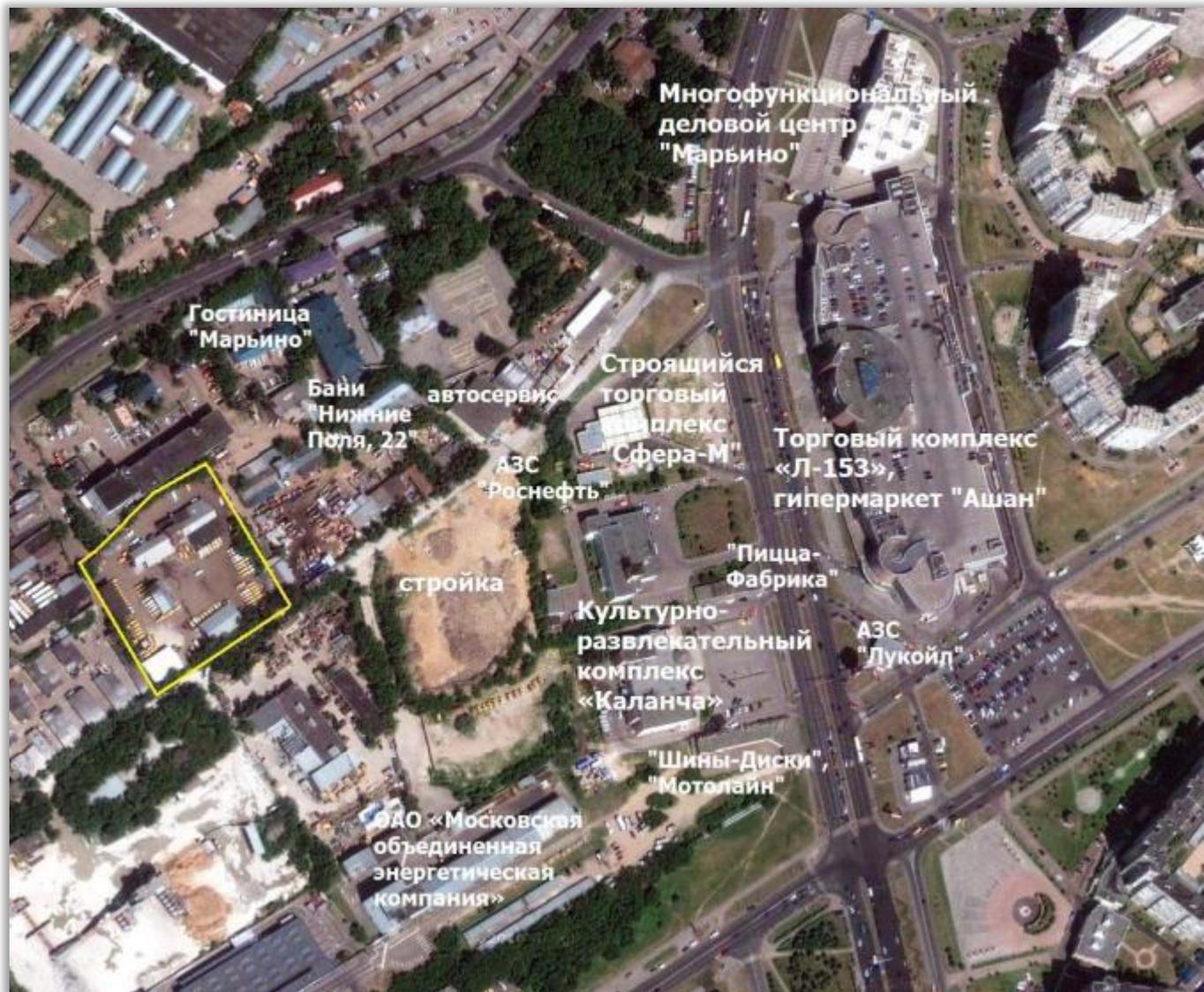




**Имущественный комплекс с возможностью строительства в
многофункциональной общественно-жилой зоне, Москва,
ЮВАО, Марьино**

