

Многофункциональный комплекс «Гратис-А»

**Московская область, Одинцовский район
поселок Заречье**

Местоположение



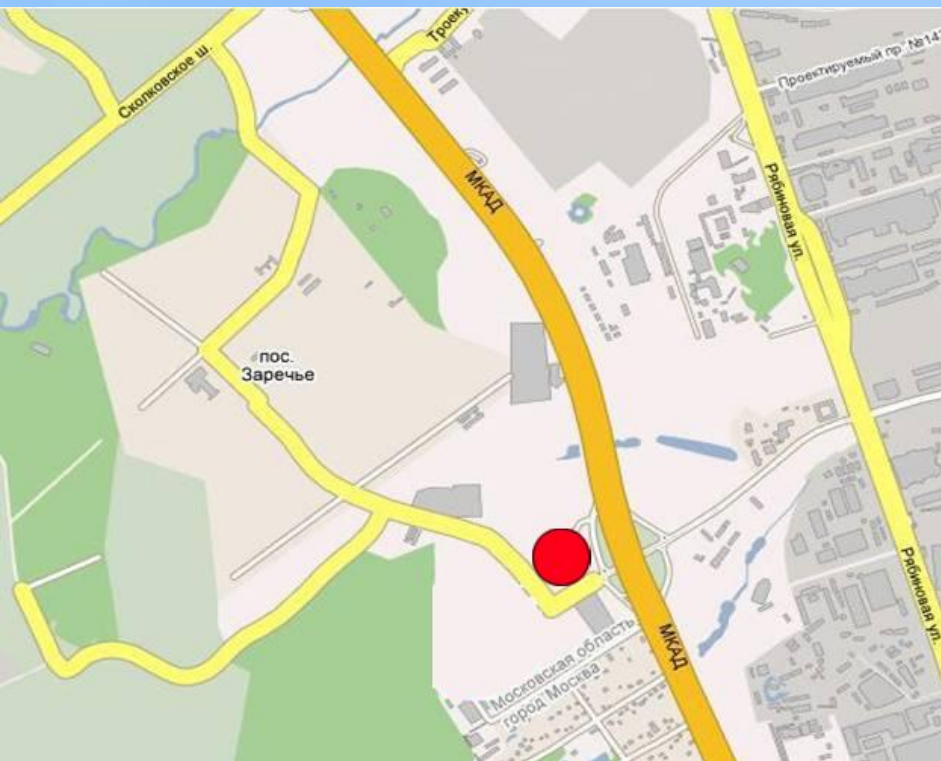
Местоположение

Расположение

Московская область, Одинцовский район, поселок Заречье
(51-й км МКАД)

