

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА
НА РУБЛЕВО-УСПЕНСКОМ ШОССЕ

ЖУКОВКА / 72





9

КИЛОМЕТРОВ
ОТ МКАД ПО РУБЛЕВО-
УСПЕНСКОМУ ШОССЕ

28

МАШИНОМЕСТ
В ПОДЗЕМНОМ
ПАРКИНГЕ

5160

КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
КОМПЛЕКСА

4


ЭТАЖА
КОММЕРЧЕСКИХ
ПЛОЩАДЕЙ

1588

МЛН РУБЛЕЙ
ГОДОВОЙ ДОХОД
ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ

2019


ГОД ВВОДА
КОМПЛЕКСА
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

A grayscale map of the village of Zhukovka in the Odintsovsky district of the Moscow region. The map shows the Rublyovo-Uspenskoye Highway (Рублёво-Успенское ш.) running horizontally across the middle. A white location pin is placed on the highway, with a white text box containing Russian text. The text box is positioned over the highway, between the 'БТБ 24' and '72' markers. The map includes various street names, house numbers, and icons for a bank, a bus stop, and a railway station. The railway station 'Ильинское' is located at the bottom left of the map.

Объект расположен в деревне
«Жуковка» Одинцовского района
Московской области на первой линии
Рублево-Успенского шоссе в 9 км
от МКАД и 500 метрах от ж/д станции
«Ильинское»

ЕДИНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Представительское офисное здание с отдельным входом, идеальное для размещения “family офиса”
- Возможность оказания высококачественных услуг - финансовых, юридических, косметологических и т.д.
- Торговые помещения с витринами и отдельными входами на первом этаже, подходящие в том числе и для размещения ресторанов и кафе



ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

- Уникальность места и окружения
- Комплекс расположен в зоне сосредоточения высокоразвитой социальной и торговой инфраструктуры
- Отсутствие конкуренции в ближайшем окружении позволит получать высокий доход от сдачи в аренду как торговых, так и офисных помещений
- Ввод комплекса в эксплуатацию - уже летом 2019 года
- Свободная планировка. Возможность объединения нескольких помещений

