

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по продаже строящегося торгово-
развлекательного центра

Московская обл., г. Реутов

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Город Реутов - современный город-спутник на востоке Москвы, непосредственно примыкает к МКАД и является по-сути «спальным» районом столицы.

Численность населения – **94 500 человек**.

Основная магистраль, связывающая город Реутов с Москвой, является МКАД.

Важнейшие развязки:

- МКАД/Носовихинское шоссе,
- МКАД/шоссе Энтузиастов.

В 2007 году наукоград Реутов был признан самым благоустроенным в РФ, поэтому в городе ведется активное строительство жилья и держится **высокий спрос на новостройки**.

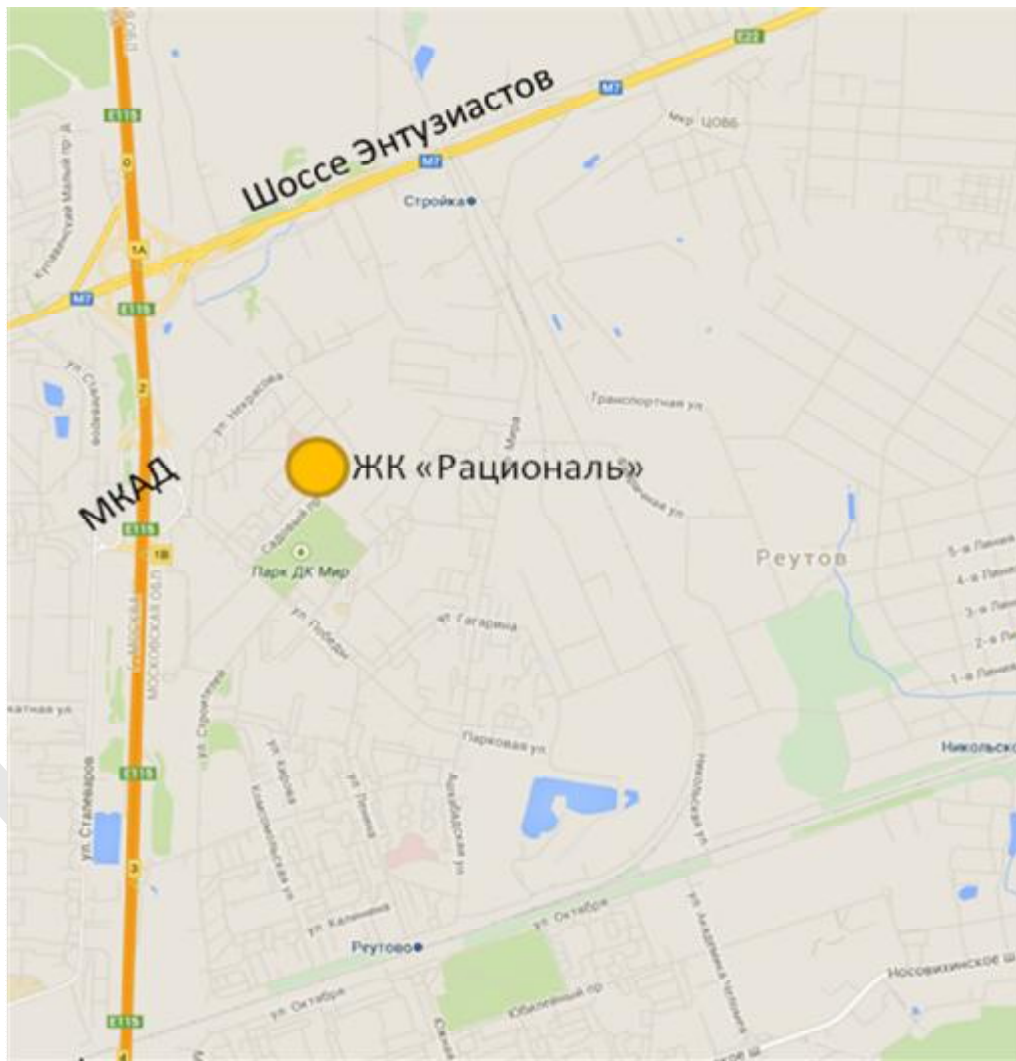


МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Строящийся Торгово-развлекательный комплекс расположен **в составе монолитного жилого комплекса «Рациональ»** по адресу:

Московская область, г. Реутов, ул. Головашкина, 3 (пересечение ул. Головашкина и Садового проезда).

