



СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ



Коммерческое предложение

**По продаже земельных участков
промышленного назначения
«Индустриальный парк»**

**Москва
2015 г.**



- На территории складского комплекса предлагаются в продажу земельные участки со строениями и незастроенные;
- Возможна продажа как отдельных участков, так и всего комплекса целиком;
- Охраняемая территория;
- 2,5 км от МКАД;
- Близость к аэропорту Шереметьево;
- Хорошая транспортная доступность;
- Предоставляется необходимая электрическая мощность, общая выделенная мощность 18 МВт.;
- Имеются все коммуникации;
- Общая площадь земельного участка – 24 Га;
- Общая площадь строений – 56 581 кв.м.
- Земельные участки и строения – в собственности;



Разрешенное использование земельных участков - для эксплуатации существующих зданий. Площадь отдельных участков для продажи от 0,64 до 1,64 Га. К границам каждого участка промышленного назначения подведены централизованные коммуникации: электроэнергия, водоснабжение, канализация.

Инфраструктура:

- круглосуточная охрана, КПП, забор по периметру.
- дорожная сеть, обеспечен подъезд ко всем участкам и уборка дорог.
- уличное освещение территории технопарка.
- организованы места для сбора мусора и вывоз мусора.

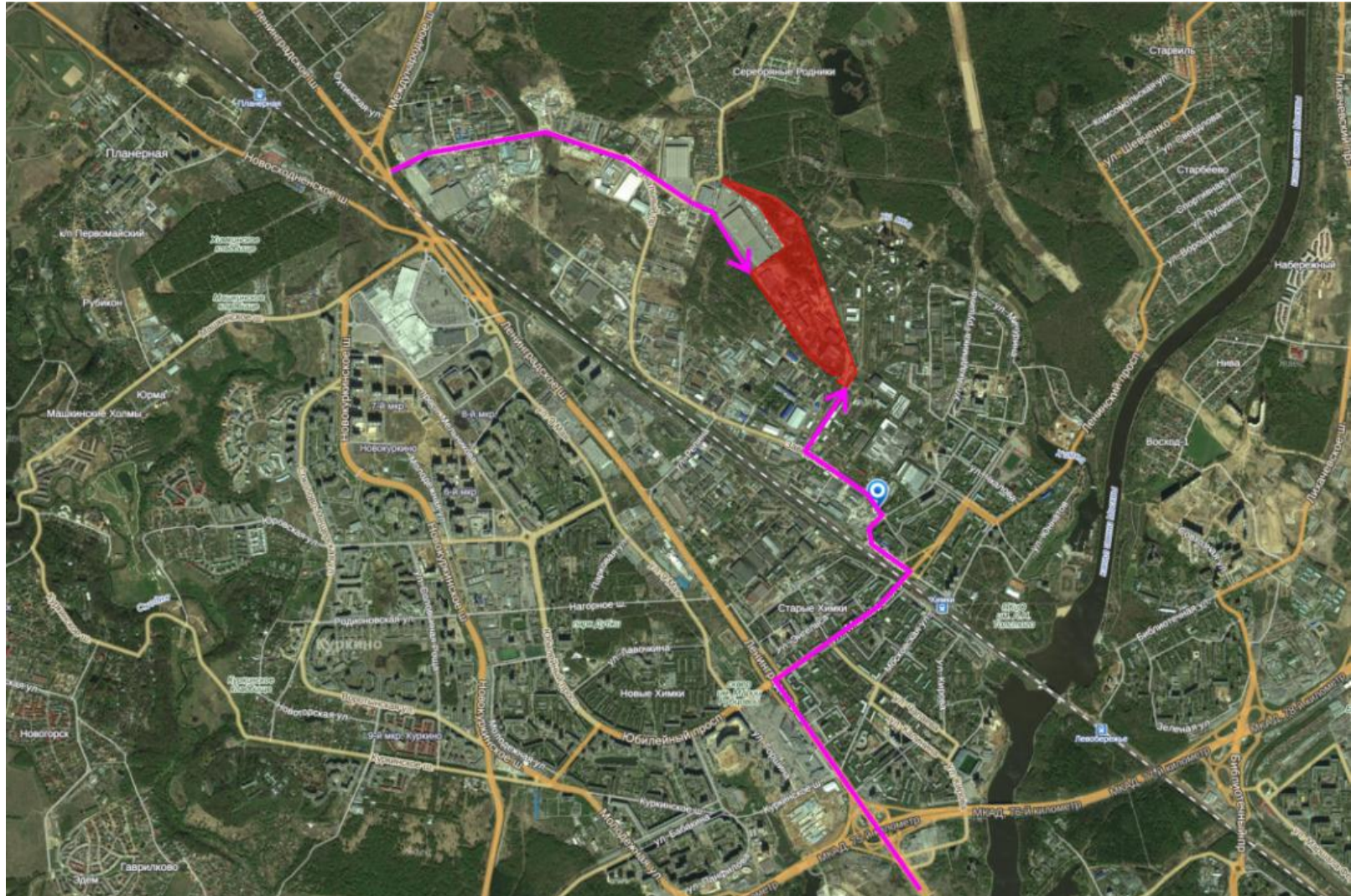
Преимущества индустриального парка:

- оформленный участок земли под промышленный объект.
- готовые коммуникации, подведенные к участку под застройку.
- упрощение процедуры получения технических условий.
- концентрация на одной территории производства, склада, офиса.
- централизованное подведение коммуникаций и обеспечение инфраструктурой, экономия расходов собственников (коммунальные платежи, обслуживание объектов инфраструктуры).
- близость к Москве, хорошая транспортная доступность.
- оптимальное местоположение для организации экспортно ориентированных производств, складских и логистических комплексов.
- гарантия получения всех инфраструктурных подключений.

КАРТА ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЕЙ



СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ

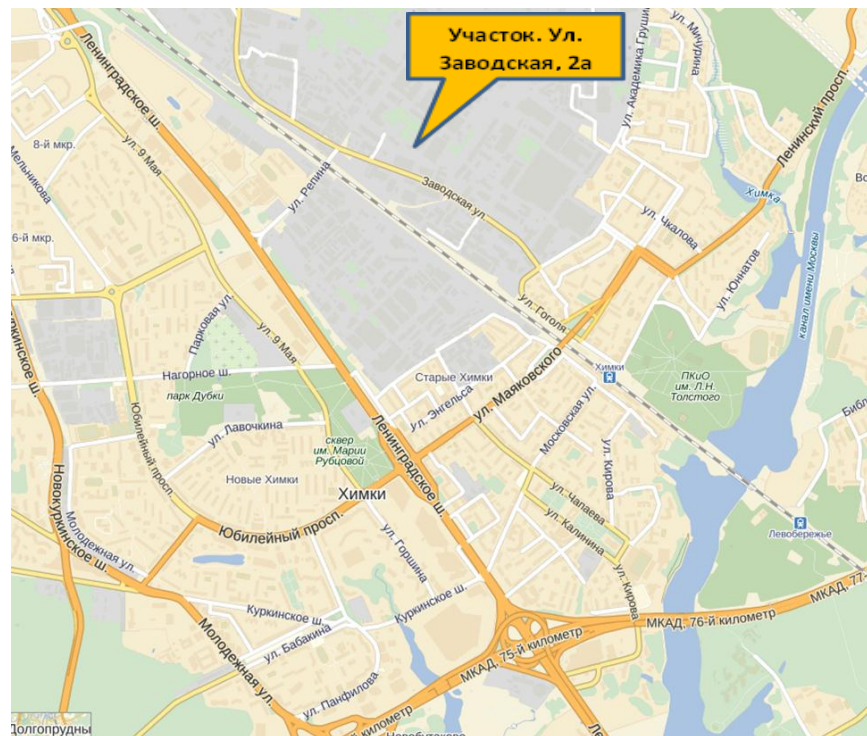




Близость к МКАД является уникальной характеристикой участка и большим преимуществом для компаний – потенциальных арендаторов складского терминала, в особенности для компаний логистического и дистрибьюторского профиля.

