

Индустриальный парк PNK-ВНУКОВО  
REX Awards-2012



Репутация

надежного партнера

## Объект коммерческой недвижимости

**Название:** ООО "Индустриальный парк «Внуково-3»" (1 фаза), корпуса №1 и 2 (из 9)

**Дата ввода в эксплуатацию:** 1 фаза – декабрь 2011 г., 2 фаза – 3 квартал 2012 г.

**Адрес:** Россия, Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Марушкинское, вблизи д. Шарапово.



# Контактная информация участников проекта

## Владелец объекта и управляющая компания:

- Инвестор, Девелопер, Генеральный подрядчик: PNK Group
- Управляющая компания: Estate Service llc (входит в структуру PNK Group)  
Начальник службы эксплуатации: Сергей Левшин, [info@pnk2.ru](mailto:info@pnk2.ru)

## Компания консультант, брокер:

- Knight Frank, Вячеслав Холопов, директор департамента индустриальной, складской недвижимости и земли. [Viacheslav.Kholopov@ru.knightfrank.com](mailto:Viacheslav.Kholopov@ru.knightfrank.com)
- S.A. Ricci, Дмитрий Герастовский, директор департамента складской и индустриальной недвижимости. [dmitry.gerastovsky@ricci.ru](mailto:dmitry.gerastovsky@ricci.ru)
- Cushman&Wakefeeld, Егор Дорофеев, партнер, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости. [Egor.Dorofeev@eur.cushwake.com](mailto:Egor.Dorofeev@eur.cushwake.com)
- Jones Lang LaSalle, Петр Зарицкий, директор по России и СНГ, глава отдела складских и индустриальных площадей [petr.zaritskiy@eu.jll.com](mailto:petr.zaritskiy@eu.jll.com)

## Генеральный проектировщик:

- PNK Group  
Руководитель проектного отдела PNK Group Илья Сабиров, [sabirov.pnk@mail.ru](mailto:sabirov.pnk@mail.ru)

## Контактные данные заявителя:

- PNK Group, 121059, Москва, ул. Брянская-5, Тел./факс +7 (495) 723 73 16
- Профиль участия в проекте: выполнение полного цикла работ
- Дата предоставления сведений: 12.04.2012 г.

## Местоположение объекта

- Расстояние до МКАД – 19 км. Возможность выезда сразу на три многополосные трассы федеральные трассы – Киевское шоссе, Боровское шоссе, Минское шоссе.
- Расстояние до ближайшей ж/д станции «Кокошкино» - 2,5 км.
- В рамках госпроекта «Новая Москва» официально утверждено присоединение земель, на которых располагается данный индустриальный парк, к Москве.
- Близлежащие населенные пункты – источники трудовых ресурсов: Краснознаменск (35 000 человек), Солнцево (90 000 человек), Апрелевка (20 000 человек), Московский (17 000 человек).



