

Бизнес-центр
«Калейдоскоп»

адрес: г. Москва, Хлебозаводский проезд, д. 7, стр. 10



Описание объекта продажи



Что продаем:

Расположение: ЮАО, район Нагатино-Садовники

Метро: Нагатинская 15 мин.п., 5 мин.т.

Коломенская – 25 м.п., 15 мин.т.

Общая площадь: 31 403 кв.м

Назначение: производственное

Формат: ОСЗ

Мощность фактическая: 750 кВа

Этажность: 8 этажей + цоколь

Лифт: 2 пассажирских лифта, 4 грузовых

Высота потолков: 4-4,5 м

Сетка колонн: 6x9 м

Подземный паркинг: на 76 м/мест



Инженерный аудит:



Текущее состояние:

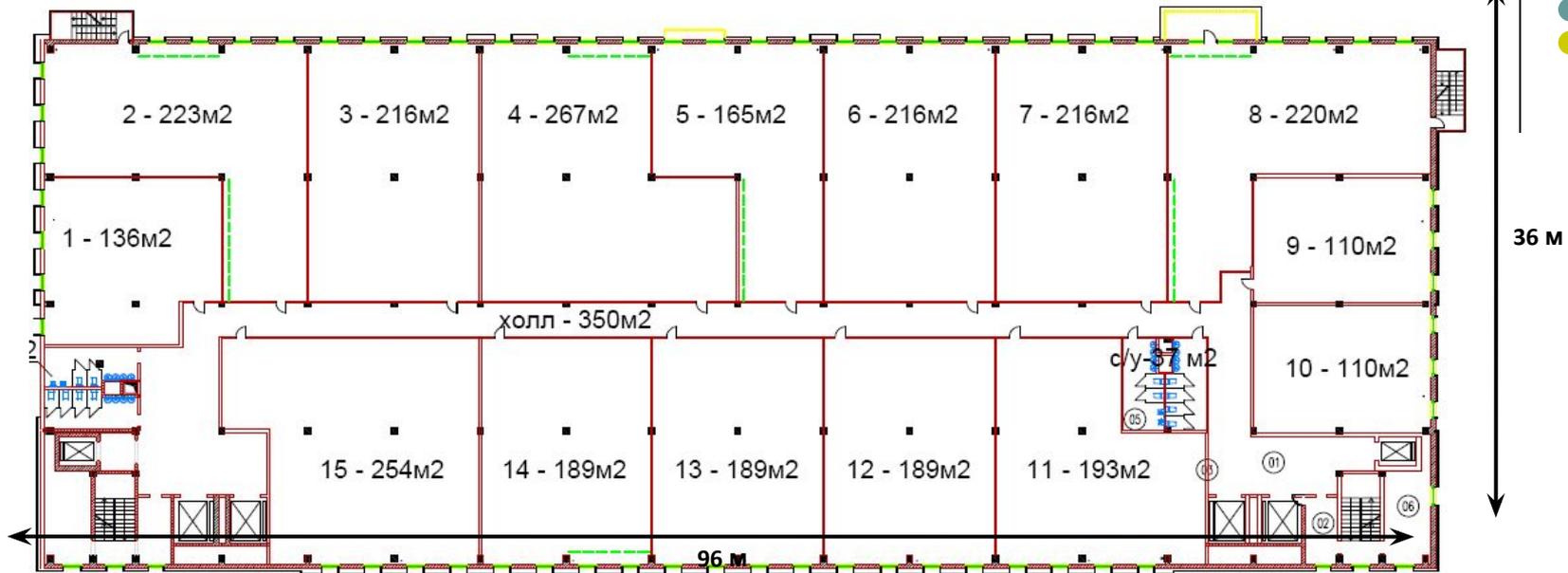
- **Лифты:** В настоящий момент в здании расположены 3 грузовых и 2 пассажирских лифта (лифты официально не сданы Ростехнадзору). 1 грузовой лифт может эксплуатироваться. Один грузовой лифт демонтирован. Закуплены (но не полностью оплачены) 4 грузовых и 2 пассажирских лифта OTIS
- **Водоснабжение:** Смонтировали наружные сети и водомерный узел в здании. Произведена врезка в городскую магистраль, сдача водопровода району планируется в конце апреля 2009. Внутренняя разводка в здании не выполнена.
- **Канализация:** Смонтирована система наружной канализации. Имеется акт технической приемки канализации. Сдача канализации району планируется на конец апреля. Канализационных стояков и разводки канализации в здании нет. Полностью смонтирована (наружная, внутренняя) система ливневой канализации. Смонтированы, но не сданы очистные сооружения.
- **Отопление:** В настоящий момент здание отапливается от котельной стр.9 по временной схеме. Выполнена разводка радиаторов отопления по всему зданию по старому проекту. В дальнейшем здание будет отапливаться от собственной газовой котельной (смонтирована только водогрейная часть), которая еще не сдана Мосгазу и Моспромгазу. Есть и выполнены ТУ на газоснабжение, не заключен отдельный договор на поставку газа в стр. 10. Срок сдачи котельной – май.
- **Вентиляция:** Нет. Закуплено и полностью оплачено все оборудование. 80% оборудования находятся на складе МБКК.
- **Кондиционирование:** Нет. Закуплено и оплачено все оборудование. Оборудование на складе МБКК.
- **Электричество:** Смонтирована ТП (необходим ввод ТП, получение акта допуска к эксплуатации установкой, акт балансового разграничения с районом). В цоколе смонтировано ВРУ (по старому проекту под производственное здание). Внутренней разводки в здании нет, закуплена вся кабельная продукция (на складе МБКК). По временной схеме запитаны лифты и котельная.
- **Система пожаротушения:** Смонтирована спринклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация на всех этажах, кроме цокольного. Пуско-наладочные работы не завершены, необходимо смонтировать пульт управления системой в стр. 9.

