



**Презентация объекта на  
ул. Летниковская**

# Описание актива

## Основные характеристики

Земельный участок	Аренда на 49 лет до 2047 года
Площадь участка	2 259 кв.м.
Категория ЗУ/Вид пользования	Земли населенных пунктов/объекты размещения коммерческих организаций не связанных с проживанием населения
Здание	В собственности
Площадь здания	3 596 кв.м.
Электричество	~ 495 кВт
Теплоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральное
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное

Адрес	г. Москва, ул. Летниковская, вл.4 стр.5
-------	---



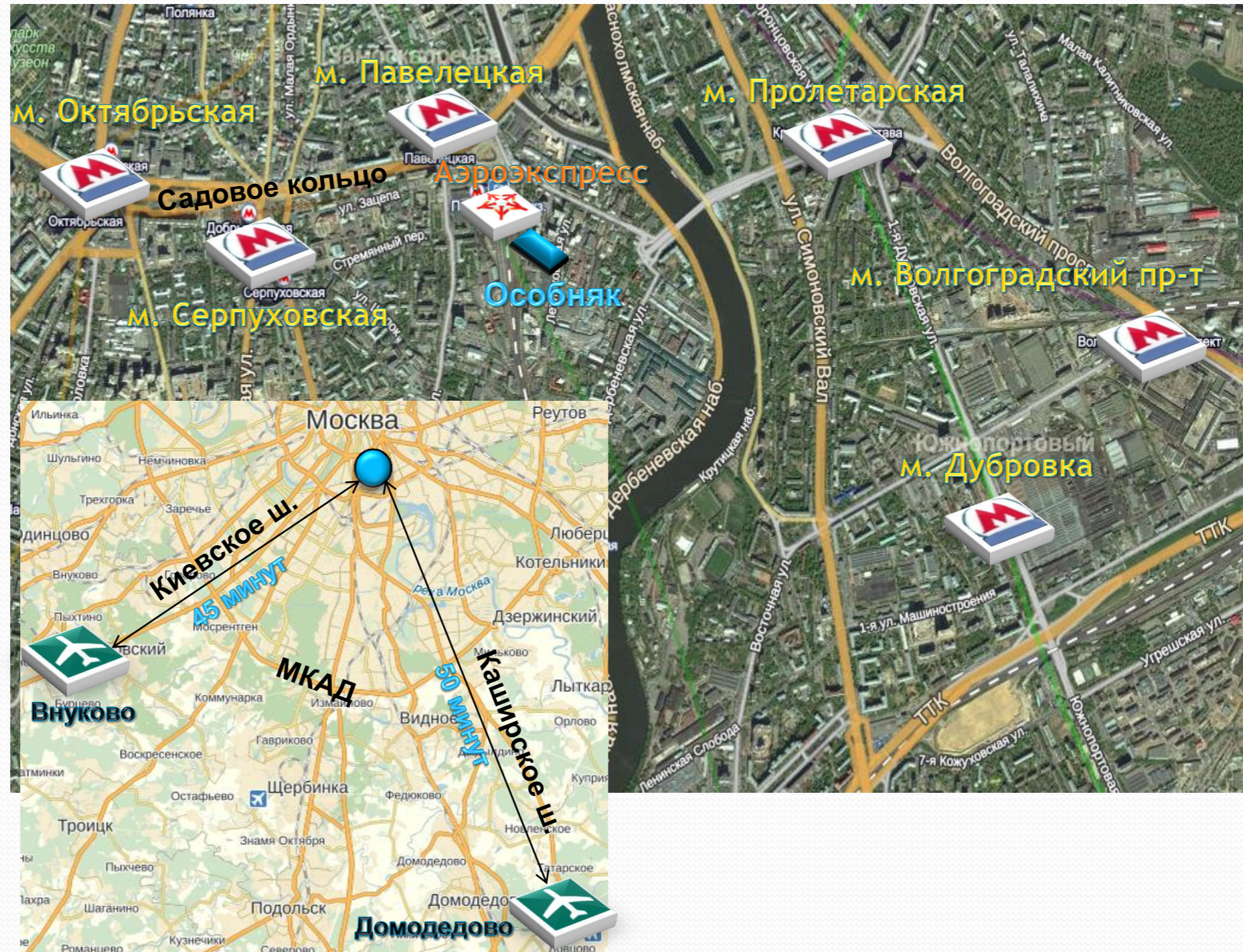
Описание	Имущественный комплекс, включающий З/У на праве аренды и 4-х этажное здание 1917 года постройки (реконструкция 1997) в собственности. До 2012 года здание эксплуатировалось в качестве офиса текущим собственником.
----------	---

