

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
г. Москва, ул. 6-я Радиальная, вл.17 (ДОК-1)

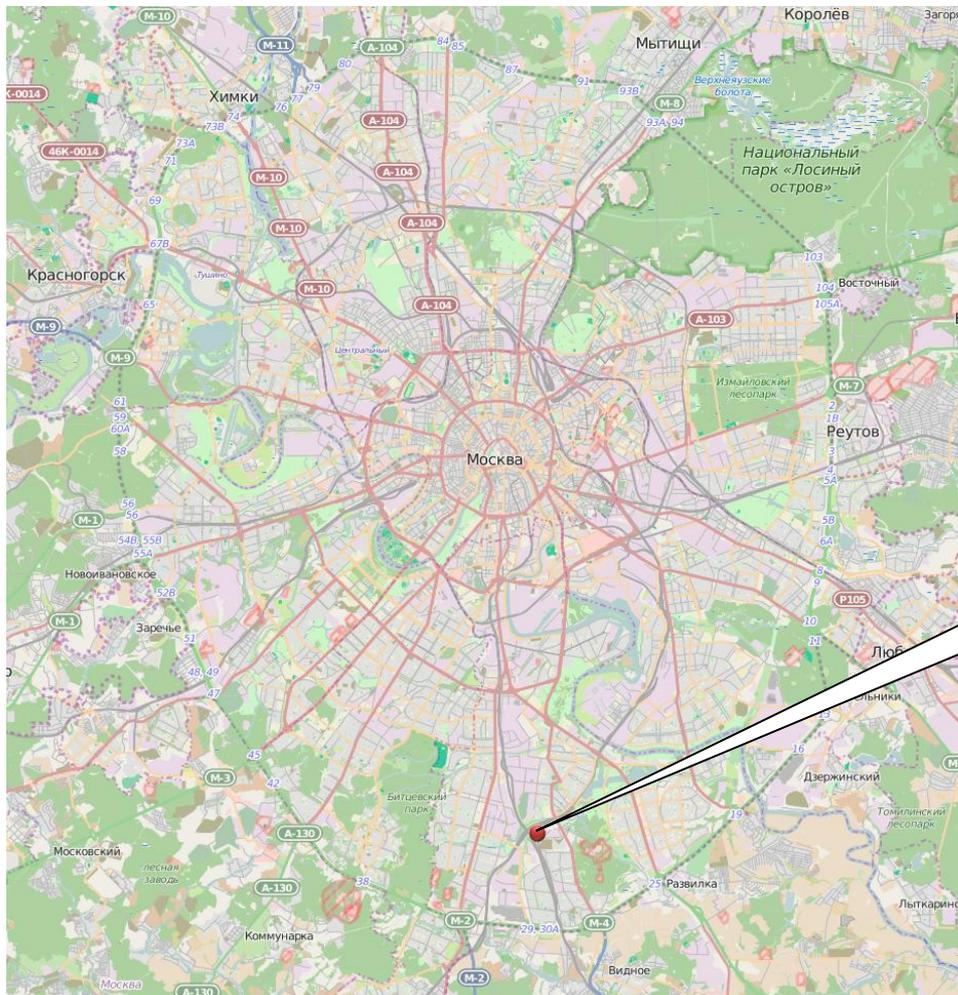


№	Имущественный комплекс	Площадь земельного участка, Га	Ст-ть, руб.
1	ОАО «ДОК-1» (С оформленными земельно-имущественными отношениями)	6,2	1,5 млрд

