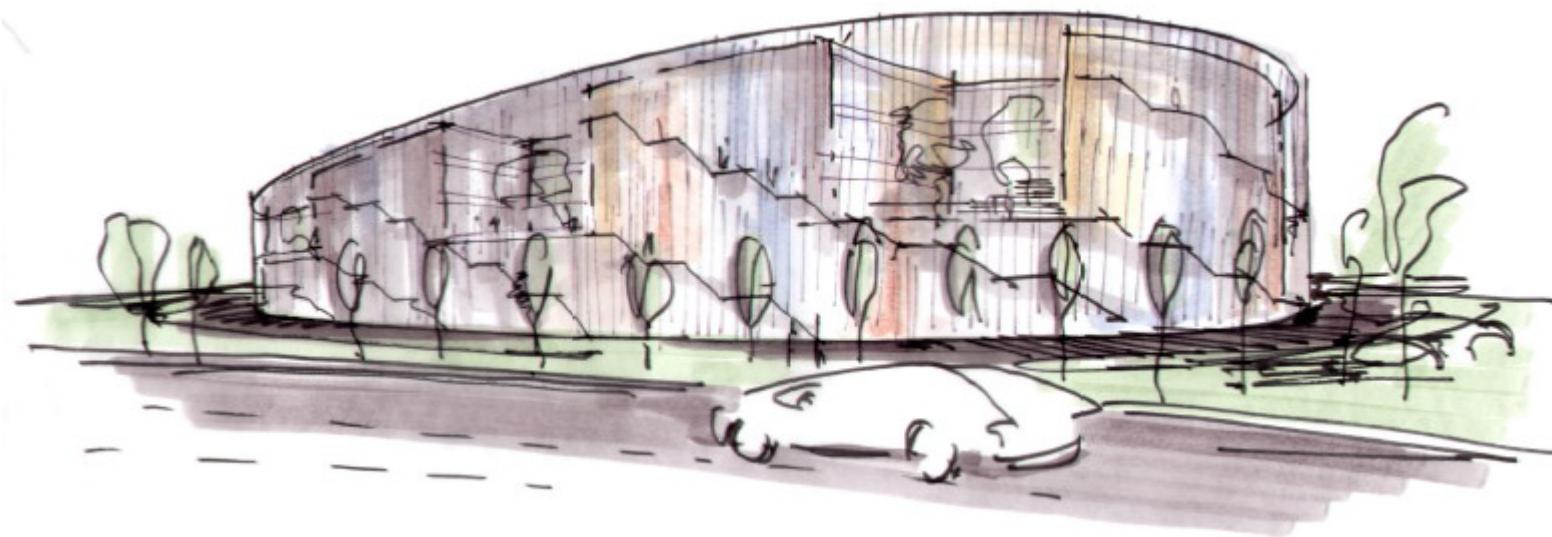


Инвестиционный проект создания Бизнес центра по адресу «МКАД 59 км»