# Генеральный план

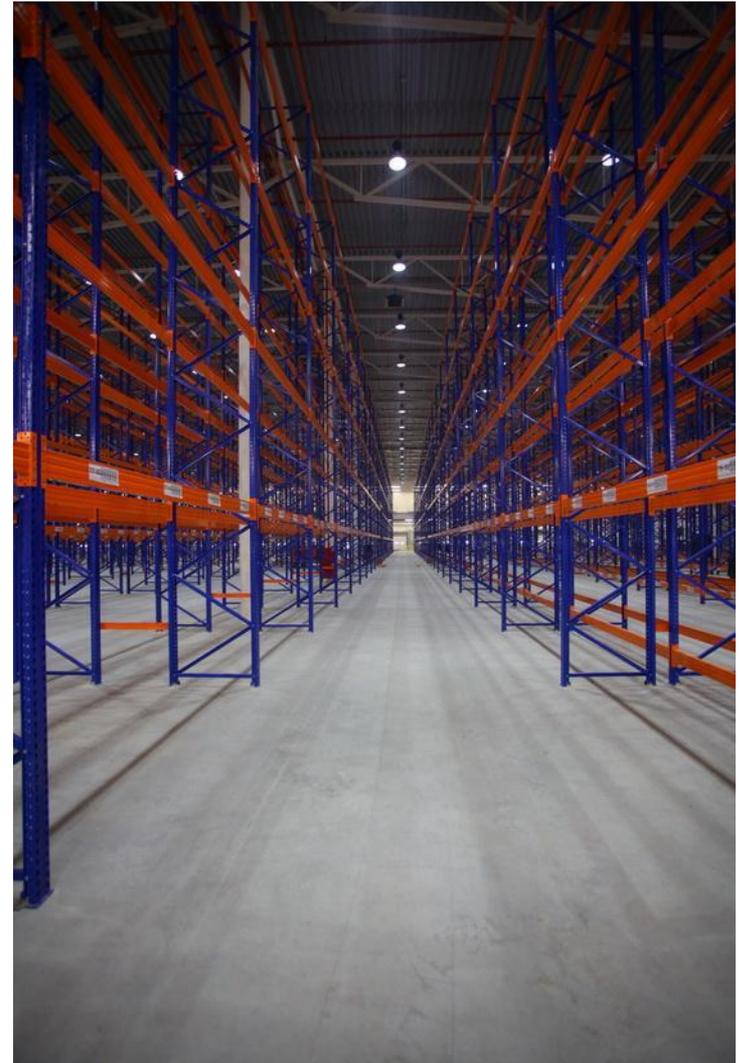


# Изображения объекта



## Общие параметры объекта

- **Общая площадь индустриального парка – 308 582 кв.м.**
- Количество доков - 1 на 600 кв.м
- Парковка для грузового транспорта - 615, легкового - 720 мест  
Схема внутренней организации движения – круговая.
- Плотность застройки 46% (среднерыночный показатель 50%)
- **Площадь I фазы - 76 663,8 кв.м.**  
Площадь застройки I фазы - 65829 кв.м., а именно:
- Завод европейских строительных материалов PNK Group (металлоконструкции, ЖБИ, негорючие влагостойкие композитные стеновые и кровельные панели) - 26 859,9 кв.м.
- Склад класса «А+» компании «ЦентрОбувь» - 46 064,0 кв.м.  
Количество доков увеличено: 1 на 400 кв.м.
- АРМ - 2 849,4 кв.м.
- Инфраструктура (КПП, серверная, котельная, насосная) - 890,5 кв.м.



## Общие параметры объекта

### Соответствие здания стандартам экологии и энергосбережения («Green building»)

- Сокращение затрат на электричество в 3 раза:
  1. Электроосвещение склада выполнено энергосберегающими светодиодными светильниками;
  2. Включение света в складских галереях от датчиков движения;
  3. Внешнее освещение с датчиками освещенности, включается, только в темное время суток.
- Сокращение затрат на эксплуатацию в 3,5 раза:
  1. Увеличенная по отношению к нормативной теплоизоляция кровли. Использование наиболее современных материалов для теплоизоляции кровли (негорючий влагостойкий пенополиизоцианурат, PIR).
  2. Применены краны с датчиками движения в сан.узлах, для сокращения потребления воды.
  3. В Авторемонтной мастерской используется система круговой очистки воды, без сброса в общую канализацию.
- Коммерческая концепция склада: build-to-suit на продажу
- Место склада в логистической цепи: основной распределительный центр крупнейшего обувного ритейлера
- Способ технической оснащённости склада: автоматизированный



# Инженерные системы и техническое оборудование

---

- Энергопотребление: 7 Вт/м<sup>2</sup>
- Светодиодные светильники с датчиками движения обеспечивают более чем тройную экономию электроэнергии.
- Увеличенная по отношению к нормативной теплоизоляция кровли, позволяет сократить затраты на теплоснабжение.
- Система пожаротушения ESFR-25:  
Внедряются международные стандарты FM Global
- Резервное водоснабжение и собственная насосная
- Индустриальный парк имеет две артезианские скважины (основная и резервная) с собственной насосной, что обеспечивает независимость от центрального водоснабжения.
- Система безопасности и система контроля доступа:  
Установлена система круглосуточного видеонаблюдения за территорией комплекса, ведется видеоархив длительностью не менее 7 дней.  
Проход сотрудников и посетителей на территорию комплекса осуществляется с использованием электронных пропусков, время входа и выхода с территории фиксируется в электронном журнале.

# Проектировочные решения и конструктив здания

**Высота потолков от «чистого» пола до «чистого» потолка: 12 м**

**Габариты здания:** Корпус 1: 146x199 м. Корпус 2: 289x154 м.

**Шаг колонны:** Корпус 1: 6x24 м. Корпус 2: 12x24 м.

**Кросс-докинг**

**Оригинальные конструктивные решения:**

Армированный стальной сеткой бетонный пол; ровность - FM-2 Special по технологии компании Permaban (U.K.) с использованием английской опалубки и упрочняющих материалов (нагрузка на пол не менее 8 т/кв.м).

