

Общая площадь
44 996 кв. м

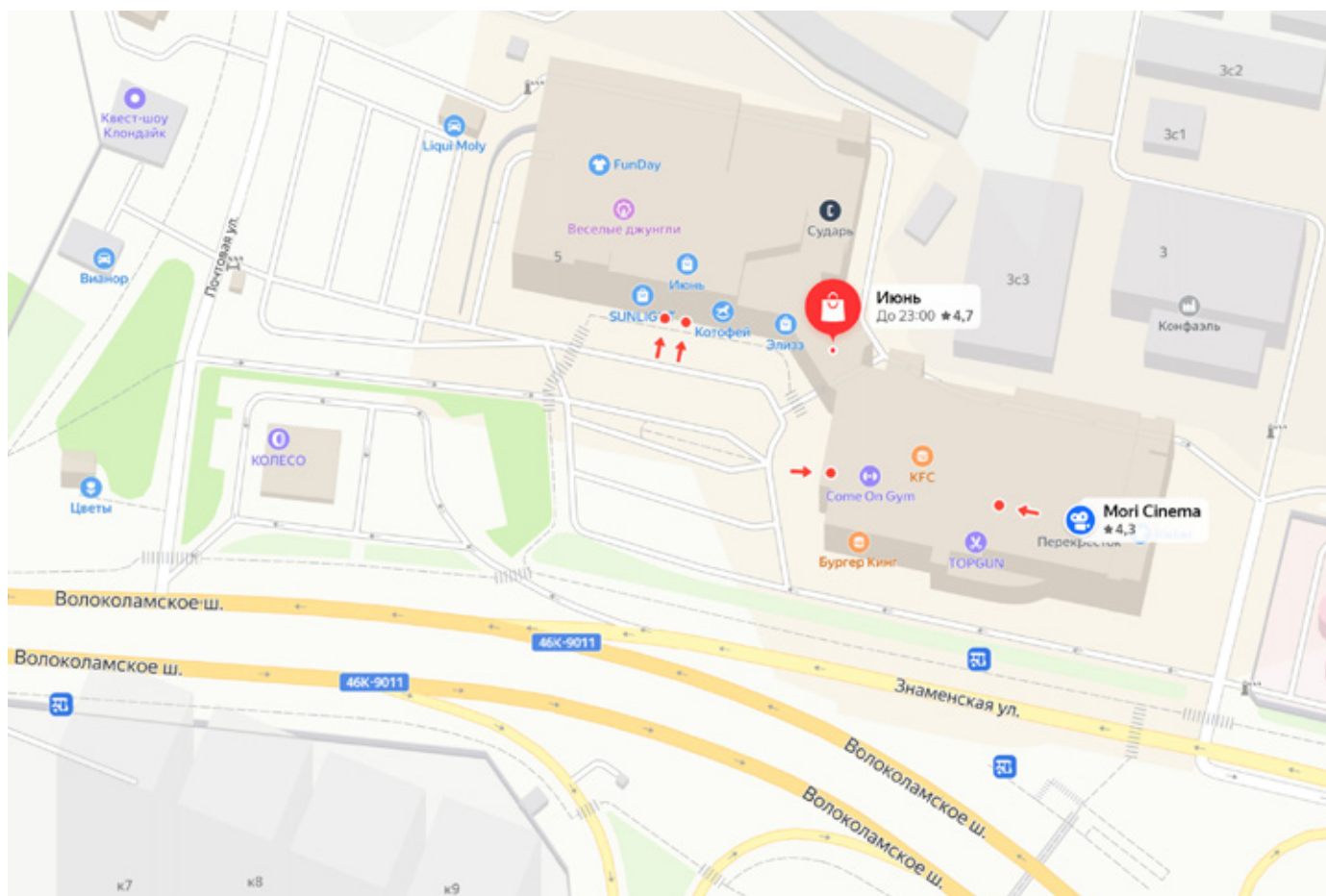
Торгово-развлекательный центр «ИЮНЬ»

Московская обл., Красногорский р-н,
г. Красногорск, Знаменская ул., д. 5



Общая характеристика

Предлагается к продаже **Торгово-развлекательный центр «ИЮНЬ»** (retail and entertainment center) общей площадью 44 996 кв. м (GBA), состоящий из двух сообщающихся корпусов, расположенных при въезде в город Красногорск с Волоколамского шоссе.



Общая характеристика актива



Имущественный комплекс ТРЦ «ИЮНЬ» включает 2 корпуса, сообщающихся между собой посредством надземной галереи:

1. **здание ТРЦ-1**, общей площадью 20 901,6 кв. м, имеет 6 этажей без подземного этажа, введено в эксплуатацию в 2012 г.;
2. **здание ТРЦ-2**, общей площадью 24 094,4 кв. м, имеет 5 этажей, в т. ч. один подземный этаж (-1), введено в эксплуатацию в 2015 г.

Торгово-развлекательный центр и инфраструктурные объекты капитального строительства (ливневая канализация, дренаж, сооружения для теплоснабжения, канализации, трансформаторная подстанция, газопровод среднего и высокого давления), а также плоскостная наземная автостоянка, общей площадью 9 490 кв. м, расположены на 6 земельных участках, находящихся в долгосрочной аренде у Администрации Красногорского муниципального района Московской области, сроком до 2050 года.