Редевелопмент до класса «С»:

- Собственная газовая котельная с котлами «Wiesman»
- Центральная система кондиционирования с применением чиллеров «Ferrolì»
- Центральная система приточно-вытяжной вентиляции с установками «Dospel» и дымоудаления
- Центральная система водоснабжения и канализации
- Система противопожарного водопровода
- Спринклерная система пожаротушения
- Оптико-волоконные системы телекоммуникаций

Поэтажный план

Типовой этаж (2-8 этажи)

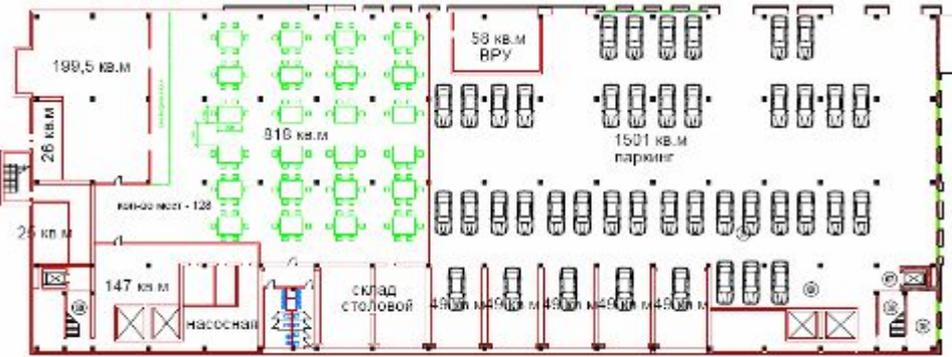


ВЫСОТА ПОТОЛКОВ:
ДО РИГЕЛЯ - 3,8М
ДО ПЛИТЫ - 4,5М

Поэтажные планы

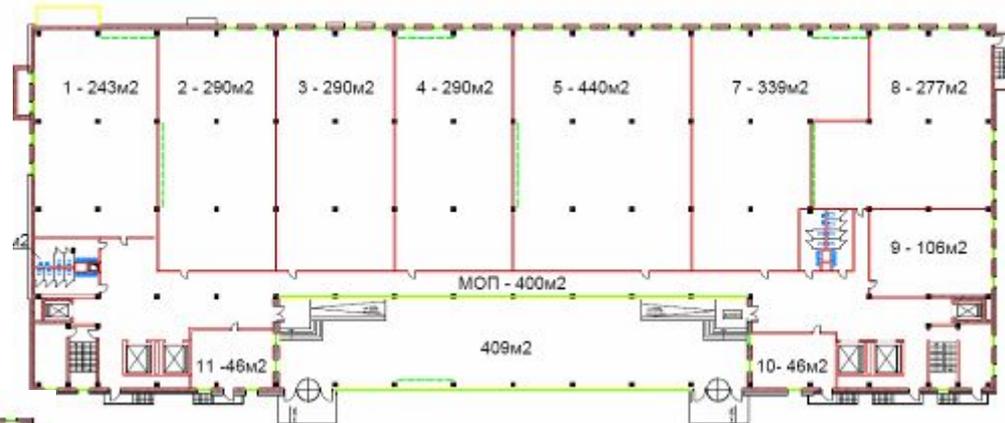


План цокольного этажа

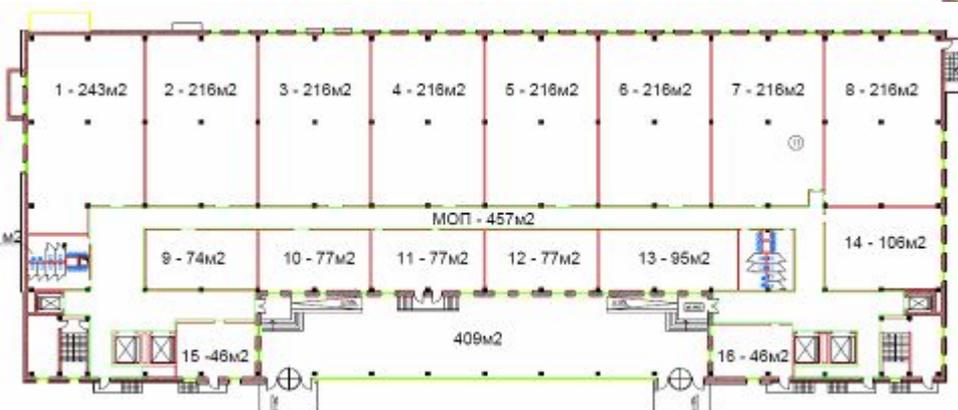


ВЫСОТА ПОТОЛКОВ:
ДО РИГЕЛЯ - 3,7М
ДО ПЛИТЫ - 4,05М

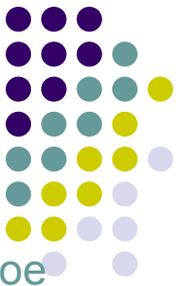
План первого этажа (вариант 2)



План первого этажа (вариант 1)



Анализ конкурентных преимуществ:



Положительные факторы:

- **Location:** удобные выезды на Нагатинскую набережную, Каширское, Варшавское ш., пр-т Андропова, в сторону МКАД, и в сторону Центра. 30 мин до аэропорта Домодедово. Близость будущего **Четвертого транспортного кольца**.
- **Экономичность:** доступный уровень как стоимости покупки так и арендных ставок по сравнению с бизнес-центрами в пределах ТТК.
- **Вариативность площади офисов:** вне зависимости от выбранной концепции продажи целиком, этажами, блоками – формат площадей ориентирован на самый большой круг покупателей и арендаторов.
- **Свободные планировки.** Планировка строений представлена в формате «open space», что позволяет организовать пространство в соответствии с требованиями и предпочтениями будущего арендатора или собственника.
- **Подземная парковка.** Наличие подземной парковки, что повышает классность здания.
- **Качество:** при реализации концепции редевелопмента до класса «С» - уровень отделки, сервиса, инфраструктуры и управления Бизнес-центром сопоставим с классом «В». Что является дефицитом в логическом окружении объекта.
- **Коммуникации:** Все коммуникации городские. Нет суб-абонентских договоров.

Характеристики

Общая площадь – 31 403 кв.м. (по БТИ)

Количество этажей - 8 этажей + цоколь

Сетка колонн - 6х9 м

Год постройки -2008

Высота потолков: 4-4,5 м, на 2-м этаже – 5,5 м

Текущий статус: незавершенное строительство



Фасады: Самонесущие, навесные ж/б панели. Заполнение оконных проемов, окна из пластикового профиля

Водоснабжение: Смонтировали наружные сети и водомерный узел в здании. Внутренняя разводка в здании не выполнена.

