

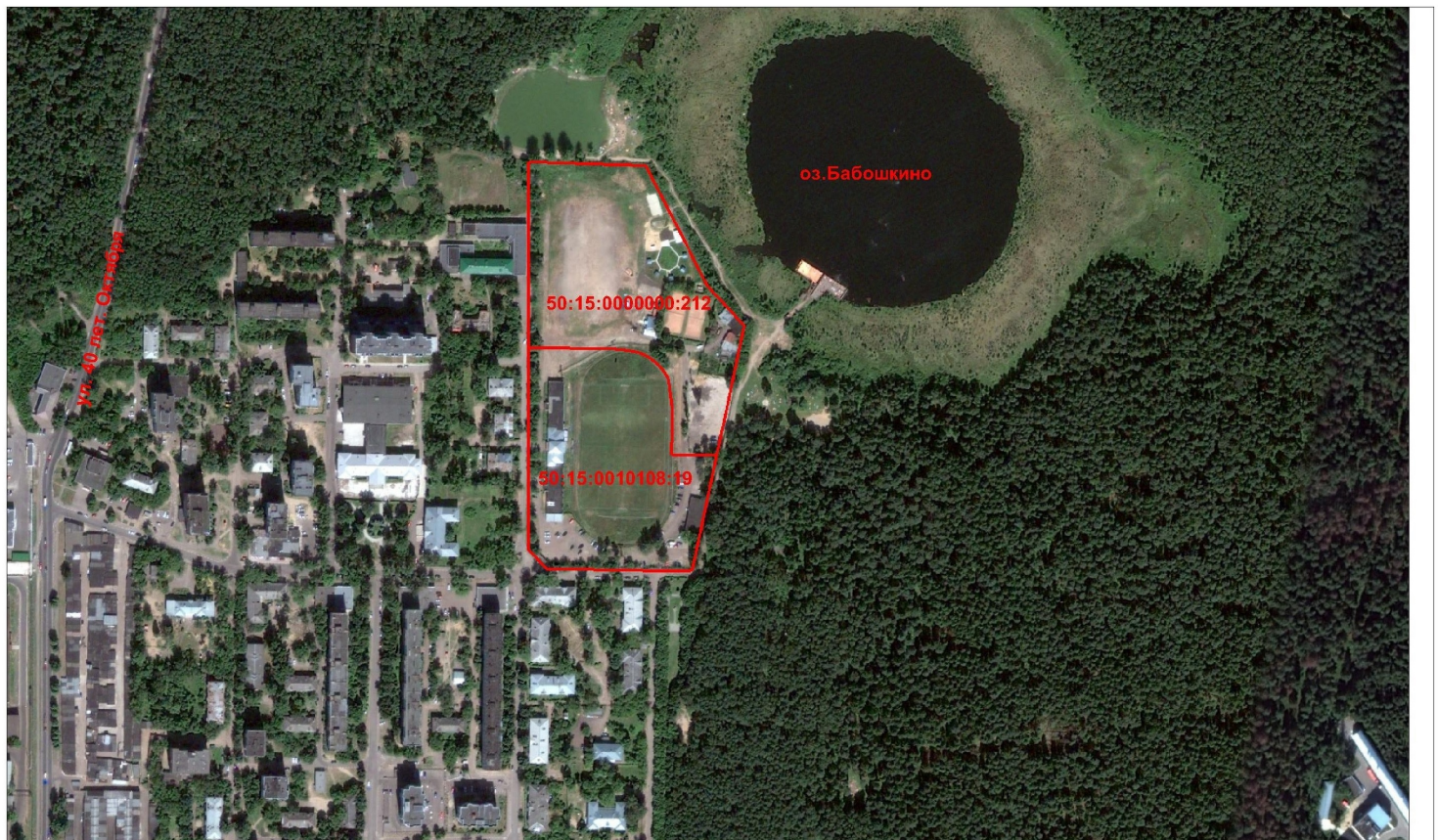
Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, вл. 18. Удаленность от МКАД – 11,5 км., от Горьковского шоссе – 1,5 км.



Объект представляет собой два земельных участка общей площадью 51 091 кв.м.