# Описание актива

## Расположение и транспортная доступность

Объект расположен в районе  
Замоскворечье центрального  
Административного округа Москвы

- м. Павелецкая - 700 м или 5 минут пешком
- м. Пролетарская - 1.5 км или 10 минут общественном на транспорте
- СК - 750 м или 5 минут пешком
- ТТК - 4 км или 10 минут на автомобиле
- Кремль - 5 км или 13 мин. На автомобиле
- МКАД - 14 км или 25 мин. На автомобиле
- Каширское ш. - 8,3 км;
- Аэропорт «Домодедово» - 44 км или 50 минут на автомобиле
- В 750 метрах - Аэроэкспресс - 45 минут до а/п Домодедово
- Ленинский пр-т - 2 км;
- Аэропорт «Внуково» - 33 км или 45 минут на автомобиле
- Волгоградсктй пр-т - 3 км или 10 минут на автомобиле



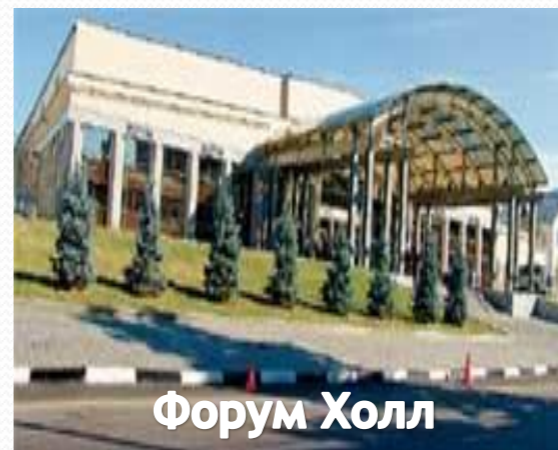
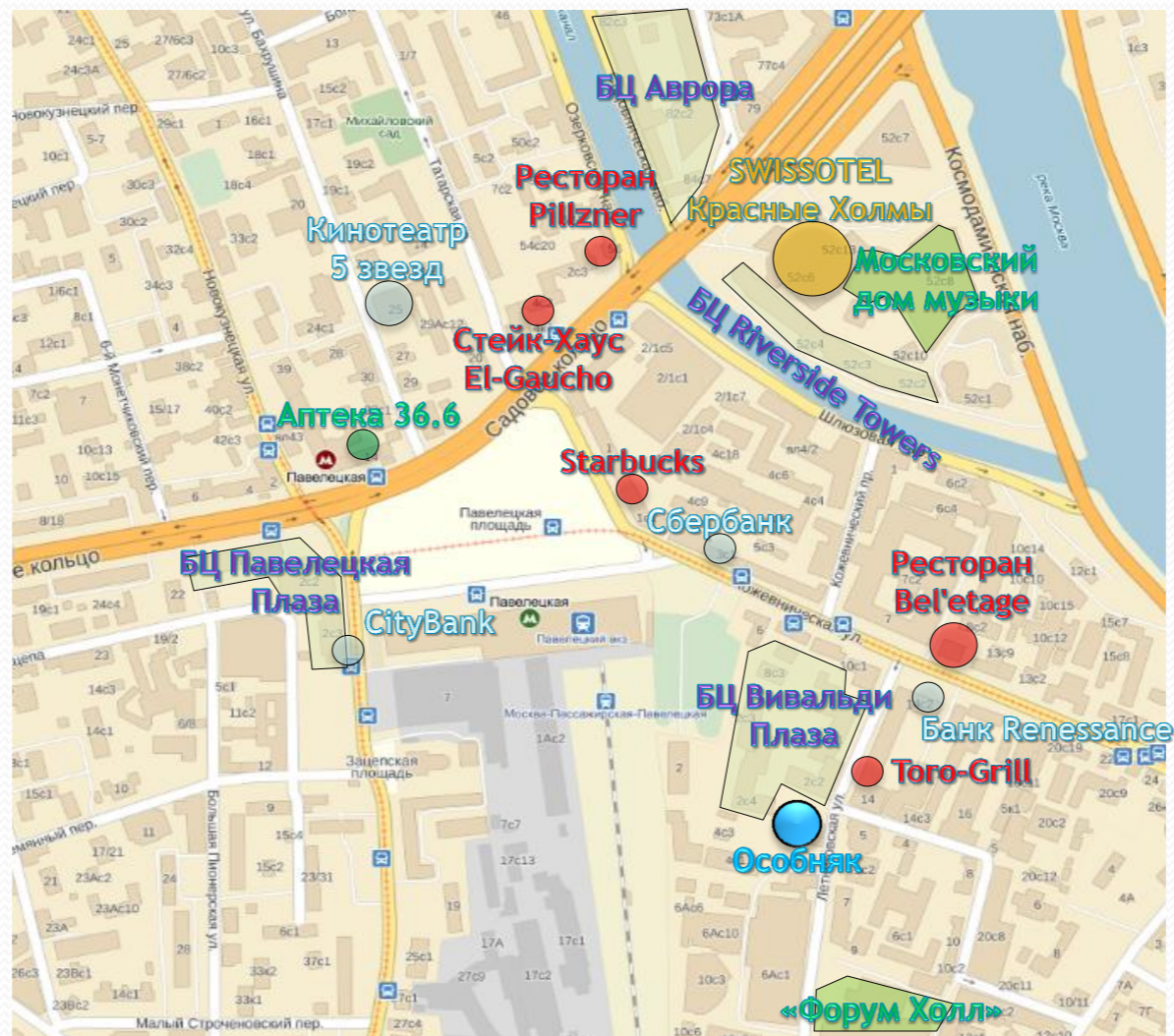
# Описание актива

## Непосредственное окружение

Объект расположен в одном из деловых центров Москвы со всей необходимой инфраструктурой.

### Окружение пешей доступности:

- 7 бизнес центров классов (Павелецкая тауэр, Вивальди плаза, БЦ «Аврора») с разнообразной инфраструктурой (столовые, кафе, кофейни и т.п.)
- Напротив объекта здание-офис логистической компании ТБН
- Рестораны Bel'etage, Torro-Grill, Il-Patio, Едамания, Pilsner, El-Gaicho ДжонДжоли и т.п. 3-5 мин.
- 5 Аптек - 3-5 мин.
- Отделения банков (CitiBank, СберБанк, Росбанк, ВТБ и т.п.) - 3-7 минут
- Салон красоты «Персона» - 5 минут.
- 2 Фитнес клуба «Orange» и «Спорт-Лайн» - 5 минут.
- Зал торжеств «Форум Холл» - 5 минут
- Кино-театр «Пять звезд» - 5-7 минут
- Гостиница SwissHotel - 7 минут пешком
- Московский дом музыки - 7-10 минут пешком