Канализация: В настоящий момент закончен монтаж наружной канализации. Канализационных стояков и разводки канализации в здании нет. Полностью смонтирована (наружная, внутренняя) система ливневой канализации. Смонтированы, но не сданы очистные сооружения.

Отопление: В настоящий момент здание отапливается от котельной стр.9 по временной схеме. В дальнейшем здание будет отапливаться от собственной газовой котельной . Плановый срок сдачи котельной –июнь 2009 г.

Вентиляция: Нет. Закуплено и полностью оплачено все оборудование. 90% оборудования находится на складе МБКК.

Кондиционирование: Нет. Закуплено и оплачено все оборудование. Оборудование на складе МБКК.

Электричество: Смонтирована ТП (необходим ввод ТП) . В цоколе смонтировано ВРУ (по старому проекту под производственное здание). Внутренней разводки в здании нет, закуплена вся кабельная продукция (на складе МБКК). По временной схеме запитаны лифты и котельная.

Система пожаротушения: Смонтирована сплинклерная система пожаротушения и пожарная сигнализация на всех этажах, кроме цокольного. Пуско-наладочные работы не завершены, необходимо смонтировать общий пульт управления системой в стр. 9.

Лифты: В настоящий момент в здании расположены 4грузовых лифта (1 демонтирован, 1 может эксплуатироваться) и 2 пассажирских лифта Новые 6 лифтов OTIS авансированы на 50%



Концепция редевелопмента



Фасадные работы

- устройство вентилируемого фасада из композитных панелей «Gold Star» с демонтажем панелей на этажах с узкими окнами
- наружное освещение, подсветка фасада
- организация входных групп (козырьки, входные двери, револьверные двери, крыльца)
- остекление зоны погрузки/разгрузки, организация центрального вестибюля с ресепшен и кофе-зоной

Наружные инженерные системы здания

- Ввод в эксплуатацию ТП стр. 10
- Ввод крышной котельной, сдача Ростехнадзору

Внутренние инженерные системы здания

- Демонтаж старых и установка новых лифтов «ОТИС» Количество лифтов будет определено в процессе реализации концепции с привлечением экспертной организации.
- Монтаж центрального кондиционирования с разводкой до офисных блоков без разведения по помещениям
- Монтаж приточно-вытяжной вентиляции по этажам с заводом в офисные блоки и установкой 1 решетки. Установка оконечных устройств в МОП (лифтовые холлы)
- Монтаж системы дымоудаления
- Монтаж системы электроснабжения. Вертикальная разводка. Устройство поэтажных распределительных щитов (по 1-му на этаже) . Разводка электрики от щита по коридору в лотках с разводкой по помещениям (освещение , выключатели, 2 –е розеточные группы в каждом офисе)
- Устройство системы канализации и водопровода в санузлах МОП
- Устройство слаботочных сетей (СКУД, видеонаблюдение) без разводки по помещениям
- Устройство системы отопления



Концепция рeдeвeлoпмeнтa



Внутренняя отделка

Помещения офисов:

- Перегородки – ГКЛ в 2 листа
- Стены – шпаклевка, штукатурка, окраска краской в 2 раза
- Ковролин на полу во всех блоках
- Потолок – «армстронг» со светильниками
- Входные двери в блоки –шпонированные
- Вентиляцию завести в блоки с установкой оконечных устройств (1 решетка)
- Кондиционирование подвести к каждому блоку без оконченных устройств
- Предусмотреть в каждом блоке розетки, выключатели
- Окна заменить на пластиковые стеклопакеты



Коридоры на этажах, лестничные клетки и лифтовые холлы:

- стены – ГКЛ в 2 листа, оштукатурить и покрасить краской в 2 слоя
- полы – керамическая плитка средней ценовой категории
- потолок – «армстронг» со встроенными светильниками
- предусмотреть розеточную группу для службы эксплуатации

Санузлы :

- Стены и пол – керамическая плитка
- Потолок – армстронг со светильниками
- Межкомнатные двери – шпонированные недорогой ценовой категории
- Сантехника средней ценовой категории
- Вентиляция с установкой оконечных устройств
- Розеточная группа, выключатели



