Продажа арендного бизнеса

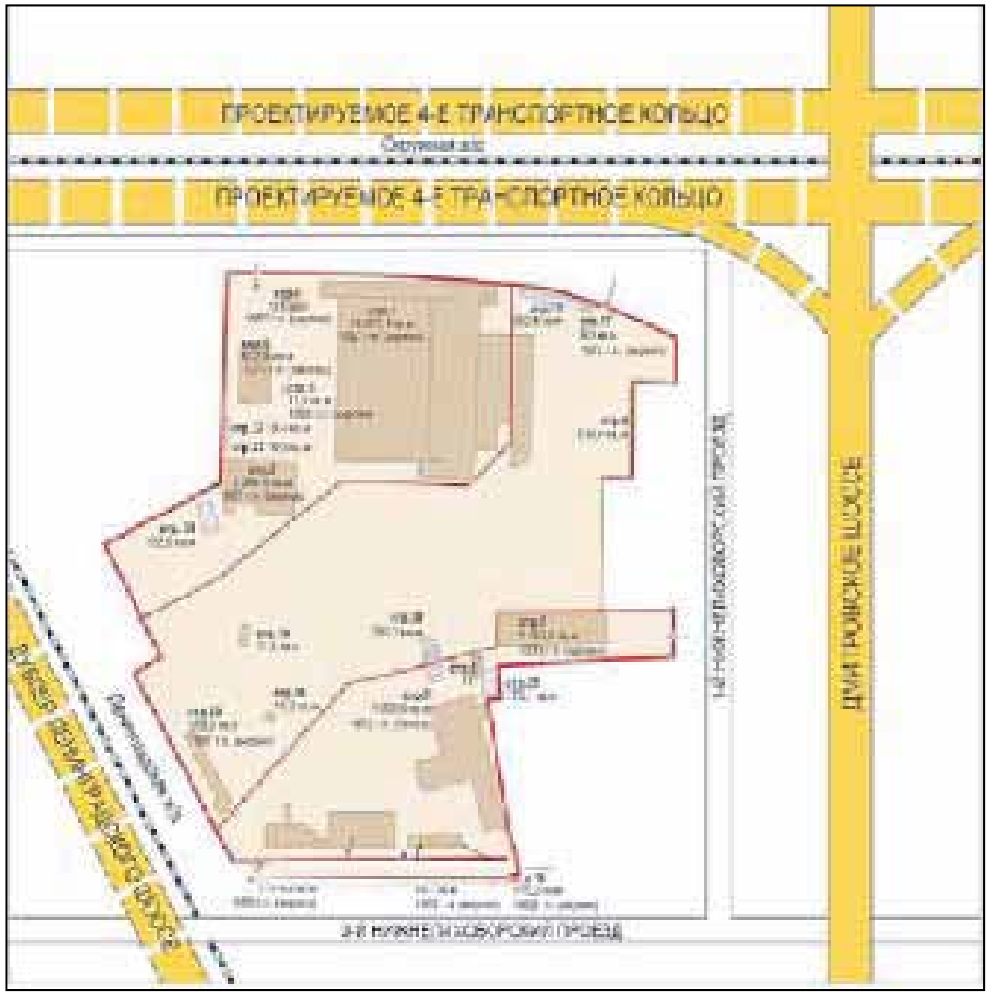
Офисно – складской комплекс

«3-ИЙ НИЖНЕЛИХОБОРСКИЙ ПР-Д ВЛ. 1»

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ – 28 521,5 кв.м
ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – 9,0593 Га
ГОДОВОЙ АРЕНДНЫЙ ДОХОД – 156 млн. рубл.

МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

- **Адрес:** г. Москва , 3-ий Нижнелихоборский проезд, владение 1.
- Объект располагается в коммунальной зоне на севере Тимирязевского района, в 130 м к юго-западу от транспортной магистрали городского значения – Дмитровского шоссе, к юго-западу от проектируемой транспортной развязки 4-го транспортного кольца, к юго-востоку от пересечения Малого Кольца Московской железной дороги и Октябрьской железной дороги.
- Подъезд к участку обеспечивается с Дмитровского шоссе по 3-ему Нижнелихоборскому проезду, а также с улицы Линии октябрьской железной дороги и Большой Академической улицы. С западной стороны распложена Октябрьская (Ленинградское направление) железная дорога и строящийся дублер Ленинградского шоссе, который в ближайшем будущем будет одной из важных магистралей города.