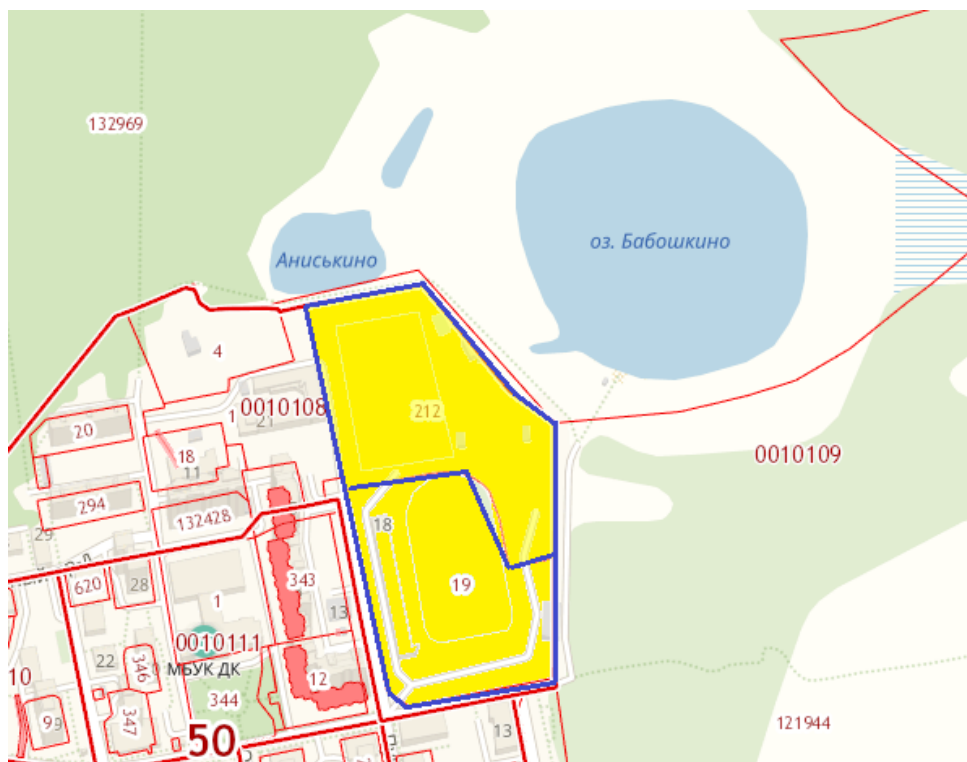
На участках расположен стадион

Категория – земли населенных пунктов. Текущее назначение участков – под размещение спортивного комплекса.

Схема расположения участков с кад. номерами 50:15:0000000:212 и 50:15:0010108:19 по адресу: М.О., г.Балашиха, ул. Пушкинская,вл.18