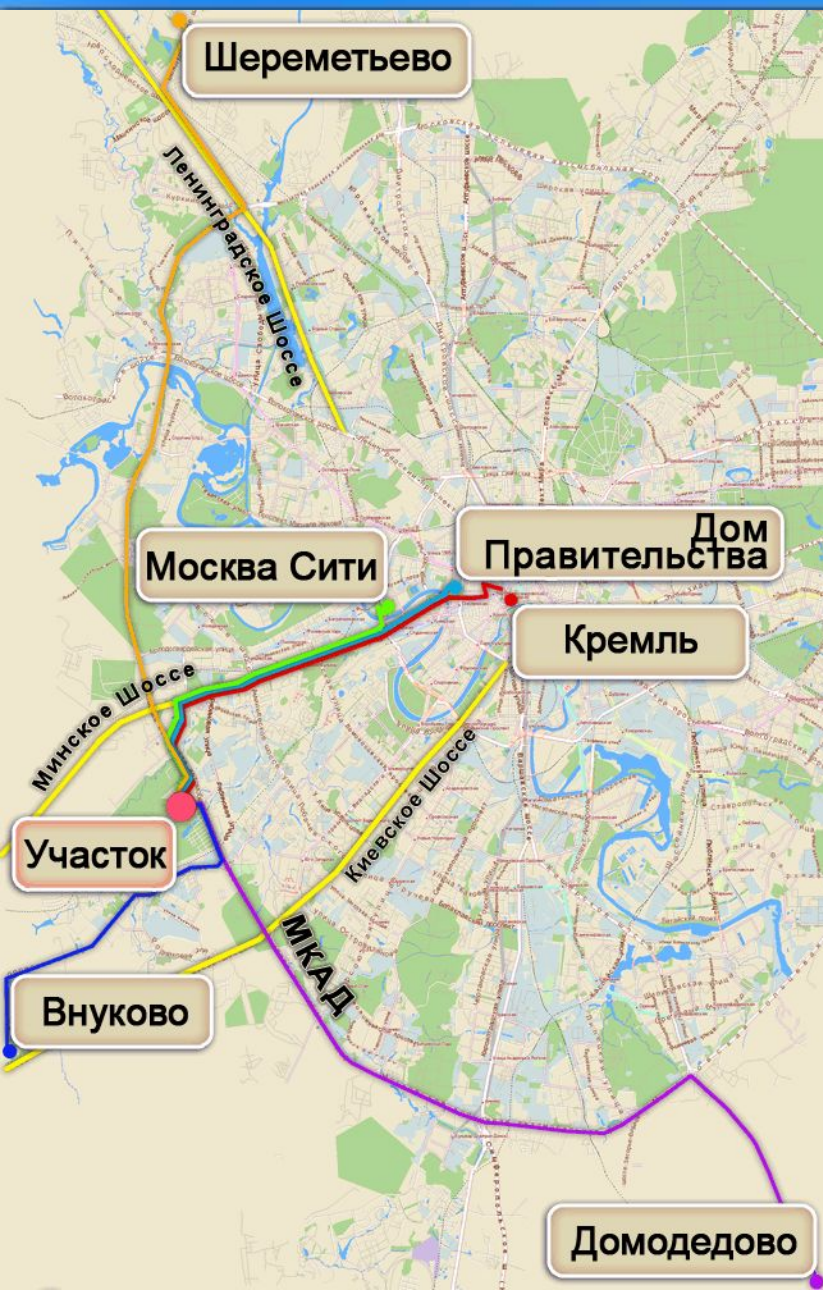
Транспортная доступность участка

Обладает хорошей транспортной доступностью: свободные въезды в Москву по ул. Рябиновая, на МКАД, проспект Вернадского, Кутузовский проспект.



- Московская кольцевая автодорога – главная автомагистраль г.Москвы
- Боровское шоссе – региональная магистраль, располагается в 2,5 км к югу от участка
- Сколковское шоссе – магистраль общегородского значения.
- ул. Зареченская - магистраль районного значения.

Местоположение



Расстояние до делового центра г. Москвы

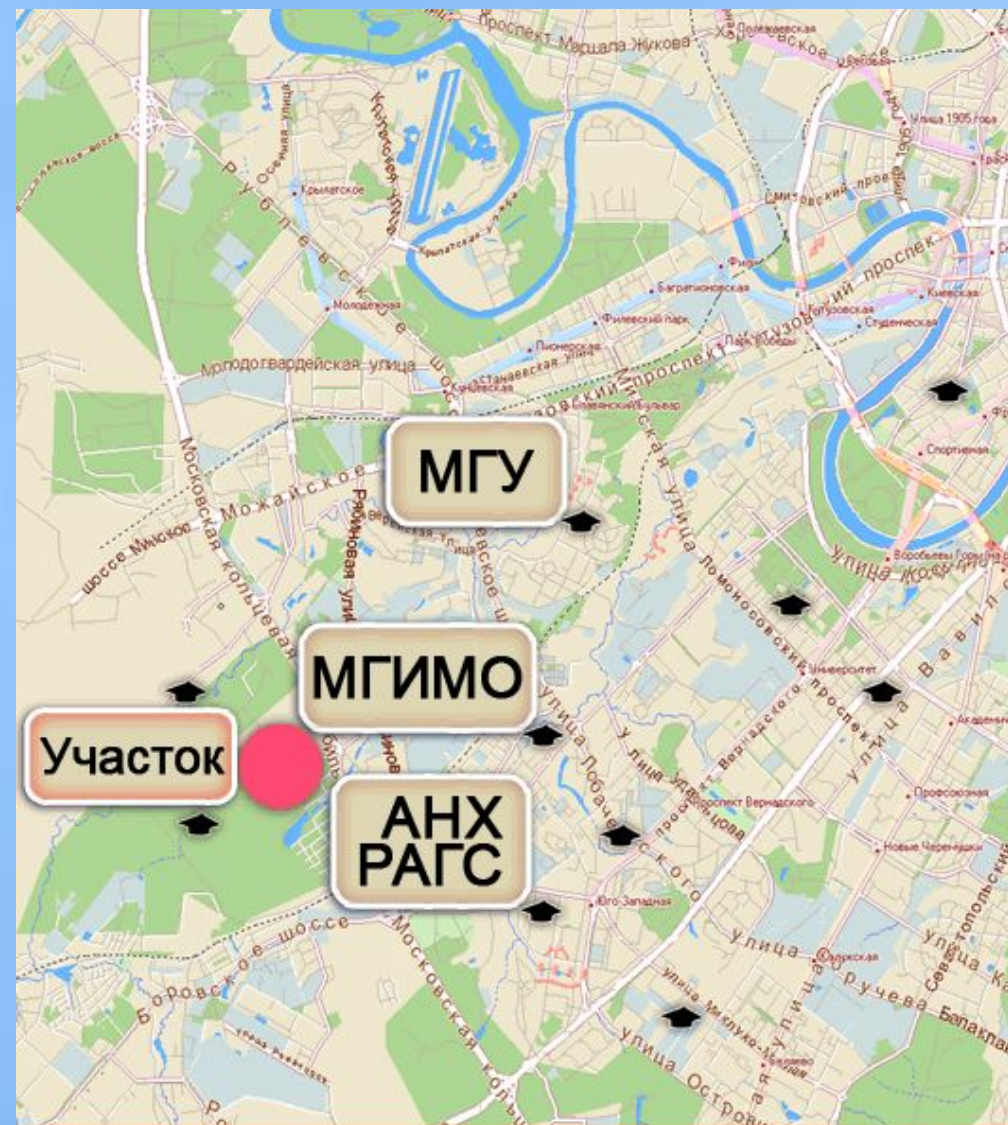
- Кремль – 21 км
- Дом Правительства – 16 км
- Москва Сити – 15 км

Расстояние до международных транспортных узлов

- Международный аэропорт Внуково – 16 км
- Международный аэропорт Шереметьево – 35 км
- Международный аэропорт Домодедово – 50 км
- Вблизи находятся автомагистрали, ведущие в Европу: Киевское, Минское и Ленинградское шоссе.