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Площадь земельного участка: 9,0593 Г
- Общая площадь строений: 28 521 квм
- Коммуникации: электричество, водопровод, канализация, теплоснабжение
- Текущее состояние – площади сдаются в аренду как офисы, складские помещения, помещения автосервиса, стоянки автотранспорта.
- Распределение площадей:
- Аренднопригодные площади: 21859,74 кв.м
- Средние действующие арендные ставки: офисы – 8200-9000 рубл квм/в год, производство – 4900-5300 рубл квм/год, склады – 4090-4920 рубл квм/год, дополнительно взимается аренда за въезд автотранспорта, а также за стоянку
- Сумма ежемесячных арендных платежей в среднем составляет - 13 000 000 руб./мес
- Расходы на эксплуатацию комплекса составляют - 1000 000 руб./мес

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Продажа

Стоимость: $35 млн.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ТОРГОВО-ОФИСНОГО КОМПЛЕКСА В ДОПОЛНЕНИЕ К СУЩЕСТВУЮЩЕМУ БИЗНЕСУ

- Настоящим проектом предполагается снос ветхих существующих строений и строительство многофункционального комплекса с развитой инфраструктурой, включающего в себя торгово-развлекательные, офисные, гостиничные и другие функции.
- На отведенном участке находится территория Природного комплекса №109 САО - Долина реки Жабенки площадью 4.33 га. В настоящее время эта территория представляет собой открытую автостоянку с асфальтовым покрытием. Река заключена в подземный коллектор.
- Предполагается реабилитация природного комплекса путем создания на указанной территории ландшафтного парка с рекультивацией растительного покрова и декоративных водоемов. При этом площадь озелененной территории составит не менее 70%. Этот участок природного комплекса должен стать развитием расположенной в 180 метрах к юго-западу особо охраняемой природной территории «Комплексный заказник «Петровско-Разумовское».

Основные характеристики

Общая площадь 426 000 м2, в

том числе -наземная 226 000 м2, в т.ч. офисные площади 107 000 м2, торгово-развлекательные 82 000 м2, жилые апартаменты 26 400 м2, гостиница 10 600 м2, подземная 200 000 м2 в т.ч. автостоянка на 5070 м.мест 175 000 м2

