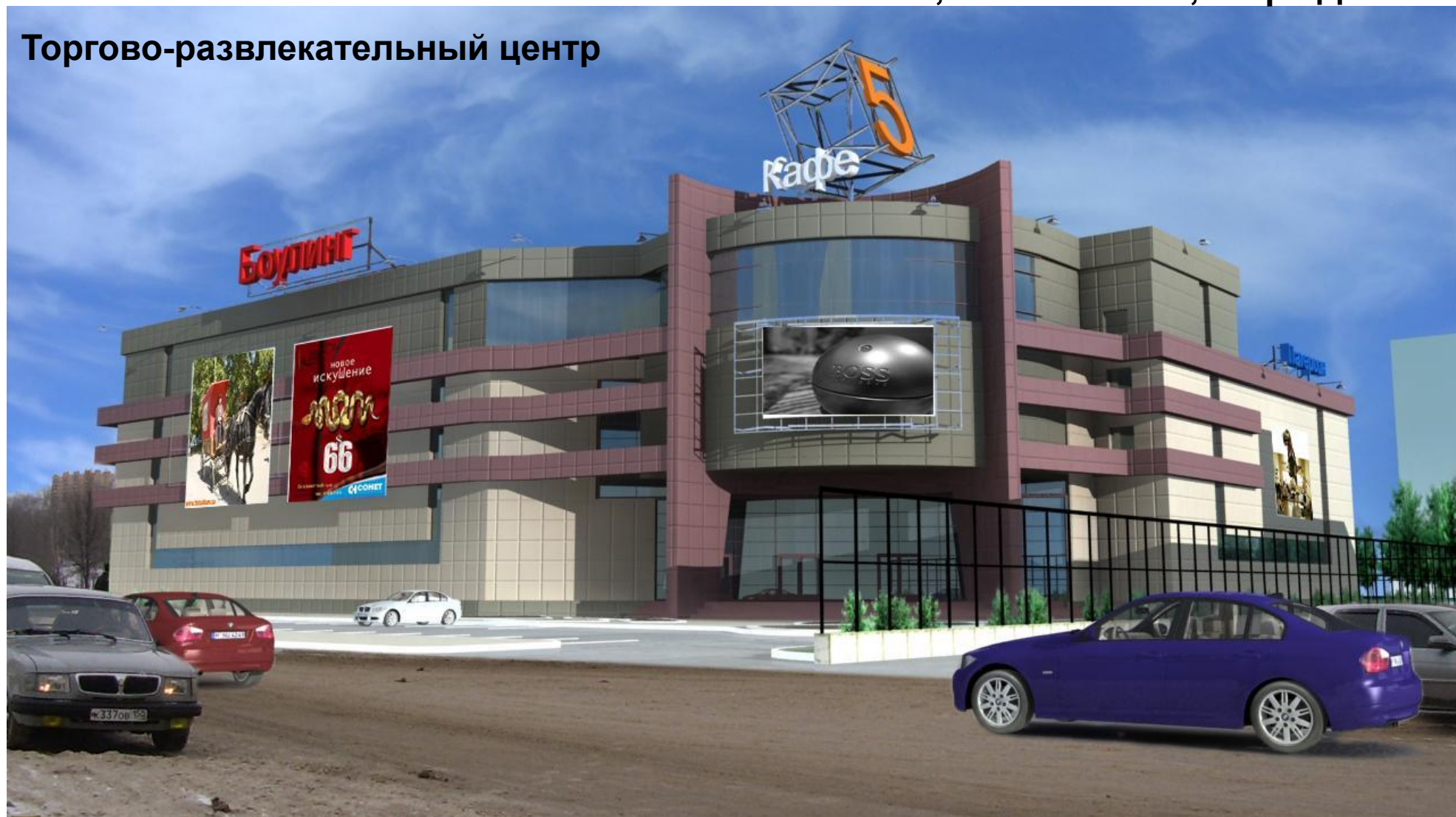


Московская область, г. Ивантеевка, мк-рн Детская

Торгово-развлекательный центр



Оператор проекта
Закрытое Акционерное Общество
«Лига-Девелопмент»