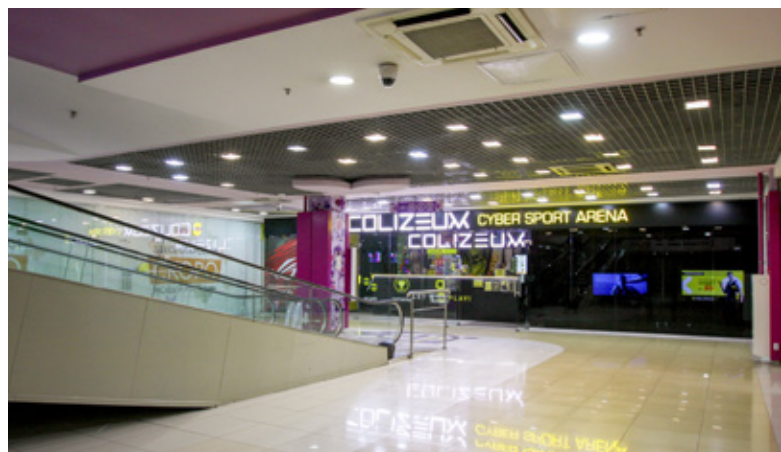
Объекты капитального строительства (ОКС)



№ п/п	Объект	Назначение	Общая площадь/ количество	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Коммерческий центр(ТРК-1)	20 901,6 кв. м	50:11:0010104:2417
2	Нежилое здание	Коммерческий центр (ТРК-2)	24 094,4 кв. м	50:11:0010104:7364
3	Нежилое здание	Подстанция ТП-14076	21,7 кв. м	50:11:0010104:2416
4	Сооружение	Ливневая канализация, дренаж	983 м	50:11:0010104:2421
5	Сооружение	Газопровод среднего давления	277 м	50:11:0010104:7362
6	Сооружение	Теплоснабжение	159 м	50:11:0010304:1685
7	Сооружение	Канализация	234 м	50:11:0010104:2420
8	Сооружение	Электроснабжение	115 м	50:11:0010104:2419
9	Сооружение	Газопровод низкого давления	30 м	50:11:0010104:7361
10	Сооружение	Автостоянка (наземная плоскостная)	9 490 кв. м	50:11:0010104:2415

Соотношение общей площади ТРЦ к арендопригодной

GBA – 44 996 кв. м		GLA – 28 021,5 кв. м	
ТРК-1	20 901,6 кв. м	ТРК-1	13 927,3 кв. м
ТРК-2	24 094,4 кв. м	ТРК-2	14 094,2 кв. м