Москва, 2007

Концепция создаваемого Бизнес центра

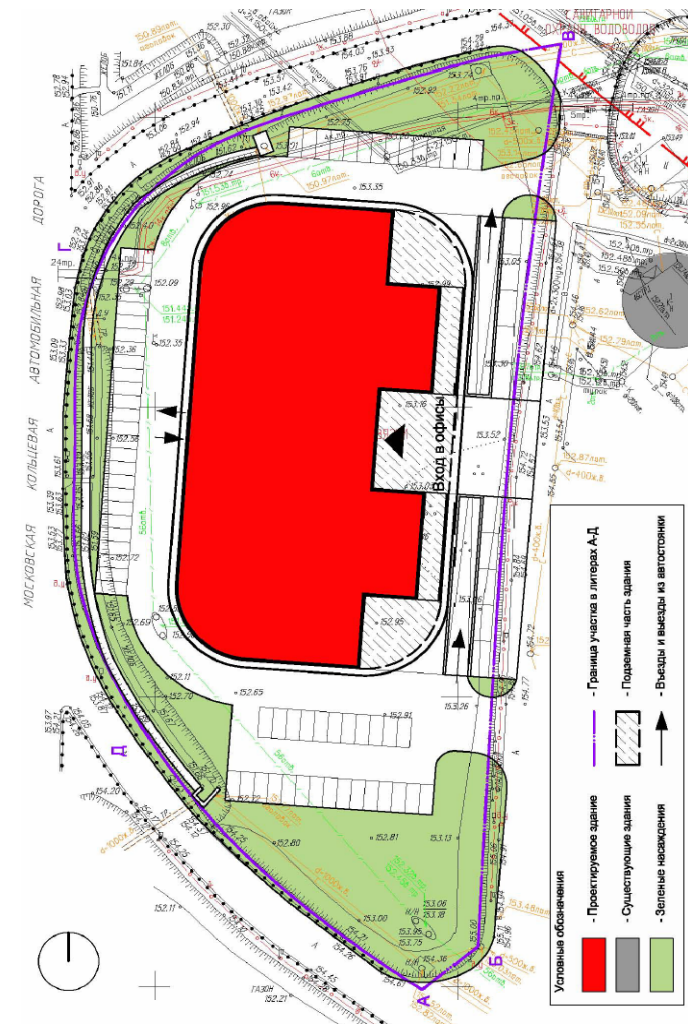
- Проектом предполагается создание Бизнес центра, ориентированного на взискательную группу арендаторов: руководителей компании, владеющих резиденциями по Рублево-Успенскому направлению, а также сопутствующий бизнес (банки, страховые компании, адвокатские бюро, турагентства и пр.).
- С учетом целевой группы арендаторов и расположения Бизнес центра, планируется строительство офисного объекта, по своим архитектурно - планировочными решениям и инженерным системам соответствующего классу «А».
- На первом этаже Бизнес центра предполагается отведение определенных площадей под размещение арендаторов сферы услуг, а также кафе или ресторана. На верхних уровнях возможно создание как панорамных офисов, так и площадей для проведения конференций и шоу-мероприятий.
- Архитектурной концепцией, предложенной Архитектурным Бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры» предполагается использование в фасадных решениях объекта светопрозрачного материала, а также создание ряда встроенных сквозных вертикальных атриумов – внутренних двориков, которые обеспечивают хорошую естественную освещенность офисных помещений и кроме того позволяют организовать рекреационные зоны отдыха персонала и гостей, могут быть использованы для создания переговорных или выставочных зон, по желанию арендаторов.



Основные параметры создаваемого Бизнес центра

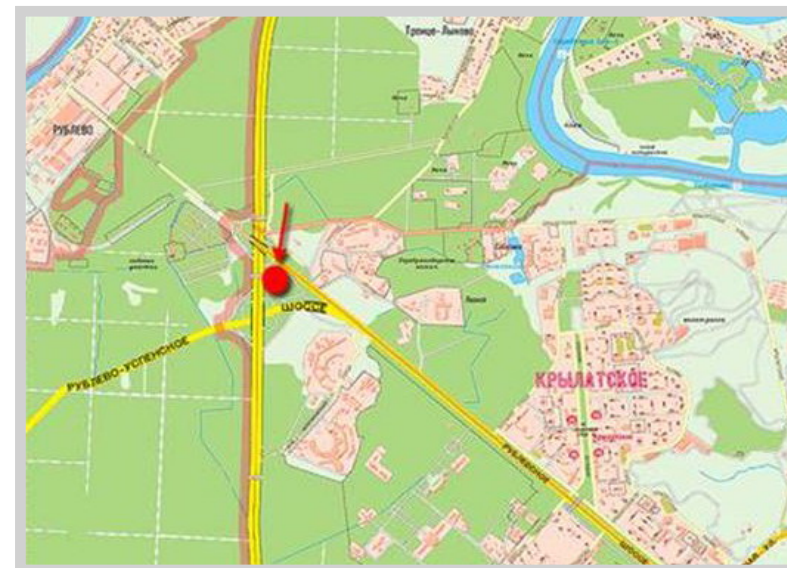
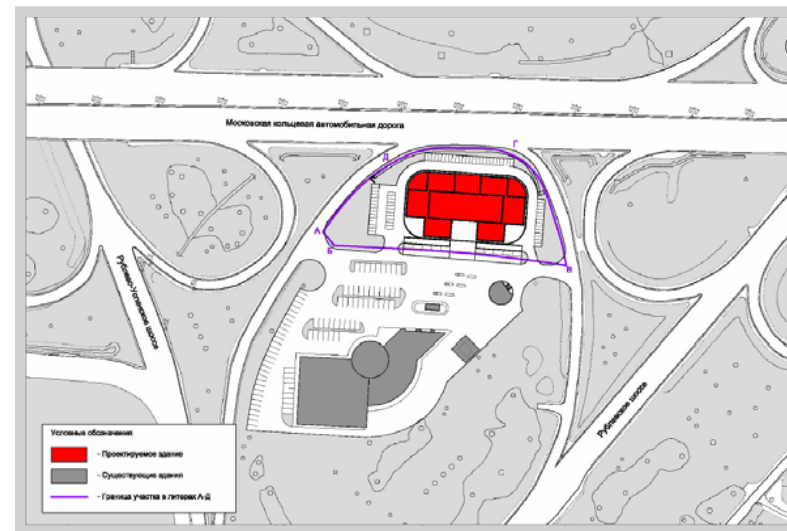
- Класс офисного здания: «А»;
- Площадь земельного участка: 0,91 Га (аренда 49 лет);
- Этажность: 4 надземных и 1 подземный уровни;
- Общая площадь объекта: 13 000 кв.м., в том числе:
 - площадь подземной части: 3 220 кв.м;
 - площадь надземной части: 9 780 кв.м;
- Арендопригодная офисная площадь: 7 880 кв.м.;
- Площадь подземной автостоянки: 2595 кв.м.;
- Вместимость крытой автостоянки: 148 м/м;
- Вместимость открытой автостоянки: 47 м/м.
- Сдача объекта: 2009 год

