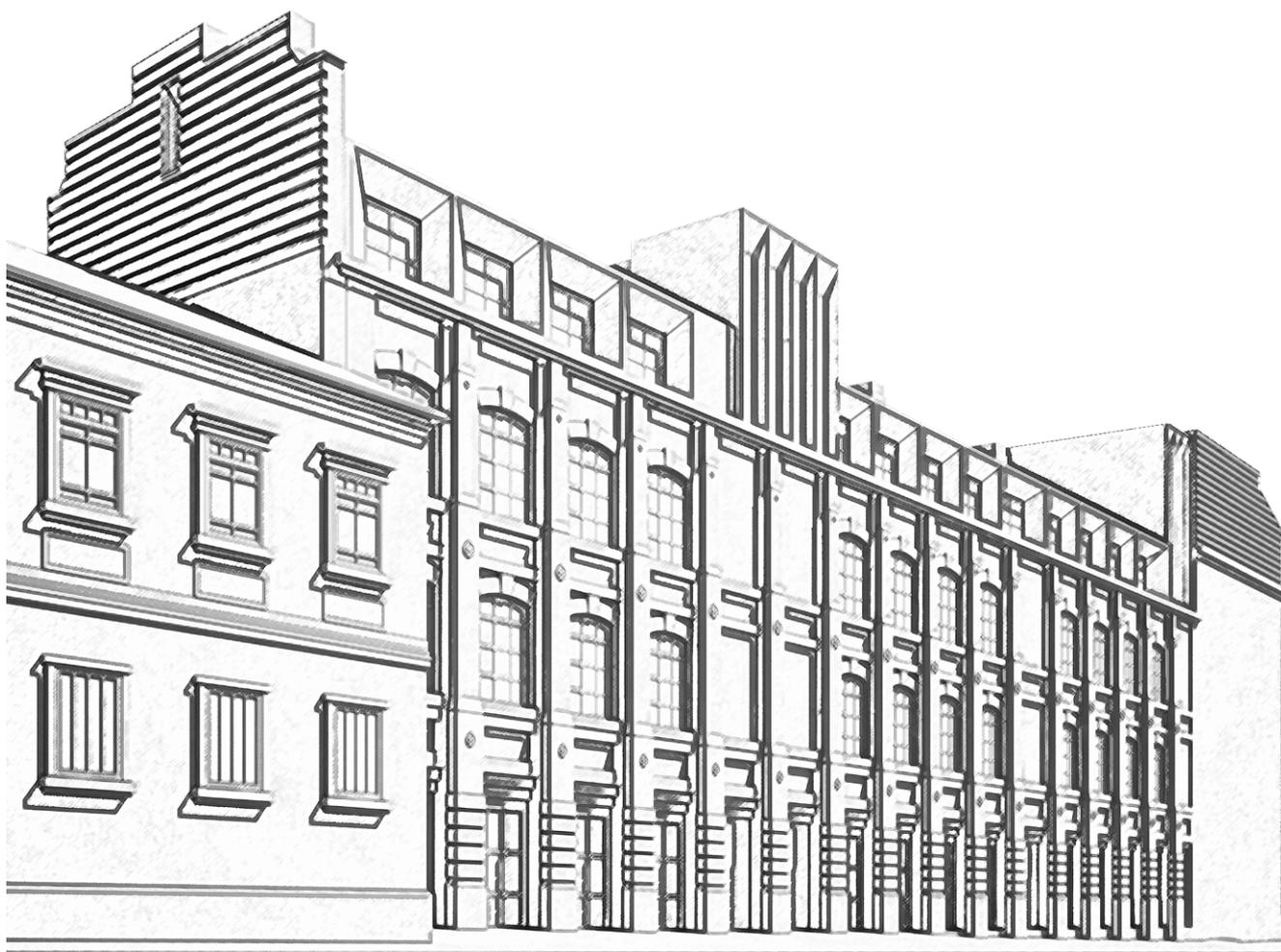


УНИКАЛЬНОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

ФАБРИКА МАРАТА



МОСКВА, 2013





ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

“ Комплекс зданий «Фабрика Марата» расположен в историческом центре Москвы всего в 1,6 километрах от Кремля по адресу: Большой Ордынский переулок, владение 4.

Комплекс имеет широкие возможности по редевелопменту или реконструкции, что подразумевает или возведение жилого комплекса премиум класса с подземным паркингом и офисным комплексом, или улучшение текущих офисных площадей до высококачественного уровня.

”

КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПЛЕКСА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

в историческом центре Москвы

Проект имеет уникальное местоположение в историческом центре Москвы, в пределах Садового кольца, в окружении главных исторических достопримечательностей, формирующих культурное наследие страны и облик Москвы. Кремль и Красная площадь находятся в пешеходной доступности от Комплекса, а район Замоскворечье, в котором расположен Комплекс, является престижным жилым районом с невысокой плотностью застройки, представляющий собой классический «тихий» центр города.

ЗЕМЛЯ

в собственности

Комплекс расположен на земельном участке, который находится в собственности и является частью предложения, что значительно сокращает риски потенциального инвестора, связанные с потерей контроля над участком, а также позволит более гибко подходить к стратегии выхода из проекта в случае его дальнейшей перепродажи.

УНИКАЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

по улучшению Комплекса

Комплекс полностью сдан в аренду, при этом существует возможность редевелопмента или реконструкции существующих зданий. Проект редевелопмента в полноценный жилой комплекс премиум-класса с возможностью прописки подразумевает увеличение существующих площадей почти в два раза, строительство подземного паркинга, с последующей продажей квартир. В то время как возможная реконструкция офисных площадей позволит при сравнительно небольших затратах улучшить существующие здания и довести их до современных высококачественных стандартов офисных помещений, тем самым увеличить арендный доход и, одновременно, стоимость самого Комплекса.

