

Продажа ТРК Зеленопарк

Общая площадь
здания ТРК

123 тыс. м²

Общая площадь З/У

37 га

Московская обл., пос. Ржавки, мкр. 2, стр. 20

Описание

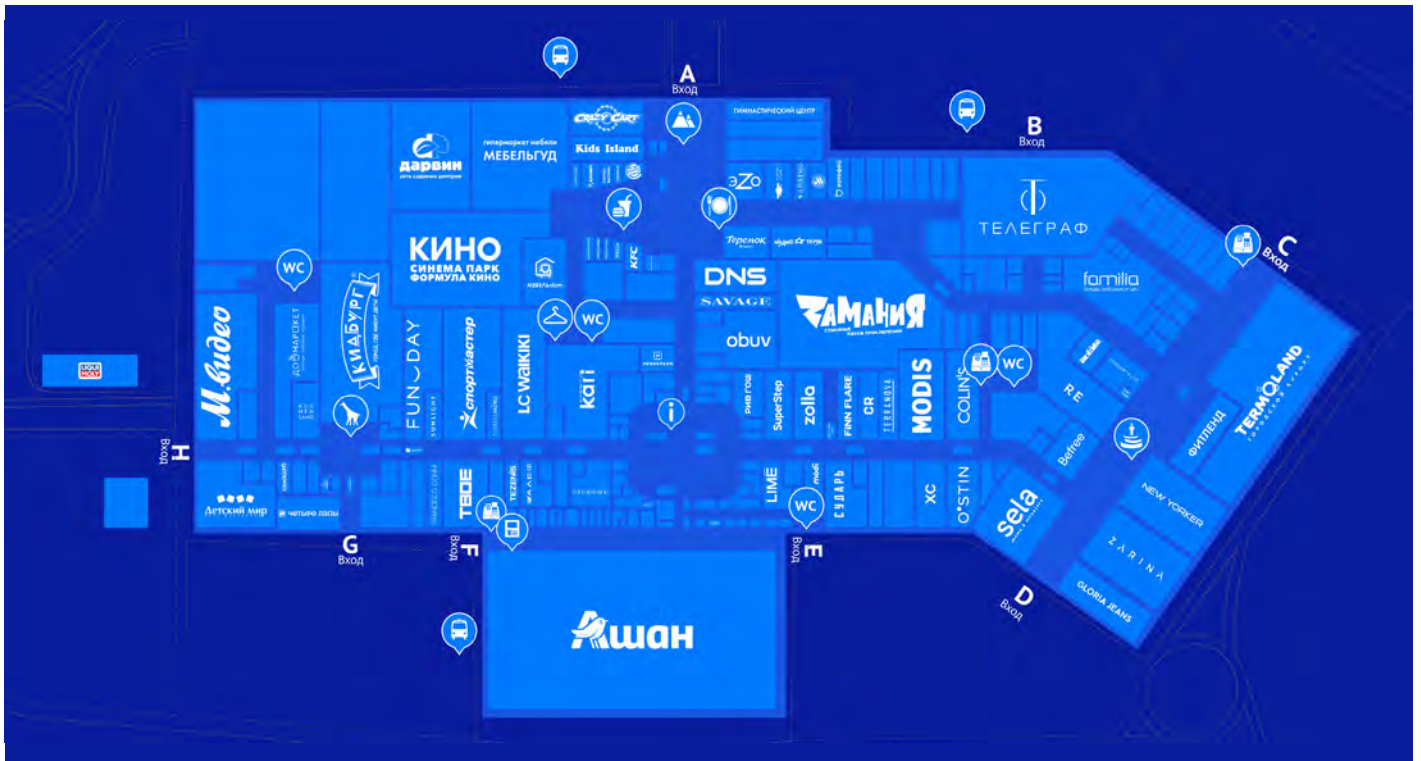


Уникальное предложение в МО: ТРК Зеленопарк и земельный банк площадью более 37 га

Продаётся* ТРК Зеленопарк с землёй и готовой инфраструктурой для развития вашего бизнеса. В состав единого лота входят объекты недвижимого и движимого имущества, исключительные права на товарные знаки, права аренды земельных участков.