Бизнес Центр:
Схема Генерального плана



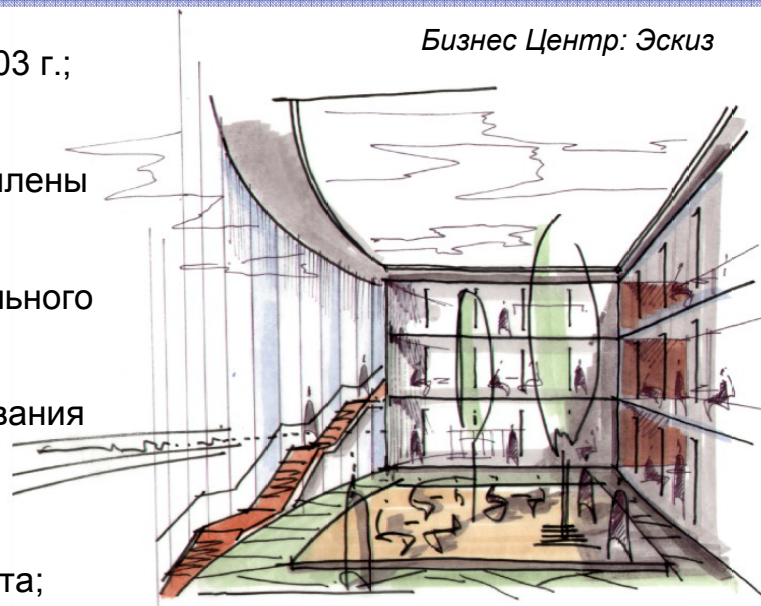
Преимущества месторасположения создаваемого Бизнес центра

- Месторасположение центра: Западный административный округ г. Москвы, между съездами на 59-й км МКАД с Рублевского и Рублево-Успенского шоссе;
- Непосредственная близость Рублево-Успенского шоссе, ведущего к загородным резиденциям правительства и бизнес-элиты;
- Престижный Западный Административный Округ Москвы: сосредоточение элитных деловых центров и жилых объектов премиум и бизнес класса.
- Минимум затрат времени (с учетом загрузки трасс Москвы) чтобы добраться до данного офисного центра в утренние часы и вернуться в загородные резиденции в вечерние часы;
- Хорошая транспортная доступность: съезд с Рублево-Успенского шоссе, заезд с МКАД, свободный выезд на МКАД и по направлению к центру города.



Текущий статус инвестиционного проекта

- Разработана и согласована ИРД №992-41/228-2003 от 26.02.2003 г.;
- Заключен договор №М-07-024137 от 26.06.03 аренды земельного участка 0,91 Га сроком на 49 лет, права аренды выкуплены
- Выпущено Распоряжение правительства Москвы №2050 от 18.10.2005 г. о проектировании и строительстве многофункционального комплекса по адресу 59-й км МКАД;
- Получен 19.09.2006 г. Акт №А-2426/98 Разрешенного Использования участка (АРИ);
- В октябре 2006 г. проведен полный due diligence проекта, в т.ч. независимая юридическая, техническая экспертизы и аудит проекта;
- Ведущим международным консультантом недвижимости - компанией "Knight Frank" в октябре 2006 г. был проведен анализ наилучшего использования участка. Рекомендация "Knight Frank" - строительство офисного центра класса «А» на данном участке;
- Архитектурным Бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры» проведены предпроектные проработки по объекту, которые прошли согласования у Главного Архитектора г. Москвы
- 03.09 2007 было подписано Распоряжение Правительства Москвы, продляющее сроки строительства объекта до 2008 года и утверждающее имеющийся АРИ.
- Получены Технические Условия по электроэнергии для проекта
- Начало строительных работ на планируется на 2-й кв. 2008 г. Срок строительства: 1,2 года.