ЭФФЕКТИВНАЯ СТРУКТУРА

и опытный продавец

Структура владения Комплексом была оптимизирована текущим собственником, что значительно упростит сделку и сократит транзакционные издержки. Продавец является одним из крупнейших инвестиционных и девелоперских холдингов в Российской Федерации и имеет обширный опыт по совершению подобных транзакций, что будет способствовать профессиональному и быстрому закрытию сделки.

СУЩЕСТВУЮЩИЙ

денежный поток

В настоящее время все помещения заняты различными арендаторами на краткосрочной основе, что позволит сократить издержки владения, в случае если будет принято решение по подготовке Комплекса к редевелопменту или реконструкции, а значит дополнительно увеличить доходность подобных проектов.

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ

финансовые показатели

В случае реализации проекта редевелопмента или реконструкции потенциальным инвестором может быть достигнут значительный уровень доходности за счет увеличения стоимости Комплекса, а также за счет увеличения полезных площадей. При этом банки будут заинтересованы в предоставлении заемного финансирования благодаря уникальному местоположению проекта и земельному участку, находящемуся в собственности.



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

“ Комплекс расположен в Замоскворечье, в престижном и тихом центре Москвы, в уникальной близости от Кремля и Красной площади. Окружающий Комплекс район характеризуется развитой инфраструктурой, поблизости расположено множество исторических памятников архитектуры, всемирно известных музеев, а также отелей класса люкс.

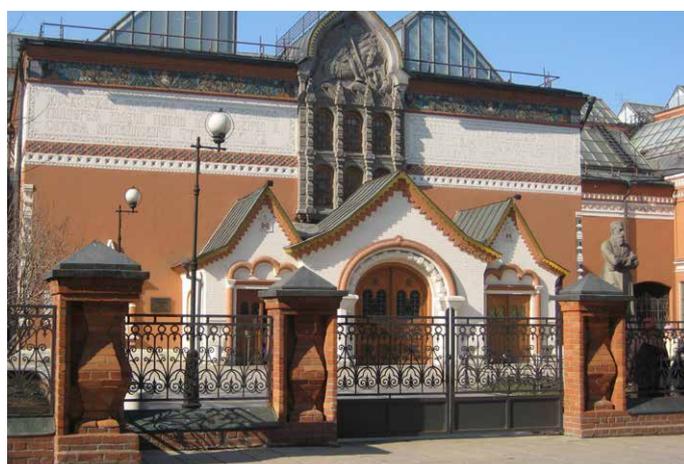
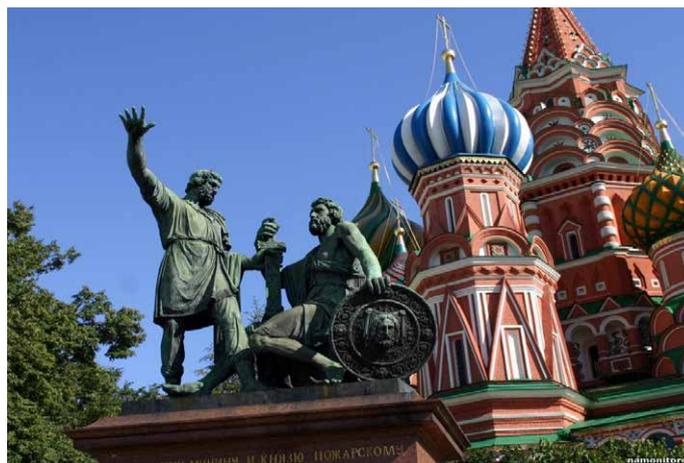
”

ОКРУЖЕНИЕ КОМПЛЕКСА

- Район местоположения Комплекса является частью историко-культурного наследия Москвы. В его пределах находится множество памятников архитектуры, таких как историческая застройка улицы Большая Ордынка, храмов и церквей XVII-XIX веков постройки, поблизости расположена Третьяковская Галерея, Центральный дом Художника и парк Музеон.
- Будучи изолированными от остального центра Москвой-рекой, районы Замоскворечье и Якиманка известны как тихий центр, где нет значительного пешеходного потока, а автомобильное движение преимущественно сосредоточено вдоль улиц Большая Якиманка, Большая Ордынка и Пятницкая, на которых расположено множество кафе, ресторанов и магазинов.
- Поблизости от Комплекса располагаются крупные отели высшей ценовой категории, такие как «Балчуг Кемпински» и «Swissotel Красные Холмы».
- На территории района Замоскворечье, в непосредственном окружении Комплекса, находятся головные офисы многих крупнейших российских компаний и банков, включая Роснефть, ТНК, РОСНО и Транснефть.
- Также поблизости располагаются крупные офисные комплексы «Легион-I», «Легион-II», «Аквамарин», «Централ Сити Тауэр», «Лайтхаус» и другие.
- Неподалеку от Комплекса расположены такие элитные жилые комплексы как «Коперник», «Четыре солнца», «Имперский Дом», «Римский Дом», «Аквамарин», «Онегин» и «Wine House», «Кадашевские палаты» и многие другие.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

- Комплекс выгодно расположен между тремя станциями метро: Третьяковская – 500 м, Полянка – 700 м, Добрынинская – 650 м.
- Удаленность Комплекса от Кремля составляет 1,6 км.
- Расстояние до Садового кольца составляет всего 550 м, что обеспечивает прекрасную доступность для личного транспорта.
- Также возможен заезд с набережных Москвы-реки и Обводного канала, благодаря множеству небольших переулков.
- На расстоянии 1,4 км находится выезд на магистраль федерального значения: ул. Якиманка – Ленинский проспект – Киевское шоссе (М-3).
- 600 м до выезда на ул. Люсиновская, которая через 2,5 км переходит в магистраль федерального значения: ул. Большая Тульская – Варшавское шоссе – Симферопольское шоссе (М-2).
- Близость к Павелецкому вокзалу позволяет добраться до международного аэропорта Домодедово, всего за 45 минут.
- Для передвижения на небольшие расстояния в пределах района для населения доступны трамвайные, автобусные и троллейбусные линии.