Местоположение

Социальная инфраструктура



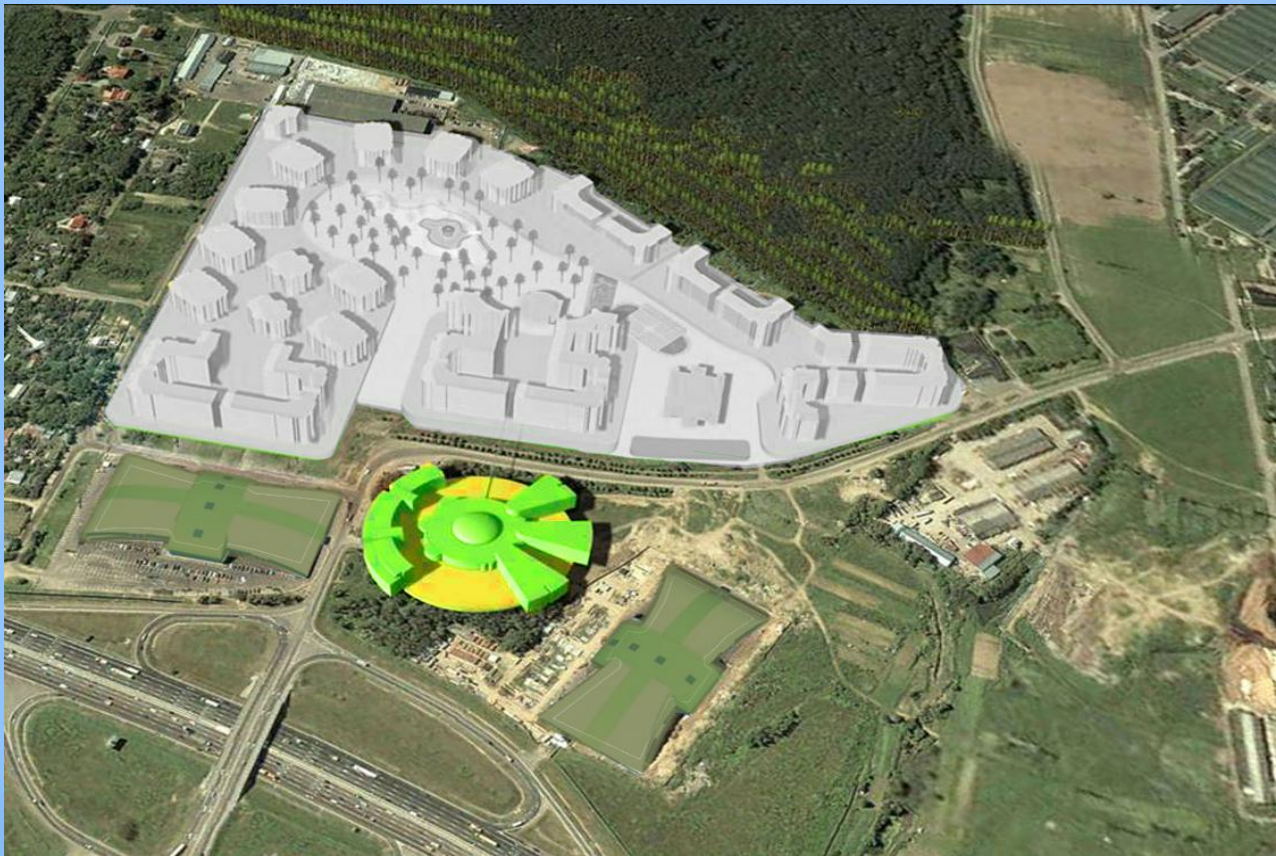
Комплекс расположен в пределах 15 минутной транспортной доступности до таких высших учебных заведений, как:

- Московский Государственный Университет имени М.В. Ломоносова (МГУ)
- Российская академия государственной службы при Президенте РФ (РАГС)
- Академия народного хозяйства при Правительстве РФ (АНХ)
- Финансовая академия при Правительстве РФ (ФА)
- МГИМО МИД РФ и многих других.
- Также в непосредственной близости от комплекса находятся широко известные частные школы.

Местоположение

Рассматриваемый участок граничит с элитным жилым комплексом «Richville». Застройка территории жилого комплекса «Richville» и земельного участка «Гратис-А» производится под управлением ЗАО «НПО «Экономика».

Проектирование комплекса «Гратис-А» производится в тесной интеграции с жилым комплексом «Richville».



Характеристики земельного участка

Площадь

Общая площадь земельного участка – 3,96 га

Права на земельный участок

Собственность компании ООО «Гратис-А», входящей в холдинг групп компаний «Экономика»

Разрешенное использование

Под размещение административно-офисных и торгово-складских зданий

Участок ранее не использовался, строения отсутствовали.

На данный момент выполняются ТУ по электроснабжению, ведется строительство распределительной трансформаторной подстанции.

Геологическая подоснова участка

- Анализ грунта – глины тугоплавкие и полутвердые. Суглинки тугопластичные и полутвердые, мореные. Пески мелкие, плотные, пылеватые, водонасыщенные
- Безопасная допустимая нагрузка на почву – ограничений нет.
- Возможность затопления – отсутствует

Характеристики земельного участка

Юридические ограничения

Отсутствуют

Архитектурные ограничения

Планируемая высота строений – 32 м.

Коммуникации

- Канализация – проходит по границе земельного участка, $d=400$ мм, есть разрешение на присоединение
- Водоснабжение и водоотведение – 300 м³ в сутки. Есть разрешение на присоединение. Точка присоединения находится в 40 м на территории ЖК «Ричвиль»
- Электричество – 3000 кВт, РТП располагается на территории участка.
- Телекоммуникации – участок может быть подключен к любым видам коммуникаций.