-  граница участка 50:09:0000000:212
-  граница участка 50:09:0010108:19

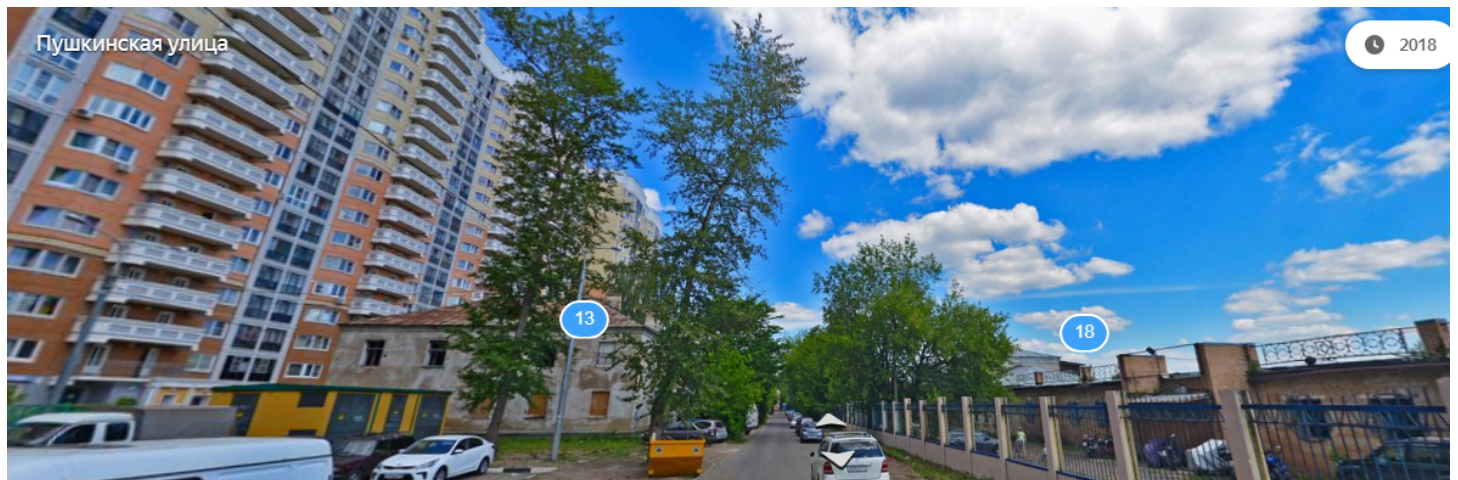
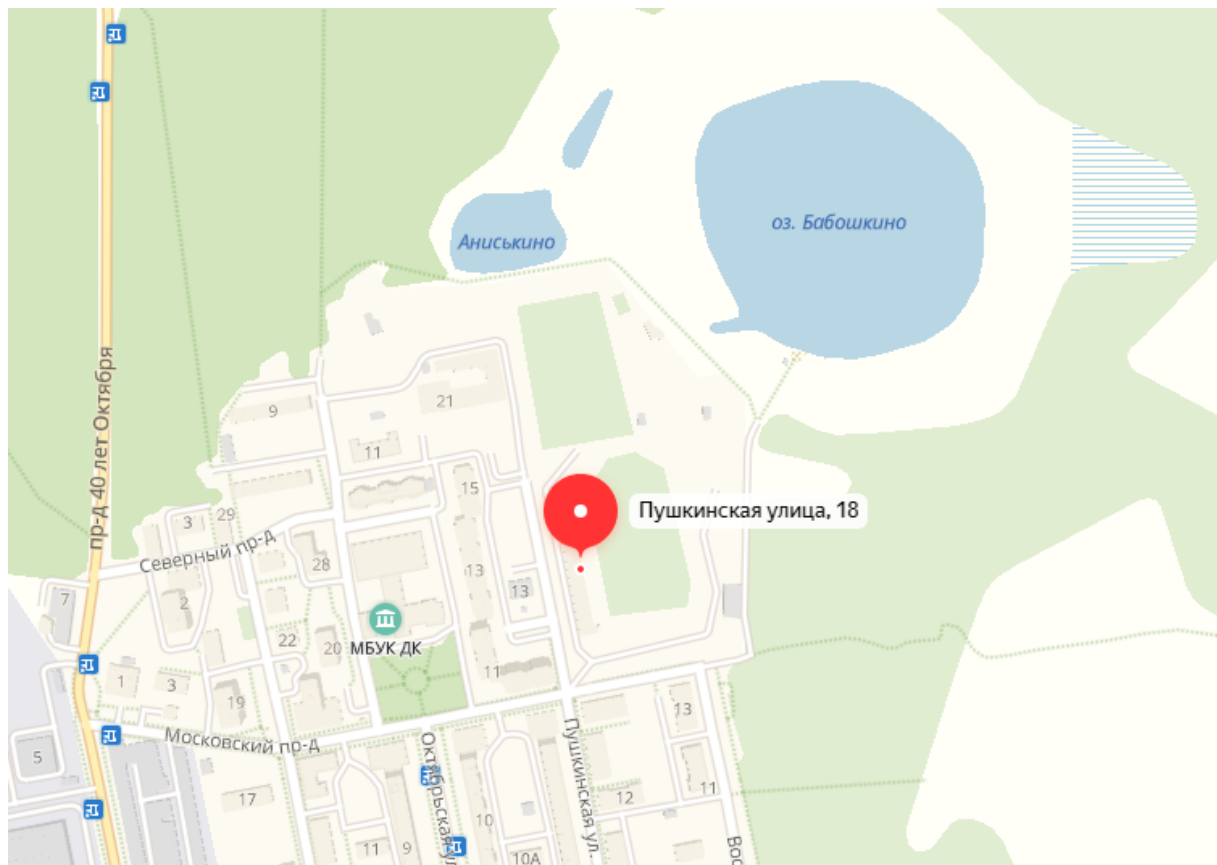


Непосредственное окружение участка: жилая застройка, представляющая собой как двухэтажные дома, построенные в 50-х годах, так и современный 19-ти этажный ЖК, расположенный в 100 метрах от участка. По границе участка с севера и северо-востока находится озеро ледникового происхождения Бабошкино, с востока и юго-востока – лесопарк Озерный

Близость остановок общественного транспорта (в пешеходной доступности, 3 остановки на общественном транспорте до автостанции «Южная», 5 остановок – до ж.д. станции «Балашиха»)

Развитость городской и социальной инфраструктуры.