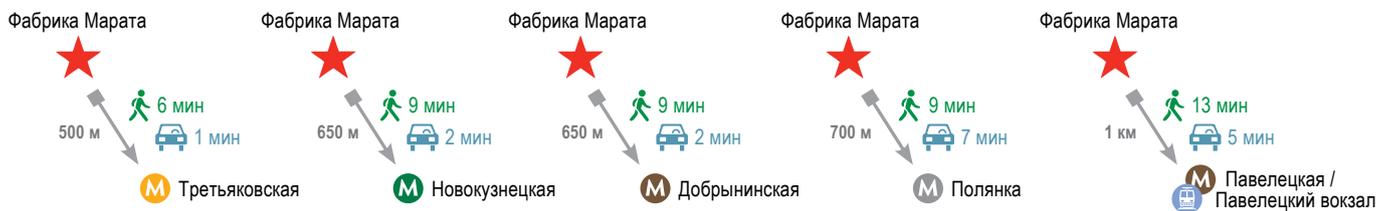


МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ Комплекса

Комплекс расположен по адресу: г. Москва, Большой Ордынский пер., вл. 4



Общественный транспорт

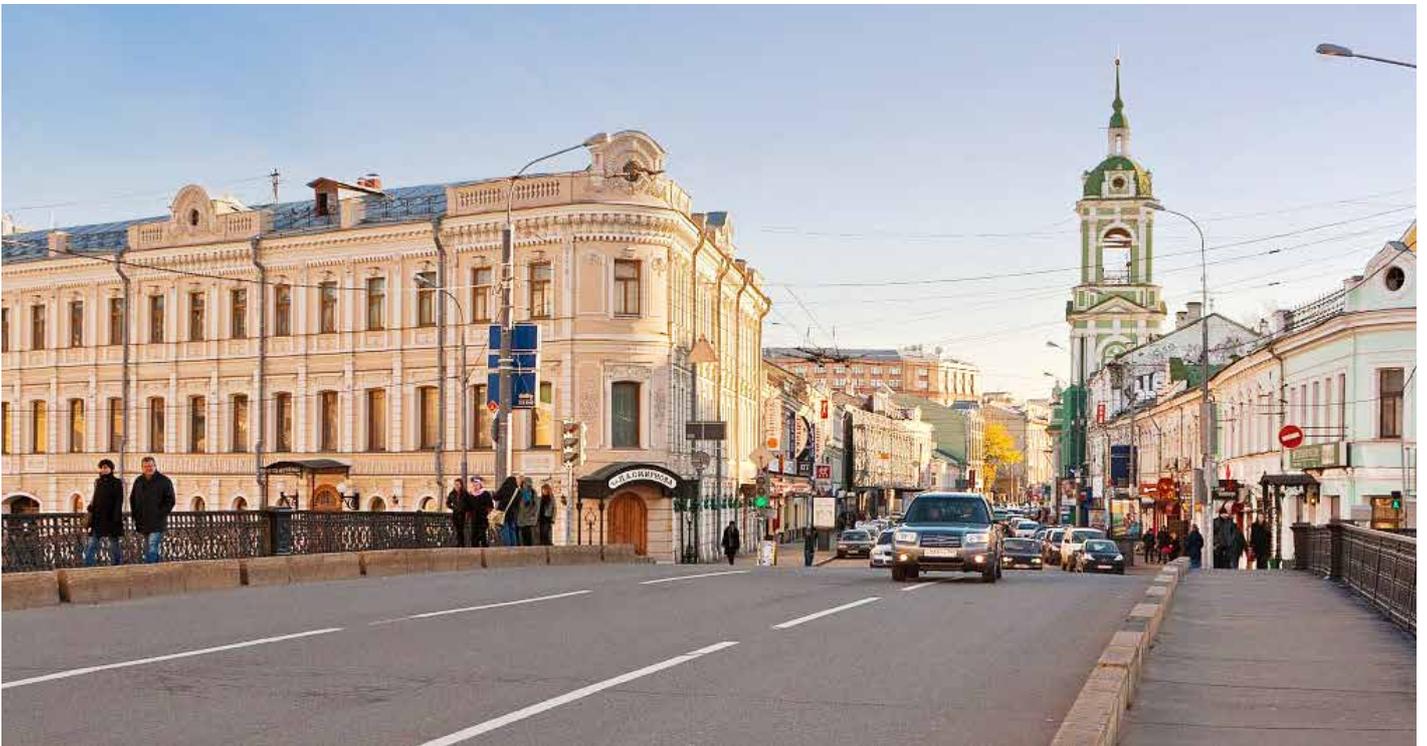


Основные дороги



Достопримечательности







ОПИСАНИЕ КОМПЛЕКСА

“ Комплекс представляет собой здания «Фабрики Марата» – 7 зданий, построенных преимущественно в первой половине XX века, которые в настоящее время заняты различными арендаторами.

”

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Комплекс является бывшим кондитерским производством, которое функционировало с середины XIX века до 2011 года, когда оно было перенесено на более современную площадку за пределами центра Москвы.
- Комплекс находится в охранной территории, в которой введен особый режим реставрации и регенерации исторической застройки.
- Здания Комплекса 2, 3 и 7-2 представляют собой усадебный комплекс XVIII-XIX веков постройки, рекомендованный к реконструкции.
- Фасад здания 4 имеет градоформирующее значение как элемент фронта застройки ул. Малая Ордынка. В случае реализации проекта редевелопмента предполагается сохранение этого фасада с последующей реставрацией.
- Остальные здания являются промышленными зданиями, которые были построены в 30-х годах XX века, и рекомендованы к сносу, оформленному в установленном порядке.