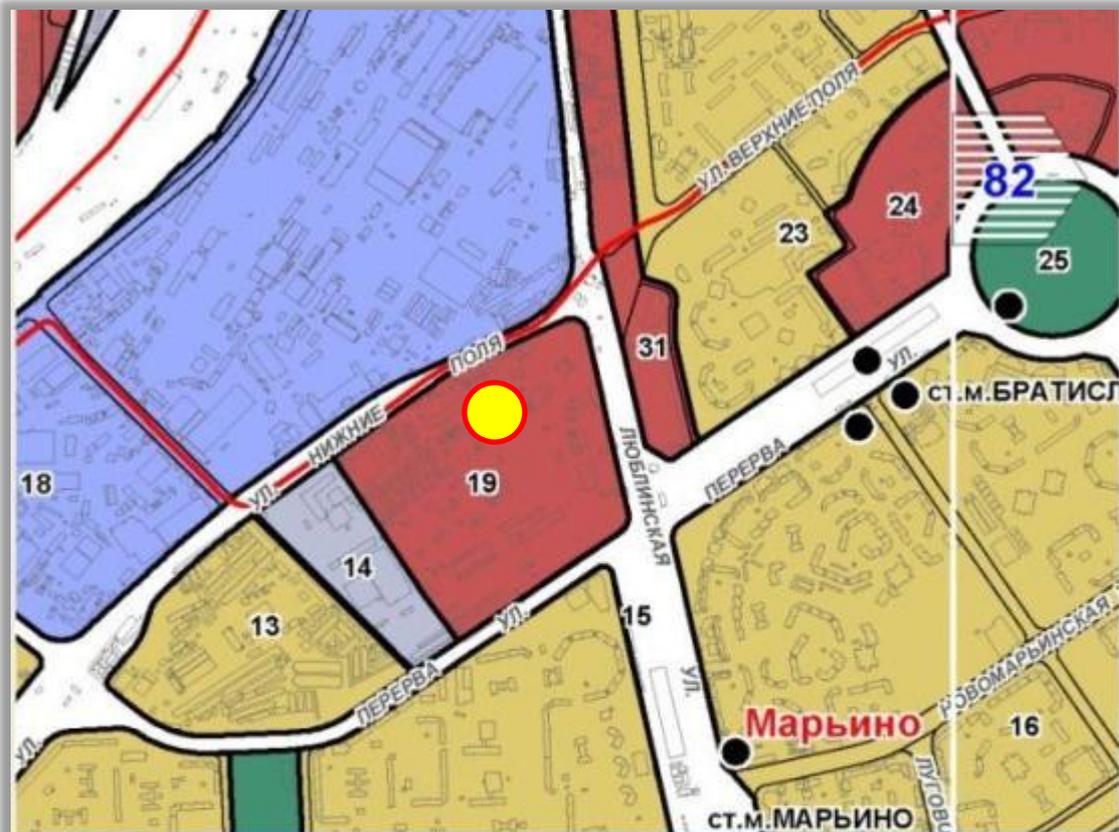
Марьино – динамичный, развивающийся район на юго-востоке Москвы

- Адрес площадки – ул. Нижние Поля, 27А.
- Участок правильной формы площадью 1,0033 га находится в квартале, ранее входившем в промышленную зону.
- Ныне квартал реконструируется. Его восточная сторона уже вошла в формирующийся локальный административно-торгово-общественный центр района Марьино.
- Уже сегодня этот комплекс торгово-общественных объектов является центром притяжения для жителей прилегающих жилых микрорайонов.
- Станции метро «Марьино» и «Братиславская» - в нескольких минутах езды.



Участок на Генеральном плане г. Москвы на период до 2025 г.

- Согласно Генплану, участок принадлежит к территории, подлежащей комплексной реконструкции в соответствии с плановым статусом многофункциональной общественной зоны №19.
- Данный статус является наиболее универсальным и комфортным для девелопмента.
- Можно использовать территорию для строительства широкого спектра объектов, в том числе административно-деловых и торгово-сервисных.
- Вместе с зоной №31, зона №19 должна стать локальным общественным центром большого заселенного района окружающей жилой застройки – 1-й и 3-й мкр. Марьино, 42-й мкр. Марьинского Парка.
- Большая часть этого центра уже формируется с двух сторон Люблинской улицы.