Этажность

-наземная 3-45 этажей

-подземная 4 этажа

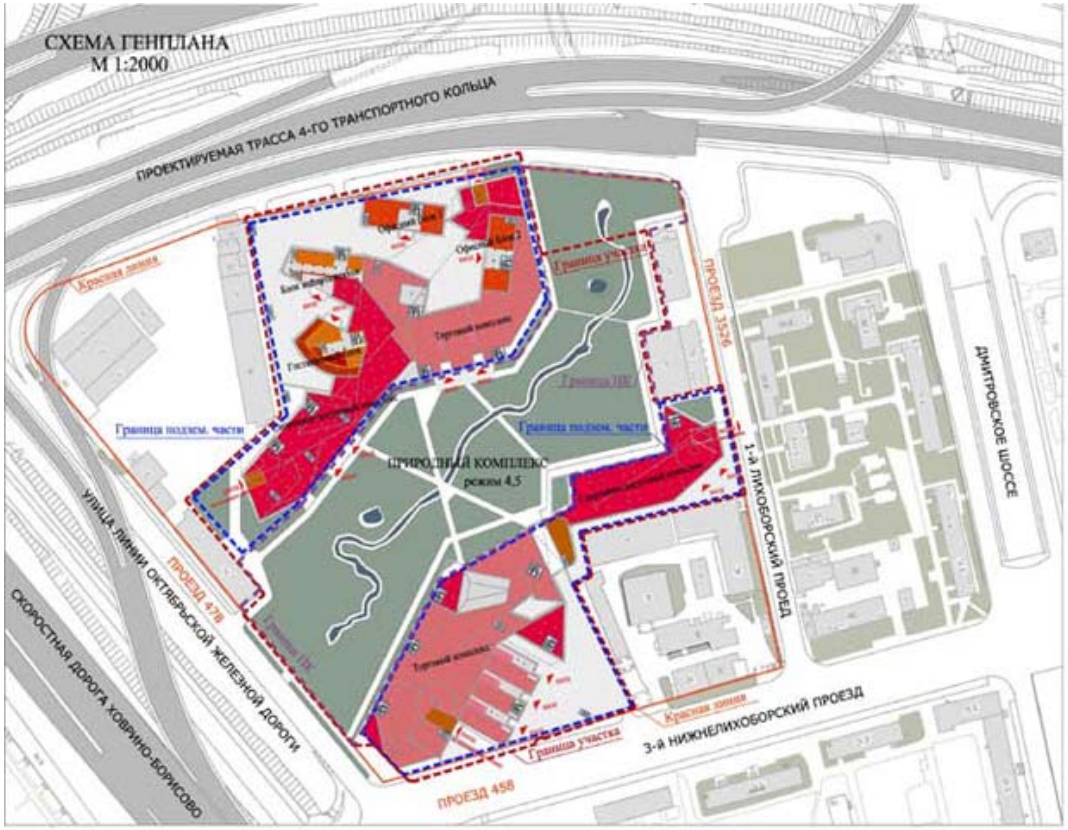
Максимальная отметка верха 181м

Технико-экономические показатели генплана

- 1. Площадь участка 9.0593 га в том числе площадь природного комплекса 4.080 га
- 2. Площадь застройки 32940 м2
- 3. Площадь дорожных покрытий 19033 м2
- 4. Площадь озеленения 38620 м2
- 5. Суммарная поэтажная площадь 283300 м2
- 6. Плотность застройки 31.4 тыс.м2/га
- 7. Процент застройки 39.0 %
- 8. Удельный показатель площади участка территории ВГК 0.4
- 9. Площадь природного комплекса 40800 м2 в том числе: площадь озеленения 36700 м2 площадь мощения 4100 м2

Основная Правовая и Разрешительная документация (в наличии):

1. Договор аренды земельного участка от 29.12.2006 №М-09-513628;
2. Договор аренды земельного участка от 29.12.2006 №М-09-513630;
3. Договор аренды земельного участка от 29.12.2006 №М-09-032377;
4. Договор аренды земельного участка от 29.12.2006 №М-09-032379;
5. Протокол №27 от 14.11.2007 г. заседания окружной комиссии по вопросам землепользования и градостроительства в САО с положительным решением комиссии по вопросу реконструкции производственной базы ООО «Автокомбинат №3» и строительства торгово-офисного комплекса на земельных участках общей площадью 9,4 га;
6. Протокол от 25.10.2007 г. Рассмотрения архитектурной концепции на рабочем заседании под председательством главного архитектора г.Москвы и утверждены предпроектные технико-экономические показатели проекта;
7. Визуально-ландшафтный анализ с положительным заключением;
8. По договору с ООО «Арка» (НИиПИ Генплана г. Москвы) разрабатываются предпроектные предложения;
9. Указанные параметры соответствуют Генеральному плану развития г.Москвы до 2025 года, утвержденные в мае 2010 г., и учтены при подготовке Проекта Правил Землепользования и Застройки города Москвы.



БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	- 9.0595 га
В ТОМ ЧИСЛЕ ПЛОЩАДЬ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА	- 4.08 га
В Т.Ч. ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ	- 36700 м2
ПЛОЩАДЬ МОЩЕНИЯ	- 4100 м2
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	- 32940 м2
ПЛОЩАДЬ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ	- 19033 м2
ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ	- 38620 м2
ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	- 31.4 тыс. м2/ га
ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЙКИ	- 39.0 %