КЛЮЧЕВЫЕ АРЕНДАТОРЫ

Комплекс полностью сдан 40 арендаторам в краткосрочную аренду. Более 40% площадей приходится на 2 компании:



Научно-производственное объединение «Мостовик» – одно из крупнейших проектных и строительных предприятий России. Специалистами НПО «Мостовик» было спроектировано и построено свыше 800 объектов в России и за ее пределами. Годовые объемы выполняемых строительно-монтажных работ превышают 45 миллиардов рублей.

Арендатор занимает площадь 3 030 м²

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

Тип	Мощность
Электроснабжение	1 000 кВА единовременной нагрузки
Водоснабжение	125 м ³ в сутки водопроводной воды
Водоотведение	1 000 м ³ в сутки с учетом технической воды из собственной артезианской скважины
Теплоснабжение	Осуществляется от собственной газовой котельной
Газоснабжение	До 15 066 406 м ³ в год

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Земельный участок площадью 0,76 га состоит из двух смежных участков:

- Участок площадью 0,74 га находится в собственности;
- Участок площадью 0,02 га находится в аренде до 2058 года.



Фотостудия Whitestudio – это современный студийный комплекс с современным техническим оснащением и большим набором сопутствующих сервисов.

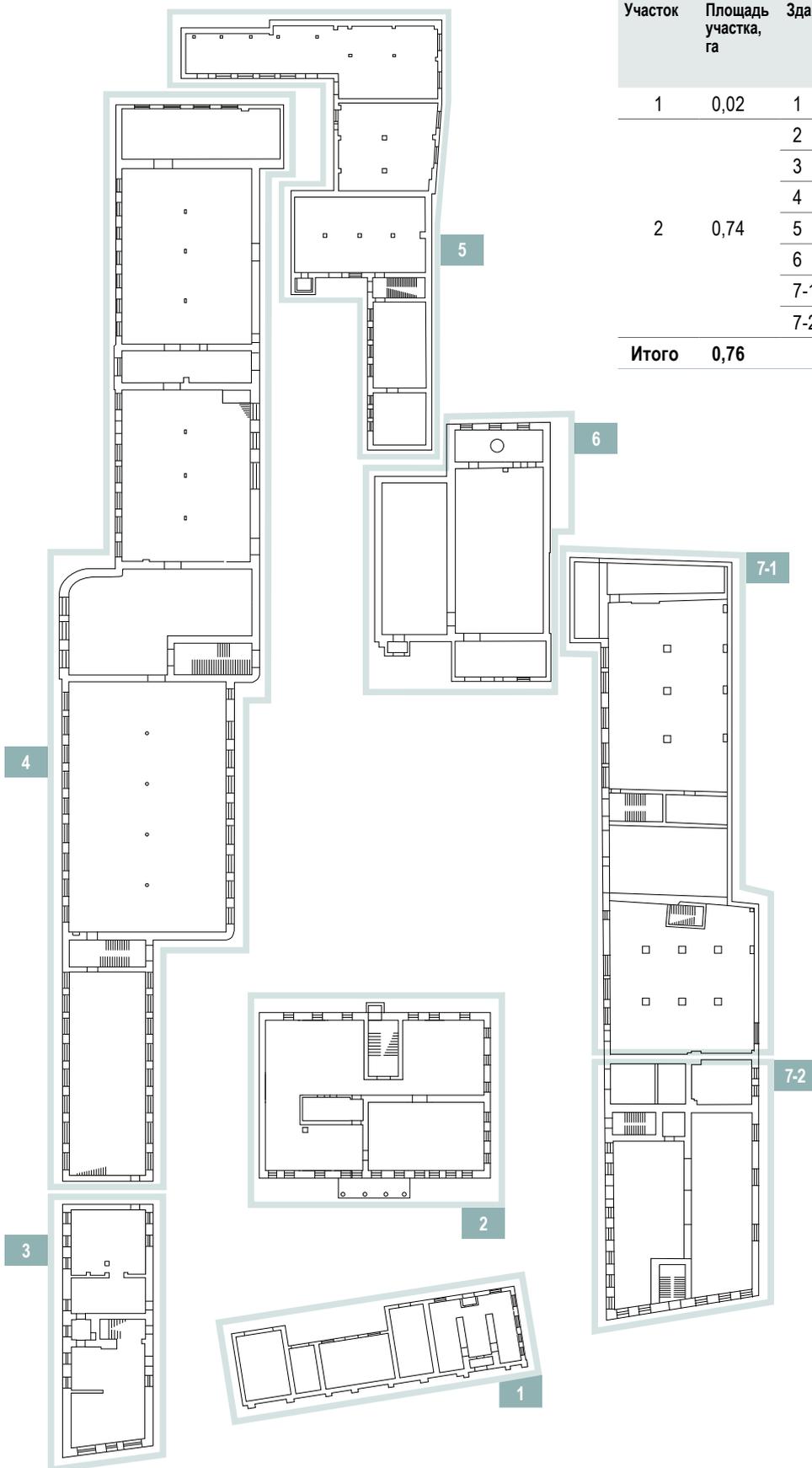
Оснащение и технические параметры студии позволяют осуществлять высококачественную съемку, в том числе для глянцевых журналов.