# Описание актива

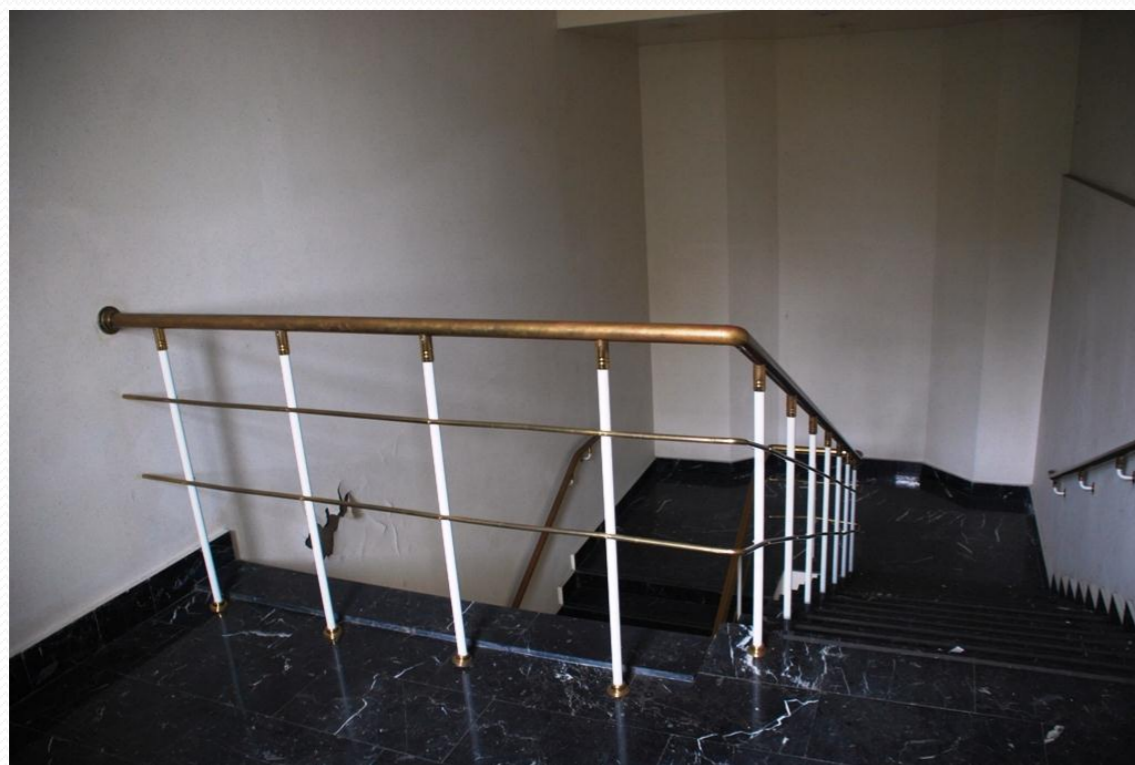
## Ситуационный план текущего состояние

Основные характеристики здания	
Общая площадь здания	3 596 кв.м.
Назначение	Офисно-административное
Этажность	Зэтажа + мансарда
Площадь этажей	1-й 890,0 кв.м. 2-й 902,1 кв.м. 3-й 905,4 кв.м. мансарда 898,5 кв.м.
Год постройки	1917 год
Год реконструкции	1997 год
Конструктив здания	Кирпичное здание на кирпичном фундаменте с бетонными перекрытиями Шаг колонн 4.5х4.5м Межкомнатные перегородки - гипсокартон
Высота потолков	От 2.20м до 3.50м
Инженерные системы здания	
Электроснабжение	495 кВт
Теплоснабжение	Центральное
Водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральное
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Центральное



# Описание актива

## Фотосессия текущего состояния



# Концепция развития актива

Концепция предполагает реконструкцию с созданием особняка в Классическом стиле классом не ниже В+

Основная идея проекта - совмещение классического стиля фасадов и внутренней отделки помещений с современным подходом к функциональности офисного пространства.