Текущее состояние

Текущее состояние по проекту использования земельного участка

1. Проведен анализ наилучшего использования участка международной консалтинговой компанией “Swiss Realty Group”
2. Разработана базовая концепция проекта многофункционального комплекса.
3. Получены и выполнены ТУ по подключению к инженерным сетям:
 - водоснабжение и водоотведение
 - электроснабжение
 - теплоснабжение
4. Выполнены эскизные проработки проекта многофункционального комплекса.

Тенденции развития рынка

Рынок офисной недвижимости города Москвы продолжает динамично развиваться, но дефицит качественных офисных площадей все еще остро ощущается. В связи с отсутствием в городе свободных площадок под застройку, доминируют тенденции вывода деловых центров за пределы города.

Несмотря на большое предложение на рынке офисной недвижимости оно по-прежнему не удовлетворяет постоянно растущий спрос, заполняемость столичных бизнес-центров близка к 100%.

Значительный дефицит качественных офисных помещений создал благоприятные условия для роста арендных ставок, которые к настоящему времени стали одними из самых высоких в мире.

Сложившаяся ситуация способствует активному развитию указанного сегмента рынка в ближайшей перспективе.

В Москве сохраняется дефицит и гостиничных мест «современного стандарта».

Тенденции развития рынка

Предполагаемые ставки по многофункциональному комплексу

Офисные площади

аренда - 640 \$ за кв. м в год

продажа – 5 900 \$ за кв. м.

коэффициент свободных площадей – 4-5%

Торговые площади

аренда – 1 200 \$ за кв. м в год

продажа – 5 800 \$ за кв. м

Гостиничные площади

стоимость номера в сутки – 240 \$

заполняемость – 67%

Конкурентное окружение

Наиболее интересными направлениями для девелопмента офисных комплексов в районе МКАД являются север, северо-запад, запад и юго-запад. Примерами успешных проектов могут служить – офисный комплекс "Резиденция" на Рублево-Успенском шоссе, бизнес-парк «Новая Рига» на 7-м км Новорижского шоссе, строительство комплекса небоскребов в Мякининской пойме компанией "Крокус", площадь которых будет доходить до 1 млн кв. м. Бизнес парк «Гринвуд» общей площадью 130 000 кв.м расположенный на 71-м км МКАД.

Распределение качественного предложения (класса А) по районам и в зависимости от стадии строительства, м2



Анализ наилучшего использования участка

Выбор наилучшего использования земельного участка был основан на маркетинговом исследовании, проведенном нашей компанией и подтвержден экспертной оценкой консалтинговой компанией “Swiss Realty Group”, обладающей большим опытом в области девелопмента на рынках недвижимости разных стран.

Наиболее перспективными и привлекательными направлениями использования участка являются:

- Многофункциональная недвижимость
- Помещения для проведения выставок и конференций
- Гостиничная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Офисная недвижимость
- Жилая недвижимость

Наиболее перспективным с точки зрения инвестиционной привлекательности использования данного участка является многофункциональный комплекс, так как при таком решении минимизированы риски связанные с девелопментом каждого из направлений в отдельности.

Базовая концепция

Проект станет локальной архитектурной доминантой, одним из самых ярких проектов на протяжении МКАДа.

За основу базовой концепции комплекса было взято экспертное заключение консалтинговой компании “Swiss Realty Group”

Наиболее перспективным с точки зрения инвестиционной привлекательности использования данного участка является многофункциональный комплекс, вмещающий в себя:

- Бизнес парк
- Гостиничный комплекс
- Торгово-развлекательный центр
- Апартаменты

Каждый элемент многофункционального комплекса является оправданной необходимостью и дополняет друг друга.