№ ЗОНЫ - 19
РАЙОН ГОРОДА (АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ) - Марьино
(ЮВАО)
НАИМЕНОВАНИЕ ЗОНЫ - многофункциональные общественные
зоны
ИНДЕКС НАЗНАЧЕНИЯ ЗОНЫ - 120
ПЛАНИРУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ ЗОНЫ (тыс.кв.м) - 399.7

Участок на схемах Правил застройки и землепользования г. Москвы

Многофункциональная общественно-жилая зона (11-120)

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

в числе участков размещения общественно-деловых объектов:

- участки размещения административно-деловых объектов,
- участки размещения учебно-образовательных объектов,
- участки размещения культурно-просветительных объектов,
- участки размещения торгово-бытовых объектов,
- участки размещения лечебно-оздоровительных объектов,
- участки размещения спортивно-рекреационных объектов,
- участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида;

в числе участков размещения жилых объектов:

- участки размещения многоквартирных жилых домов,
- участки размещения учебно-воспитательных объектов,
- участки смешанного размещения жилых объектов различного вида;

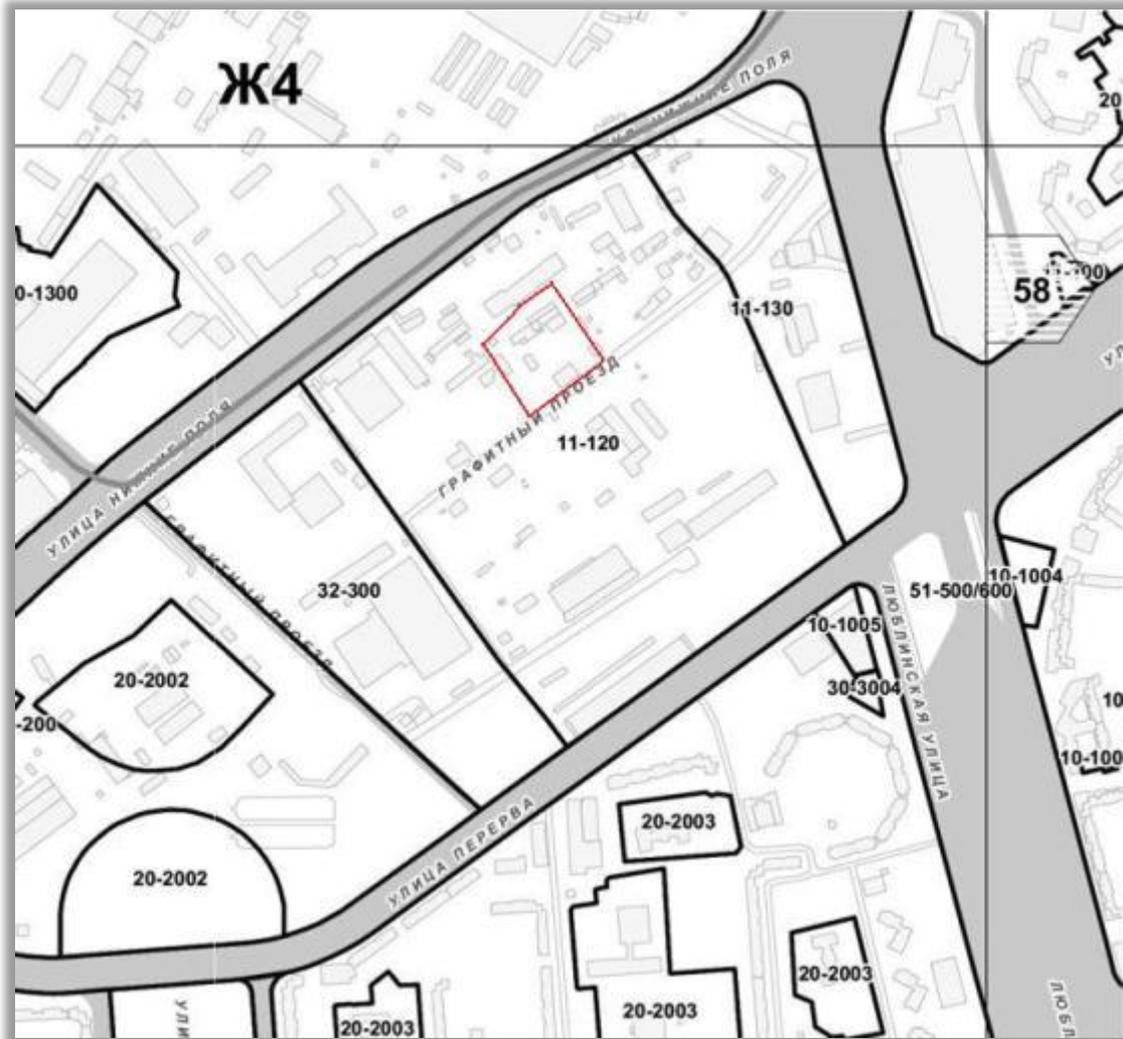
в числе участков смешанного размещения объектов различных групп видов:

- участки смешанного размещения общественно-деловых и жилых объектов.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

в числе участков размещения производственных объектов:

- участки размещения жилищно-коммунальных объектов,
- в числе участков смешанного размещения объектов различных групп видов:
- участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов.