* Посредством информационной системы ЭТП РАД Lot-online.ru

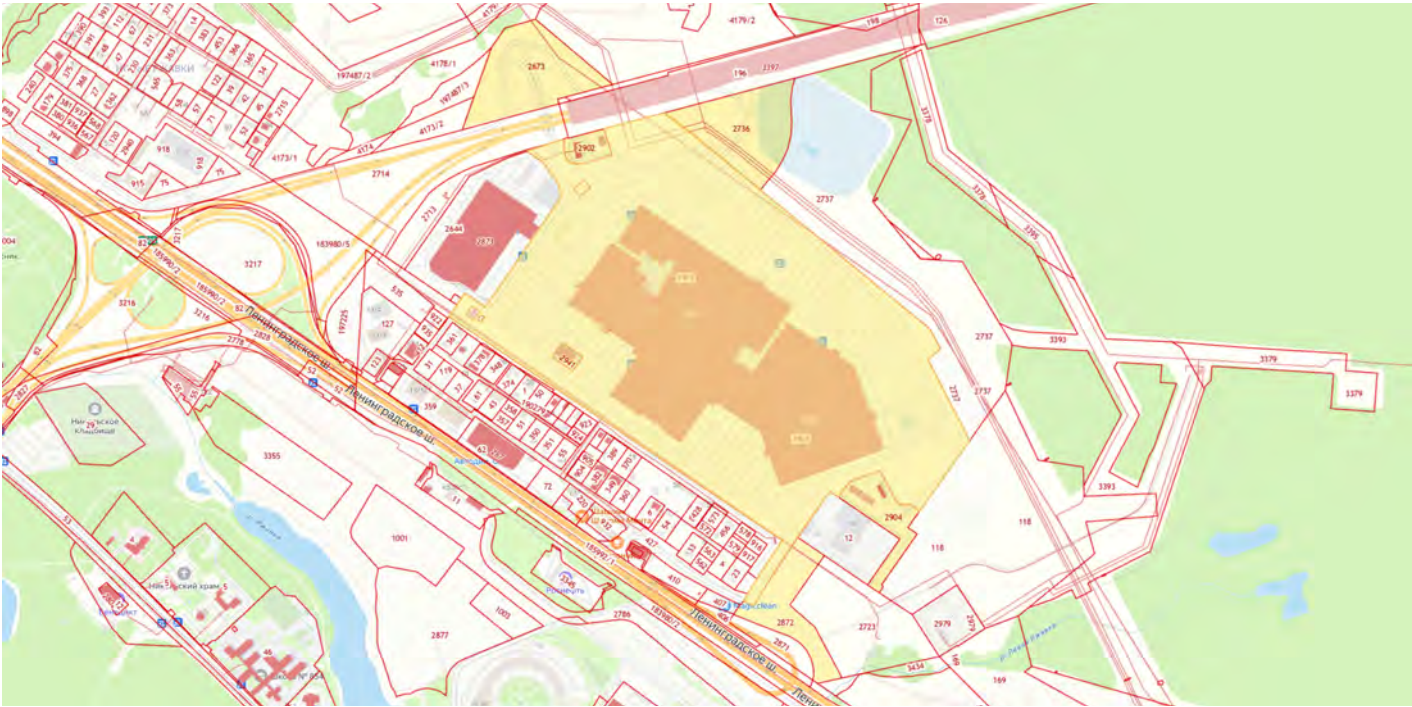
Характеристика помещений ТРК



№	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Этаж	Право собственности
пом. 3	50:09:0060510:2944	123 595,8	эт. 1, антресоль 2, технич. эт. 3	100%
пом. 2	50:09:0060510:2932	1 208,4	эт. 1	112/125 доли в праве ОДС



Характеристика земельных активов



Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Право собственности	Категория земель	ВРИ
50:09:0060510:2903	369 954 +/- 213	112/125 доли в праве ОДС	земли населённых пунктов	для строительства и эксплуатации торгово-развлекательного центра
50:09:0060510:2904	10 608 +/- 36	100%		
50:09:0060510:2902	3 812 +/- 22	100%		
50:09:0060510:2908	1 394 +/- 13	100%		
50:09:0060510:2905	436 +/- 7	100%		
50:09:0060510:2906	278 +/- 6	87/100 доли в праве ОДС		
50:09:0060510:2907	79 +/- 3	100%		
50:09:0060510:2673	26 396	аренда	аренда	для с/х производства
50:09:0060510:2736	23 700			
50:09:0060510:2872	15 573			

Характеристика земельных активов



<https://yandex.ru/maps/-/CPWOjU9R>

Основной участок, находящийся в собственности, занимает площадь около 37 га (369 954 кв. м, 112/125 доли в праве ОДС, это 89,6%). Дополнительные участки площадью 16 247 кв. м находятся в 100-процентной собственности.