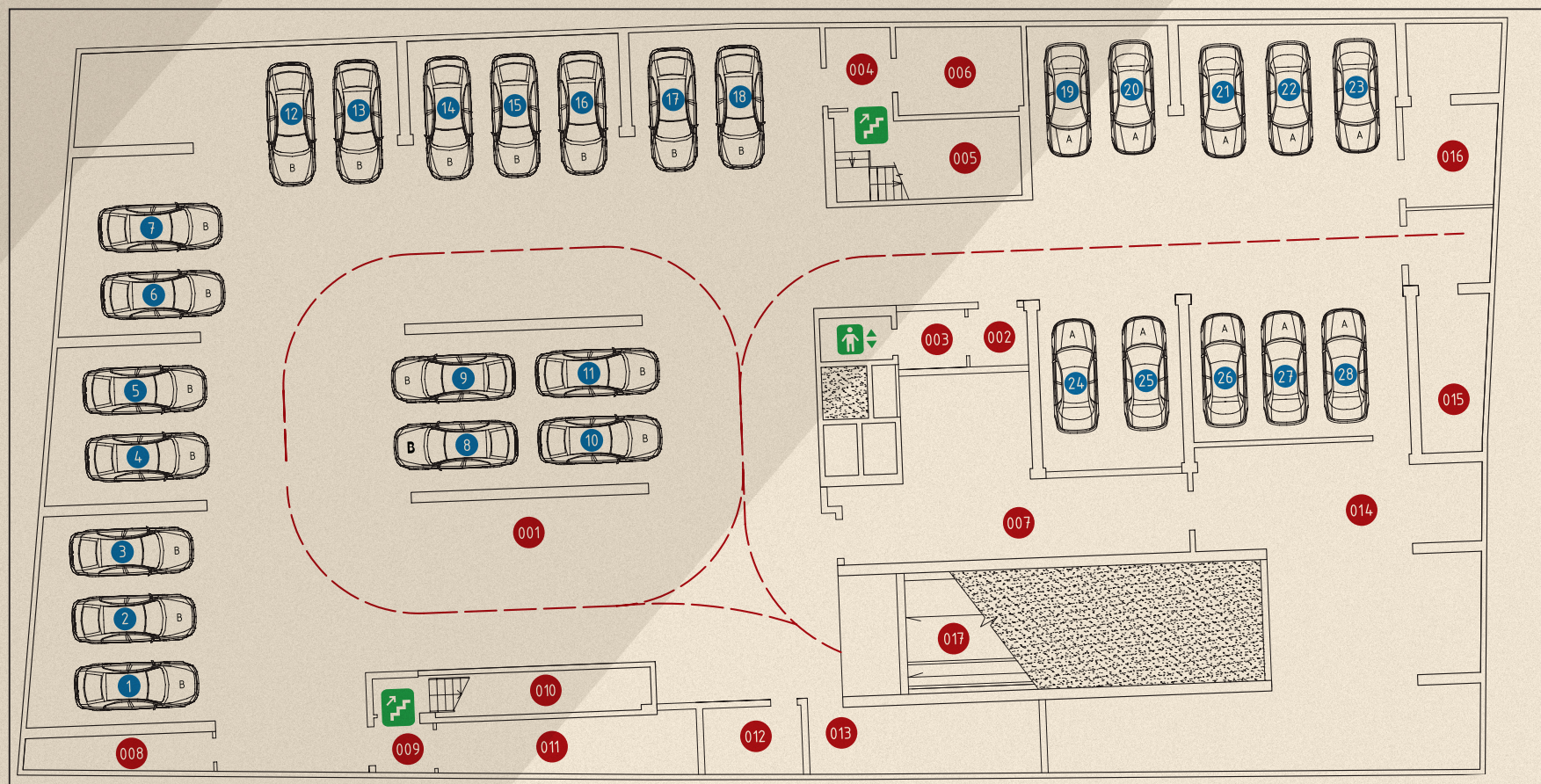
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Вид права на участок / кадастровый номер участка	Собственность / 50:20:0010409:126
Вид права на здание / кадастровый номер здания	Собственность на объект незавершенного строительства / 50:20:0010409:4997
Общая площадь земельного участка	1815 м ²
Вид разрешенного использования участка	Для общественно-делового строительства
Общая площадь комплекса / площадь застройки	5160 м ² / 1089 м ²
Площадь подземного паркинга / количество м/м	1399 м ² / 28 машиномест
Площадь наземных коммерческих помещений	3015 м ² помещений свободного назначения. Из них на первом этаже с витринами 796 м ²
Возможности использования здания и помещений	<ul style="list-style-type: none">• Административное здание с возможностью оказания рекреационных, юридических и других услуг• Представительское здание корпорации или банка• Помещения могут быть использованы под торговлю, офисы, апартаменты, рестораны, кафе и т.д.
Материал фасада	Железобетонный каркас, блоки с утеплителями
Отделка фасада	Вентилируемый фасад
Материал окон	Алюминий
Кровля	Плоская эксплуатируемая кровля
Электрическая мощность	350 кВА (ТП 10/0,4 400 кВА)
Водопровод	Централизованно
Канализация	Централизованно
Газ	Централизованно
Инженерное оборудование	Качественные современные системы кондиционирования, отопления, вентиляции, охранно-пожарной сигнализации и тушения









ПЛАНИРОВКА ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА

- 001. Автостоянка на 28 м/м: 990,59 м²
- 002. Тамбур-шлюз: 4,90 м²
- 003. Лифтовый холл: 5,72 м²
- 004. Тамбур-шлюз: 7,53 м²
- 005. Лестница ЛП-2: 22,20 м²
- 006. Насосная: 15,70 м²
- 007. Венткамера: 60,20 м²

- 008. Помещение пожарного инвентаря: 9,70 м²
- 009. Тамбур-шлюз: 4,65 м²
- 010. Лестница ЛП-1: 16,43 м²
- 011. Электросчетовая: 21,22 м²
- 012. Кладовая уборочного инвентаря: 9,63 м²
- 013. ИТП: 23,45 м²
- 014. Резервуары пожаротушения: 132,53 м²