Тенденции децентрализации офисного рынка Москвы

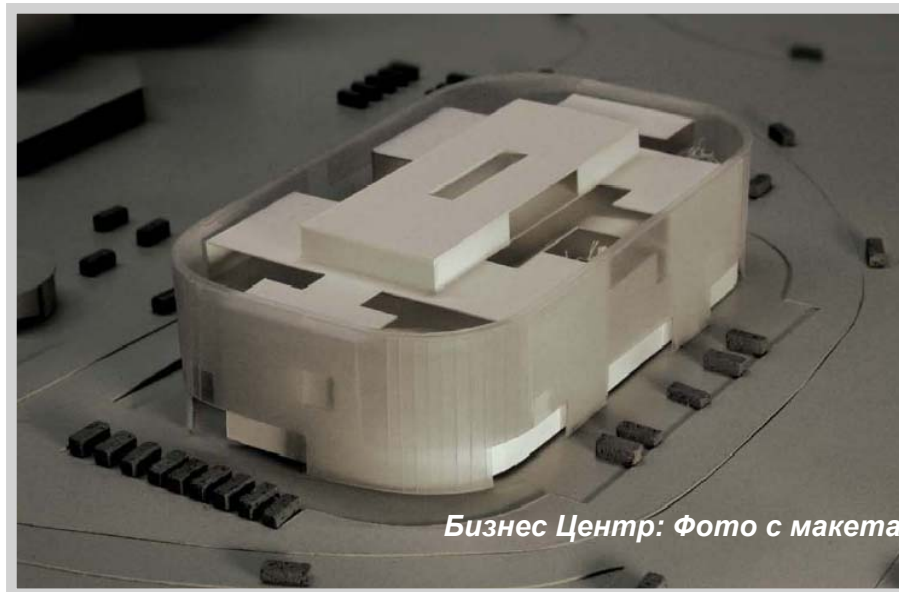
- Создание Бизнес центра отвечает рыночной тенденции децентрализации качественных офисных комплексов по направлению от третьего транспортного кольца до МКАД.
- Данные анализа офисного рынка Москвы российскими и зарубежными маркетинговыми агентствами (Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Blackwood, Praedium и др.) свидетельствуют о нарастающих темпах строительства офисных центров районе МКАД.
- Уровень ставок аренды на качественные офисы в районе Рублево-Успенского шоссе и на его границе с МКАД говорит о востребованности данных площадей. В офисных центрах, расположенных недалеко от пересечения Рублево-Успенского шоссе и МКАД ставки аренды находятся в среднем диапазоне от 600 до 900 долл. США без НДС.

Бизнес центр : эскизы интерьеров холла с выходами во внутренние дворики



Офисные объекты в секторе между ТТК и МКАД. Ставки аренды.

Бизнес центры	Общая площадь, кв.м.	Класс объекта	Ставки аренды, без НДС и опер. расходов
«Крылатские Холмы», Крылатская ул., 19	58 226	A	\$550-700
«Крылатский», Осенний бульвар, 23	18 400	B+	\$500-560
БЦ, Осенняя ул., 11	7 600	A	\$750
«Кантри Парк», г. Химки, Панфилова ул., 19	19 531	A	\$400-500
«Верейская Плаза-1», Верейская ул., 29	26 000	B	\$480-525
«Резиденция», Рублево-Успенское ш., 6	21 750	A	\$550-600
«Профико», Крылатская ул., д.1-3	49 500	A	\$480-530
«Икея-Химки», г. Химки, ул. Правобережная, 2	200 000	B+	\$450-600
«Western Gate», ул. Беловежская, 21	61 800	A	\$480-500
«Верейская Плаза-2», Верейская ул., 29	39 000	B	\$480-525
БЦ, Мякининская пойма, МКАД, 65-66 км	96 000	A	\$450-500



Бизнес Центр: Фото с макета

- В офисном центре «1-й километр», расположенном в 500 метрах от участка МКАД 59 км, ставки аренды 1 кв.м. в год на сегодняшний день варьируются от \$800 до \$1000 долл. США.
- Арендные ставки в офисном центре «Колизей», находящемся в 100 метрах от участка МКАД 59 км, составляют \$600-\$700 долл. США без НДС в год.
- Консервативная оценка «Swiss Realty Group» и «Knight Frank»: ставки аренды в создаваемом Бизнес Центре по адресу «МКАД 59 км» составят от \$550 без НДС в год.