

# 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](http://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](http://www.mc2005.ru)).

Консультант по разработке концепции проекта – компания GVA Sawyer (Москва) ([www.gvasawyer.ru](http://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

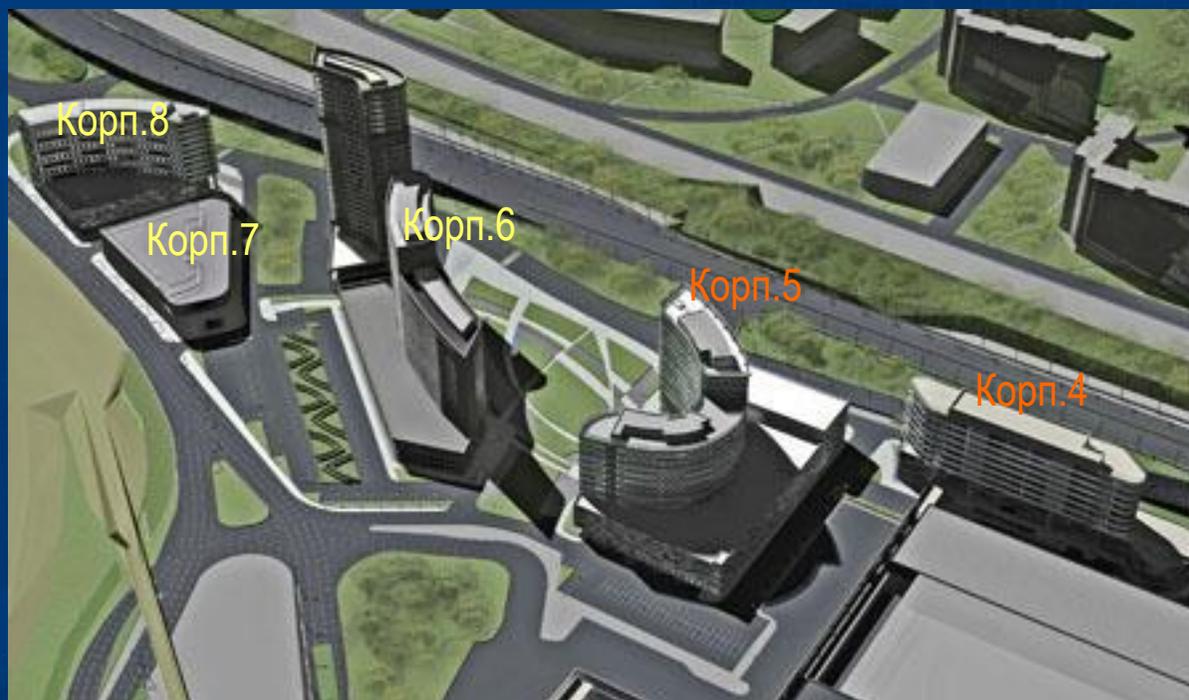
### Фитнес клуб



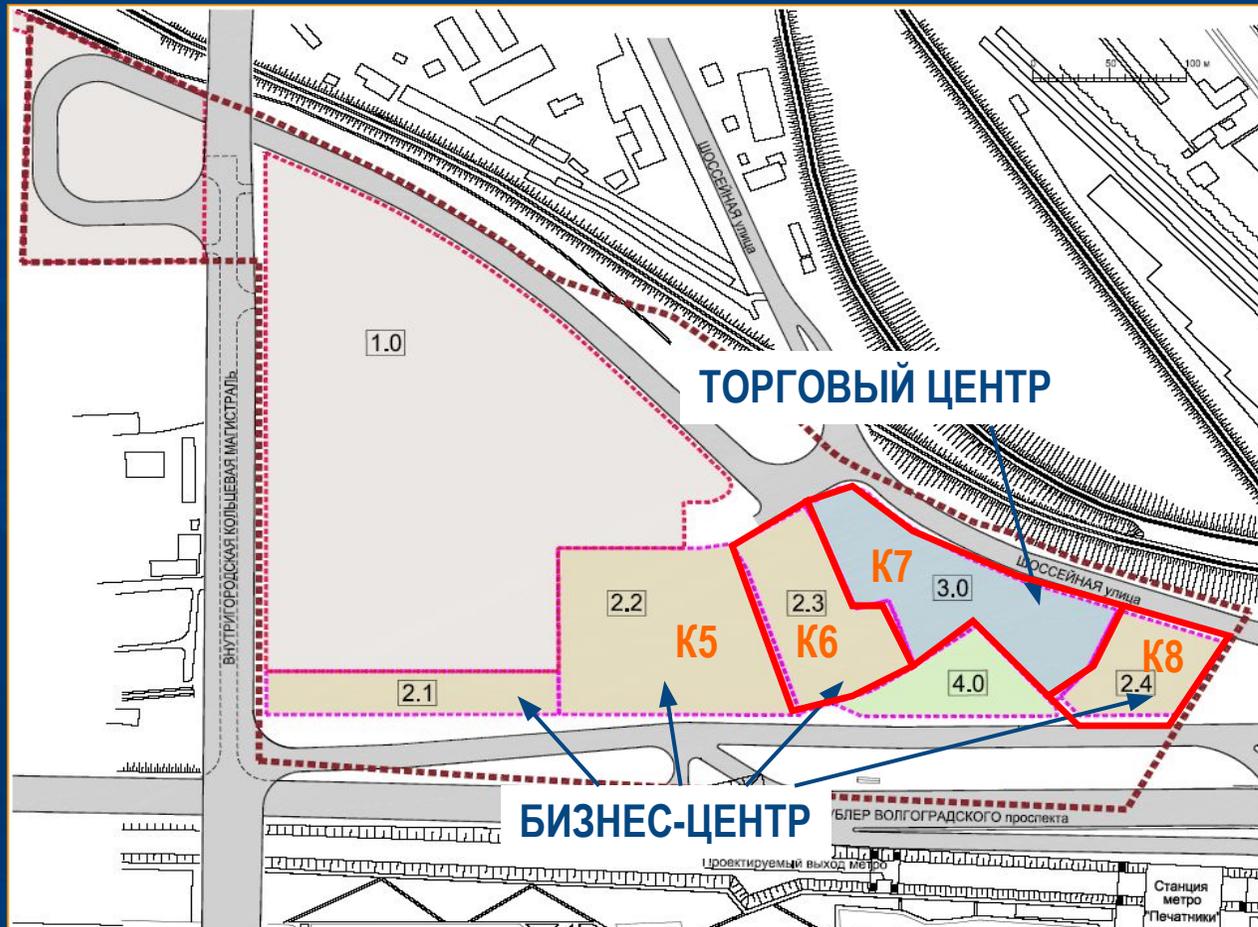
## Размер комплекса

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





## 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.

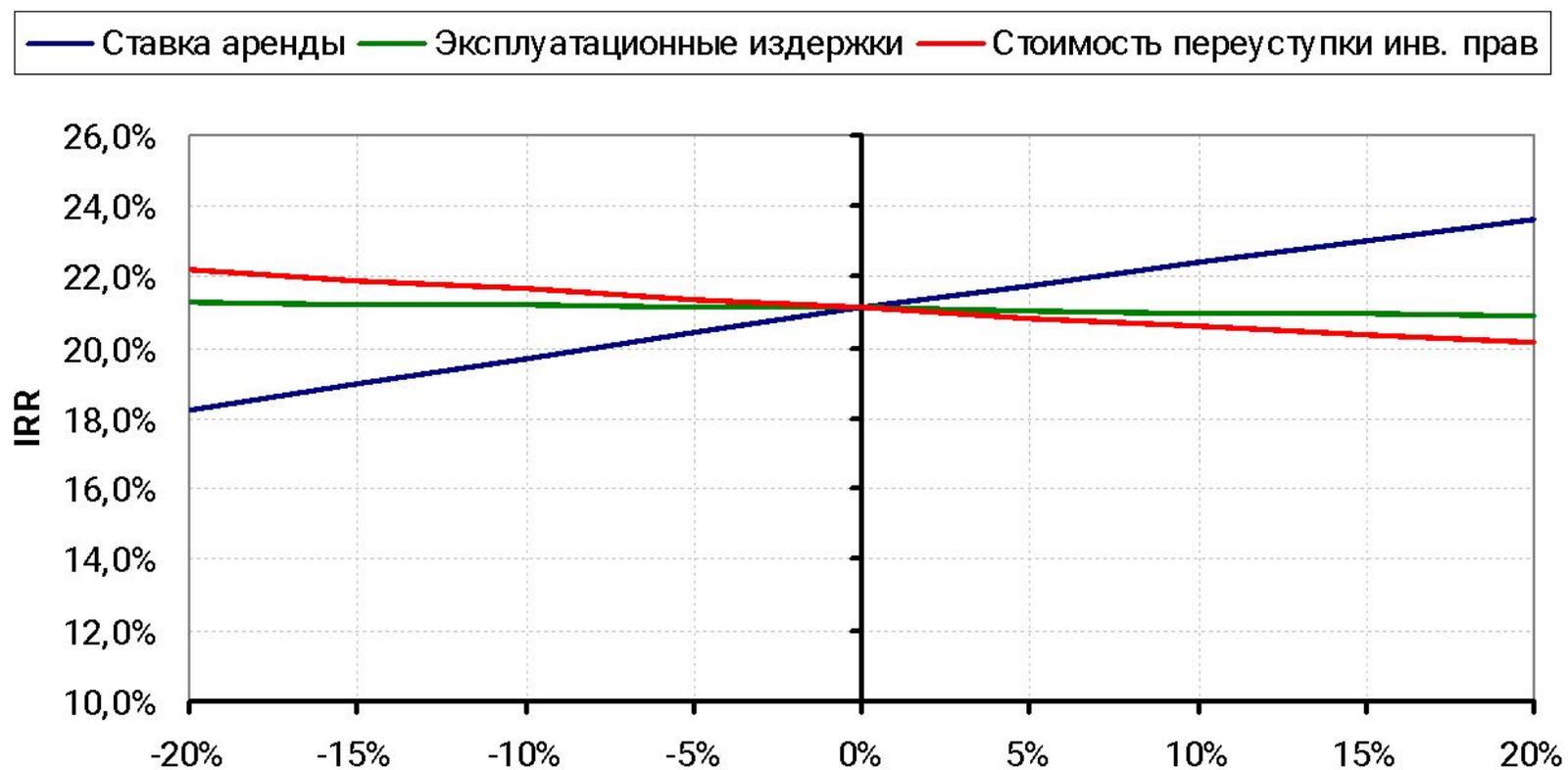


## Экономическая эффективность для Инвестора

|                   | Собств. средства |                               |                                     |                            |                 | Кредит |                                    |                                     |       |
|-------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------|------------------------------------|-------------------------------------|-------|
|                   | IRR              | Окупаем.,<br>лет<br>эксплуат. | Потребн. в<br>с/средствах<br>, млн. | в т.ч.<br>Приобрете<br>ние | компенсац<br>ия | IRR    | Окупае<br>м., лет<br>эксплуа<br>т. | Потребн. в<br>с/средства<br>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<br>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](http://www.pkpp.ru)



# ОАО «Медиа Центр»

[www.mc2005.ru](http://www.mc2005.ru)

т/факс (495) 781-10-10