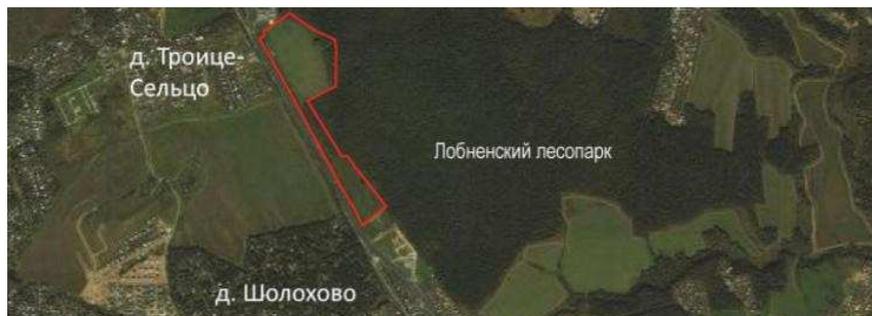


# Проект «Ритейл парк «Дмитровский»»

Площадь земельного участка под проект – 24 Га



## Характеристики участка:

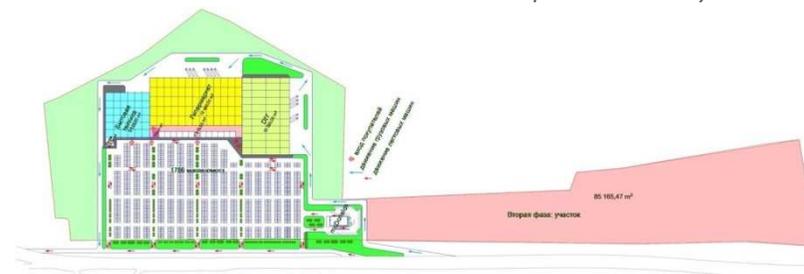
- ❖ Участок расположен в сельском поселении «Федоскинское» Мытищинского муниципального района Московской области вдоль Дмитровского шоссе, первая линия, западной стороной, фасад по шоссе составляет 1,3 км. Расстояние до Участка от МКАД - 17, 5 км. Форма участка неправильная, вытянутая вдоль шоссе.
- ❖ Площадь участка составляет 24 га. Территория участка свободна от построек и представляет собой преимущественно равнинную площадку.
- ❖ С северной стороны участок граничит с АЗС «ЛукОйл», с южной – с земельным участком, отведенным под строительство мотеля/гостиницы и территорией строящегося садового центра.
- ❖ Восточная сторона участка граничит с территорией Лобненского лесопарка.
- ❖ По западной границе Участка проходит линия электропередач.

## Транспортная доступность:

- ❖ В районе расположения Участка дорога имеет по 2 полосы движения в каждую сторону, переходя в однополосную после Московского Большого Кольца, в районе д. Ивашево.
- ❖ Ближайшие к Участку населенные пункты: д. Троице-Сельцо, д. Шолохово, с. Марфино, с. Федоскино.

Предложение партнерам. Коммерческая недвижимость

Генеральный план участка



## Концепция проекта:

- ❖ Площадь участка:
  - 15,67 га – первая фаза, ритейл-парк
  - 8,51 га – вторая фаза (потенциальное расширение)
- ❖ Пятно застройки - 32.280 кв. м
- ❖ Этажность - 1 этаж
- ❖ Арендная площадь:
  - 29.933 кв. м – ритейл-парк
  - 528 кв. м – автокафе
- ❖ Парковка наземная:
  - 1.786 (ритейл-парк) + 30 (автокафе) машиномест
- ❖ Магазины:

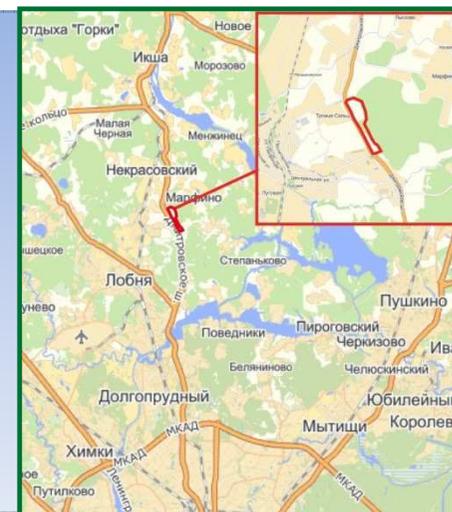
Арендатор	Арендная площадь, кв. м
Гипермаркет	12,480
DIY	10,320
Магазин бытовой техники и электроники	5,625
Кафе	208
Магазины	1,300
<b>ИТОГО</b>	<b>29,933</b>