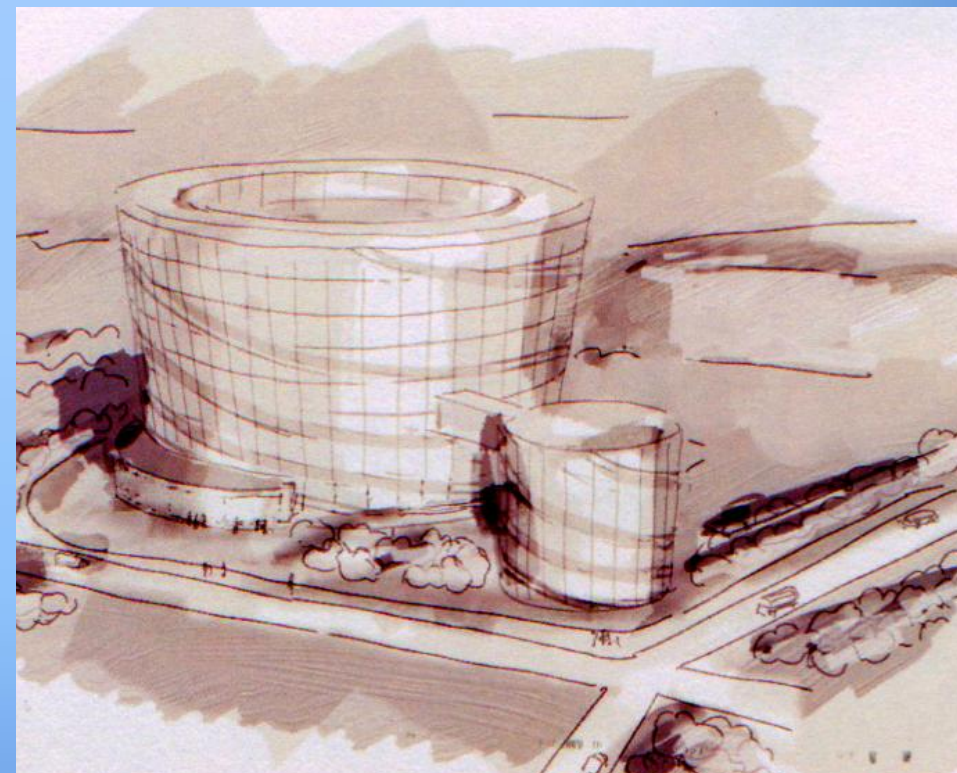
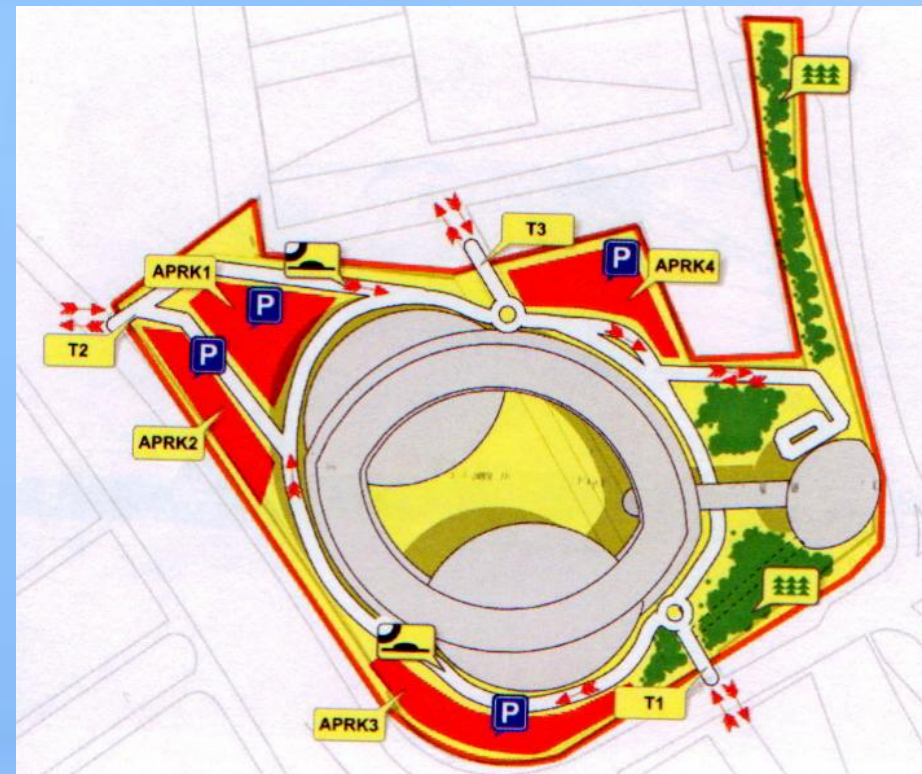


Архитектурные концепции

Согласно архитектурной концепции, представленной компанией “Swiss Realty Group”, предлагается возведение двух корпусов:

1. Основной корпус – многофункциональный, состоящий из девяти надземных и двух подземных уровней.
2. Второй - Музей современного искусства.