Ленинградское направление (трасса М10) – имеет стратегически важное значение для всех крупных грузоперевозок. Во-первых, это путь к аэропорту «Шереметьево». Во-вторых, это автотранспортная связь с Ленинградской областью – крупным российским портом и пограничной зоной. Трасса М10 — основной транспортный коридор, соединяющий Москву и Санкт-Петербург, а также ведущий в Финляндию и Западную Европу. Поэтому Ленинградское направление традиционно пользуется повышенным спросом среди складских арендаторов.

Так местоположение участка позволяет ориентироваться сразу на **2 группы клиентов**: тех, кому важна близость к МКАД и тех, кто ищет терминал по Ленинградскому направлению.



Местоположение:

в 2,5 км от МКАД по Ленинградскому направлению

Преимущества:

- Близость к МКАД
- Расположение на востребованном Ленинградском направлении
- Близость к аэропорту «Шереметьево»
- Близость к строящемуся дублеру Ленинградского шоссе – М11

Московская область, г. Химки, ул. Заводская, 2а.

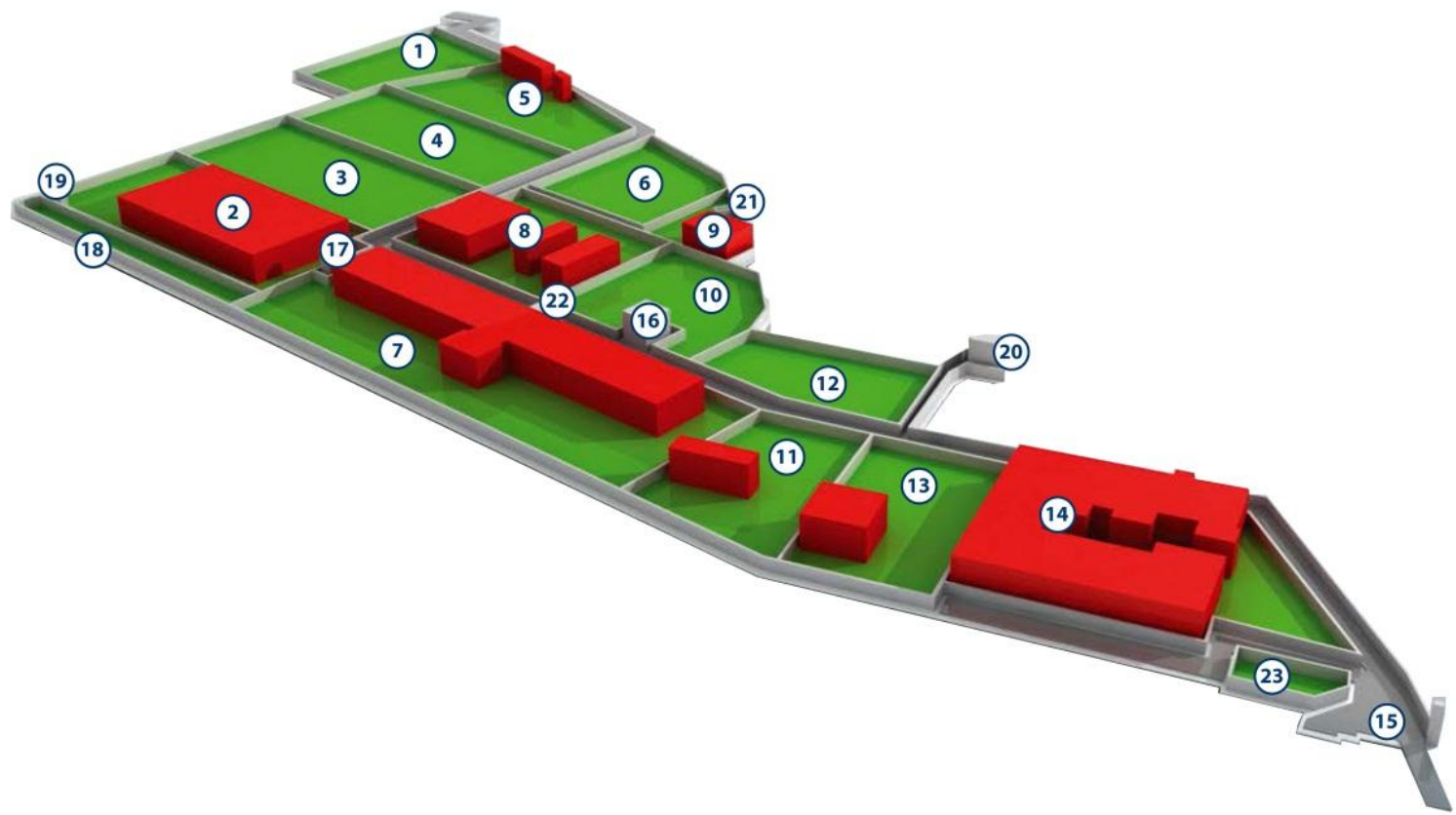
2,5 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