- 015. Кладовая уборочного инвентаря: 24,90 м²
- 016. Водомерный узел: 23,60 м²
- 017. Рампа: 26,40 м²

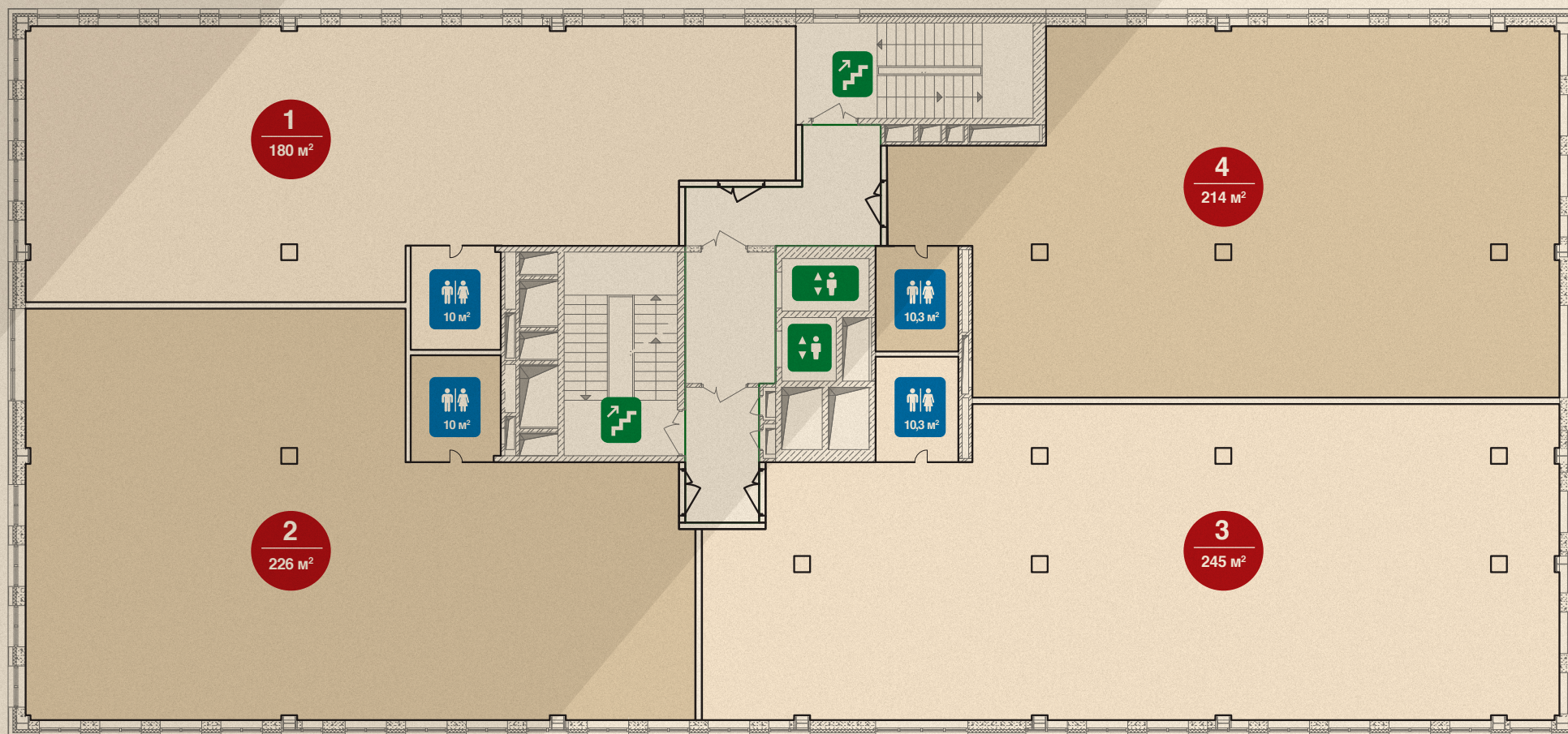
Итого: 1399,35 м²



ПЛАНИРОВКА 1 ЭТАЖА

- 1. Офисное / торговое помещение: 334,6 м²
- 2. Помещение под кафе с доступом из лобби: 70,1 м²
- 3. Офисное / торговое помещение: 157,4 м²
- 4. Офисное / торговое помещение: 266,1 м²