7900 м.кв.
коммерческой недвижимости

Резюме проекта

Параметры объекта:

- **Площадь участка 0,49 Га**
- **Площадь объекта 7 900 м²
в т.ч. сдается в аренду 5 170 м²**
- **Этажность - 3 этажа**
- **Парковка наземная 101 м.м.**
- **Завершение строительства
конец III квартала 2010 года.**
- **Регистрация права собственности
IV квартал 2010 года.**

Якорные арендаторы:

- **Продуктовый супермаркет 1 500 м²
ТД «ПЕРЕКРЕСТОК»**
- **Оздоровительный центр 400 м²**

Финансовые показатели проекта:

- **Общий объем инвестиций
230 млн. руб.**
- **Собственные средства
70 млн. руб.**
- **Срок окупаемости вложенных
средств
5 лет**

Характеристика региона

Город Ивантеевка (60 тыс.чел.) расположен в северо-восточном кластере Москвы в 17 км от МКАД, почти сливаясь в плотной жилой застройке с такими городами, как Пушкино (98 тыс. чел.) и Королев (172 тыс. чел.). В 30 минутах езды расположены г. Мытищи (170 тыс. чел.), г.Фрязино (53 тыс. чел.), часть г.Щелково (110 тыс. чел.) и прилегающие к МКАД в районе пересечения с Ярославским шоссе районы г.Москвы.

Транспортную инфраструктуру обеспечивают Ярославское и Щелковское шоссе, а так же железнодорожная ветка Москва – Фрязино.

Экономика региона имеет положительные тенденции развития, включая обрабатывающие и наукоемкие производства, строительный сектор, мощную логистическую базу.

Разделяя регион на 3 зоны, можно выделить:

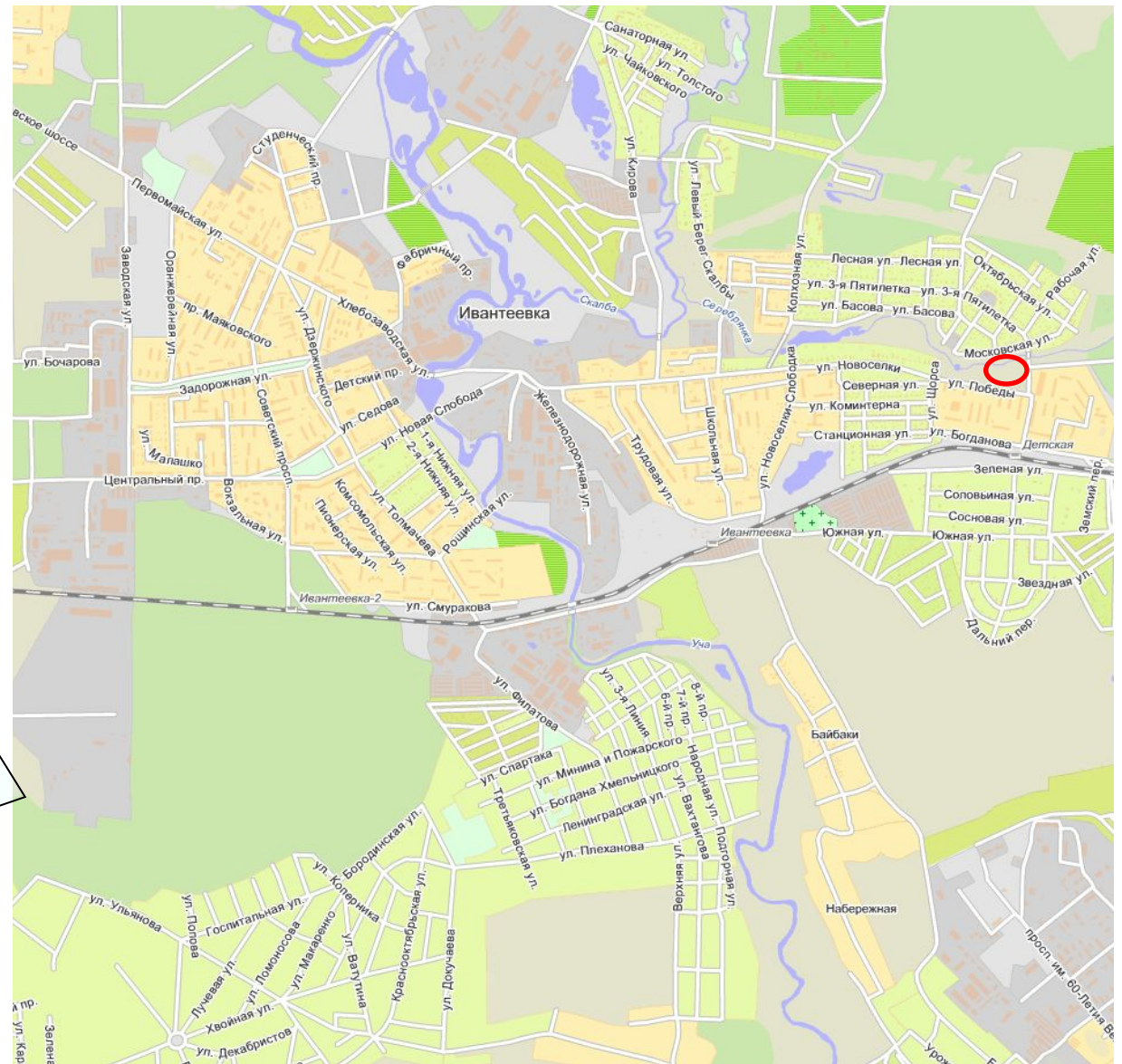
- зону, не имеющую прямого доступа к ТРЦ
- зону, находящуюся в пределах транспортной доступности
- зону комфортной транспортной доступности (около 340 тыс. чел.)