Комплекс находится в непосредственной близости от МКАД и развязки с шоссе Энтузиастов (**5-7 мин на автомобиле**), но в тихом месте сложившейся жилой застройки.



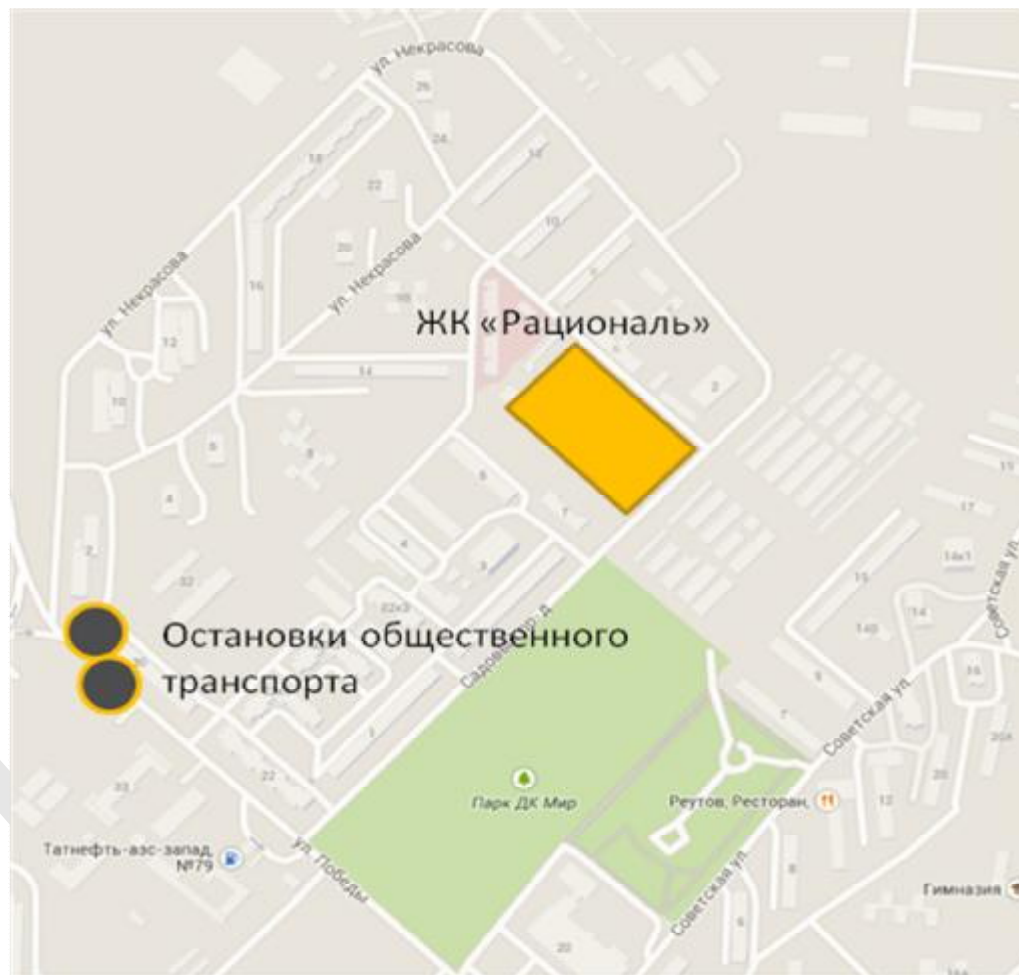
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

В непосредственной близости от ЖК «Рациональ» расположены **две станции метро «Новогиреево» и «Новокосино»**.

Время в пути на автобусах или маршрутных такси от **15 до 25 мин. до метро**.

Подъезд к торгово-развлекательному центру будет осуществляться с Садового проезда (двух полосное движение).

От остановок общественного транспорта **до ТРЦ – 700 м.** (8-10 мин пешком).



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА ЖК

Монолитный Жилой Комплекс «Рациональ» включает:

- трехсекционный жилой дом с переменной этажностью 22-25 этажей;
- двухсекционный жилой дом с переменной этажностью 4-8 этажей;
- **отдельно стоящий корпус Торгово-Развлекательного Центра;**
- подземную парковку на 306 м/мест;



Конкурентными преимуществами ЖК «Рациональ» являются квартиры с высотой потолков 3,0 м между перекрытиями, компактные 4-х комнатные квартиры, во всех квартирах остекленные лоджии.