Подготовка основания под полы по технологии двойной стабилизации грунта.

Высота мезонина, ворот в аккумуляторные и ворот в противопожарных стенах не менее 5 м. Нагрузка на мезонины до 1500 кг/м<sup>2</sup>,

**Основные планировочные ограничения проекта:** нет ограничений



# Проектировочные решения и конструктив здания

## Строительные материалы и технологии

- Устройство фундамента - Железобетонный монолит
- Устройство кровли - Профилированный настил, утепленный негорючим жестким утеплителем (PIR), внутренний водосток, гидроизоляция - ПВХ мембрана.
- Каркас помещения - Металлический каркас

## Состав полов

- Технология основания пола - Армированный стальной сеткой бетонный пол; ровность - FM-2 Special по технологии компании Permaban (U.K.) с использованием английской опалубки и упрочняющих материалов. Стабилизированные грунты.
- Толщина плиты - 200 мм
- Марка бетона пола - М400 (В30)
- Напольные покрытия - при заливке пола используются материалы фирмы «Permaban» (закладная опалубка, упрочняющие и обеспыливающие составы).
- Нагрузка на 1 кв. м пола - Нагрузка на складе - 8000 кг/м<sup>2</sup>. Нагрузка на мезонины до 1500 кг/м<sup>2</sup>.



## Параметры участка

- **Общая площадь участка – 146 009 кв.м.**  
Возможность выезда сразу на три многополосные трассы федеральные трассы:  
Прямой доступ на Боровское шоссе,  
Выезд через трассу Е101 на Минское и Киевское шоссе.
- Расположение в наименее загруженном направлении от города Москва, что подтверждают данные портала Яндекс.Пробки. Затруднения на въезд в город являются минимальными, затруднения на выезде отсутствуют.
- Официально утвержденный проект расширения Москвы, получивший название "Новая Москва" предполагает присоединение земель на которых располагается данный индустриальный парк к городу.
- Автобусное сообщение от каждого населенного пункта до индустриального парка.



# Эффективность использования площадей



- Число погрузочно-разгрузочных доков склада (кв.м/док):
  - док -шелтеры – 98
  - Док-леवलлеры – 98
  - тепловые завесы -120
- Дорожная разметка, выделенные пешеходные дорожки
- Ландшафтный дизайн с использованием хвойных растений, кустарников, клумб, газонов, декоративных камней, разрабатывается с учетом пожеланий каждого арендатора.
- Освещение территории и забора по периметру
- Наличие шумозащитных заграждений для удобства жителей соседних населенных пунктов
- Собственное противопожарное депо
- Общежитие для персонала
- Гостиница на 500 мест для работников и водителей
- Качество отделки офисов в промышленных парках PNK Group соответствует стандартам класса «А».



## Управление объектом

---

- **Система управления зданием:** все инженерные системы оснащены модулями для интеграции в BMS.
- **WMS системы** устанавливаются в соответствии с индивидуальными пожеланиями пользователя.
- Два телекоммуникационных провайдера: Билайн-Бизнес (Совинтел), Цифра Один.



