

КОНЦЕПЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

«МЕДИА ЦЕНТР»

Подготовлено GVA Sawyer, 2007

Идея создания

Предоставление инфраструктурных возможностей и комплексных услуг для компаний медиа-среды и типичных арендаторов офисов класса «B/B+»

1. Соединить издателей, производителей и распространителей печатной продукции
2. Создать Центр форумов и конференций, позволяющий организовывать концертно-зрелищные мероприятия
3. Создать комплекс теле-и радиостудий, а также Музей полиграфической промышленности
4. Создать современный бизнес-центр с торговым центром и спортивно-оздоровительным комплексом

Участники проекта

Инициатор проекта – ОАО «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь» (www.pkpp.ru).

Девелопер и управляющая компания проекта - ОАО «Медиа Центр» - 100% дочерняя компания ОАО «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь», уполномоченная осуществлять руководство проектом (www.mc2005.ru).

Консультант по разработке концепции проекта – компания GVA Sawyer (Москва) (www.gvasawyer.ru)

Генеральный проектировщик – ООО «Архитектурная группа ДНК АГ».



Функциональное назначение

Бизнес-центр:

- Офисы класса «В+»
- Конференц-залы
- Выставочные помещения
- Киноконцертный зал
- Радио- и телестудии
- Многоуровневый крытый паркинг