Расчетное количество проживающих в комплексе – 2000 человек.

Планируемые сроки завершения строительства – **I квартал 2016 г.**

Ввод в эксплуатацию – **II квартал 2016 г.**

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА ТРЦ

Корпус Торгово-развлекательно центра в составе ЖК «Рациональ»:

- трехэтажное здание. Средняя высота **между перекрытиями 4 м.** (1 уровень - 3,8 м, 2 ур. – 4,55 м, 3 ур. – 3,75 м, 4 уровень техэтаж – 3,95 м);
- общая площадь - **3 605,99 кв.м.**;
- арендуемая (торговая) - **3 073,86 кв.м.**
- расположено над первым уровнем подземного паркинга.



Здание находится на первой линии Садового проезда и обладает отличной визуальной доступностью. Для посетителей ТРЦ предусмотрена наземная парковка на прилегающей территории.

Планируемые сроки завершения строительства ТРЦ – I квартал 2016 г.
Ввод в эксплуатацию – II квартал 2016 г.

ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ТРЦ

Специалисты GVA Sawyer провели опросы торговых операторов различных товарных групп и на основе их ответов определили возможную концепцию ТРЦ в составе ЖК «Рациональ»

Рекомендуемый формат Торгово-развлекательно центра: **Микрорайонный торговый центр торговой (арендуемой) площади 3 073,86 кв.м.**

По составу арендаторов:
классический микрорайонный торговый центр с продуктовым якорем, товарами повседневного спроса, услугами населению и развлекательной/ спортивной инфраструктурой.

Целевая аудитория: жители комплекса и соседних домов.

Около 7000 жителей в 5-ти минутной пешей доступности.



ОПИСАНИЕ КОНЦЕПЦИИ ТРЦ

Рекомендуемый TENANT-MIX (состав арендаторов):

1 этаж: продуктовый супермаркет площадью **727,99 кв.м.**

2 этаж: кафетерий площадью **348 кв.м.** и галерея магазинов одежда/обувь/детские товары **841,87 кв.м.**

3 этаж: фитнес-центр **1 156 кв.м.**



В рамках проведенных опросов потенциальных арендаторов **явный интерес к объекту проявили продуктовые сети (формат супермаркет) и фитнес-центры.** От операторов галереи и сопутствующих услуг можно будет ожидать ответов ближе к концу года на более поздней стадии строительства.

ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
Общая проектная площадь ЖК «Рациональ»	73 618,35 кв.м.
Площадь квартир	41 402,36 кв.м.
Количество квартир	752
Площадь земельного участка	1,43 Га
Общая площадь ТРЦ	3 605,99 кв.м.
Арендуемая (полезная) площадь ТРЦ	3 073,86 кв.м.
Двухуровневая подземная автостоянка	306 м/мест
Количество м/мест перед ТРЦ	14

ПРАВОВОЙ СТАТУС

- **Земельный участок в собственности** на основании Договора купли-продажи №71 от 24.05.2012 г.,

- **Разрешение на строительство ЖК «Рациональ»** № RU 50314000-41, выданное Администрацией г. Реутов 26.12.2013 г.



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Выделенная мощность эл-ва для ТРЦ: **315 кВт**;

Нагрузка на перекрытия: **480 кг/кв.м**;

Отопление, водоснабжение, канализация: центральные городские сети.

СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА

Инвестиционная стоимость строительства, всего: 218 млн.руб.

Понесенные и планируемые затраты Застройщика: 118 млн.руб.

Схема сделки – ДДУ

Стоимость реализации 100% площадей ТРЦ:

- **170 млн.руб.** – при условии самостоятельного завершения строительства покупателем, за счет собственных средств;
- **300 млн.руб.** – при условии завершения строительства Застройщиком и передачи покупателю готового объекта;



Консультант проекта

GVA Sawyer

Шевчук Елена
Директор Департамента
Коммерческой недвижимости

тел.: +7 (495) 797-4401
eshevchuk@gvasawyer.com



**Собственник проекта
ООО «Норд Вэй»**

Аронович Александр
Тел.: +7 (495) 433-20-77
info@nordway-reutov.ru