До аэропорта Шереметьево:

10 км по Международному шоссе, 6,3 км по Вашутинскому шоссе.



ПЛАН ТЕРРИТОРИИ





№	Кадастровый №	Общая площадь участка, кв.м.	Строения на участке	Общая площадь строений на участке, кв.м.
1	50:10:010302:142	14 248	Не застроен	Не застроен
2	50:10:010302:143	22 498	Корп. 28, S = 12721,2 кв.м.	12721,2
3	50:10:010302:144	19 180	Не застроен	Не застроен
4	50:10:010302:145	22 388	Не застроен	Не застроен
5	50:10:010302:146	17 474	Корп. 21, S = 228,0 кв.м.; Корп. 39, S = 641,7 кв.м.	869,7
6	50:10:010302:147	10 000	Не застроен	Не застроен
7	50:10:010302:148	31 732	Корп. 15, S = 18408,0 кв.м.; Корп. 15а, S = 2601,5 кв.м.	21009,5
8	50:10:010302:149	16 319	Корп. 17, S = 986,9 кв.м.; Корп. 18, S = 3171,3 кв.м.; Корп. 19, S = 614,8 кв.м.;	4773
9	50:10:010302:150	6 461	Корп. 22, S = 885,7 кв.м.	885,7
10	50:10:010302:151	12 115	Не застроен	Не застроен
11	50:10:010302:152	12 174	Корп. 27, S = 974,1 кв.м.	974,1
12	50:10:010302:153	7 243	Не застроен	Не застроен
13	50:10:010302:155	9 654	Корп. 12, S = 1831,7 кв.м.	1831,7
14	50:10:010302:156	18 223	Корп. 4, S = 12615,2 кв.м.	12615,2
15	50:10:010302:157	14 984	Корп. 1, S = 178,3 кв.м.	178,3
16	50:10:010302:158	655	Корп. 20, S = 305,4 кв.м.	305,5
17	50:10:010302:159	252	Корп. 23, S = 34,9 кв.м.	34,9
18	50:10:010302:160	4 365	Не застроен	Не застроен
19	50:10:010302:161	65	Корп. 5, S = 8,8 кв.м.	8,8
20	50:10:010302:162	326	Корп. 6, S = 192,8 кв.м.	192,8
21	50:10:010302:163	183	Корп. 53, S = 12 кв.м.	12
22	50:10:010302:164	313	Корп. 16а, S = 169,3 кв.м.	169,3
23	50:10:010302:71	1 042	Не застроен	Не застроен
ИТОГО		241 894		56581,7



Индустриальный парк

Общая площадь земельного участка – 24 Га;
Общая площадь строений – 56 581 кв.м.;
Земельные участки и строения – в собственности;
Общая выделенная эл. мощность – 18 МВт.

Текущее использование: в настоящее время здания и земельные участки сданы в аренду под складские и производственные цели.

Постоянный состав арендаторов – всего более 60.