Площадь арендуемых участков превышает 6,5 га (65 669 кв. м). Их потенциал: логистика, склады, рекреационные зоны.

Земельный банк имеет широкий девелоперский потенциал:

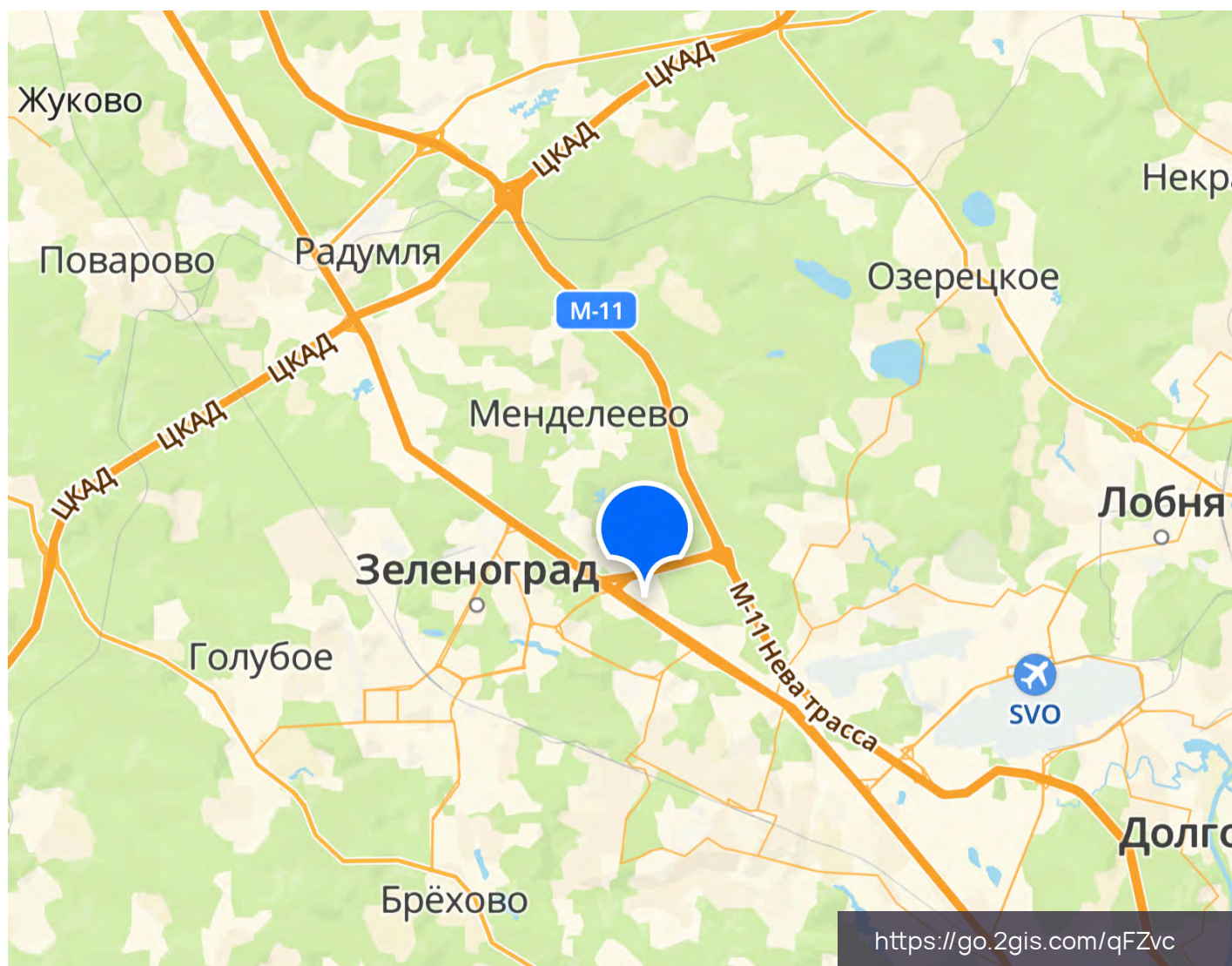
- › текущая застройка: ~12% от общей площади;
- › резерв развития: ~32 га свободной земли;
- › возможности: расширение ТРК, склады, outlet-центр, офисы.