Культурный аспект в виде музея современного искусства позволит поднять капитализацию проекта, поддержать высокую наполняемость гостиничного комплекса.



Архитектурные концепции

Согласно архитектурной концепции, представленной Институтом «Градостроительство и землеустройство», предлагается возведение двух архитектурных доминант.

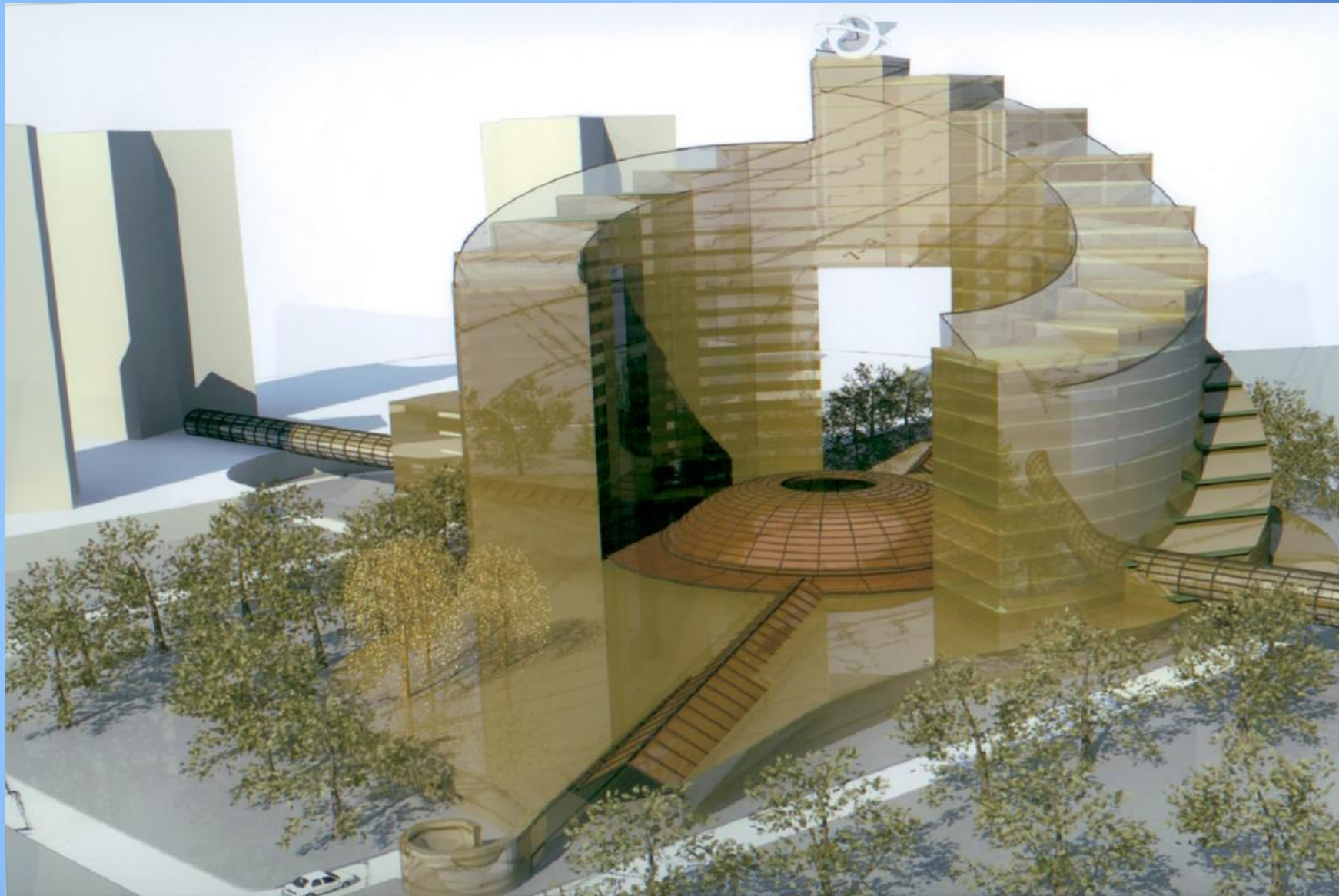
Проектом предусматриваются:

- Гостиница
- Офисы
- Апартаменты
- Конференц - холл
- Фитнес - холл
- Рестораны, кафе
- Учреждения досуга
- Зимний сад
- Подземный двухуровневый паркинг



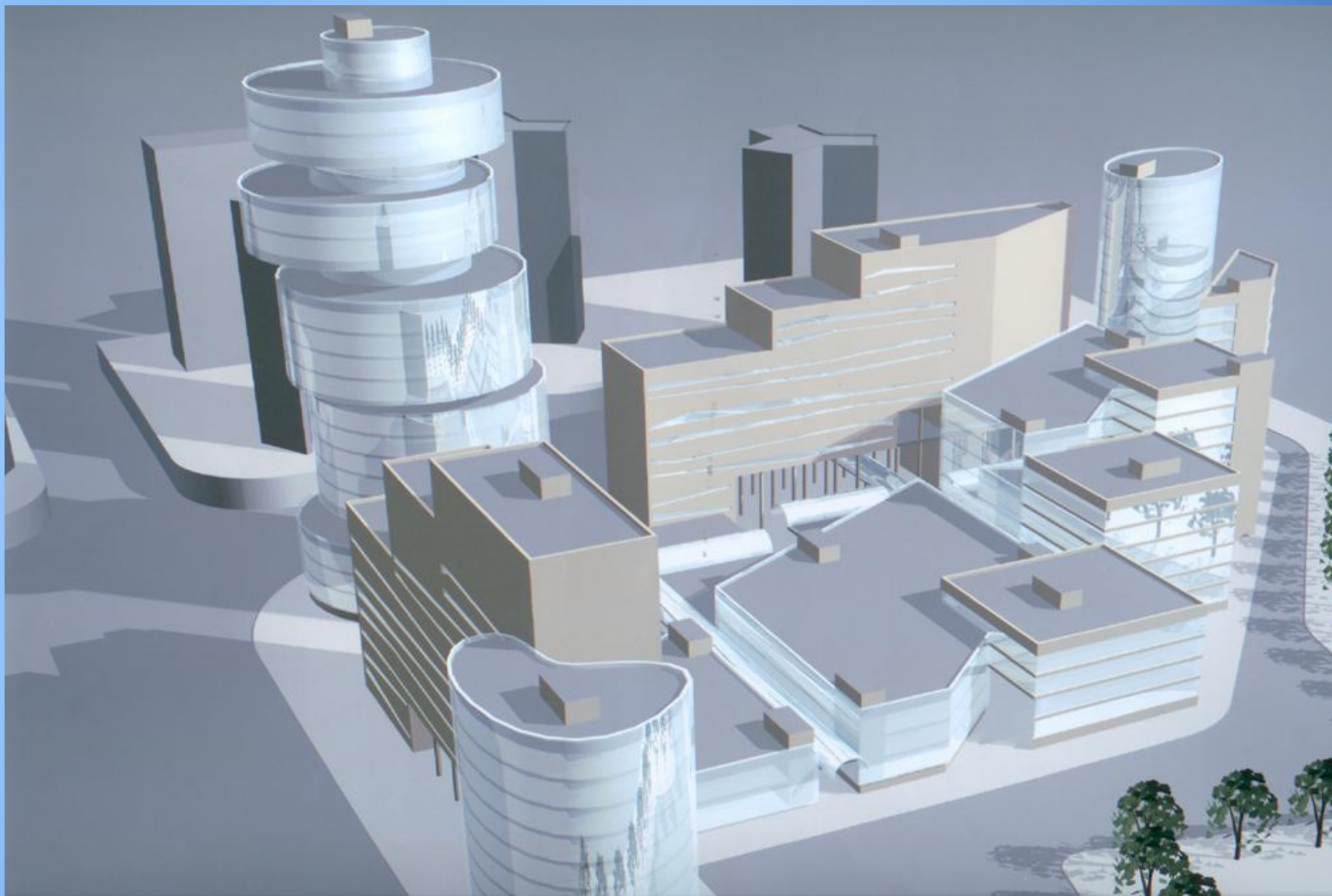
Архитектурные концепции

Архитектурная мастерская С.В.Гнедовского



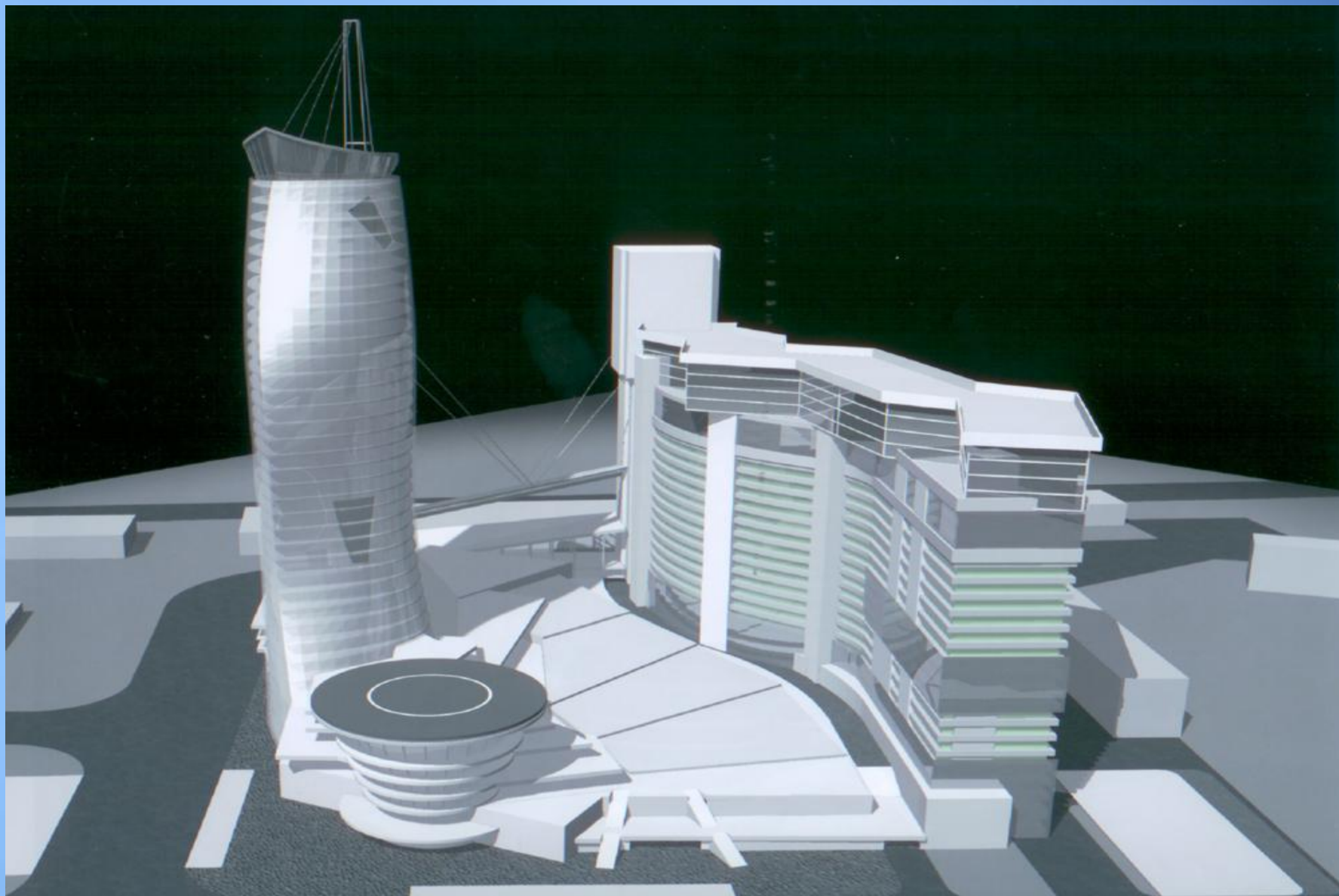
Архитектурные концепции

Архитектурная мастерская С.В.Гнедовского



Архитектурные концепции

Производственная архитектурная мастерская Виссарионова



Технико-экономические показатели проекта

ТЭП по всему комплексу

- Общая площадь основного корпуса – 91 000 кв.м
 - Офисная недвижимость – 61 000 кв.м
 - Гостиничный комплекс на 150 номеров
- Общая площадь музея - 6 000 кв.м
- Количество машиномест – 1 750 шт.
- Предполагаемое дневное количество посетителей – 5 000 чел

График реализации проекта

Проект рассчитан на три года. Дата начала осуществления проекта – 2 квартал 2008 года, дата завершения проекта – 4 квартал 2011 года.

- 1 - 2 кв. 2008 г. – разработка предварительного проекта
- 3 - 4 кв. 2008 г. – проектирование
- 4 кв. 2008 г. – 1 кв. 2009 г. – получение разрешений на строительство
- 2 кв. 2009 г. – 3 кв. 2011 г. – строительство проекта.
- 3 кв. 2011 г. – подготовка к открытию проекта.
- 4 кв. 2011 г. – открытие проекта.