Договор аренды и кадастровые данные земельного участка

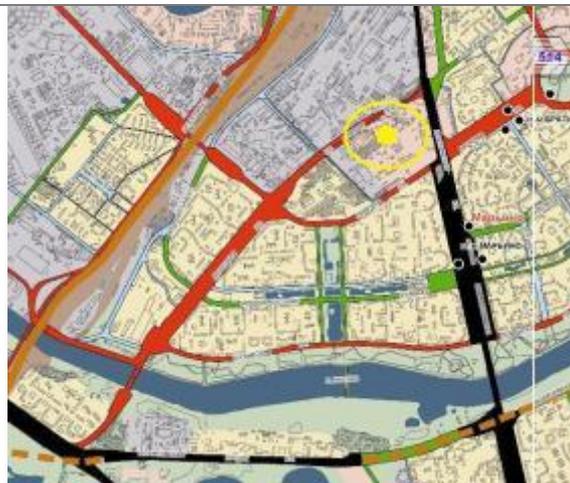
- Договор долгосрочной аренды № М-04-034045 заключен 27 ноября 2008 г. сроком на 25 лет (до 26 мая 2033 г.) в соответствии с распоряжением префекта ЮВАО №1220 от 27 августа 2008 г.
- Кадастровый номер земельного участка: 77:04:0004018:00026

Адрес:	Г. Москва, ул Нижние Поля 1, 2, 3, 4, 5
Статус:	Ранее учтенный
Категория:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Использование по документу:	для эксплуатации зданий производственной базы
Площадь по документу:	10 033.00 кв. м.
Кадастровая стоимость:	75 331 074.89 руб.



Транспортная схема и перспективы развития

- Участок имеет два независимых въезда – с Графитного проезда и с улицы Нижние Поля по местному проезду.
- Улица Нижние Поля, как и Графитный проезд, имеют удобный въезд-выезд на оба направления магистральной Люблинской улицы.
- Генпланом предусмотрена новая магистраль Нижние Поля – Донецкая ул. – новый мост через Москву-реку – развязка Каширского шоссе.
- 16 мая 2011 г. на совещании по развитию транспортного комплекса Москвы решено в качестве первоочередного объекта построить также магистраль - дублер Волгоградского проспекта.
- Глава Москомархитектуры Александр Кузьмин: "Мы предлагаем пройти от Дубровки, выйти на Шоссейную улицу, дальше на существующую Люблинскую, затем через Марьинский парк пройти далее и выйти в области на Каширское шоссе».



Состояние и существующее использование участка

- ❑ Исторически весь квартал ранее использовался преимущественно под автобазы, автопарки и базы спецтехники.
- ❑ Участок занимал один из филиалов Автокомбината №14.



- ❑ В настоящее время на участке имеется арендный бизнес – парк автотранспортного предприятия.
- ❑ Участок площадью 1,0 га – в долгосрочной аренде, огорожен и охраняется.
- ❑ Здания площадью 1 800 кв.м. – в собственности.
- ❑ Стабильный арендный бизнес дает ежемесячно 750 000 рублей чистой прибыли.



В случае реализации на участке отдельного бизнес-проекта возможны, в числе прочих, такие варианты его использования:

- Автосалон с сервисным центром,**
- Автосервис с автомойкой,**
- Современный складской комплекс, логистический центр,**
- Распределительный центр небольшой торговой сети,**
- Склад-магазин (варианты: товары DIY, мебель, автозапчасти),**
- Производство.**

В случае комплексной реконструкции большой территории с консолидацией нескольких смежных земельных участков возможно строительство:

- Бизнес-центра,**
- Многофункционального комплекса, включающего жилье, апартаменты, гостиницу, офисные и торговые площади.**

- ❑ **Объект продается путем продажи долей во владельческой фирме ООО «Ангар 14».**
- ❑ **Стоимость уступки 100% долей 130 млн. рублей.**
- ❑ **Контактное лицо:**
Хуштов Юрий, y.khushtov@isk-a.ru, 8-916-102-32-67, (495) 998-95-61.