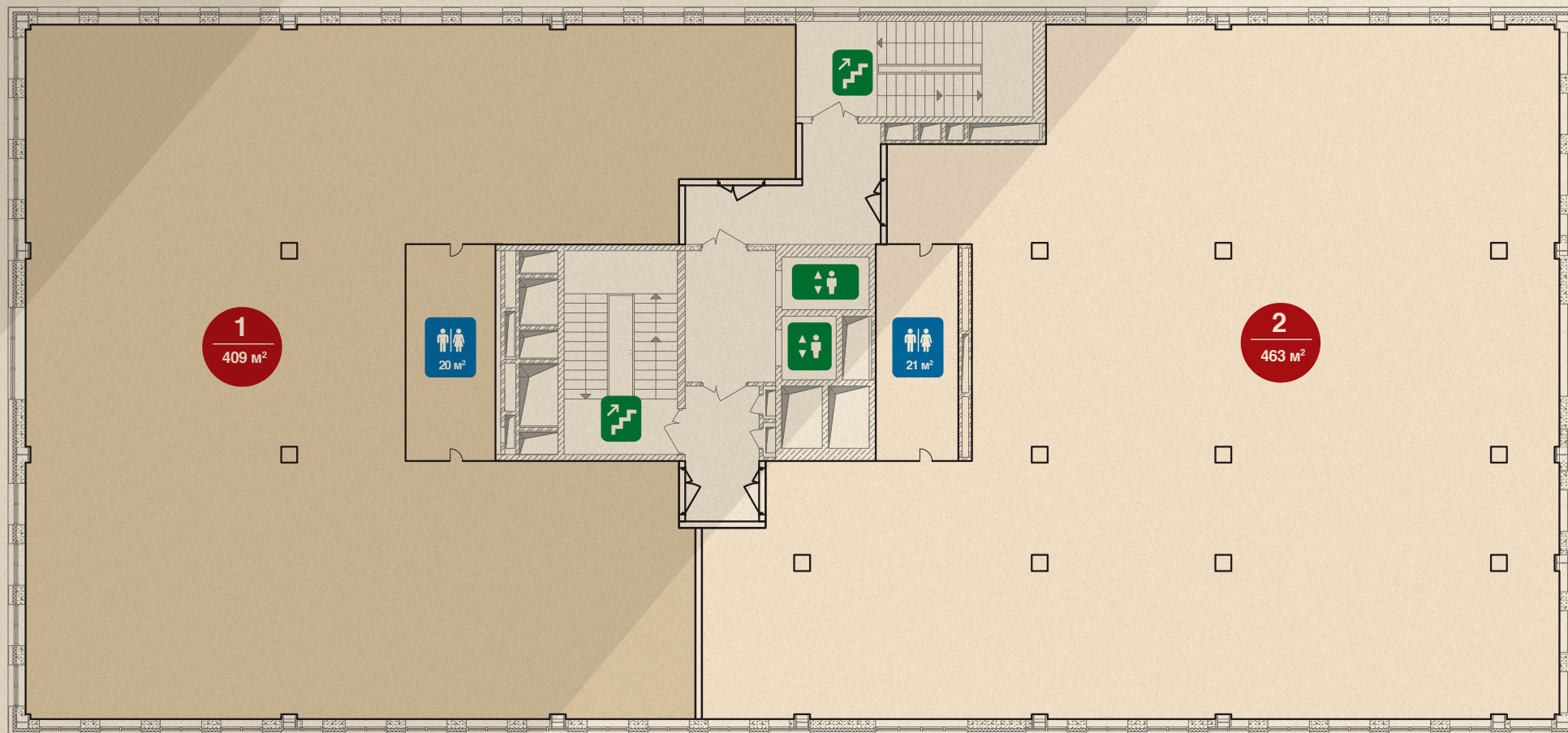
Итого продаваемых площадей: 828,2 м²



ПЛАНИРОВКА 2-4 ЭТАЖЕЙ (ВАРИАНТ 1)

