб.)	13 448,1
Возможность масштабирования и/или фрагментации производства	нет
Анализ отрасли и маркетинг	
<p>Развитие транспортно-пересадочных узлов является одной из приоритетных задач в Московской области. Реализация ТПУ "Люберцы-1" предоставит возможность значительно разгрузить пассажиропотоки на территории г.о. Люберцы и юго-востоке Москвы.</p> <p>Кроме того коммерческие объекты ТПУ создадут импульс для развития прилегающих территорий и обеспечит их максимальной загрузкой</p> <p>Планируемый пассажиропоток через ТПУ "Люберцы 1" к 2026 г составит 36,5 млн. ч. в год</p>	
Анализ сырьевого обеспечения Проекта	
-	
Среднерыночные показатели эффективности аналогичных Проектов	
Отраслевая рентабельность, %	Срок окупаемости, лет
-	-
Локализация Проекта (земельные участки)	
Параметры инфраструктуры, необходимые для реализации проекта	-

Участок 1		
Площадь (Га)	3,26	
Кадастровый номер и/или координаты	50:22:0010109:25292 50:22:0010109:25369 50:22:0010109:25368 50:22:0010109:25369 50:22:0010109:26 50:22:0010109:25291 50:22:0010203:9	
Тип участка	-	
Форма собственности	муниципальная, частная	
Тип сделки	-	
Разрешенное использование	-	
Наличие преференциального режима	-	
Льготы	-	
Мощность имеющейся инфраструктуры	Электроэнергия, МВт	-
	Водоснабжение, м3/час	-
	Водоотведение, м3/час	-
	Газ, м3/час	-
	Наличие ж/д ветки на самом участке или возможность присоединения не более 1 км.	-
	Ближайшая федеральная трасса (какая и расстояние до неё)	-
Дополнительная информация по участку	Участок ограничен - с севера – улицей Инициативная, жилым комплексом «Академический» и Люберецким кладбищем; - с востока –торговыми объектами и промзоной «Инициативная»; - с юга – трассами улиц Смирновской, Куракинской, Октябрьским проспектом и прилегающей к ним жилой застройкой; - с запада – Комсомольским проспектом и расположенной за ним промзоной завода «Ухтомский». Участок разделен на две части путями МЖД. Северная часть занята преимущественно торговыми объектами, гаражами; застройка южной части в основном жилая. И Северная, и Южная пристанционные площади в настоящее время полностью заняты коммерцией.	
Иное ресурсное обеспечение Проекта		
Меры государственной поддержки	ТПУ "Люберцы-1" включен в Перечень транспортно-пересадочных узлов областного значения, развиваемых на базе планируемой станции октябрьской железной дороги. Некоторые из видов гос поддержки: льготная ставка по договору аренды земельного участка, обеспечение подключения к инженерным сетям и др.	
Возможность софинансирования	Государственно-частное партнерство, а именно концессионное соглашение, заключаемое в порядке частной концессионной инициативы	
Инвестиционные обязательства региона (при наличии)	-	
Инвестиционные обязательства партнера (при наличии)	-	

Региональная логистика		-
Кадры	Население региона, тыс. чел.	-
	Трудоспособное население, тыс. чел.	-
	Население агломерации в непосредственной локации, тыс. чел.	Население проживающее в г.о. Люберцы - 315 тыс. чел. (2020 г.)
	Средняя заработная плата в регионе, руб.	67200 (г.о. Люберцы)
	Наличие профильных образовательных учреждений в регионе (высшего и среднего специального образования)	-

Прогнозные финансовые показатели			
Годовая выручка, млн руб.	-	EBITDA, млн руб.	-
		Рентабельность по EBITDA, %	-
Бюджет проекта, млн руб.	13 448,1	NPV	-
Строительная фаза (до ввода в эксплуатацию, мес.)	36	IRR, %	-
Срок окупаемости, мес.	-	Ставка дисконтирования, %	-
Иные финансовые показатели		Нет	