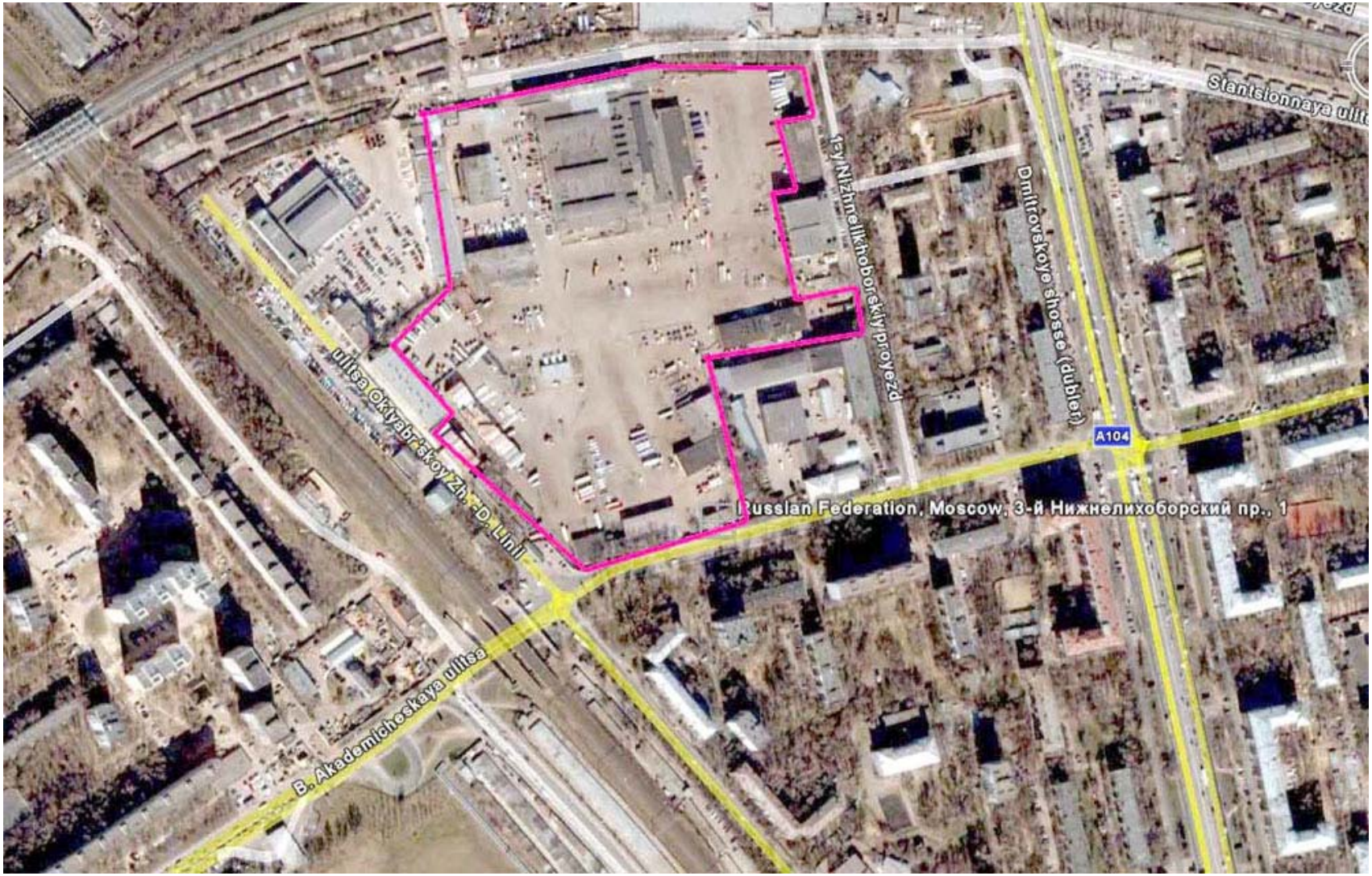
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ К СХЕМЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