Арендатор занимает площадь 1 105 м²

СТРУКТУРА КОМПЛЕКСА

ХАРАКТЕРИСТИКИ КОМПЛЕКСА

Участок	Площадь участка, га	Здание	Кол-во наземных / подземных этажей	Дата строительства	Общая площадь, м ²
1	0,02	1	1	1934	162
		2	2 / -1	до 1900	1 252
		3	2	до 1900	354
		4	3 / -1	1932	5 432
2	0,74	5	3 / -1	1934	2 120
		6	1 / -1	1900	511
		7-1	3	1934	1 639
		7-2	2 / -1	до 1900	671
Итого	0,76				12 141





ПРОЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

“ Концепция проекта редевелопмента предполагает снос всех существующих зданий, кроме 2, 3 и 7-2, и строительство нового жилого квартала со всей необходимой инфраструктурой и современными архитектурно-планировочными решениями, включая подземный паркинг. ”



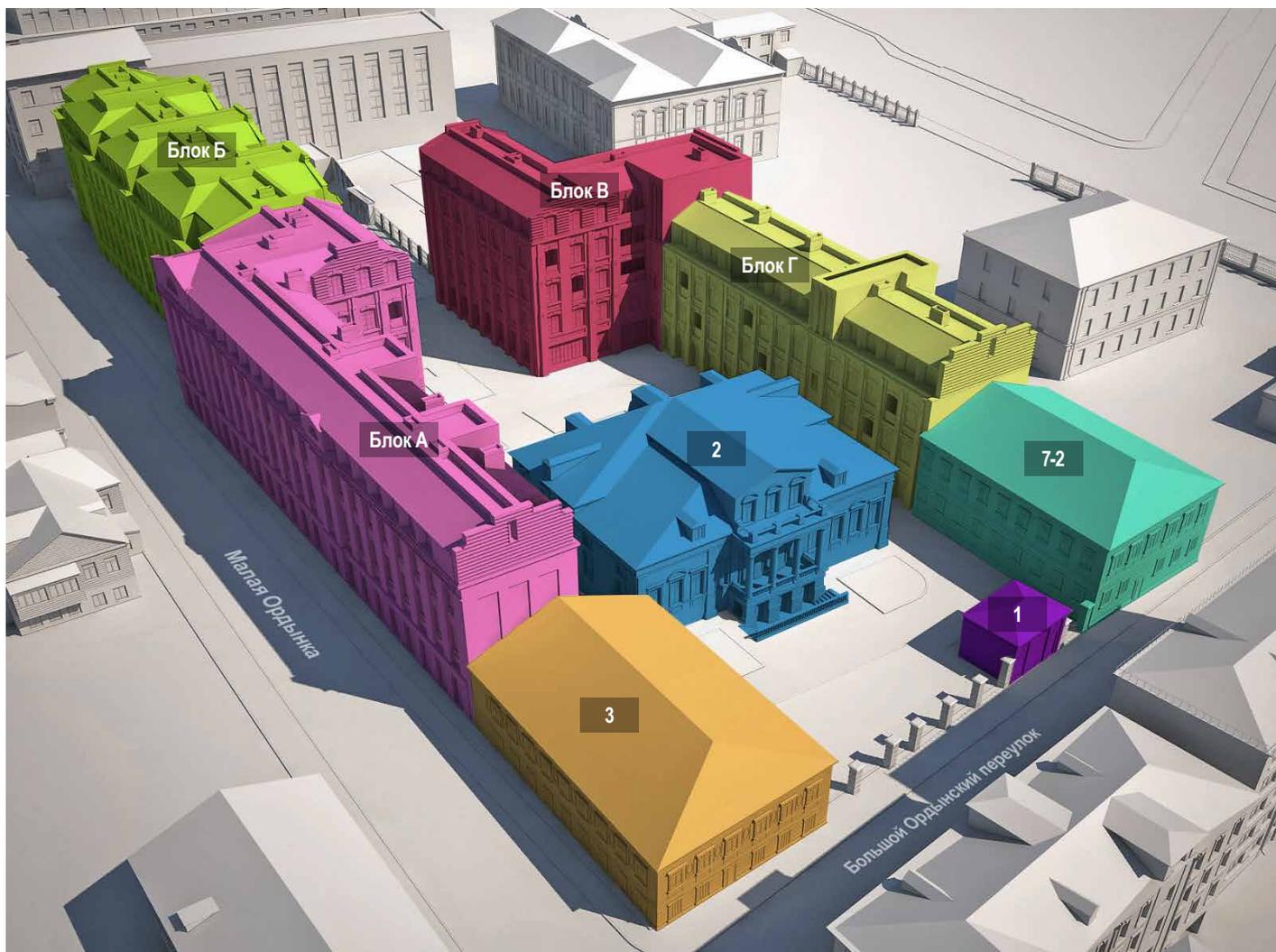
ПРОЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

- Новый комплекс общей площадью 21 217 м² будет состоять из 4 жилых зданий с интегрированной подземной парковкой и комплекса офисных особняков.
- Проект подразумевает строительство новых жилых зданий премиум-класса общей площадью 18 607 м² в корпусах высотой от 3 до 5 этажей и торговых помещений площадью 722 м², расположенных на первых этажах.
- В проекте предусмотрена реконструкция и восстановление усадебного комплекса (здания 2, 3, 7-2) площадью 2 610 м² для последующего использования в качестве офисных особняков.
- Под жилыми зданиями комплекса планируется строительство единого подземного паркинга общей площадью 8 542 м² на 150 машиномест.
- Для реализации проекта редевелопмента будет необходим снос существующих зданий площадью 9 864 м², с сохранением исторической фасадной части строения 4.

КОНЦЕПЦИЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

- Расположение проекта в тихом и престижном центре Москвы определяет концепцию редевелопмента, которая нацелена на формирование новой жилой среды на месте существующего Комплекса, состоящего из административных и старых промышленных зданий, что позволит наилучшим образом конвертировать потенциал земельного участка в доходность инвестора.
- В отличие от многих подобных проектов в Москве, редевелопмент Комплекса подразумевает строительство полноценных квартир, в которых можно будет оформить прописку.
- Данная концепция также подразумевает развитие внутреннего пространства проекта, где по плану будет сформирована рекреационная зона с развитым озеленением и фонтаном. Наличие развитого закрытого внутридомового пространства является уникальным преимуществом проекта.

КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



Общая площадь Комплекса - 21 217 м²

Жилой комплекс	Кол-во наземных / подземных этажей	Площадь, м ² / машиноместа
Общая площадь		18 607
Наземная площадь		10 065
Продаваемая площадь		6 571
■ Блок А	4	1 597
■ Блок Б	5	2 600
■ Блок В	4/5	1 241
■ Блок Г	3	1 133
Арендваемая торговая площадь на 1 этаже		722
Подземная площадь	-2	8 542
Количество машиномест		150

Комплекс офисных особняков	Кол-во наземных / подземных этажей	Площадь, м ²
Общая площадь		2 610
■ Строение 2	2	1 401
■ Строение 3	2	356
■ Строение 7-2	2 / -1	833
■ Строение 1 (проходная)	1	20

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- Комплекс является бывшим кондитерским производством, которое функционировало с середины XIX века до 2011 года, когда оно было перенесено на более современную площадку за пределами центра Москвы.
- Комплекс находится в охранной территории, в которой введен особый режим реставрации и регенерации исторической застройки.
- Здания Комплекса 2, 3 и 7-2 представляют собой усадебный комплекс XVIII-XIX веков постройки, рекомендованный к реконструкции.
- Фасад здания 4 имеет градоформирующее значение как элемент фронта застройки ул. Малая Ордынка. В случае реализации проекта редевелопмента предполагается сохранение этого фасада с последующей реставрацией.
- Остальные здания являются промышленными зданиями, которые были построены в 30-х годах XX века, и рекомендованы к сносу, оформленному в установленном порядке.

КЛЮЧЕВЫЕ АРЕНДАТОРЫ

Комплекс полностью сдан 40 арендаторам в краткосрочную аренду. Более 40% площадей приходится на 2 компании:



Научно-производственное объединение «Мостовик» – одно из крупнейших проектных и строительных предприятий России. Специалистами НПО «Мостовик» было спроектировано и построено свыше 800 объектов в России и за ее пределами. Годовые объемы выполняемых строительно-монтажных работ превышают 45 миллиардов рублей.

Арендатор занимает площадь 3 030 м²

ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

Тип	Мощность
Электроснабжение	1 000 кВА единовременной нагрузки
Водоснабжение	125 м ³ в сутки водопроводной воды
Водоотведение	1 000 м ³ в сутки с учетом технической воды из собственной артезианской скважины
Теплоснабжение	Осуществляется от собственной газовой котельной
Газоснабжение	До 15 066 406 м ³ в год

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Земельный участок площадью 0,76 га состоит из двух смежных участков:

- Участок площадью 0,74 га находится в собственности;
- Участок площадью 0,02 га находится в аренде до 2058 года.



Фотостудия Whitestudio – это современный студийный комплекс с современным техническим оснащением и большим набором сопутствующих сервисов.

Оснащение и технические параметры студии позволяют осуществлять высококачественную съемку, в том числе для глянцевых журналов.