Расположение объекта

Объект расположен в г. Ивантеевка, на ул.Победа, в микрорайоне Детская, в непосредственной близости от железнодорожной станции и автовокзала.

Такое расположение максимально расширяет зону комфортной транспортной доступности, обеспечивая стабильно большой показатель проходимости.



Формат объекта

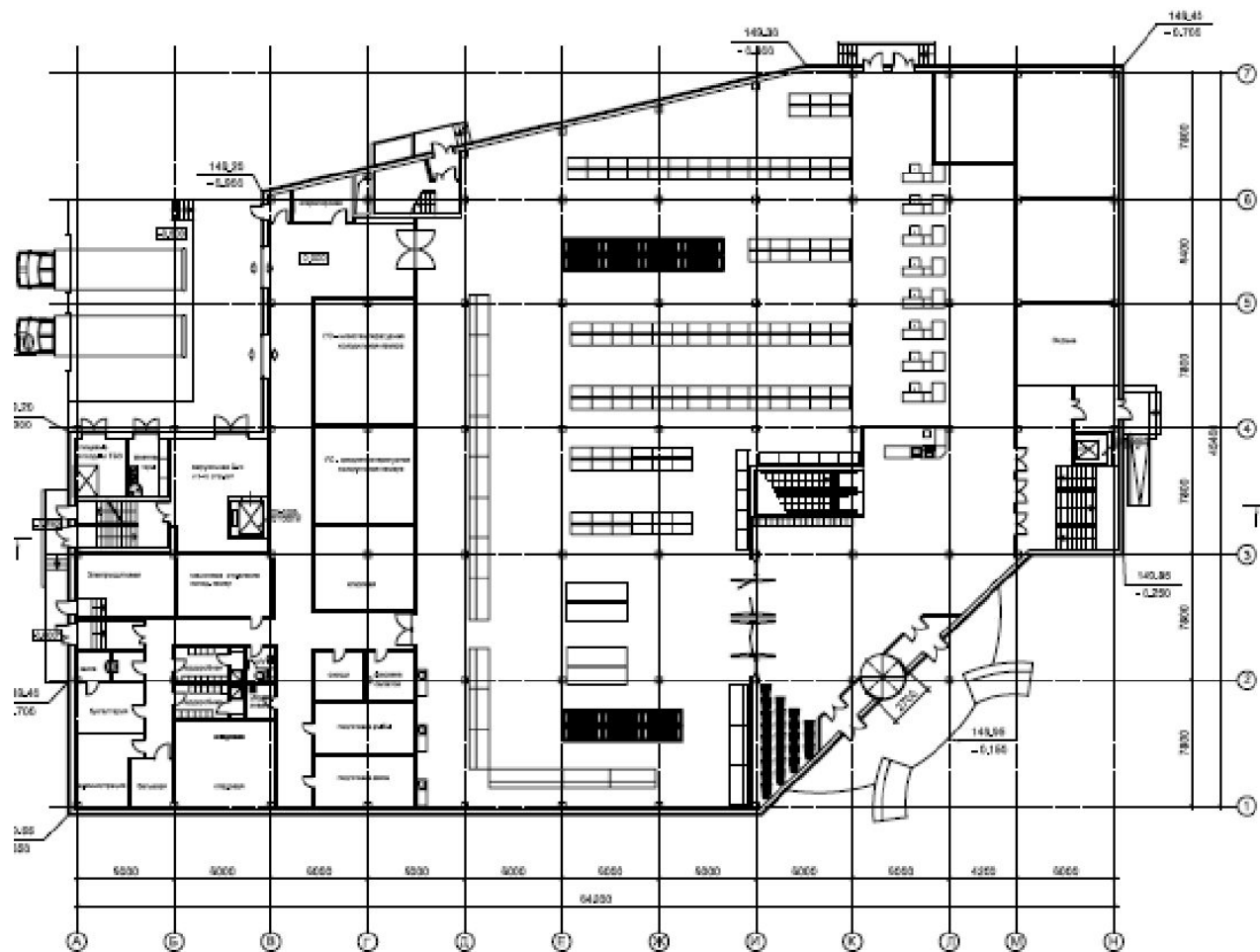


Формат объекта использует эффект взаимоусиления привлекательности для клиентов торговых и оздоровительных площадей. Таким образом достигается рост потребления посетителями сопутствующих товаров и услуг. Отличные показатели посещаемости, отсутствие конкурирующих качественных торговых площадей, а также наличие транспортной инфраструктуры гарантируют низкую долю вакантных площадей даже с учетом планируемого роста арендных ставок. Оператор проекта осуществляет свою деятельность в соответствии со стандартами качества

