Конкурсное задание

для проведения конкурса на разработку Архитектурно-градостроительного решения и проектной документации «Архитектурные решения»

Объект 1 (Спартаковский пер., д. 26, стр. 3)

Объектом 1 является земельный участок с правом возведения на нем объекта капитального строительства. По состоянию на дату разработки ТЭО здание, расположенное по адресу Спартаковский пер., д. 26, стр. 3 снесено (в феврале 2012 года). Площадь застройки земельного участка зданием составляла 210 кв.м. Таким образом, на оцениваемом земельном участке имеется возможность возвести объект недвижимого имущества в прежнем объеме – 431,8 кв.м., рисунок ниже[[1]](#footnote-1):



Здание Объекта 1 представляет собой трехуровневое здание. Разбивка площади представлена в таблице ниже:

**Разбивка общей площади здания Объекта оценки 1 по этажам[[2]](#footnote-2)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Площадь, кв. м** | **Высота потолка, м** |
| Подвал  | 113,4 | 2,73 |
| 1-ый этаж  | 161,3 | 2,73 |
| 2-ой этаж  | 157,1 | 2,73 |
| **Итого**  |  **431,8** |

При проектировании здание восстанавливается в соответствии с данными БТИ.

Объект восстанавливается в соответствии с городской программой по возврату разрушенных зданий в хозяйственный оборот.

Финансирование осуществляется за счёт средств ОАО «Сбербанк России».

Собственник здания – заказчик застройщик ОАО «Мосстройвозрождение».

***Местоположение Объекта 1*** Объект расположен на территории района «Басманный» Центрального административного округа (далее ЦАО) г. (местоположение Объекта 1 на карте города представлено на рисунке ниже).

*Центральный административный округ*

Территория Центрального Административного округа (далее – ЦАО) составляет 66,2 кв. км, или 6,1% территории города. ЦАО входит в тройку наиболее густонаселенных округов Москвы. Число жителей и посетителей округа ежедневно насчитывает до 2,5 млн. человек.

**Рисунок Местоположение Объекта1[[3]](#footnote-3)**



Центральный округ характеризуется высокой степенью обеспеченности транспортными коммуникациями: метрополитеном, автобусными, троллейбусными и трамвайными маршрутами. По территории Центрального округа проходят несколько железнодорожных линий, облегчающих связь с пригородами. Основные транспортные магистрали округа – Тверская и 1-я Тверская-Ямская улицы, улицы Охотный ряд, Новый Арбат, а также ул. Новослободская, часть Комсомольского и Ленинского проспектов, Бульварное и Садовое Кольцо – выполняют роль важнейших коммуникационных каналов Москвы, соединяющих центр с периферийными районами города. На территории Центрального округа находится наибольшая часть расположенных в городе государственных, республиканских и областных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств. ЦАО также характеризуется высокой концентрацией банковских учреждений, коммерческих и торговых организаций, музеев, театров, концертных и выставочных залов.

*«Басманный» район Москвы*

Басманный район — район в Москве в северо-восточной части Центрального административного округа, а также соответствующее району внутригородское муниципальное образование «Басманное». Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики в городе Москве площадь территории района составляет 837 га. Численность населения на 1 января 2012 года чуть более 100 тыс. чел. На территории Басманного района расположены 10 станций метро, Курский вокзал и более 30 православных церквей, входящих в состав Богоявленского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

С запада район ограничен Лубянским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной улице, 1-й Басманной улице, Ольховской улице, Третьему транспортному кольцу, Новой Переведеновской улице; с севера граница по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по Госпитальному Валу, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка. На 24 900 крупных и малых предприятиях района заняты почти 100 тыс. человек. На долю потребительского рынка приходится 380 предприятий района. На территории района сохранилось немало памятников архитектуры и просто ценных зданий исторической застройки, однако большинство из них требует реставрации из-за своего естественного износа.

На территории района протекает река Яуза и её притоки - Ольховка, Чечера и Черногрязка.

***Локальное местоположение Объекта 1***

Объект оценки 1 расположен на Спартаковском переулке. Локальное местоположение Объекта в основном представлено жилыми и административными зданиями.

*Пешеходная доступность* от станции метрополитена. «Бауманская» расположена на расстоянии около 500 м (7-10 минут ходьбы) от Объекта 1.

Таким образом, пешеходную доступность Объекта 1 от ближайших станций метро можно оценить как среднюю.

*Транспортная доступность* наземный общественный транспорт: Ближайшими остановками общественного транспорта являются «Бауманская площадь», «Спартаковская площадь» и «Метро «Бауманская», расположенные в 2-5 минутной пешеходной доступности Объекта 1.

Доступность Объекта оценки 1 наземным общественным транспортом может быть охарактеризована как высокая.

*Личный автотранспорт* Подъезд к Объекту оценки может осуществляться со стороны Спартаковской площади и со стороны Бакунинской улицы. Таким образом, транспортную доступность Объекта оценки 1 можно охарактеризовать как хорошую.

*Визуализация* Объект 1 представляет собой земельный участок с правом возведения объекта капитального строительства общей площадью 431,8 кв. м, расположенный на 2-ой линии домов внутри жилого массива. Визуализация Объекта при подъезде со стороны Спартаковской площади ограничена. Таким образом, визуализацию Объекта 1 можно оценить как низкую.

Таким образом, местоположение Объекта 1 с точки зрения его локального окружения, пешеходной и транспортной доступности способствует его дальнейшему использованию в качестве офисного здания (особняка).

Исп. Стремоухов Ю.Г.

8-903-004-83-72

8-985-450-67-62

1. Источник: Swiss Consulting Partners, LLC [↑](#footnote-ref-1)
2. Здесь и далее разбивка площадей Объектов - Данные БТИ

Контактная информация: Ю.Г. Стремоухов 8-903-004-83-72; 8-985-450-67-62 [↑](#footnote-ref-2)
3. Источник: Яндекс-Карты [↑](#footnote-ref-3)