1. Офисное помещение: 180 м² (Общая площадь: 190 м²)
2. Офисное помещение: 226 м² (Общая площадь: 236 м²)
3. Офисное помещение: 245 м² (Общая площадь: 255,3 м²)
4. Офисное помещение: 214 м² (Общая площадь: 224,3 м²)

Итого продаваемых площадей: 905,6 м²



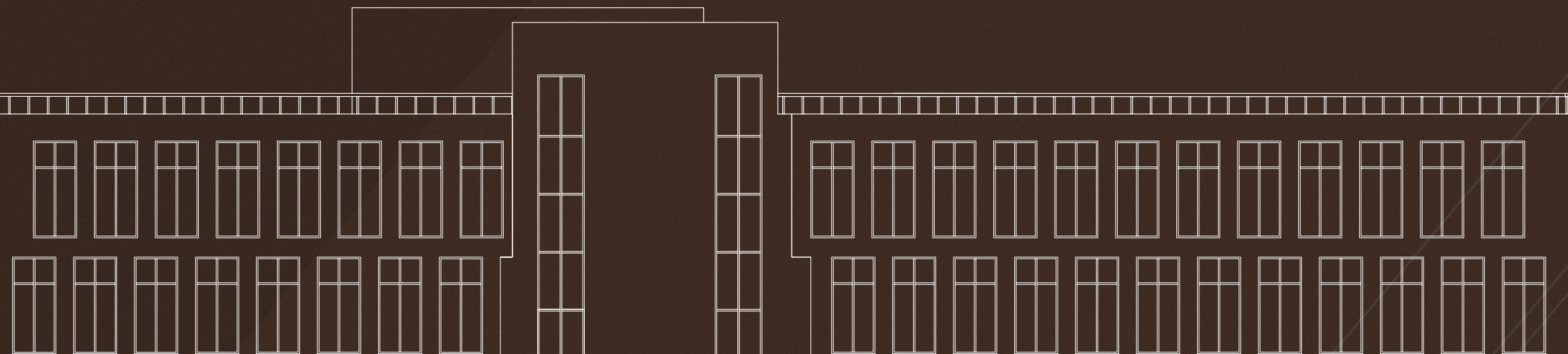
ПЛАНИРОВКА 2-4 ЭТАЖЕЙ (ВАРИАНТ 2)

- 1. Офисное помещение: 409 м² (Общая площадь: 429 м²)
- 3. Офисное помещение: 463 м² (Общая площадь: 484 м²)

Итого продаваемых площадей: 913 м²

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ПРОЕКТА

- Получены технические условия на присоединение к инженерным сетям
- Разработан и утвержден генеральный план застройки земельного участка
- Проведены инженерно-технические изыскания
- Разработана проектная документация для строительства объекта, включая наружные сети
- Получено положительное заключение Государственной экспертизы проектной Документации
- Проект прошел согласование в межведомственной комиссии при правительстве МО
- Получено согласование Градостроительного совета Московской области
- Получено разрешение на строительство
- Завершено возведение каркаса здания наряду с несущими перекрытиями
- Активно ведутся работы по возведению фасадных конструкций
- Заключен договор на электроснабжение
- Заключен договор на водоснабжение / водоотведение
- Разработан и согласован проект газоснабжения собственной котельной
- На объекте присутствует оператор, предоставляющий качественные услуги телефонии, интернет, телевидение через оптическую кабельную линию
- Достигнута договоренность о создании единой управляющей близлежащими бизнес-центрами компании
- Ввод в эксплуатацию - лето 2019 года





ЭКОНОМИКА ПРОЕКТА

Суммарный годовой доход
от сдачи помещений в аренду:
158 млн рублей

Стоимость 1м²
торговых площадей:
по запросу

К покупке предлагаются офисные блоки
от 190 до 940 м² и торговые помещения от 70 м²

Ставки аренды за 1м² в год:
1 этаж - 90 тысяч рублей;
2 этаж - 45 тысяч рублей;
3 этаж - 30 тысяч рублей;

Стоимость офисных площадей:
от 240 тысяч рублей

СПАСИБО