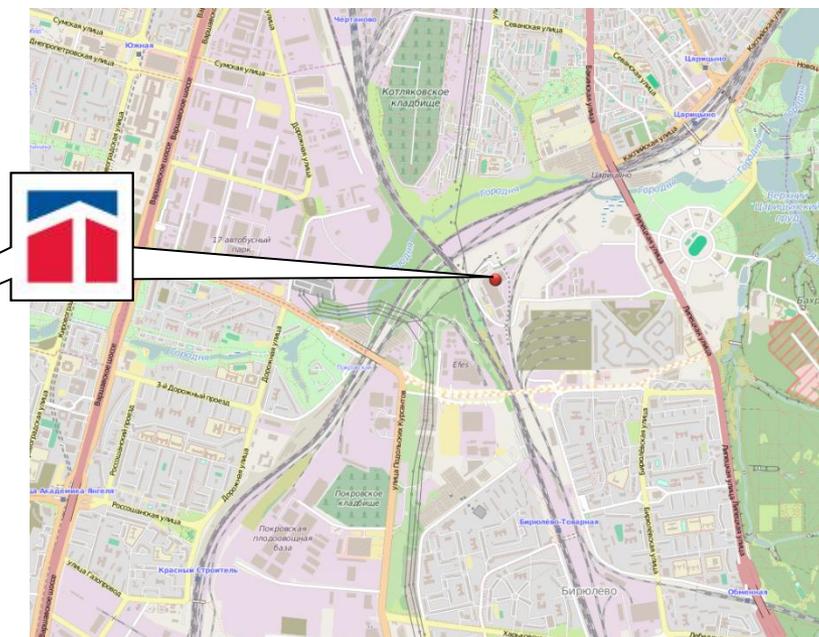
### Формы сделки

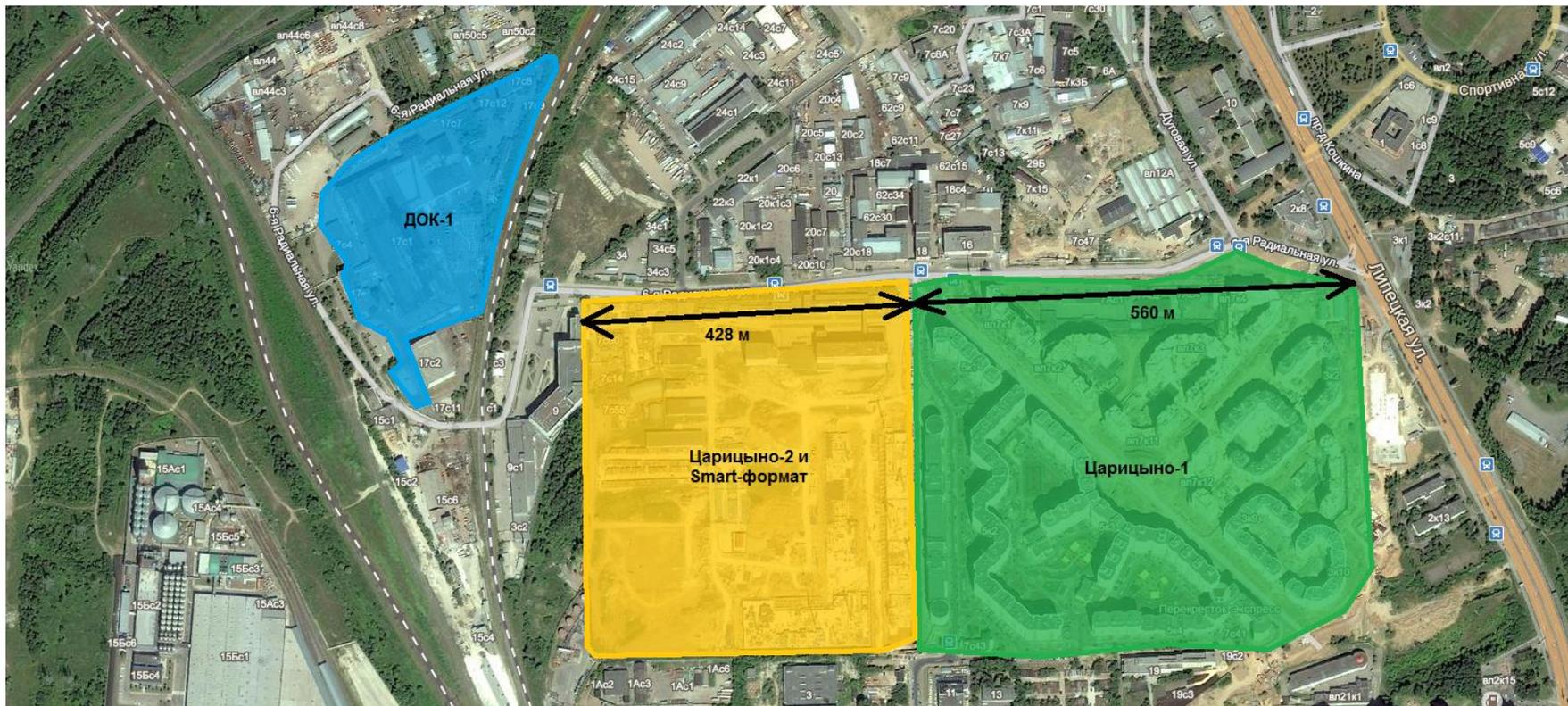
Покупка ЗУ	
1	Продажа существующего земельно-имущественного комплекса с действующим договором аренды ЗУ
Способы покупки	
1	Покупка за денежные средства
Дополнительные условия	
1	Изменение статуса земельного участка (смена ВРИ), а также оказание услуг FEE–девелопмента, могут рассматриваться как дополнительные опции при продаже.

# ПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



Описание объекта	
Адрес объекта оценки	г. Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, ул. 6-я Радиальная, вл. 17
Кадастровый номер ЗУ	77:05:0010001:58
Категория ЗУ	Земли населенных пунктов (поселений)
ВРИ	Эксплуатации производственных зданий деревообрабатывающего комбината
Площадь, кв. м (Источник: кадастровая карта)	62 086,00
Площадь строений, кв. м (в собственности)	42 300,20
Наличие ж/д путей	нет





Площадь участка: 62 086 м<sup>2</sup> (6,2 Га).

Расстояние от участка до территории застройки «Царицыно-2» около 300 м, по дороге около 700 м.

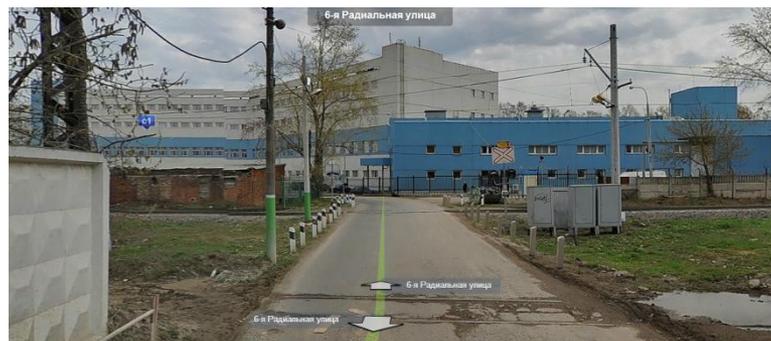
В настоящее время ЖК «Царицыно» 1-я очередь построена и сдана, в ЖК «Царицыно-2» и «Царицыно. Smart-формат». Идет активный монтаж средних этажей. Проект характеризуется большим количеством компактных квартир малой площади.

В ближайшем окружении крупные магазины и ТЦ отсутствуют, целевой пешеходный трафик по 6-ой Радиальной улице до заселения жилых микрорайонов минимален.

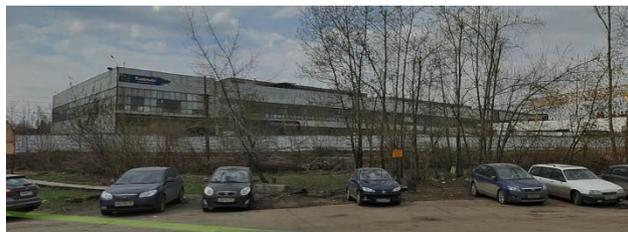
## Виды площадки с разных ракурсов



## Вид с железнодорожного переезда



## Вид с разных точек улицы 6-я Радиальная, к вопросу о пешей доступности площадки





## Основные мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

В настоящее время добраться до площадки возможно только по одному подъездному пути – 6-я Радиальная улица. Поэтому транспортную доступность участка сейчас можно считать удовлетворительной.

Обеспеченность локации участка объектами социально-экономической инфраструктуры плохая – в радиусе 1 км пешеходной доступности нет ни одного ДОУ, ДДУ и даже объектов розничной торговли.

Большое влияние на улучшение транспортной ситуации в районе окажет строительство Бирюлевской эстакады. Путепровод через Павелецкое направление ж/д будет соединяться с проектируемым проездом №4014, двигаясь по которому возможно будет добраться до слияния с проектируемой Юго-Восточной хордой.

Участок находится в глубине действующей промышленной зоны №28 «Ленино». Территория участка находится в границах 3 ниток железнодорожных путей, причем по двум из них (Павелецкое и Курсое направление) идет интенсивное пассажирское (пригородные и междугородные поезда) и грузовое движение поездов. В непосредственной близости от участка в 100-150 м на север расположена автобаза и мусоросортировочная база, а также тяговая электрическая подстанция №167 «Царицыно» и промышленная площадка ЗАО «Альтрас». На юге участка расположена территория пункта перегрузки металлолома и щебня. На востоке через ж/д пути участок граничит с вытянутой территорией предприятия «Связь Инжиниринг». Далее идет участок перспективной застройки, который в настоящее время осваивается. Через ж/д пути Павелецкого направления на западе расположена территория крупного пивоваренного завода «Эфес».