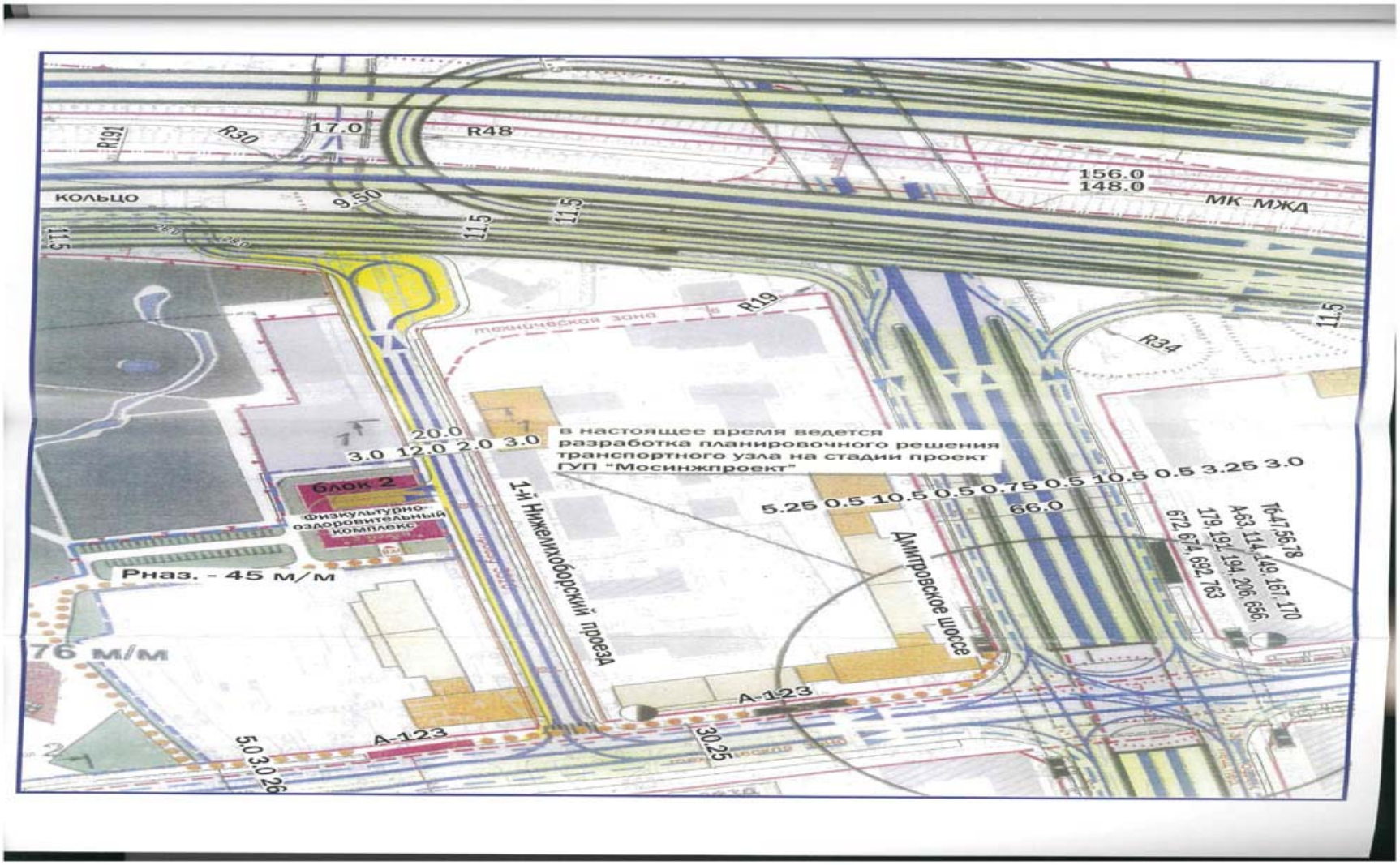
- ГРАНИЦА УЧАСТКА
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ
- ГРАНИЦА ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА
- ГРАНИЦА ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- ГАЗОНЫ
- ТЕРРИТОРИЯ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА
- ВЪЕЗДЫ В ЗДАНИЕ
- ВХОДЫ В ЗДАНИЕ

ПРОЕКТИРУЕМЫЙ КОМПЛЕКС

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- ТОРГОВАЯ
- РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ И СПОРТИВНЫЕ
- АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ОФИСНЫЕ
- ЖИЛАЯ


Stantsionnaya ulit
1-y Nizhnelikhoborskiy proyezd
Dmitrovskoye shosse (dubler)
A104
Russian Federation, Moscow, 3-й Нижнелихоборский пр., 1
ulitsa Oktyabr'skoy Zh.-D. Linii
B. Akademicheskaya ulitsa


R191
R30
17.0
R48
156.0
148.0
КОЛЬЦО
МК МЖД
9.50
11.5
11.5
11.5
11.5
R19
R34
20.0
3.0 12.0 2.0 3.0
в настоящее время ведется
разработка планировочного решения
транспортного узла на стадии проект
ГУП "Мосинжпроект"
5.25 0.5 10.5 0.5 0.75 0.5 10.5 0.5 3.25 3.0
66.0
Тс-47,56,78
А-63, 114, 149, 167, 170
179, 191, 194, 206, 656,
672, 674, 692, 763
блок 2
физкультурно-
оздоровительный
комплекс
Рназ. - 45 м/м
76 м/м
1-й Нижемихоборский проезд
Дмитровское шоссе
А-123
А-123
30.25
5.0 3.0 26