Разные варианты использования: в качестве арендного бизнеса, для собственных целей или как инвестиционный проект с дальнейшим развитием территории;

Стоимость имущественного комплекса и информация по арендному потоку: по запросу;





Участок №8

Кадастровый номер 50:10:010302:149

Общая площадь 16 319 кв.м.

Здание 1 (корпус 17):

Площадь застройки 914,8 кв.м.

Площадь строения 986,9 кв.м.

Количество этажей 2.

Год постройки: 1991.

Здание 2 (корпус 18):

Площадь застройки 2 735,4 кв.м.

Площадь строения 3 171,3 кв.м.

Количество этажей 2.

Год постройки: 1991.

Здание 3 (корпус 19):

Площадь застройки 549,5 кв.м.

Площадь строения 614,8 кв.м.

Количество этажей 2.

Год постройки: 1990.

Общая площадь строений на участке 4 773,0 кв.м.

Стоимость имущественного комплекса: по запросу;





Участок №9

Кадастровый номер 50:10:010302:150
Общая площадь 6 461 кв.м.

Здание 1 (корпус 22):

Площадь застройки 922,5 кв.м.
Площадь строения 885,7 кв.м.
Количество этажей 1.
Год постройки; 1986.



Стоимость имущественного комплекса: по запросу.

Участок №10

Кадастровый номер 50:10:010302:151
Общая площадь 12 115 кв.м.
Не застроен.

Стоимость земельного участка: по запросу.

Участок №12

Кадастровый номер 50:10:010302:153
Общая площадь 7 243 кв.м.
Не застроен.

Стоимость земельного участка: по запросу.



Управляющей компанией ООО «СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ» разработан проект перспективного развития и реконструкции индустриального парка в логистический складской комплекс класса «А».

Предпосылки для вхождения в проект:

Дефицит качественных складов класса А

- Уровень вакантных площадей в Московском регионе составляет 1-2% (Данные международных компаний: Knight Frank, Colliers).
- Сделки по аренде и продаже 100% качественных проектов заключаются до окончания сроков строительства. (Данные: Jones Lang LaSalle).
- Средний показатель по Европе: на 1 кв.м. ритейла приходится 3 кв.м. складов; в московском регионе: на 1,7 кв.м. ритейла – всего 1 кв.м. складов. В структуре сделок со складами класса А операторы розничной торговли занимают 30-45% (Данные международных компаний: Knight Frank, CBRE).

Приемлемый объем инвестиций

При вхождении в проект не требуются инвестиции на покупку земельного участка и прокладку коммуникаций: земля уже в собственности, обеспечена всеми коммуникациями кроме газа. Проект может быть реализован по фазам.