Можно утверждать, что текущее окружение участка в градостроительном смысле сейчас ревитализируется за счет реализации крупного проекта жилой массовой застройки «Царицыно», «Царицыно-2» и апарт-комплекса «Смарт-Формат». В проекте предусмотрен и уже строится обширный список объектов социально-экономической инфраструктуры.

## Анализ транспортной и пешеходной доступности по объекту: ул. 6-я Радиальная, 17

Данная территория обслуживается станцией метро «Царицыно» Замоскворецкой ветки, 2 км в прямой видимости, при движении по улице путь составляет 3,96 км. Направление по ул. Липецкой является главным радиальным направлением города и соединяет район Бирюлево Восточное с южным периферийным сектором, центром Москвы и обеспечивает беспрепятственный выезд на МКАД.

От остановки общественного транспорта «6-я Радиальная улица» до станции метро «Царицыно» 1 остановка – «Стекольный завод»: автобус № 269. Расстояние до остановки 500 м. в прямой видимости через железнодорожные пути.

## Мероприятия по развитию улично-дорожной сети и внеуличного транспорта

Предусмотрено строительство путепровода через Павелецкое направление МКЖД (эстакада) длиной 5,6 км. Трасса существенно облегчит автомобильное сообщение между двумя районами ЮАО. Ниже справа указан перепробег транспорта в настоящее время – 9,7 км., тогда как по прямой расстояние – 500 м.