Характеристика движимого имущества



Тип	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Право собственности
Газопровод	50:09:0060510:2958	1 586	100%
Локальные очистные сооружения	50:09:0060510:2941	720,3	100%
Пожарные резервуары	50:09:0060510:2942	576	100%
Водозаборный узел	50:09:0060510:2953	188	100%
Котельная	50:09:0060510:2954	301,4	100%
Распределительная подстанция	50:09:0060510:2943	106,2	87/100 доли в праве ОДС
Иные объекты движимого имущества, права на товарные знаки	-	-	-

Местоположение и ближайшее окружение



Торгово-развлекательный комплекс находится рядом с мкр Новые Ржавки, у 18-го км Ленинградского шоссе, по другую сторону от которого протекает река Ржавка. ТРК окружают объекты социальной инфраструктуры, молодёжный жилой комплекс «Зеленоград», а также парки, церкви и лесополоса.

Транспортная доступность

До ТРК можно добраться на автомобиле. Также рядом проходят автобусные маршруты № 400, 400Э, 3-12. Ближайшая остановка – «Никольская церковь» (1,8 км, около 25 минут пешком).

Инженерные коммуникации



ТРК обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.

В наличии:

- › собственная котельная;
- › дизель-генераторы Caterpillar;
- › 2 артезианские скважины для водоснабжения;
- › локальные очистные сооружения;
- › газопровод;
- › пожарные резервуары.

Кроме того, есть современное оборудование:

- › 29 фанкойлов климат-системы;
- › LED-экраны и цифровые вывески;
- › 128-канальная система видеонаблюдения;
- › 16 интерактивных навигаторов;
- › профессиональное звуковое оборудование.

Инвестиционная привлекательность



- › **Наличие якорных арендаторов федерального уровня:** Termoland, «Детский мир», «Спортмастер», «М.Видео», «Ашан». Всего арендаторов около 132!
- › **Большая площадь комплекса.** При общей площади здания (GBA) 123 595 кв. м площадь арендопригодных площадей (GLA) составляет 77 241 кв. м.
- › **Диверсифицированный портфель.** 40% площадей занимают компании, заключившие договоры на срок свыше 3 лет, и 35% площадей – договоры среднесрочной аренды (1–3 года).
- › **Оптимистичный финансовый прогноз.** При заполняемости более 86% (на март 2026 года) cap rate текущий – около 15% с потенциалом увеличения до 17,6%.
- › **Крупнейшая парковка региона.** Потребность в парковочных местах полностью закрыта (4 494 машино-места).
- › **Огромный земельный банк.** Более 37 га земли в собственности и свыше 6,5 га – в аренде.
- › **Готовая инфраструктура популярного ТРК.** Система безопасности, климат-контроль, видеонаблюдение и пр.

Новому собственнику потребуется:

- › переоформить на своё имя 2 лицензии: на эксплуатацию котельной как опасного производственного объекта и на пользование недрами для 2 артезианских скважин;
- › создать подразделение пожарной охраны (минимум 4 человека) или заключить договор с МЧС;
- › встать на учёт по программе НВОС II категории негативного воздействия на окружающую среду.

Станьте владельцем крупнейшего торгово-развлекательного комплекса Московской области с безграничным потенциалом роста!

Контактная информация:

АО «Российский аукционный дом»

Москва, 101000, Чистопрудный бул., 17, стр. 1, каб. 7

Александр Баутин

Заместитель руководителя департамента продаж

АО «Российский аукционный дом»

+7 (812) 777-57-57 доб. 329

+7 (916) 864 57-10

auction-house.ru

Предложение не является публичной офертой