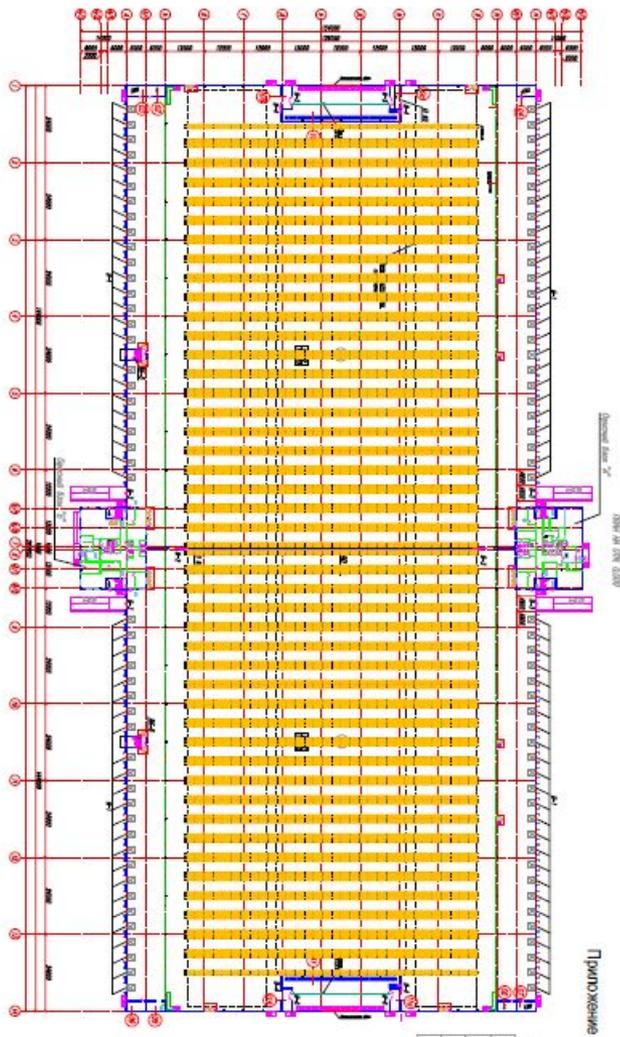
## Маркетинг объекта

---

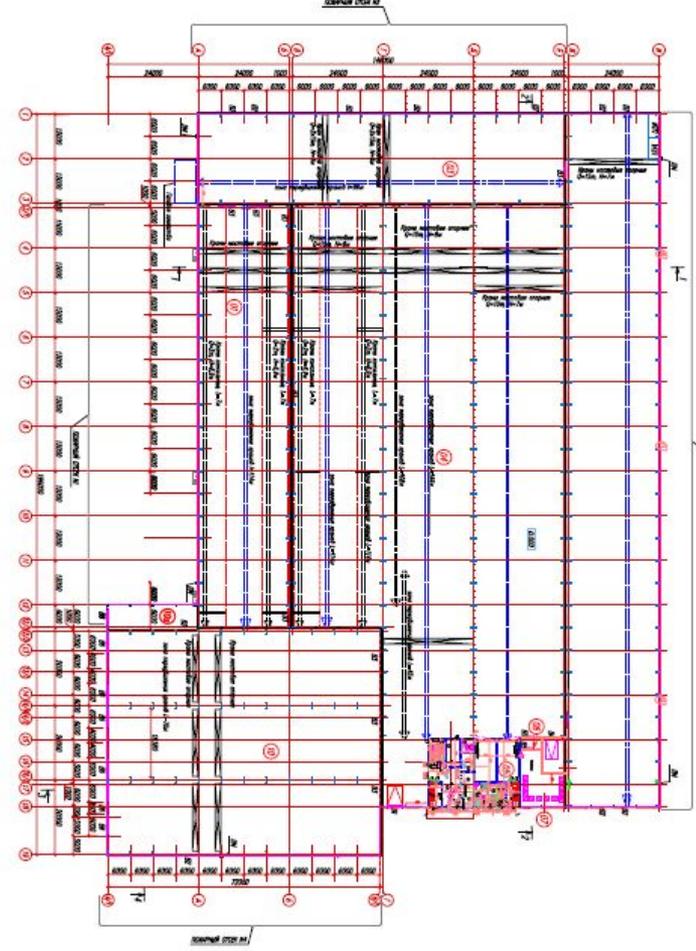
- Средневзвешенная базовая арендная ставка и срок договоров аренды: Build-to-suit на продажу
- Сроки окупаемости: 6 месяцев. Объект продан до начала строительства
- Заполняемость склада на 31 декабря 2011 года: 100%



# Поэтажные планы объекта



1 этаж



2 этаж

## Индивидуальные преимущества объекта



Индустриальный парк PNK-ВНУКОВО – проект, задавший новую планку качества, скорости и технологичности на российском рынке индустриальной недвижимости.

### Особенности проекта:

- **PNK Group взяла на себя инвестиционные риски**
- **Проект реализуется без кредитной нагрузки на PNK Group**
- **Партнерская программа PNK Group со Сбербанком РФ для клиентов**
- **Высокий уровень доверия клиентов к PNK Group**
- **Задан новый стандарт скорости строительства - 7 месяцев «с нуля»**
- **Задан новый стандарт качества строительства – FM Global**
- **Сформирован новый сегмент рынка индустриальной недвижимости – build-to-suit на продажу.**



121059, Москва, ул. Брянская, д. 5, БЦ

«Европа»

Телефон/факс: (495) 723-7316

Электронная почта: [info@pnr2.ru](mailto:info@pnr2.ru)