Кад. номер:	<b>50:15:0000000:212</b>
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	92485967.2 руб
Уточненная площадь:	<b>26510 кв.м</b>
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	Под размещение спортивного комплекса (стадион)

Кад. номер:	<b>50:15:0010108:19</b>
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская область, г. Балашиха, ул. Пушкинская, владение 18
Категория земель:	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	85739265.43 руб
Уточненная площадь:	<b>24581 кв.м</b>
Разрешенное использование:	Под иными объектами специального назначения
по документу:	Под размещение спортивного комплекса (стадион)

**Стоимость участка с обязательством по изменению ВРИ  
под жилищное строительство**

**155 000 000 РУБЛЕЙ**

- 1) Изменение ВРИ возможно, как силами Продавца, так и силами Покупателя;
- 2) Собственник готов осуществить изменение ВРИ после получения аванса. Размер аванса не менее 20% от цены участка;
- 3) Срок изменения ВРИ – до 9 месяцев;

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
по адресу: МО, г. Балашиха, ул. Пушкинская, вл. 18**



**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

площадь земельного участка-51091 кв.м	потребность в д/садах(100мест на 1000 жителей)-132 места
общая площадь жилого фонда-105965 кв.м	плотность населения-259 чел/га
население(40 кв.м/чел)-1325 человек	плотность застройки-20,7кв.м/га

## КОММУНИКАЦИИ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ  
НА УЧАСТОК УЖЕ ЗАВЕДЕНА

- Электроснабжение -  
мощностью 100 кВт
- Теплотрасса Ду 50 от ТК62 -
- Водопровод Ду 100 -  
от колодца (Московский проезд)
- Канализация Ду 150 от колодца -  
(Пушкинская улица)
- Возможно увеличение существующих -  
объемов инженерной инфраструктуры  
с получением технических условий



## КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ

Территорию земельного участка целесообразно использовать под размещение жилой застройки с домами переменной этажности (14–17 этажей). При разработке проекта планировки территории необходимо предусмотреть замещение стадиона физкультурно-оздоровительным комплексом (ФОК), совмещающим в себе всю необходимую спортивную инфраструктуру. Наличие такого объекта позволит:

- увеличить площадь застройки территории
- сохранить спортивную составляющую в микрорайоне
- увеличить привлекательность и узнаваемость проекта на рынке