Основные финансово-экономические показатели проекта

- Общие затраты по проекту – 157 600 000 \$
 - Общие инвестиционные затраты – 136 200 000 \$
 - Операционные затраты – 21 400 000 \$
- Средняя внутренняя норма доходности (IRR) – 29,73 %
- Чистая приведенная стоимость (NPV) – 87 300 000 \$
- Потенциальная инвестиционная стоимость – 241 100 000 \$

Компании, участвующие в проекте

Управляющая компания

ЗАО «Научно-производственное объединение «Экономика»

Инвестор

ООО «Гратис-А»

Технический заказчик

ООО «Заречье-2»

Генеральный подрядчик

ООО «СК «Новое Заречье»

Партнеры по продвижению:

- Коммуникационная группа «Медиа-Шторм»
- Международная консалтинговая компания «Swiss Realty Group»

ООО «Заречье-2», ООО «Гратис-А» и ООО «СК «Новое Заречье» входят в состав группы компаний, управляющей компанией которой является ЗАО «НПО «Экономика».

Компании, участвующие в проекте

ЗАО «Научно-производственное объединение «Экономика»

- оказание консалтинговых услуг;
- анализ экономической и финансовой целесообразности проектов;
- организация процесса инвестирования, финансирования и кредитования проектов;
- стратегическое планирование, сопровождение сделок, управление пакетом договоров, управление проектами;
- организация девелопмента, разработка технико-экономических обоснований;
- организация обслуживания объектов недвижимости;
- оценка объектов недвижимости и бизнеса;
- организация процесса проектирования и строительства недвижимости;

Проекты

- Жилой комплекс «*RICHVILLE*».
- «*Изумрудный*». Площадь территории современного элитного жилого комплекса составит 3,6 га. Общая площадь 61 200 кв. м., подземный паркинг на 300 машиномест.
- «*Гратис-А*». Многофункциональный офисно-гостиничный комплекс общей площадью 104 490 кв. м на земельном участке площадью 3,96 га с подземными и открытыми автостоянками.

Компании, участвующие в проекте

Инвестор

ООО «Гратис-А»

Компания является одним из бизнес направлений группы компаний, под управлением ЗАО «НПО «Экономика».

Общая информация

ООО «Гратис-А» создано в целях реализации проекта жилой застройки земельного участка расположенного вблизи пос. Заречье.

Основные виды деятельности

- управление недвижимым имуществом;
- предоставление посреднических услуг при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества и земельных участков;
- строительство зданий и сооружений;
- прочее финансовое посредничество;

Компании, участвующие в проекте

Генеральный подрядчик

ООО «СК «Новое Заречье»

Компания является одним из бизнес направлений группы компаний, под управлением ЗАО «НПО «Экономика».

Основные виды деятельности

- строительство зданий и сооружений;
- предоставление посреднических услуг при операциях с недвижимым имуществом;
- деятельность в области права;
- внешнеэкономическая деятельность;

ООО «СК «Новое Заречье» имеет Лицензию на строительство зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом.

Компании, участвующие в проекте

Коммуникационная группа «Медиа-Шторм»

В Коммуникационную группу «Медиа-Шторм» входят:

- Полиграфический комплекс «Шторм-Принт»
- Коммуникационное Агентство «Медиа-Шторм»
- Агентство наружной рекламы «Филипо»
- Агентство элитной недвижимости «Eaton Way»

Коммуникационное Агентство полного цикла «Медиа-Шторм», ассоциированный член АКАР (Ассоциации Коммуникационных Агентств России), член ESOMAR (Европейского общества по изучению общественного мнения и маркетинга).

Клиенты:

«MIRAX-Group», «М.О.Р.Е. – Плаза», «Альянс», «Балтийский монолит», «Ведис Капитал», «Проминдустрия АГ».

Проекты:

«Башня Федераций», «Кутузовская Ривьера», «Обыкновенное Чудо», «ОНЕГИН», «ИДЕАЛ-house» в г. Сочи, «Ближняя дача».

Компании, участвующие в проекте

Международная консалтинговая компания «Swiss Realty Group»

«Swiss Realty Group» является частью швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), имеющего более 300 офисов по всему миру. Основные виды деятельности - стратегический консалтинг, покупка, продажа, аренда, управление недвижимостью.

Оказываемые услуги

- Разработка стратегии девелопмента
- Инвестиционный анализ, оценка финансовых рисков, анализ наилучшего использования земельного участка
- Оценка недвижимости, инвестиционного портфеля, земельных участков
- Полное управление проектом путем аутсорсинга девелоперской функции.

Текущие проекты:

- Atlantis House, Тюмень, 32000 кв.м
- Iserpark, Ростов-на-Дону, 65000 кв.м
- Sferum Lifestyle Management, Москва, Новый Арбат, 12000 кв.м
- Di Fronte De La Casa, Москва, ул. Тверская, 70000 кв.м
- One & Only, Москва, Алтуфьевское шоссе, 70400 кв.м
- Rio Grand, Москва, Дмитровское шоссе, 220000 кв.м
- Big Box Moscow, Московская область, 6-й км Новорижского шоссе, 68000 кв.м

Месторасположение участка и его характеристики позволяют реализовать успешный проект строительства многофункционального комплекса.

ЗАО «НПО «Экономика»

Благодарим за внимание!

Россия, г.Москва,
Бережковская набережная, д. 6,
(499) 240 58 38
www.nproeconomica.ru