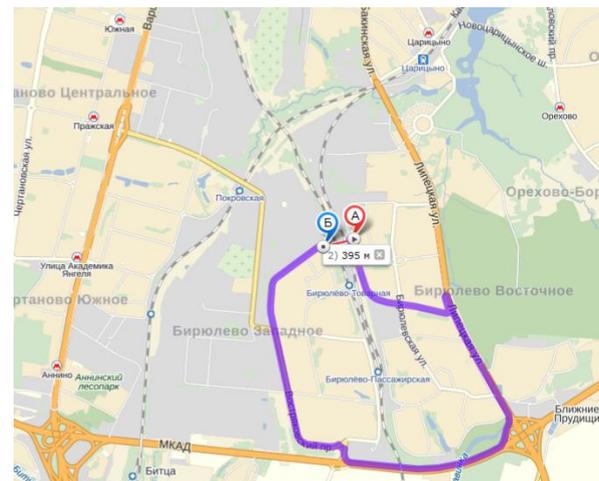
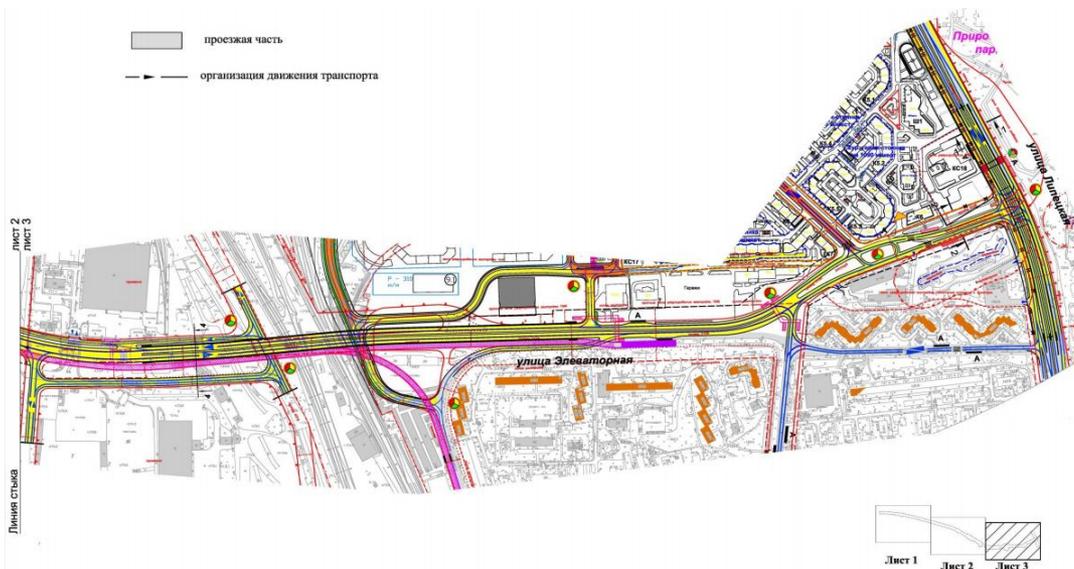
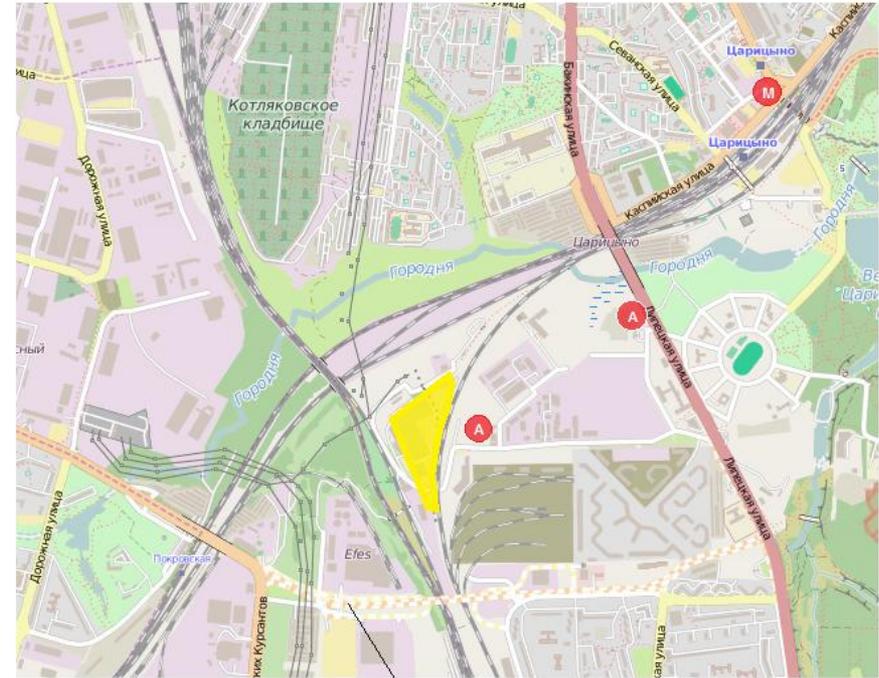
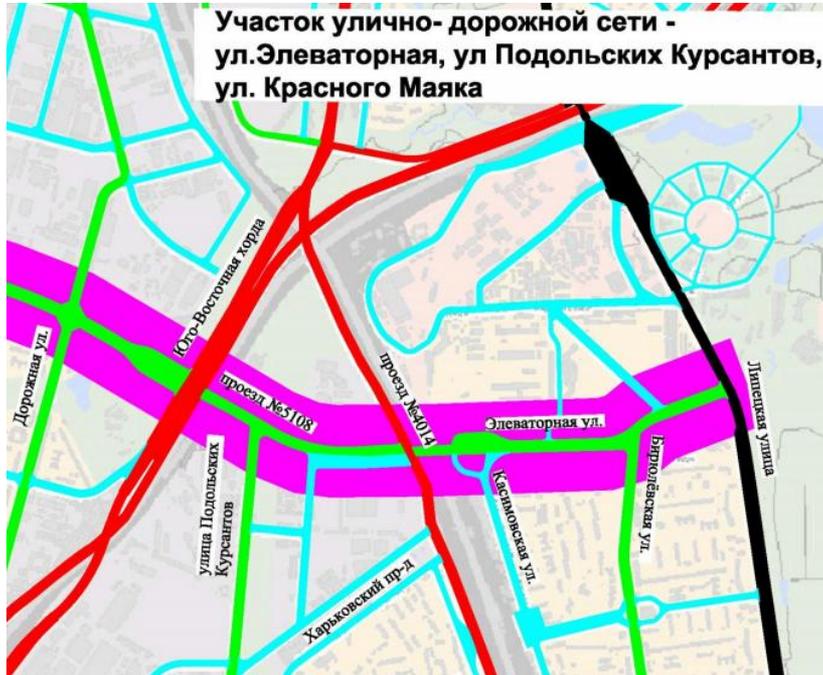


Схема транспортной и пешеходной доступности участка с перспективным развитием



Проектируемая эстакада