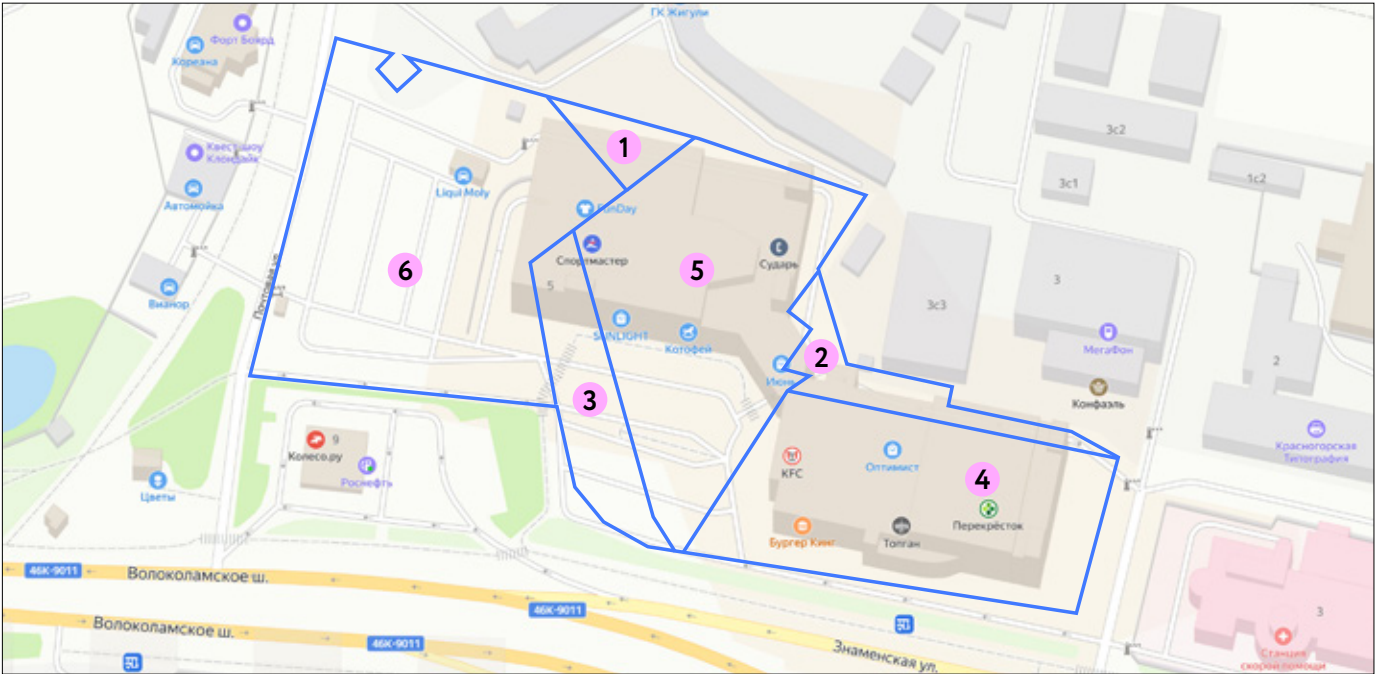


Краткая характеристика 3/У

Корпуса ТРЦ расположены на 6 земельных участках совокупной площадью **28 135 +/- 50 кв. м**, находящихся в долгосрочной аренде у Администрации Красногорского муниципального района Московской области, сроком до 2050 года.

Категория земель: земли населённых пунктов.

ВРИ: под размещение торгового комплекса (проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра).



Перечень земельных участков, переходящих при продаже недвижимого имущества новому правообладателю

№ п/п	ВРИ	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Для размещения торгового комплекса	50:11:0010104:6446	616
2	Проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра	50:11:0010104:566	1 200
3	Под размещение торгового комплекса	50:11:0010104:7475	2 144
4	Проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра	50:11:0010104:7473	7 067
5	Для размещения торгового комплекса	50:11:0010104:7478	7 308
6	Под размещение многофункционального торгово-офисного комплекса	50:11:0010104:474	9 800
		ИТОГ:	28 135

Краткая характеристика ТРЦ



«ИЮНЬ» представляет своим посетителям безграничные возможности для модного шопинга и отдыха: на пяти этажах расположилось более 300 магазинов известных брендов, а галерея является прекрасным местом для отдыха: тут обустроены уютные зоны кафе и ресторанов BLACK STAR BURGER, Coffee Way, GastroBar, Mori Café, «Бургер Кинг» и пр.

ТРК «ИЮНЬ» – самый большой профессиональный торгово-развлекательный комплекс в Красногорске, с его открытием в городе появился первый многозальный кинотеатр с 3D, 5D-кинотеатр, первый профессиональный супермаркет и торговая галерея с мировыми брендами, а у жителей Красногорска, да и москвичей – излюбленное место проведения досуга для всей семьи.

Средняя посещаемость ТРК на сегодняшний день – 270 000 человек в месяц.

Также среди преимуществ можно выделить качественный пул арендаторов, широкий спектр гостевого сервиса.

Краткая характеристика ТРЦ



Якорные арендаторы: магазин детских товаров «Детский Мир», магазин спортивной одежды «Спортмастер», магазины одежды «FunDay» и «Gloria Jeans, Askona, Л'Этуаль», многозальный кинотеатр Mori Cinema, парк развлечений «Веселые Джунгли», фитнес-клуб «Come on Gym».

Текущая заполняемость ТРЦ «ИЮНЬ» (на декабрь 2022 г.):

ТРК-1: 64%

ТРК-2: 92%



Характеристика конструктивных элементов ТРЦ «ИЮНЬ»



- › фундамент – бетонный
- › стены – монолитные, пеноблоки
- › перекрытия – железобетонные
- › крыша – мягкая
- › полы – бетонные, плитка (керамогранит)
- › проёмы, двери – металлические, в т. ч. противопожарные
- › окна – пластиковые

Отделка помещений:

- › внутренняя отделка – плитка, окраска;
- › наружная отделка – керамогранит, алюкробонд



Конструктив ТРК-1

Этаж	Высота между перекрытиями (м)
Цокольный (наземный)	4,75
1-й	6,30
2-й	6,30
3-й	9,60
4-й	9,60
5-й	4,00

Конструктив ТРК-2

Этаж	Высота между перекрытиями (м)
- 1-й (подземный)	3,6
1-й	6,30
2-й	6,30
3-й	5,10
4-й	4,90

Техническое оснащение ТРЦ

ТРЦ «ИЮНЬ» оснащён всеми современными инженерными системами: центральным водоснабжением, водоотведением, отоплением, электроснабжением, а также системами центральной вентиляции и кондиционирования, а также всеми необходимыми пожарно-техническими системами, что обеспечивает безопасность посетителей и сотрудников на местах.