Планировки

Первый этаж

План на отм. 0.000



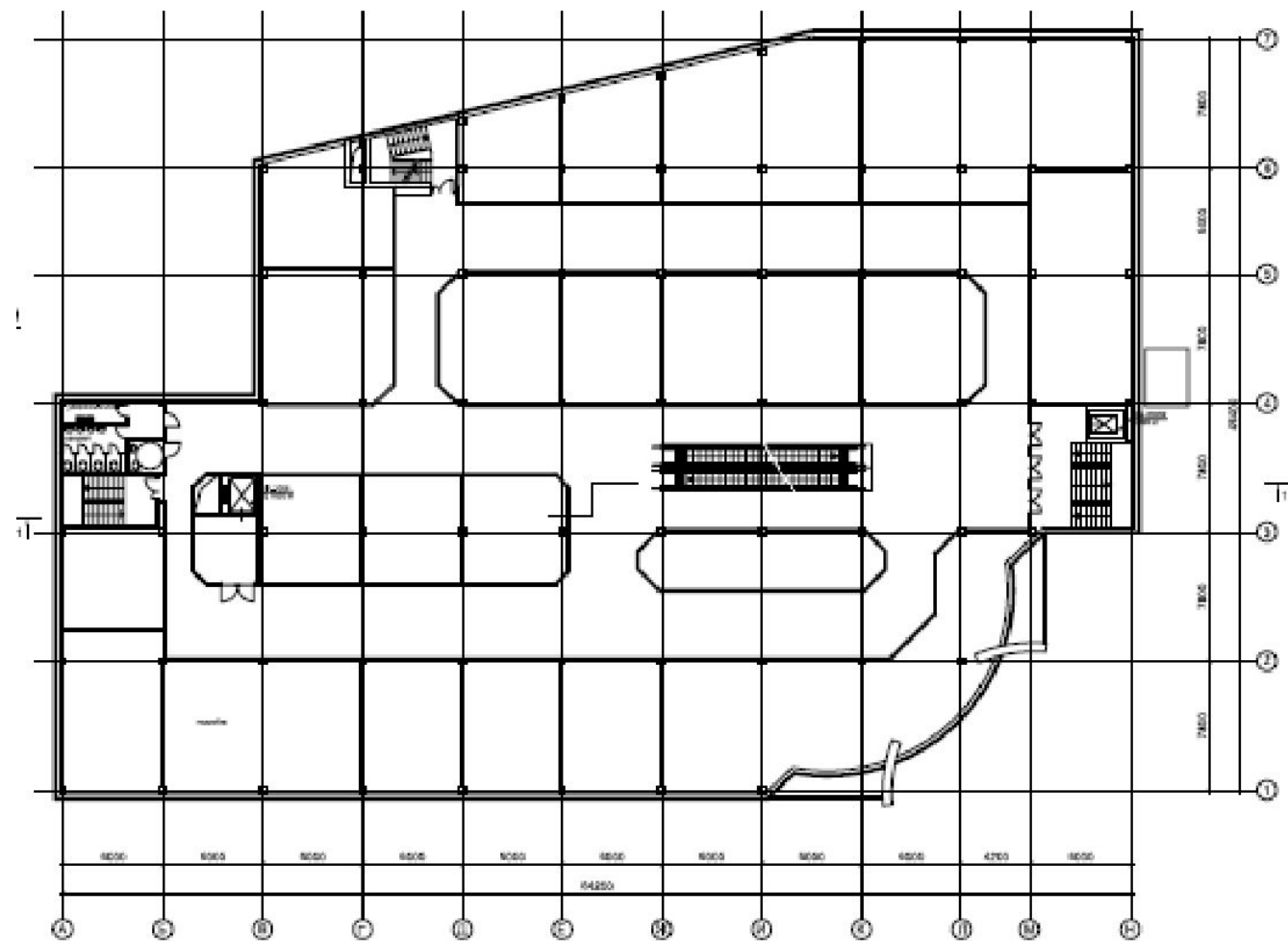
Площадь первого этажа - 2360 м²

Площадь супермаркета - 1600 м²

Торговая галерея - 250 м²

второй этаж

План на отм. 5.400

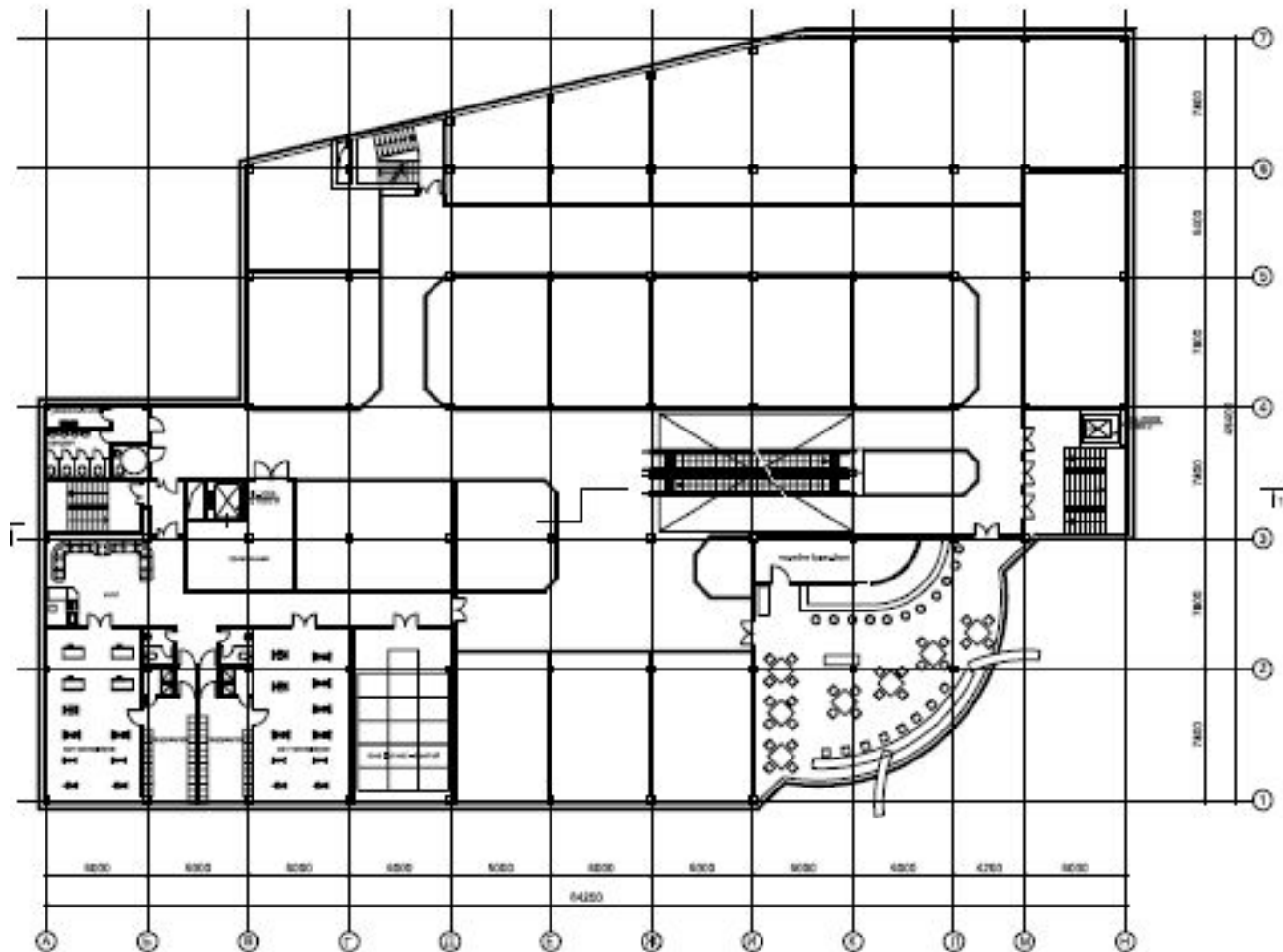


Площадь второго этажа- 2400 м2

Магазины различных
форматов -1375 м2

третий этаж

План на отм. 10.800



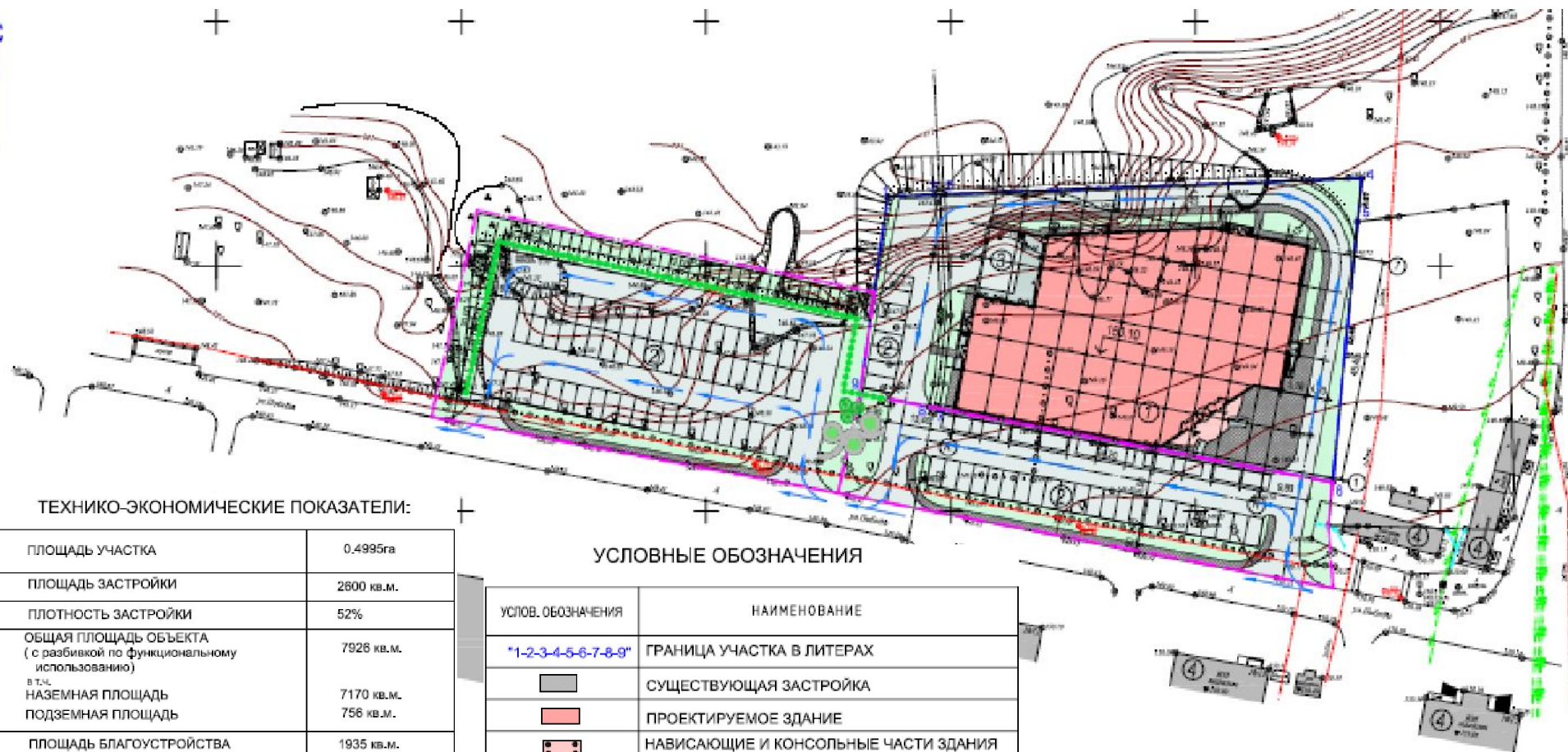
Площадь третьего этажа- 2410 м2

Магазины различных форматов -1375 м2

Кафе-бар -180 м2