Торговый центр

Фитнес клуб



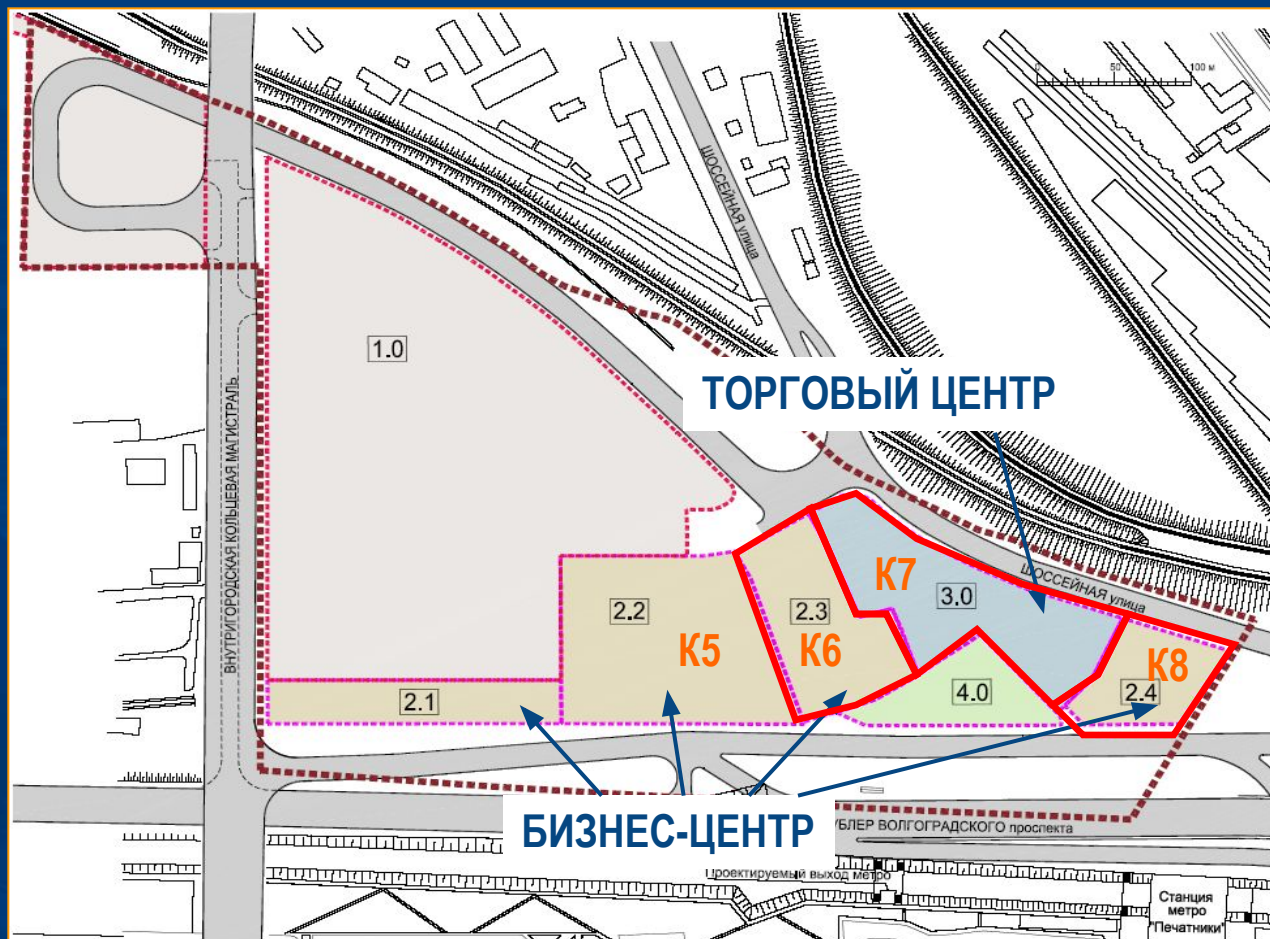
Размер комплекса

Общая площадь – 122,7 тыс.кв.м.

- Офисы – 53 тыс.кв.м.
- Торговый центр – 6,9 тыс.кв.м.
- Магазины на первых этажах зданий – 0,8 тыс.кв.м.
- Фитнес клуб – 1,3 тыс.кв.м.



Генплан территории



Вниманию инвесторов предлагаются
4 из 5 участков:

Офисная часть Корпуса 5
– Офисный центр 29,0 тыс. кв.м.

Корпус 6
– Офисный центр 38,0 тыс. кв.м.

Корпус 7
– Торговый комплекс 8,2 тыс.кв.м.
(в т.ч. фитнес-центр 1322 кв.м.)

Корпус 8
– Офисный центр 19,4 тыс. кв.м.

Технико-экономические показатели

Функциональная зона комплекса	Общая площадь, кв.м.
Общая площадь инвестиционного лота, в.т.ч.:	94 393
<u>Корпус 5</u>	29 056
офисы	15 185
столовая и магазины	1 661
парковка на 220 м/м	
<u>Корпус 6</u>	37 995
офисы	21 005
выставочный зал	2 150
столовая и магазины	843
парковка на 404 м/м	12 910
<u>Корпус 7</u>	8 281
торговая зона (GLA)	4 505
кафе/ресторан	580
фитнес-центр	1 322
открытая парковка на 185 м/м	
<u>Корпус 8</u>	19 061
офисы	10 981
столовая и магазины	843
парковка на 204 м/м	6 837



Предварительный бюджет

Суммарный бюджет развития по всем участкам
\$174,02 млн.

БИЗНЕС-ЦЕНТР

Корпус 5 - \$64,01 млн.

Корпус 6 - \$89,01 млн.

Корпус 8 - \$46,31 млн.

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Корпус 7 - \$19,31 млн.



Сроки и этапность проекта

Начало строительства – 2008 г.

1 фаза – строительство первой очереди
торгового центра (корп. 7)
офисного здания (корп. 5),
офисного здания (корп. 6).

2 фаза – строительство второй очереди торгового
центра (корп. 7)
и офисного здания (корп. 8).

Окончание строительства – 2012 г.



Портрет будущего арендатора бизнес-центра.

Специализированные компании медиа-среды

(ориентировочно 30% офисных площадей)

- издатели периодической печатной продукции
- распространители печатной продукции
- издатели книг, энциклопедий, альбомов и т.д.
- дистрибьюторские компании, занимающиеся продажей книжной, аудио- и видео продукции
- книготорговые сети и оптовая книготорговля
- производители и дилеры канцелярских товаров
- рекламные агентства
- многие другие

Типичные арендаторы офисов класса «В/В+»

(ориентировочно 70% офисных площадей)



Прогноз доходной части проекта

Средняя ежегодная прибыль с учетом всех выплат:

Корпус 5 - \$10 068 тыс.

Корпус 6 - \$14 634 тыс.

Корпус 7 - \$3 424 тыс.
(по итогу 2-х стадий строительства)

Корпус 8 - \$6 336 тыс.