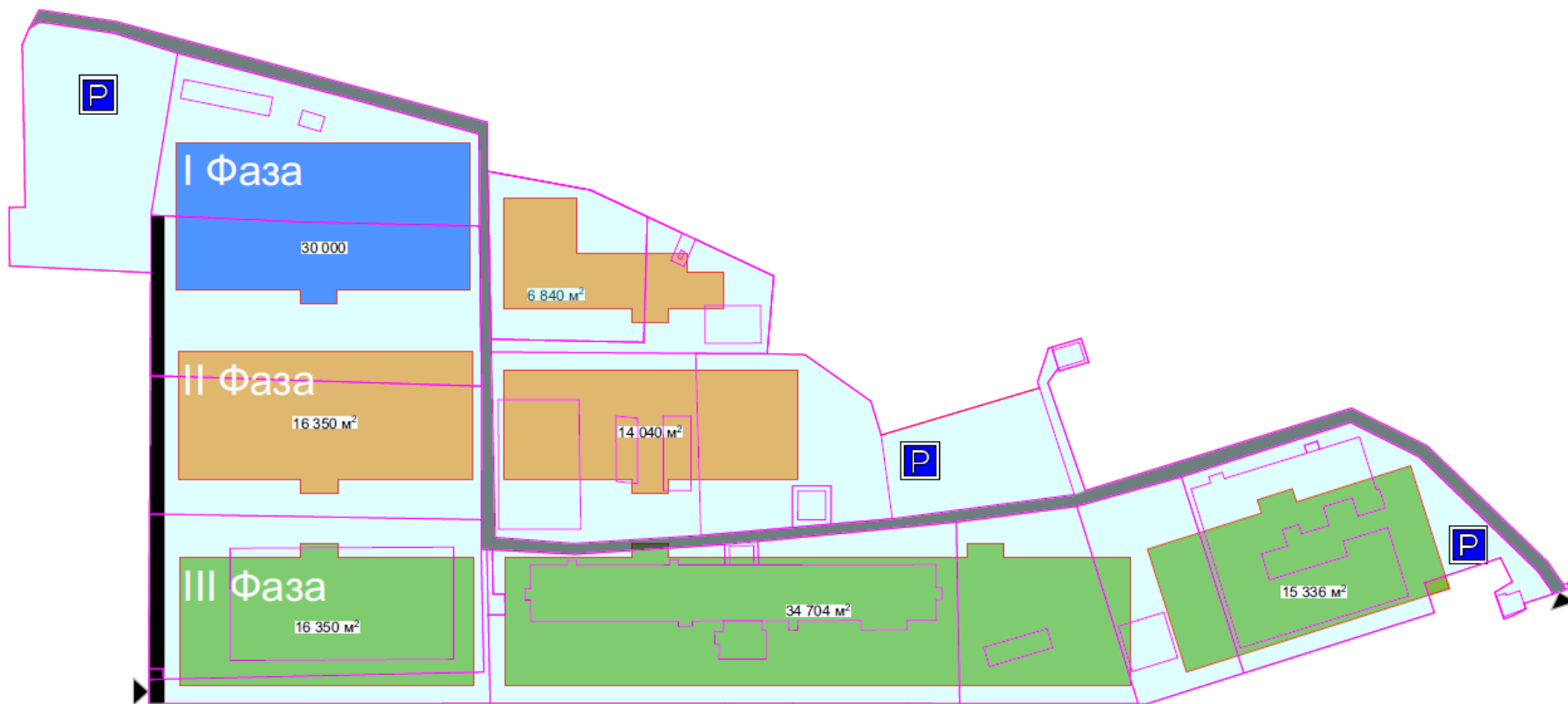
Предпосылки для вхождения в проект:

Высокая ликвидность

- **Наиболее стабильный сегмент из всех сегментов недвижимости.** Складские комплексы класса А приносят стабильный доход, как арендный бизнес, по долгосрочным договорам аренды (договора аренды заключается на срок 7-10, что превышает срок окупаемости проекта).
- **Высокий спрос при продаже.** Складские объекты могут быть реализованы конечным пользователям (согласно статистике сделок, доля покупок в сделках со складами класса А на уровне 33%).
- **Продолжительный срок эксплуатации.** Складские объекты, соответствующие на сегодняшний день международным требованиям, менее подвержены моральному износу и будут востребованы на рынке на протяжении нескольких десятков лет.
- **Финансовая устойчивость.** Ставки на высококачественные складские помещения во время кризиса падали на 5-10% в отличие от 20-50% на офисную и торговую недвижимость.



Логистический центр



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ





Основные преимущества покупки земельных участков и строений на территории индустриального парка по адресу: г. Химки, ул. Заводская, д. 2а:

- Возможность использовать объект под собственные нужды или в качестве инвестиционного проекта для дальнейшей сдачи/продажи объекта;
- Возможна покупка как отдельных участков, так и всего комплекса целиком;
- Уникальная концепция развития всего индустриального парка и прилегающей территории, что в последствии создаст добавленную стоимость приобретаемой недвижимости;
- Высокая ликвидность приобретаемой недвижимости;
- Качественное вложение средств;
- Транспортная доступность и близость к основным магистралям: МКАД, Ленинградское ш., аэропорт Шереметьево.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Стоимость приобретения Проекта является договорной и подлежит обсуждению с заинтересованными лицами.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**По всем дополнительным вопросам по предлагаемому Проекту,
пожалуйста, обращайтесь в УК «СОЦИУМ-СООРУЖЕНИЕ»:**

+7 495 780 54 45