Техническое оснащение ТРЦ

ТРК-1

- › Трансформаторная подстанция ТП: обеспечение электроснабжением ТРК-1 по двум независимым вводам 10 КВт.
- › ИТП (индивидуальный тепловой пункт): обеспечение теплоснабжением, отоплением и ГВС здания.
- › 13 приточных вентиляционных машин «Розенберг»: обеспечение ТРК приточным воздухом с установленными температурами.
- › Вытяжные агрегаты – технологические.
- › Пожарно-техническая часть включает: автоматическую пожарную сигнализацию, оповещение и управление эвакуацией при пожаре, автоматическое пожаротушение, противодымовую защиту, охранное видеонаблюдение (видеорегистраторы и видеокамеры), противопожарные двери, огнетушители.
- › Лифты: 4 пассажирских «Содимас», 4 грузовых «Содимас», 2 грузовых подъёмника на 100 кг.
- › 2 эскалатора SIGMA, 2 траволатора SIGMA.
- › Провайдер телекоммуникационных услуг ПАО «Вымпелком», оптоволокно (Интернет + телефония).
- › Провайдер телекоммуникационных услуг для арендаторов ПАО «МТС» и ПАО «Центральный телеграф», оптоволокно (Интернет + телефония).

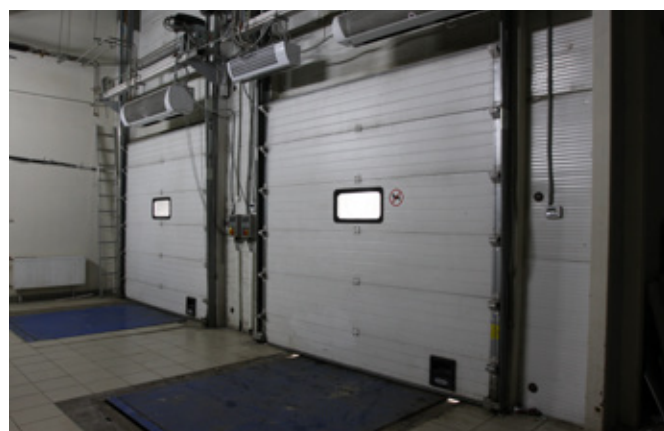


ТРК-2

- › ИТП (индивидуальный тепловой пункт): обеспечение теплоснабжением, отоплением и ГВС здания.
- › Крышная газовая котельная МАЯК-300 (2,9 МВт): теплообеспечение.
- › Холодоцентр: распределение холодоснабжения по зонам.
- › Приточно-вытяжные вентиляционные машины «Розенберг»: обеспечение ТРК циркуляцией воздуха с установленными температурами.
- › Пожарно-техническая часть включает: автоматическую пожарную сигнализацию, оповещение и управление эвакуацией при пожаре, автоматическое пожаротушение, противодымовую защиту, охранное видеонаблюдение (видеорегистраторы и видеокамеры), противопожарные двери, огнетушители.
- › Лифты: 3 пассажирских ОСТИН, 4 грузовых ОСТИН.
- › 6 эскалаторов SIGMA.
- › Провайдер телекоммуникационных услуг ПАО «Вымпелком», оптоволокно (Интернет + телефония).
- › Провайдер телекоммуникационных услуг для арендаторов ПАО «МТС» и ПАО «Центральный телеграф», оптоволокно (Интернет + телефония).