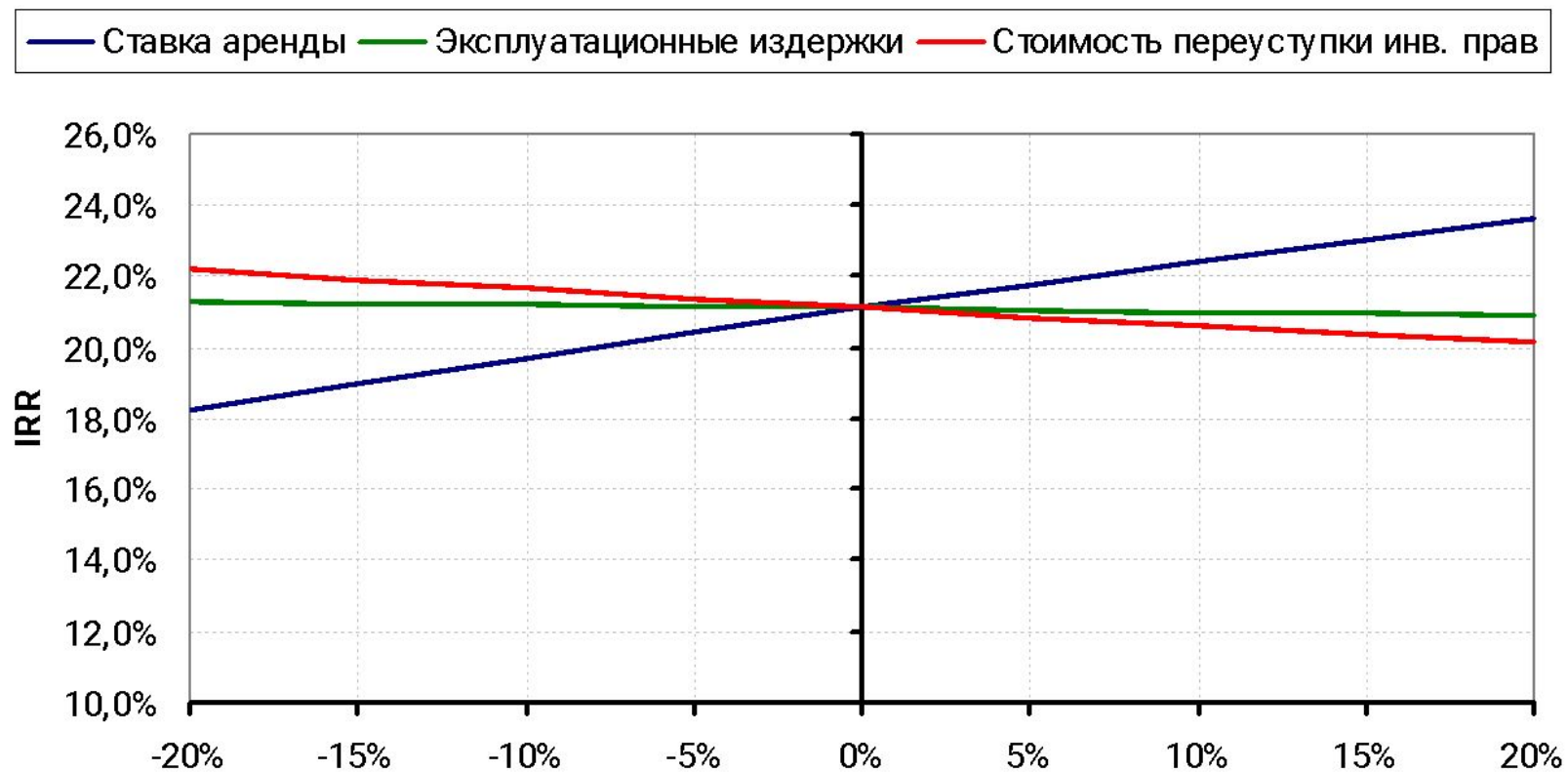


Экономическая эффективность для Инвестора

	Собств. средства					Кредит			
	IRR	Окупаем., лет эксплуат.	Потребн. в с/средствах , млн.	в т.ч. Приобрете ние	компенсац ия	IRR	Окупае м., лет эксплуа т.	Потребн. в с/средства х, млн.	yield
Часть Корп. 5	18,8%	6,50	83,76	19,75	3,27	21,1%	7,25	44,87	11,2%
Корпус 6	18,8%	6,75	116,51	27,50	2,70	21,2%	7,50	62,45	12,6%
Корпус 7	17,3%	7,50	20,66	1,35	0,57	20,0%	8,25	10,79	17,0%
Корпус 8	18,1%	7,25	53,49	7,18	1,33	21,0%	8,25	23,23	13,1%
Проект в целом	18,6%		252,16	55,78	7,86	21,1%		140,13	

Анализ чувствительности проекта

Анализ чувствительности



Художественные эскизы застройки в объеме



Вид со стороны Шоссейной улицы

Художественные эскизы застройки в объеме



Вид со стороны будущего дублера
Волгоградского проспекта



ПОЛИГРАФИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

ПУШКИНСКАЯ ПЛОЩАДЬ

ОАО «Полиграфический комплекс «Пушкинская площадь»

www.pkpp.ru



ОАО «Медиа Центр»

www.mc2005.ru

т/факс (495) 781-10-10