### ПЛОЩАДИ УЧАСТКОВ

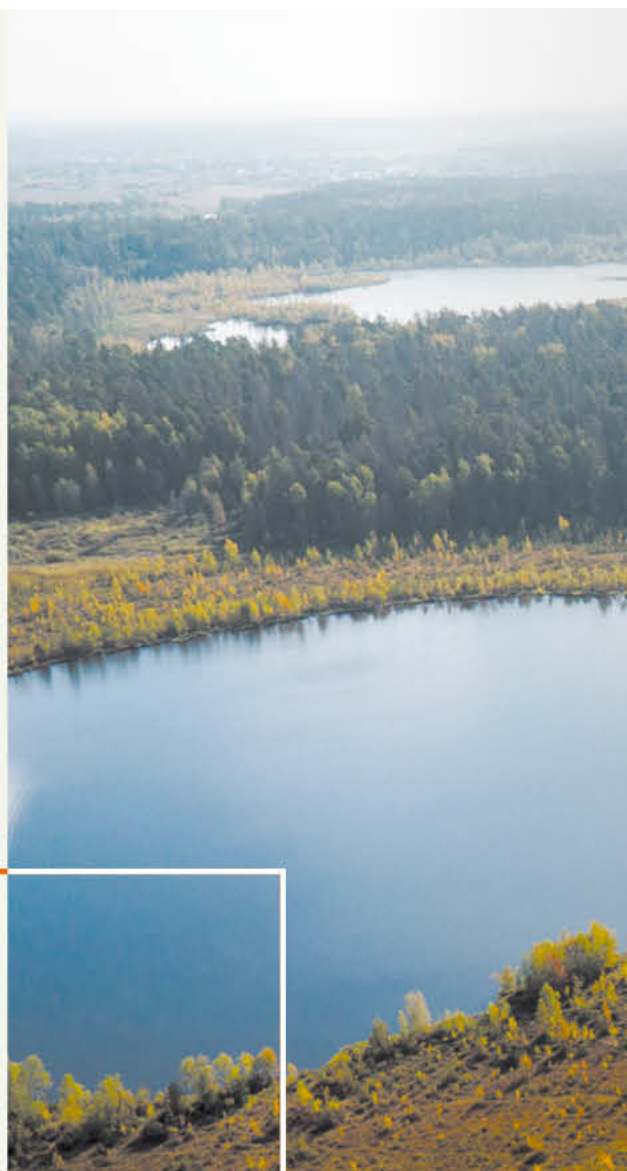
2,65 и 2,46 га

### КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА

50:15:00101083:15

50:15:00101083:19

### КАТЕГОРИЯ





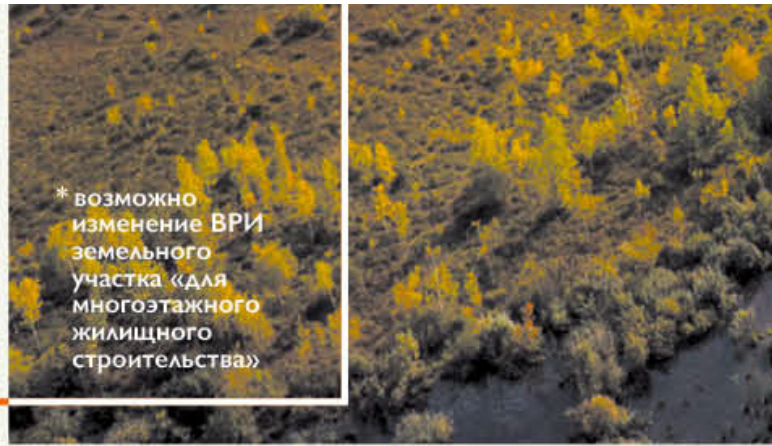
земли населенных пунктов

**ВИД РАЗРЕШЁННОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

под размещение спортивного  
комплекса (стадион)\*

**ВИД ПРАВА**  
собственность

\* возможно  
изменение ВРИ  
земельного  
участка «для  
многоэтажного  
жилищного  
строительства»



### КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ

Территорию земельного участка целесообразно использовать под размещение жилой застройки с домами переменной этажности (14–17 этажей). При разработке проекта планировки территории необходимо предусмотреть замещение стадиона физкультурно-оздоровительным комплексом (ФОК), совмещающим в себе всю необходимую спортивную инфраструктуру. Наличие такого объекта позволит:

- увеличить площадь застройки территории
- сохранить спортивную составляющую в микрорайоне
- увеличить привлекательность и узнаваемость проекта на рынке

**ПЛОЩАДИ УЧАСТКОВ**  
2,65 и 2,46 га

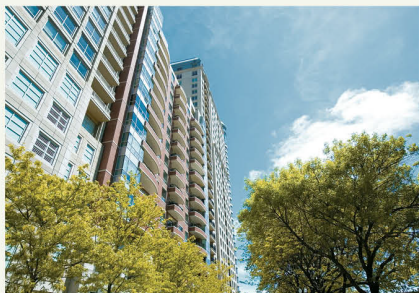
**КАДАСТРОВЫЕ НОМЕРА**  
50:15:00101083:15  
50:15:00101083:19

**КАТЕГОРИЯ**  
земли населенных пунктов

**ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  
под размещение спортивного комплекса (стадион)\*

**ВИД ПРАВА**  
собственность

\* возможно изменение ВРИ земельного участка для многоэтажного жилищного строительства



### УНИКАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ МАССИВ РАСПОЛОЖЕН В ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТОМ МЕСТЕ В ОКРУЖЕНИИ МНОГОЛЕТНЕГО СМЕШАННОГО ЛЕСА И ДВУХ КРАСИВЕЙШИХ ОЗЕР ВОСТОЧНОГО НАПРАВЛЕНИЯ

Земельные участки характеризуются ровным рельефом без перепада высот. В настоящий момент на территории расположен бывший стадион завода «Криогенмаш». С западной стороны проводится снос ветхого жилья и строительство новых 17-этажных панельных домов. Удачное расположение участков характеризуется развитой сетью общественного транспорта (рядом находится ж/д станция «Балашиха» и остановки общественного

транспорта). В конце 2014 года планируется начало реконструкции Горьковского шоссе со строительством эстакад и оптимизацией работы светофоров. Также до 2025 года планируется строительство трассы скоростного трамвая «Москва-Балашиха». Все это улучшит транспортную доступность и повысит уровень комфорта жителей города.