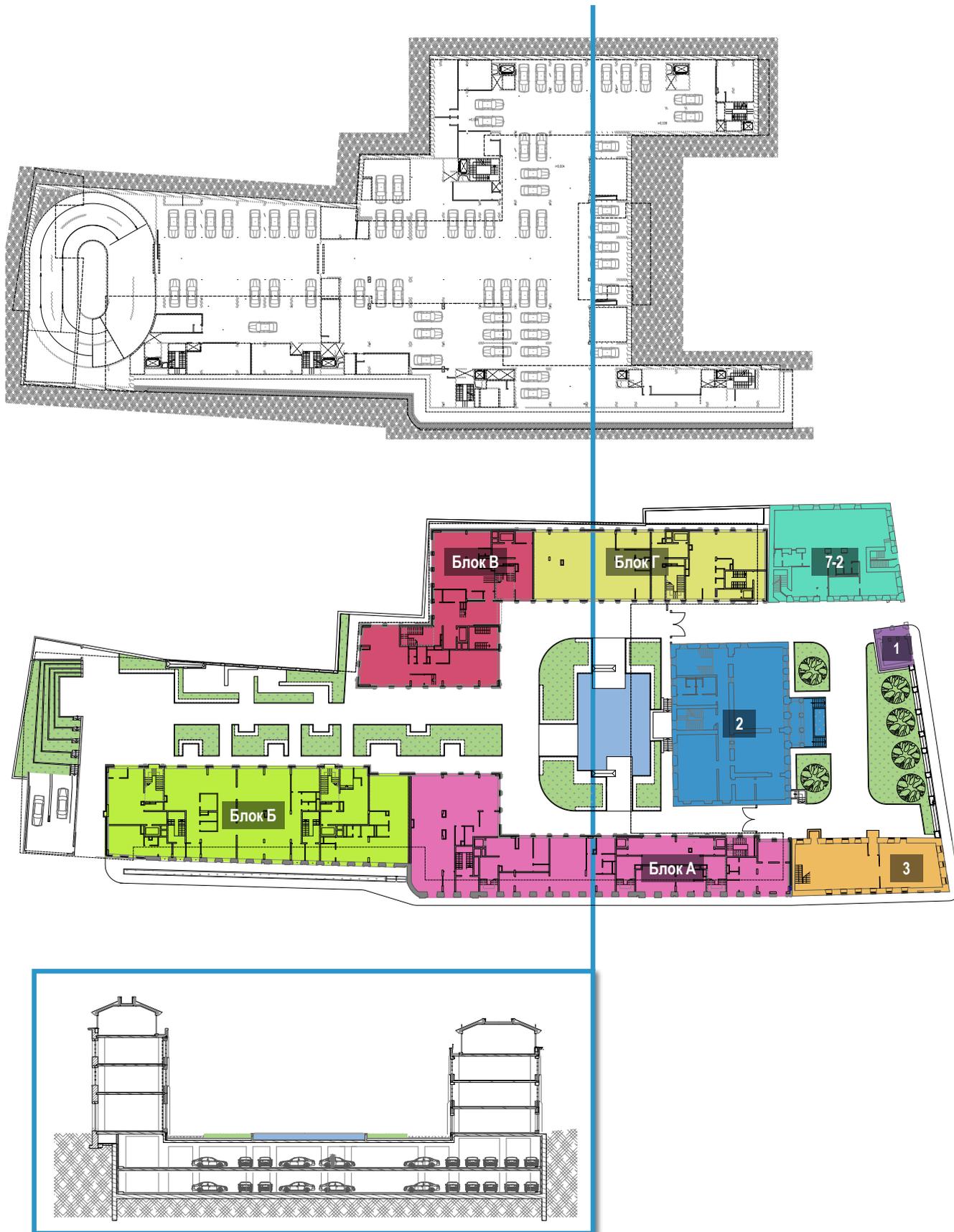
Арендатор занимает площадь 1 105 м²

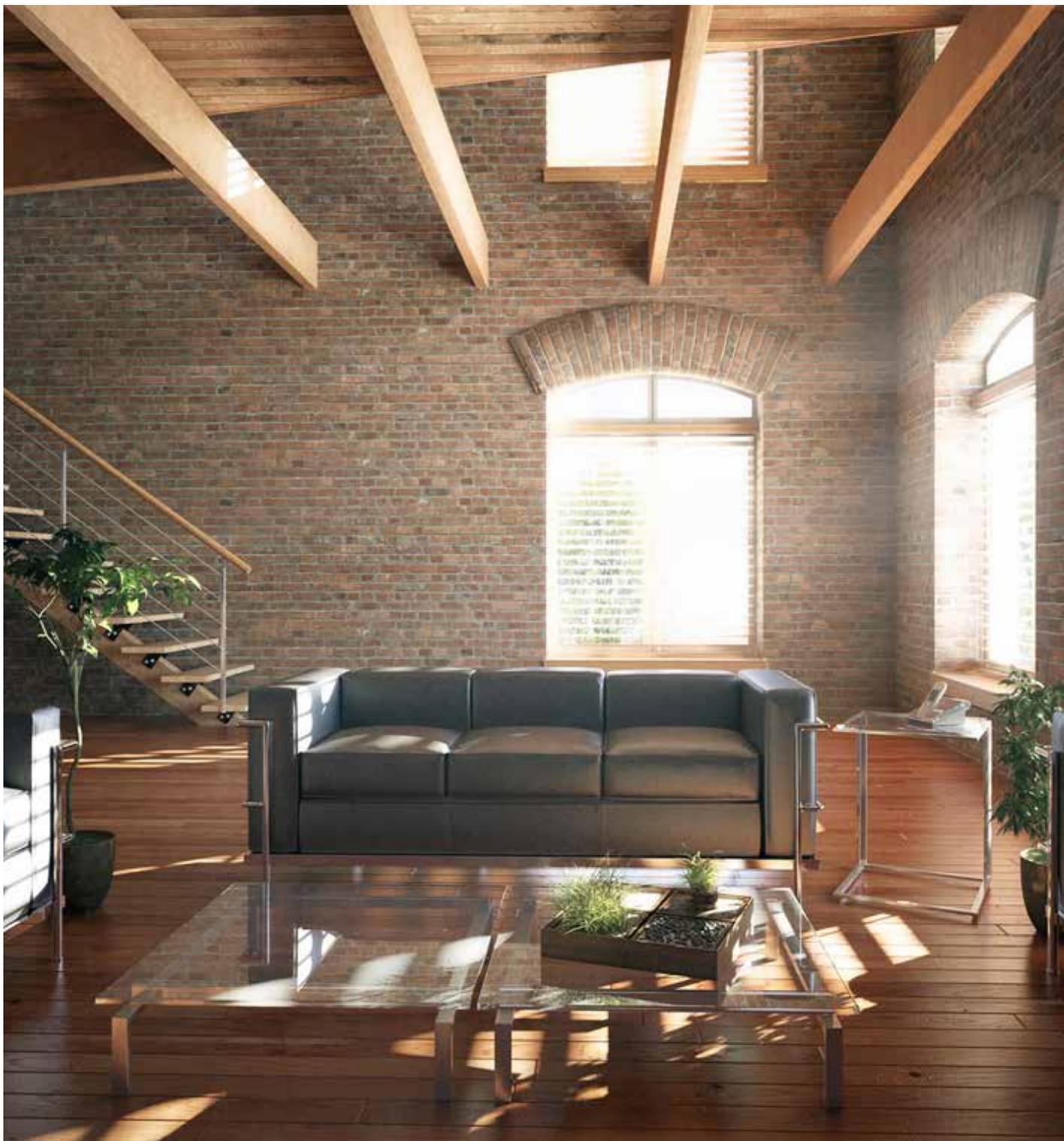


Вид со стороны Большого Ордынского переуллка



ПЛАНИРОВКИ





ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ

“ Альтернативой проекту редевелопмента является реконструкция существующих зданий в Комплексе, которая позволит сформировать удобное пространство административного назначения, отвечающее всем современным требованиям. При этом основные параметры Комплекса останутся неизменными.