Концепция рeдeвeлoпмeнтa



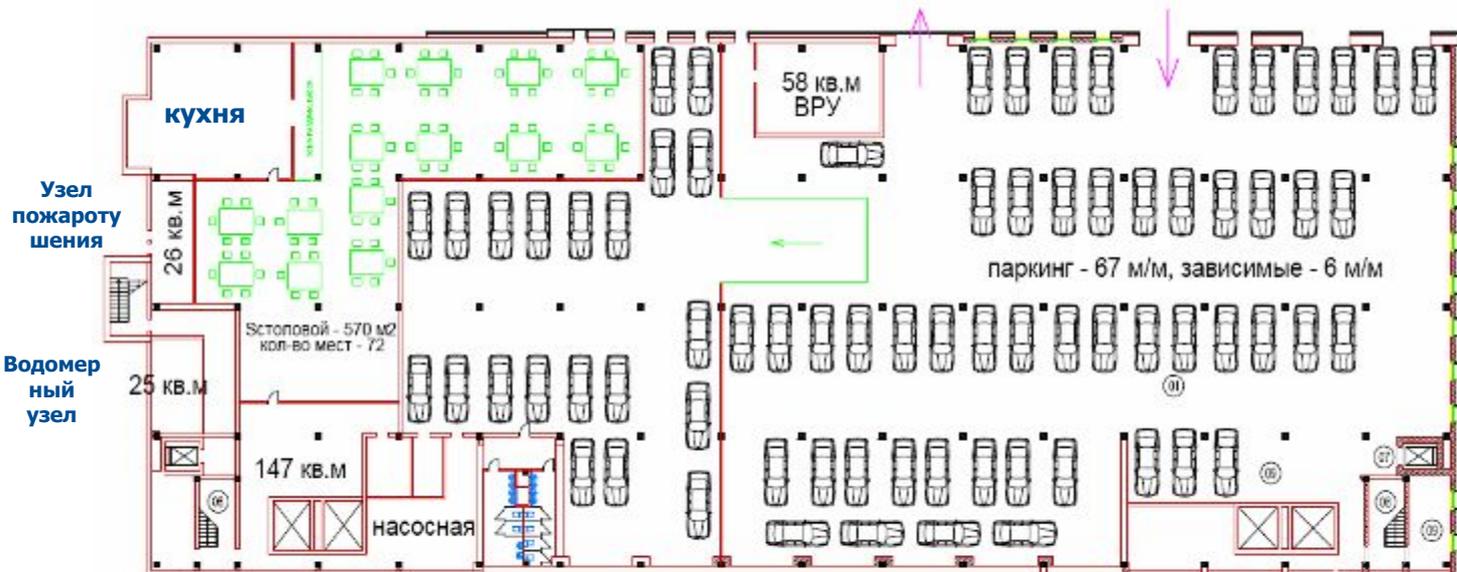
Подземный паркинг в цоколе

- Заменить существующие въездные ворота на новые с возможностью дистанционного открывания
- Помещения под размещение автомобилей выполнить согласно требованиям к устройству парковочных мест, но с использованием дешевых материалов (выровнять существующий пол, стены оштукатурить и покрасить, нанести разметку для м/мест)
- Оснащение инженерными системами (отдельная приточно-вытяжная вентиляция с



План цокольного этажа

выводом на фасад на уровне паркинга, освещение, водопровод



Концепция рeдeвeлoпмeнтa



Столовая в цоколе

Общестроительные работы

- Демонтажные работы существующих межкомнатных перегородок
- Организация зонирования (кухня, обеденный зал, МОП) путем устройства перегородок из ГКЛ

Помещения кухни

- Облицовка стен и пола керамической плиткой
- Потолки не устраивать, покрасить краской
- Установить межкомнатные шпонированные двери

Помещение обеденного зала

- Стены – шпаклевка, штукатурка, окраска краской в 2 раза
- Потолок – «армстронг» со светильниками
- Отделка санузла в зоне столовой (стены и пол – плитка, потолок – реечный со светильниками, установить сантехнику среднего ценового уровня)