Техническое оснащение ТРЦ



Выделенные электрические мощности



ТРК-1

Руст. = 988 кВт, резерв 1 700 кВт

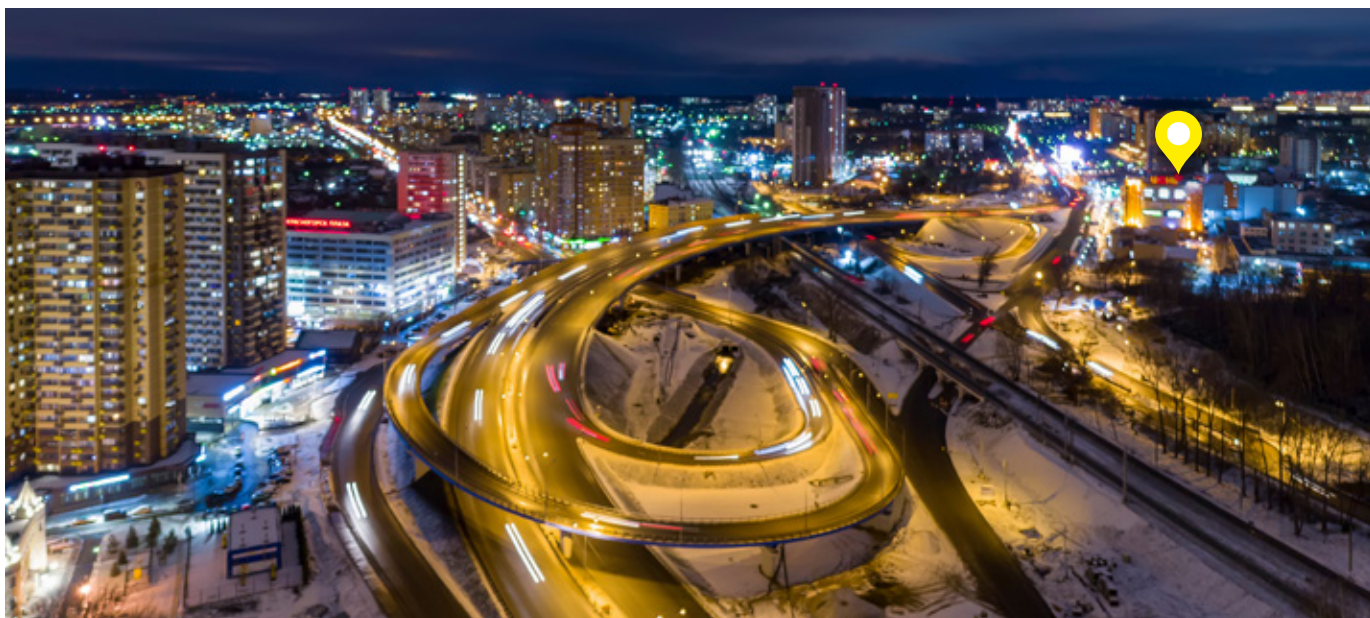
ТРК-2

Руст. = 1 579 кВт, резерв 2 700 кВт

Автономный источник питания – БИП

(20 кВа – питание диспетчерской и аварийного освещения).

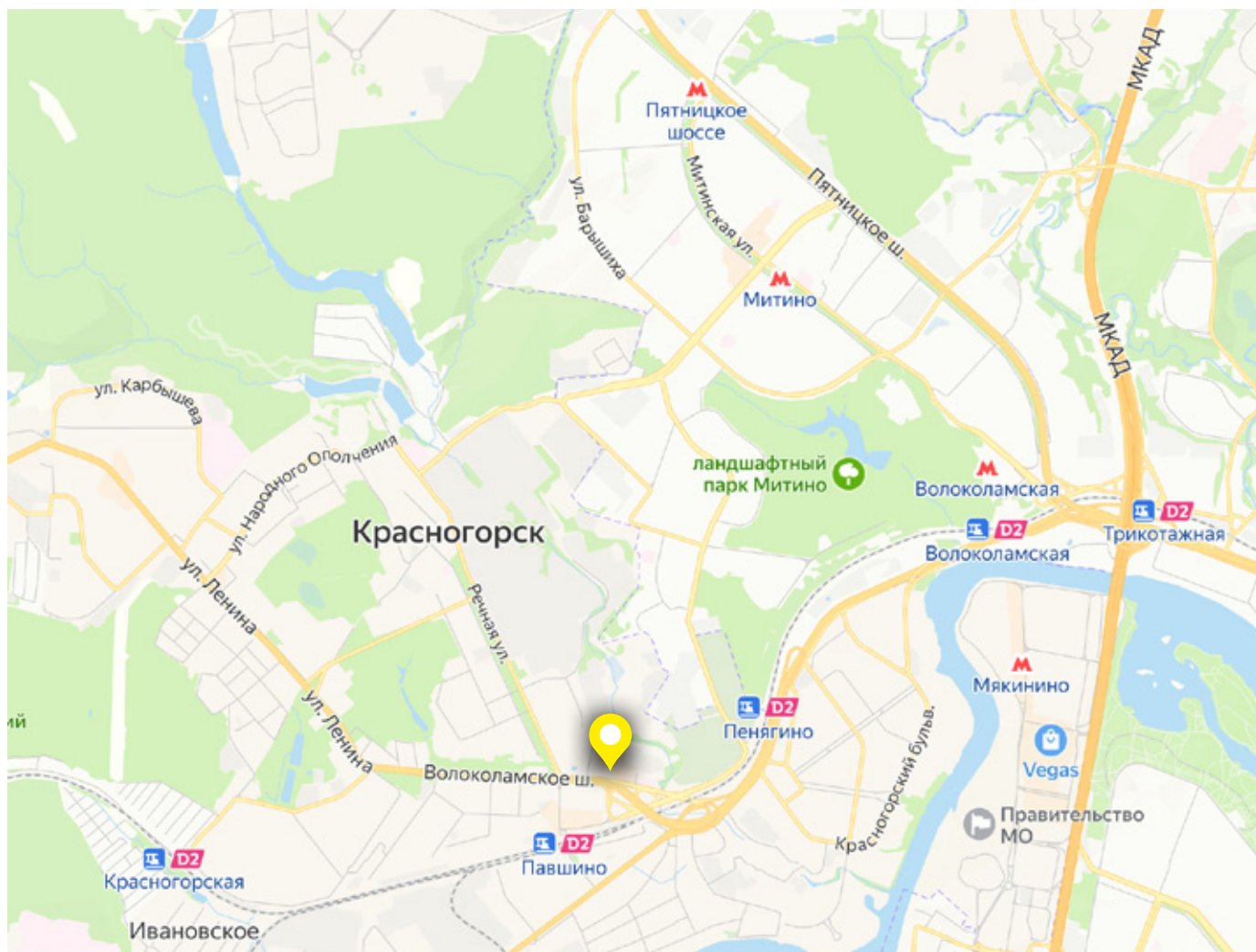
Местоположение



Развлекательный комплекс находится на въезде в город-спутник Москвы – Красногорск, который расположился на первой линии Знаменской улицы, всего в 4 км от МКАД, подъезд осуществляется с Волоколамского шоссе. Транспортная доступность прекрасная: ТРЦ находится на выгодной «вечерней» стороне шоссе, что обеспечивает хорошую видимость с трассы при движении по обоим сторонам дороги.