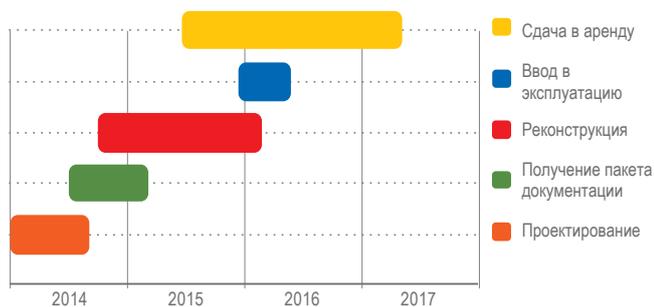
”



ПРОЕКТ РЕКОНСТРУКЦИИ

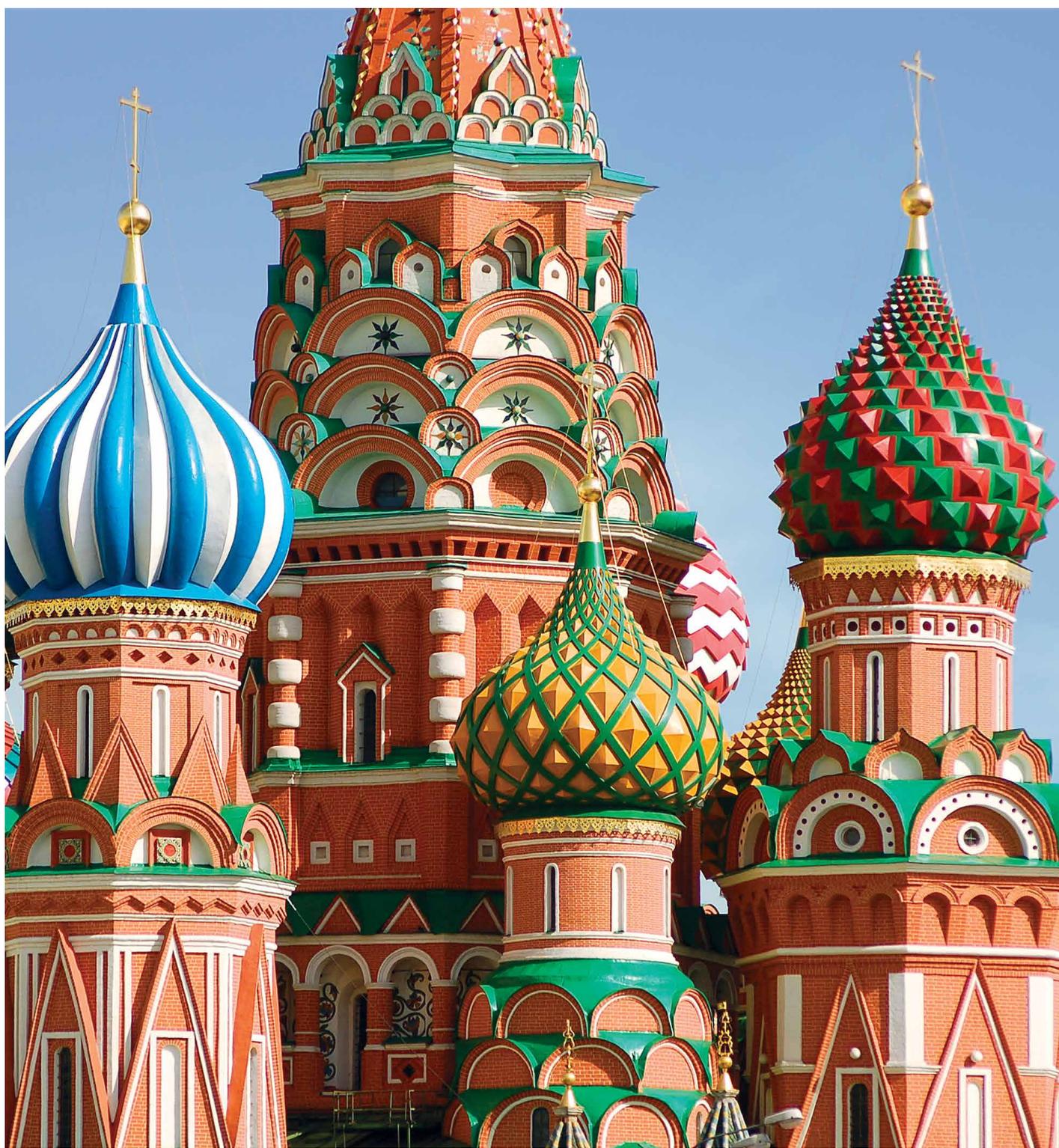
- Проект предусматривает сохранение комплекса зданий в существующих границах с сохранением высотности строений.
- Предполагается оптимизация планировок за счет сноса перегородок и перепланировки части этажей, что позволит оптимизировать баланс площадей Комплекса.
- Планируются капитальные инвестиции в инженерное оборудование с целью доведения Комплекса до уровня высококачественного офисного объекта.
- Облицовка фасадов и формирование интерьеров будут выполнены с сохранением историко-культурного значения Комплекса для центра города.

ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ



КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ

- Исключительно выгодное местоположение проекта, а также компоновка существующих зданий, позволяет успешно конвертировать Комплекс в офисный квартал в стиле Loft, что подразумевает формирование из промышленных зданий современного рабочего пространства с высокими потолками, изящно декорированной кирпичной кладкой, высокими окнами и тонкими колоннами, создающими эффект воздушности.
- Подобные офисные пространства пользуются спросом у различных групп арендаторов: от маркетинговых агентств до консалтинговых компаний международного уровня. Чаще всего арендаторами таких объектов становятся архитектурные бюро, медийные компании, компании из сферы высоких технологий и рынка рекламы.
- Конвертация строений бывшей фабрики позволяет при относительно небольших инвестициях получить высококачественный офисный объект, который будет востребован на рынке у конечных потребителей.
- Принимая во внимание ограничения, наложенные на развитие офисного сектора в пределах Садового кольца, где присутствует традиционно высокий спрос на офисные помещения, а также запрет на точечные застройки центра города, мы полагаем, что Loft квартал на месте «Фабрики Марата» будет выгодно выделяться на фоне конкурирующих офисных объектов в Замоскворечье.



ОБЗОР РЫНКА

“ В перспективе ближайших нескольких лет на первичном рынке элитной недвижимости прогнозируется превышение поглощения над новым предложением, что, в случае реализации такого сценария, приведет к дальнейшему росту цен на новую элитную недвижимость. ”