Инженерное оснащение

- Установить отдельную вентиляционную установку с выводом на фасад на уровне цоколя
- В зоне кухни выполнить отдельную систему канализации (с жироуловителями) и водоснабжения
- Выполнить подводку газовых труб для подключения плит
- Выполнить разводку электричества от этажного щита до зоны кухни и столовой
- Систему отопления оставить существующую



Также ПГ рассматривает вариант привлечение оператора «Мегафудс», «Кантина-сити», который сам оборудует под себя помещение

столовой и будет обслуживать арендаторов

Концепция речеделопмента

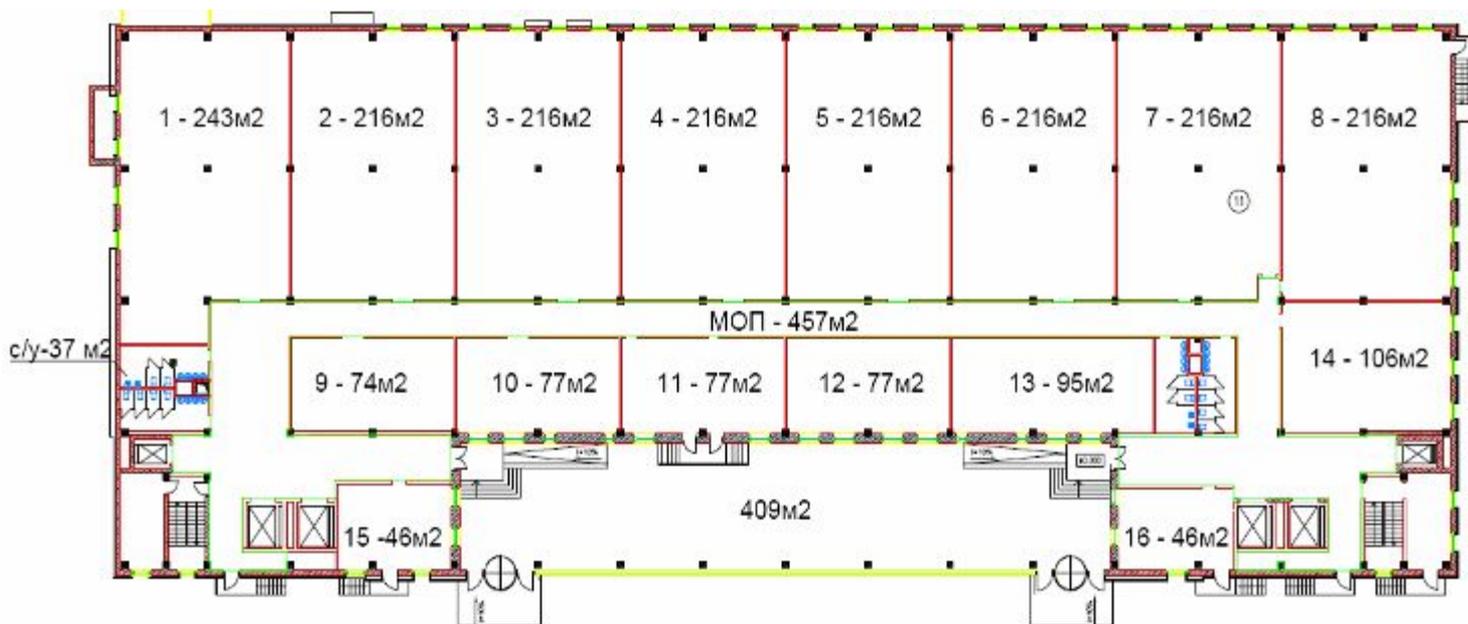


Как будет организован доступ в здание

Главный вход в здание будет осуществляться с фасада через 2 револьверные двери, расположенных в правой и левой частях.

Также будет предусмотрено 6 запасных входов с фасада, которые будут использоваться в качестве запасных и эвакуационных.

Доступ на этажи будет осуществляться на 2-х пассажирских и 4-х грузопассажирских лифтах «ОТИС». Кроме этого доступ на этажи будет возможен по лестничным маршам, которые сохраняются для соблюдения противопожарных требований и эвакуации.



Концепция речеделопмента



Входные группы

Основной вестибюль с зоной ресепшен и кофе-зоной планируем разместить на площади 1-го этажа в существующей зоне погрузки/разгрузки. Фасадную часть данного помещения планируется выполнить в виде сплошного безрамного остекления, над которым будет выполнен стеклянный козырек на подвесах.