Оздоровительный центр - 400 м2











Генеральный план участка



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	0.4995га
ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ	2600 кв.м.
ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ	52%
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА (с разбивкой по функциональному использованию)	7926 кв.м.
В Т.Ч. НАЗЕМНАЯ ПЛОЩАДЬ	7170 кв.м.
ПОДЗЕМНАЯ ПЛОЩАДЬ	756 кв.м.
ПЛОЩАДЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА	1935 кв.м.
ПЛОЩАДЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ	460кв.м.
В Т.Ч. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ	
ПРОЕКТИРУЕМОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ	460кв.м.
ЭТАЖНОСТЬ (кол - во уровней)	4эт.
В Т.Ч. НАЗЕМНЫХ ЭТАЖЕЙ	3эт.
ПОДЗЕМНЫХ УРОВНЕЙ	1эт.
ЕМКОСТЬ ОТКРЫТЫХ АВТОСТОЯНОК	101 машино/мест
В Т.Ч. НА УЧАСТКЕ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО	8 машино/мест
НА УЧАСТКАХ ПОД БЛАГОУСТРОЙСТВО	93 машино/мест

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

УСЛОВ. ОБОЗНАЧЕНИЯ	НАИМЕНОВАНИЕ
"1-2-3-4-5-6-7-8-9"	ГРАНИЦА УЧАСТКА В ЛИТЕРАХ
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
	ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ
	НАВИСАЮЩИЕ И КОНСОЛЬНЫЕ ЧАСТИ ЗДАНИЯ
	ПРОЕКТИРУЕМОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ
	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ПРОЕЗДЫ
	МОЩЕНИЕ
	ВХОДЫ В ЗДАНИЕ
	ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА
	ОТКРЫТЫЕ АВТОСТОЯНКИ
	ГРАНИЦА ПОД БЛАГОУСТРОЙСТВО