Транспортная доступность



Прямо перед ТРЦ расположена остановка общественного транспорта, а в пешей доступности – ж/д станция Павшино.

Добраться лучше всего от:

- › ж/д станции Павшино – 5 минут пешком;
- › ст. метро «Тушино» – автобус № 542, маршрутное такси № 120, 210, 566;
- › ст. метро «Митино» – маршрутное такси № 492, 876, 537;
- › ст. метро «Сходненская» – маршрутное такси № 492, 878.

Расстояние от ТРЦ до:

- › МКАД – 4,5 км;
- › Белорусского вокзала – 19 км.



Объект расположен в удачной локации: первая линия Волоколамского шоссе, федеральной трассы, по «вечерней стороне», с хорошими подъездными характеристиками как для личного, так и для общественного транспорта.

Есть возможность создания наземной парковки на 500 машино-мест.

Факторы инвестиционной привлекательности



Ближайшее окружение – жилая современная застройка (ЖК класса комфорт), тут живут более 200 000 человек, из них 70% – это молодые семьи с детьми.

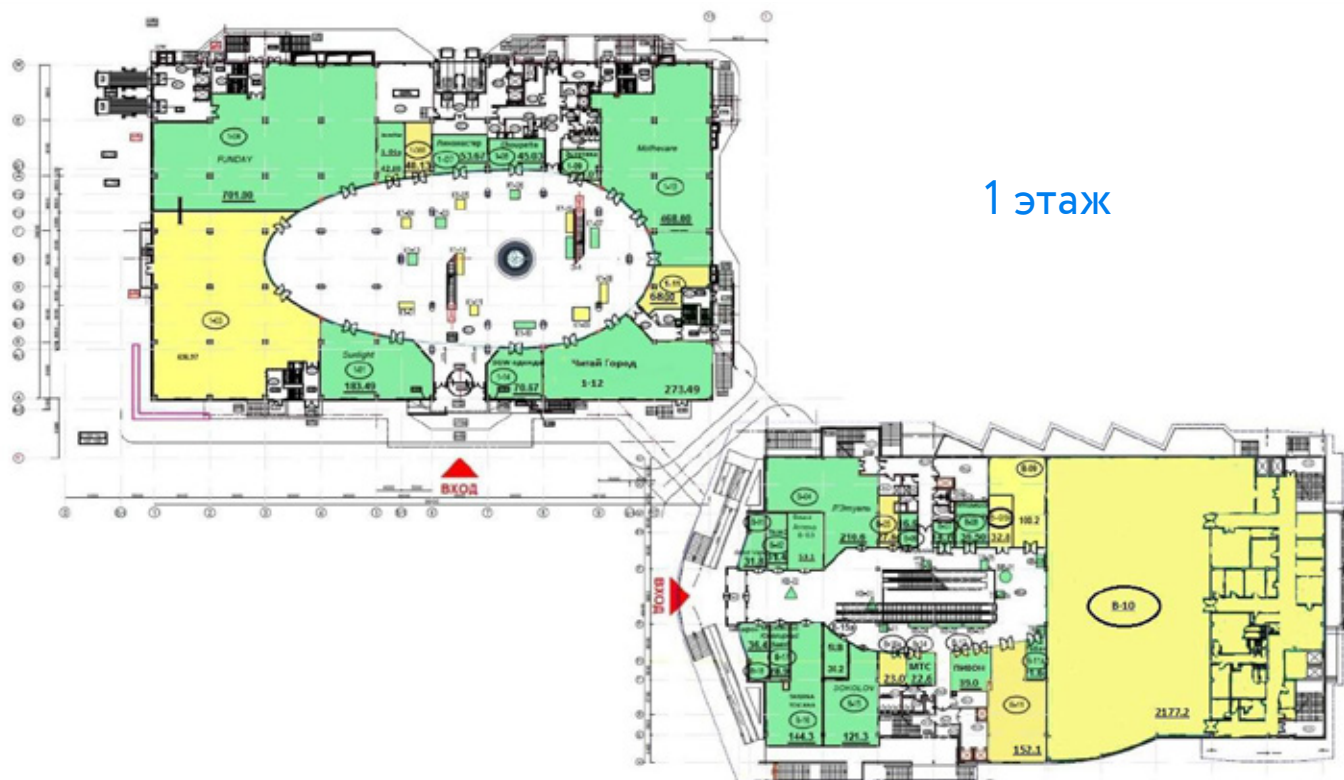
Факторы инвестиционной привлекательности