# Проект «Ритейл парк «Дмитровский»»



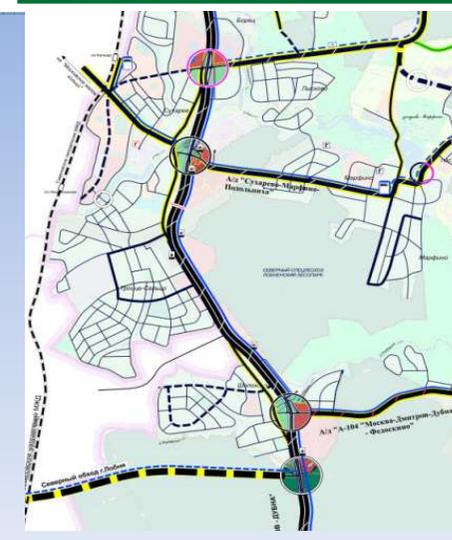
## Транспортная инфраструктура - 2011

- ❖ Участок обладает отличной видимостью и доступностью для автомобилей, движущихся по автодороге А104 (Дмитровское шоссе). Подъезд к участку возможен практически в любой его точке на всей протяженности фасада.
- ❖ Ближайшие развороты возможны:
  - для автомобилей, двигающихся в Москву - в 1,3 км от Участка, в районе д. Шолохово
  - для автомобилей, двигающихся из Москвы – в 1.1 км от Участка, в районе д. Сухарево, через дублер автодороги с западной стороны.
- ❖ Наземный пешеходный переход для жителей поселков на противоположной стороне автодороги, возможен на светофоре в районе автозаправочной станции.



## Транспортная инфраструктура - 2015

- ❖ Генеральный план предусматривает расширение автодороги А104 до 6 полос. Реконструкция автодороги намечена в соответствии с «Программой развития транспортного комплекса Московского региона 2010-2015 г.г.» и входит в Федеральную целевую программу.
- ❖ В 2,4 км к северу от Участка планируется строительство развязки с возможностью разворота для автомобилей, возвращающихся в Москву.
- ❖ В 300 м от Участка планируется строительство нового пешеходного перехода.
- ❖ Новая автодорога планируется в районе д. Сухарево, она будет соединять данный отрезок А104 с Московским Малым Кольцом.
- ❖ Также планируется строительство Северного обхода г. Лобня, что положительно скажется на доступности Участка для жителей города.



# Проект «Ритейл парк «Дмитровский»»

## Выводы

- ❖ Участок обладает отличной видимостью и доступностью для автомобилей, проезжающих по Дмитровскому шоссе.
- ❖ Планируемое развитие дорожной инфраструктуры района в соответствии с Генеральным Планом значительно улучшит доступность Участка как для автомобилистов, так и для пешеходов.
- ❖ Участок не имеет серьезных ограничений, на его территории нет строений, ограничивающих будущую застройку. Сотовая вышка и линия электропередач не являются значительными обременениями, и могут быть перемещены на границу Участка при необходимости.
- ❖ С точки зрения физических характеристик Участка, его месторасположения и окружения, а также с учетом планируемого в соответствии с Генпланом функционального зонирования, наилучшим использованием Участка является строительство коммерческого объекта – торгового центра регионального масштаба.
- ❖ Расположение в непосредственной близости от Участка АЗС «ЛукОйл», строящегося садового центра и планируемого мотеля, а также граница с территорией лесопарка, не накладывают никаких существенных ограничений на использование Участка под строительство торгового объекта.

## Примеры проектов ритейл-парков



*Inverness Retail park,  
Великобритания*



*Slough Bath Road Retail Park,  
Великобритания*



*Colney Fields Shopping Park,  
Великобритания*



*McDonald's в ритейл-парке  
Slough Bath Road Retail Park*



*Ритейл-парк «Солнечный», Саратов*



**ОАО «ОПИН»**

Москва, Тверской бульвар, д. 13, стр.1  
тел. (495) 363-22-11  
[www.opin.ru](http://www.opin.ru)

**Чернышов Сергей Александрович**

Заместитель генерального директора по развитию ОАО «ОПИН»

Тел.+7(495) 363-3738  
[ChernyshovSA@opin.ru](mailto:ChernyshovSA@opin.ru)  
[www.opin.ru](http://www.opin.ru)

**Шевченко Олег Анатольевич**

Руководитель проектов

Тел. +7(495) 363-22-11, доб. 2425  
Тел.моб.+7 (495) 778-98-05  
[ShevchenkoOA@opin.ru](mailto:ShevchenkoOA@opin.ru)  
[www.opin.ru](http://www.opin.ru)