Входные группы планируется оборудовать 2-мя револьверными дверями.

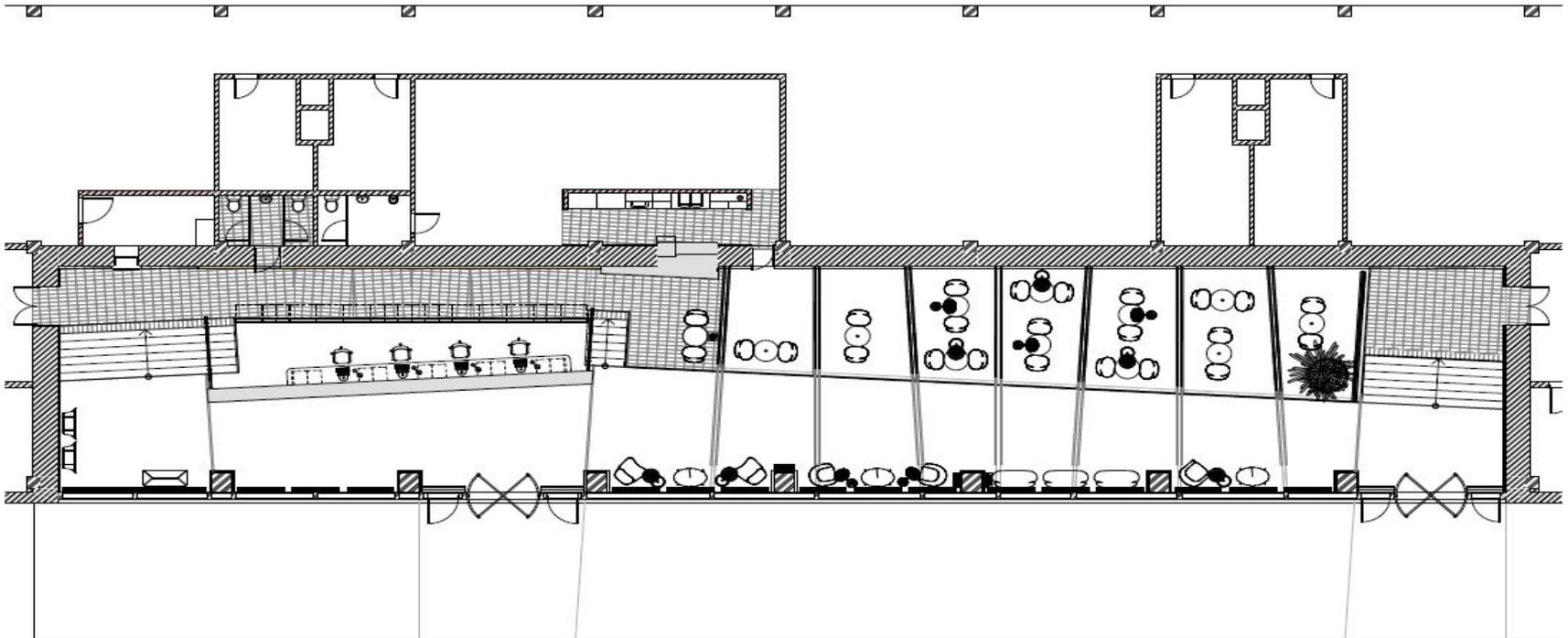
Предлагается в главной вестибюле выполнить следующую инфраструктуру:

зону центрального ресепшн со стойкой

зону ожидания посетителей, оборудованную мебелью, плазменной панелью

кофе-зону для посетителей и арендаторов

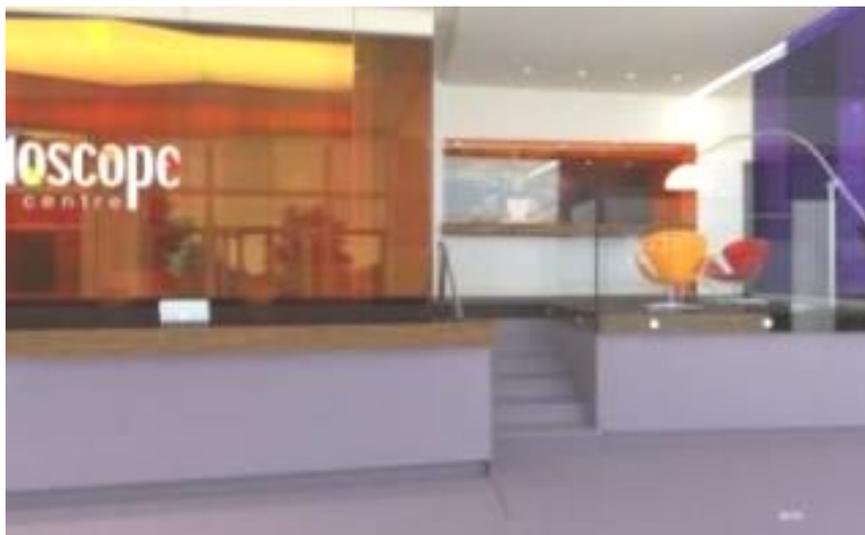
Из помещения центрального вестибюля будет вход в офисную часть 1-го этажа через автоматические раздвижные стеклянные двери в левом и правом крыле здания.



Концепция рeдeвeлoпмeнтa



Внутренне пространство будет организовано согласно дизайн-проекта от «Студия Лебедева» и выполнено в современном стиле, учитывая основной концепт бизнес-центра «идея яркости и радости жизни». Готовый проект зоны ресепшен с разделами (электрика, вентиляция, вода, канализация) будет получен после его доработки в конце апреля.



Концепция редевелопмента



Территория

Планируется огороженная территория с отдельным въездом со стороны 2-го Нагатинского проезда.

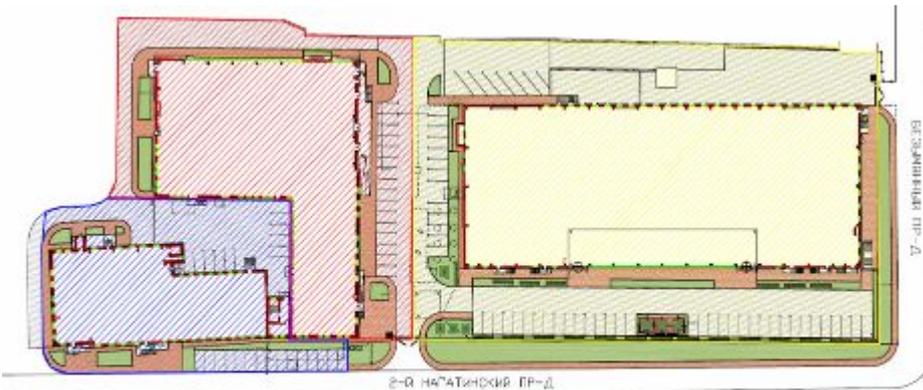
На территории будет размещена наземная парковка на 50 м/мест.

Для увеличения парковочных мест будет рассмотрена возможность организации дополнительной парковки на 2-м Нагатинском проезде и на прилегающей территории со стороны автокомбината.

Движение транспорта по территории будет организовано по круговому движению вокруг стр. 10 для возможности заезда в подземный паркинг.

Планируется выполнить благоустройство территории с ландшафтным дизайном и организацией зоны отдыха для сотрудников бизнес-центра, газонами, системой навигации (стелла, указатели, таблички с номерами здания и т.д.).

Ниже представлена возможная схема межевания стр. 5,9,10. Площадь ЗУ под стр. 10 - 0,78 га.



- 0,25 Га
- 0,39 Га
- 0,78 Га





Продажа целиком строения с обязательствами завершения рeдeвeлoпмeнтa строения до класса С+ или "В ". Цена составит от 1 000 \$/кв.м. до 1 300 \$/кв. м. в зависимости от сметы работ по рeдeвeлoпмeнтy. Возм также продажа в текущем состоянии за 800 \$/кв.м без обязательств по рeдeвeлoпмeнтy. См. презентацию.

Александр Сергеевич.

тел.: 8(962) 945-7406

E-mail: assh74@mail.ru

Сайт:

http://alex7406.narod2.ru/company/promishlennye_obekti/