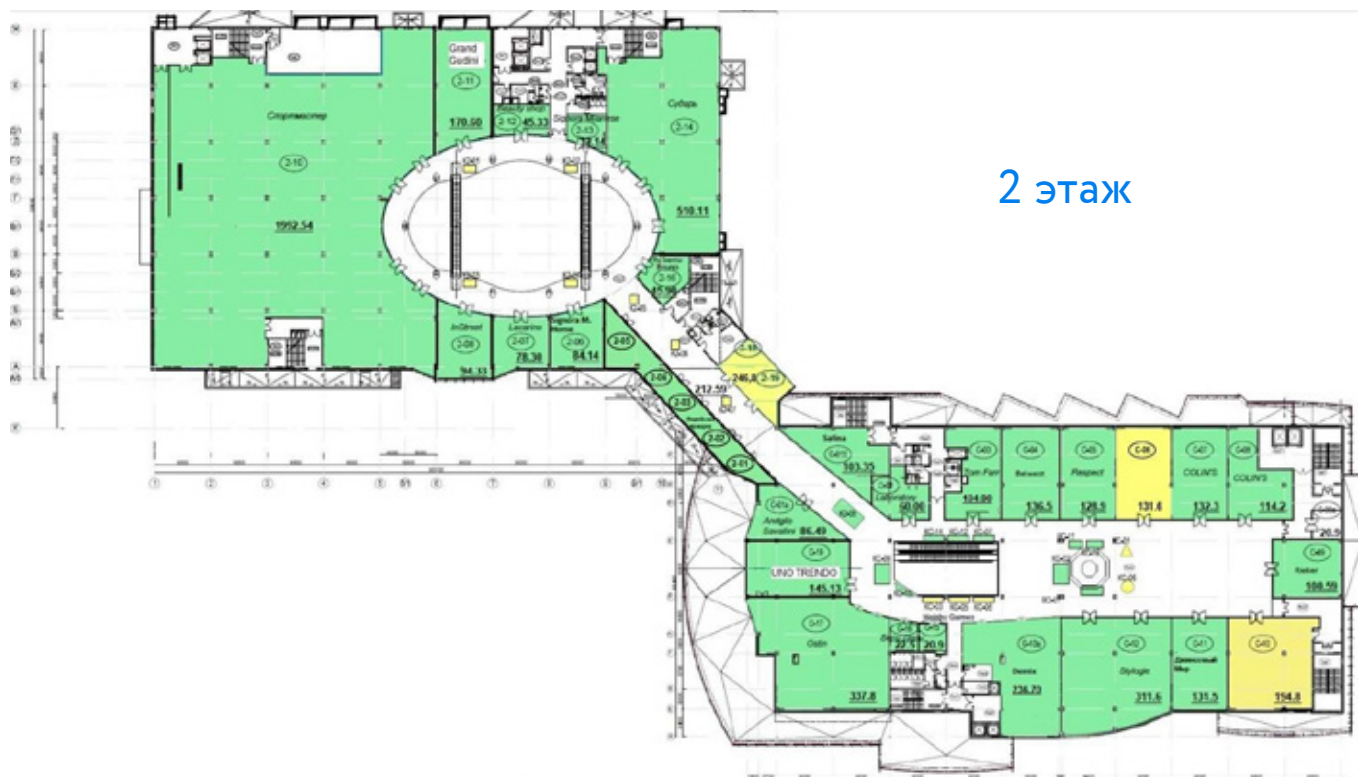
- › Данный ТРЦ реализуется как готовый арендный бизнес.
- › Возможность увеличения доходности объекта за счёт сдачи в аренду вакантных помещений и оптимизации расходной части бизнеса.
- › Средняя посещаемость – около 270 000 человек в месяц.
- › Арендопригодная площадь: 28 000 кв. м.
- › Развитая инфраструктура в локации.
- › Хорошие рекламные возможности (прекрасная просматриваемость с Волоколамского шоссе).

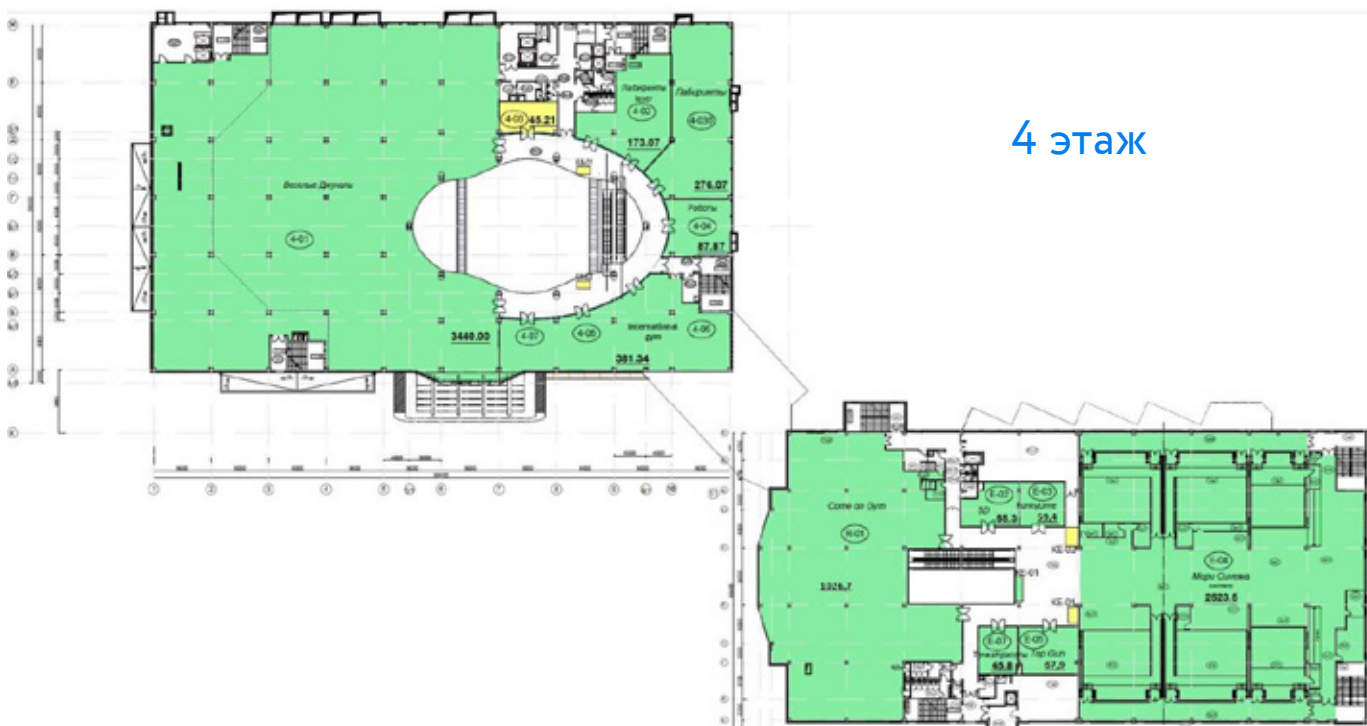
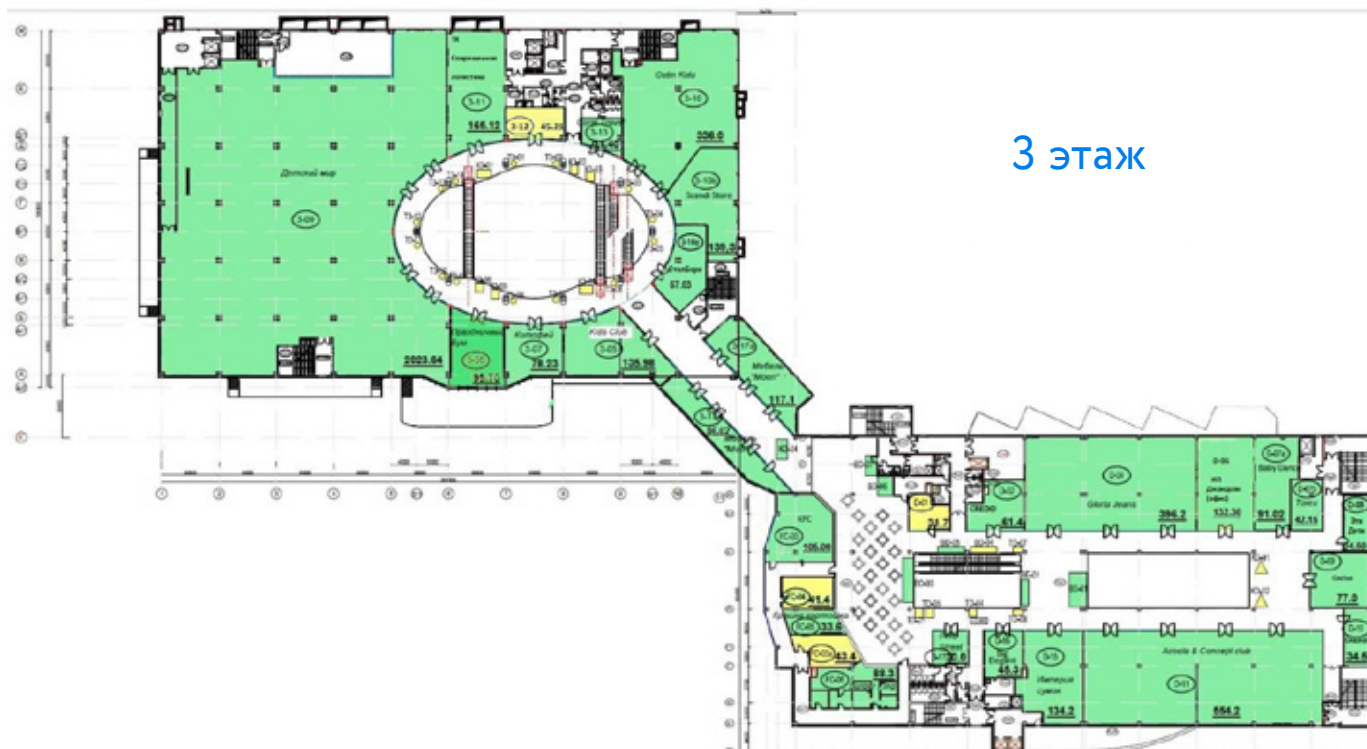
Планировки

1 этаж



2 этаж





Корпус 1 – 1 этаж





КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

АО «Российский аукционный дом»

Москва, Чистопрудный б-р, д. 17, стр. 1, 7-й этаж

Сафаргали Инна

8 (915) 379-40-57

8 (931) 347-55-89

safargali@auction-house.ru

Call-центр:

8-800-777-57-57 (звонок по России бесплатный)

AUCTION-HOUSE.RU