## Главные составляющие проекта:

- Особняк полезной площадью 3 283 кв.м.
  - Reception на 1-ом этаже
- Паркинг на 50 м/м с соотношением 1м/м на 72 кв.м.
  - 2 пассажирских лифта

Проект ДО



Проект после



# Концепция развития актива

## Базовые концепции проекта

### Оформление фасада

Дизайн фасада - основа концепции особняка.  
Оформление в классическом стиле отражает внушительность, парадность, и в то же время упорядоченность, композиционную стройность здания. И является продолжением духа квартала Вивальди Плаза.

### Общие зоны

Пространство общих зон составляет важную часть концепции.  
Оформление ресепшн и общих зон в классическом стиле. Тематическое оформление коридоров - индивидуальная цветовая гамма, коллекционные картины и фотопанно известных художников и современный подход в освещении.

### Прилегающая территория + инфраструктура

Прилегающая территория представлена собственной парковкой при особняке на 50 м/м. Также в пользование собственника предоставлена полнейшая инфраструктура ближайших бизнес-центров, что в свою очередь позволит наиболее эффективно использовать площадь особняка.

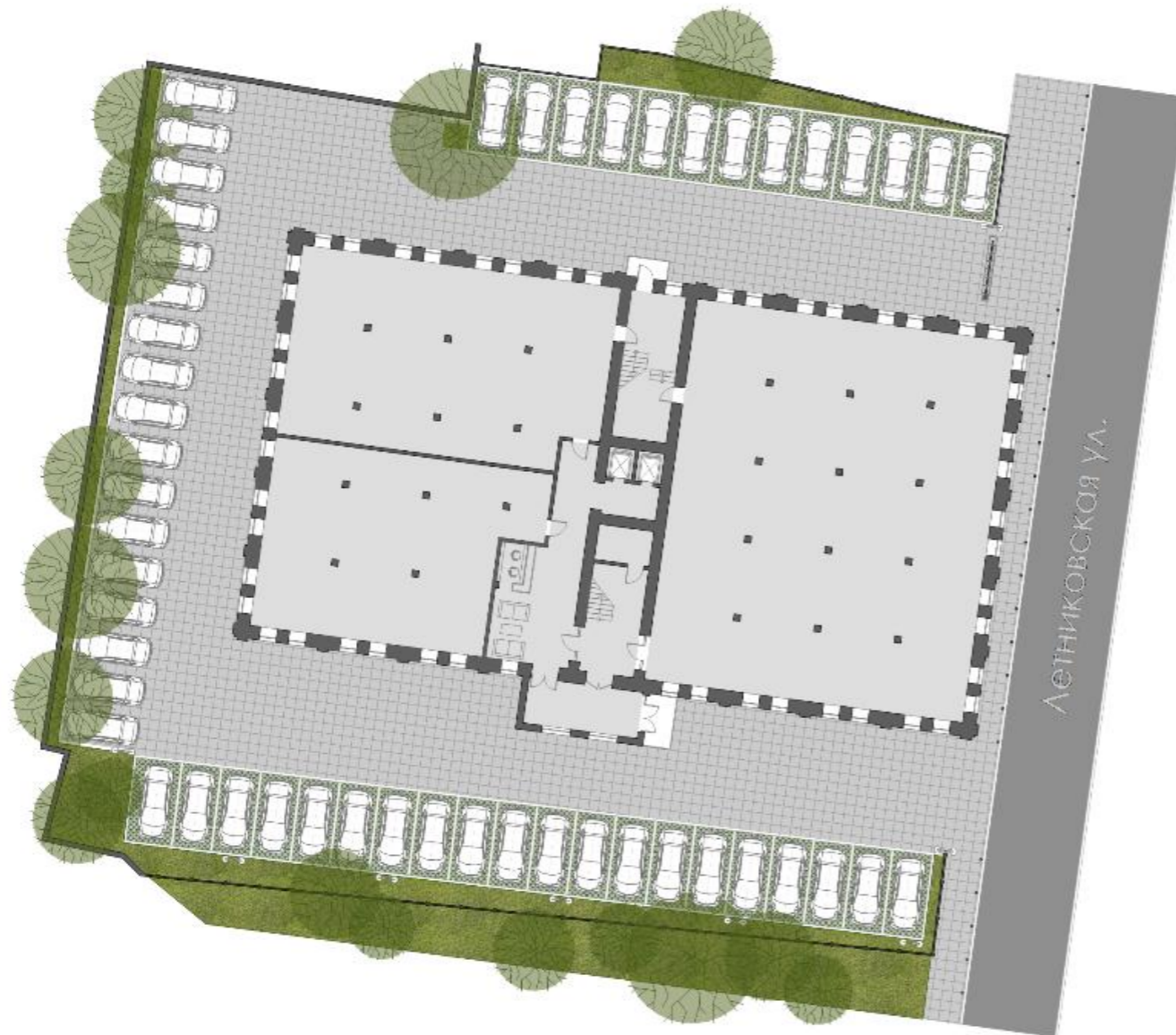




# Концепция развития актива

## Генеральный план территории после ремонта

Одной из главных изюминок проекта является паркинг на 50 машиномест с коэффициентом распределения 1 м/м на 65 кв.м.



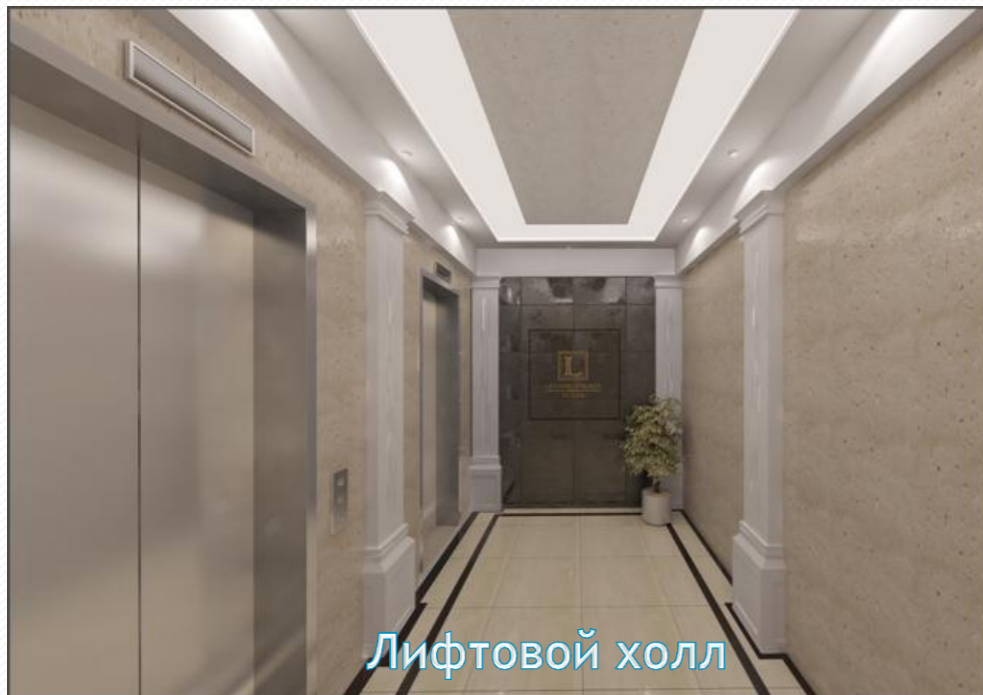
## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1	Площадь ЗУ	0,2263 га
2	Площадь застройки	1 099 м <sup>2</sup>
3	Общая площадь здания	3 596 м <sup>2</sup>
4	Полезная площадь	3 283 м <sup>2</sup>
5	Количество машиномест	50
6	Парковочный коэффициент	1:65



# Концепция развития актива

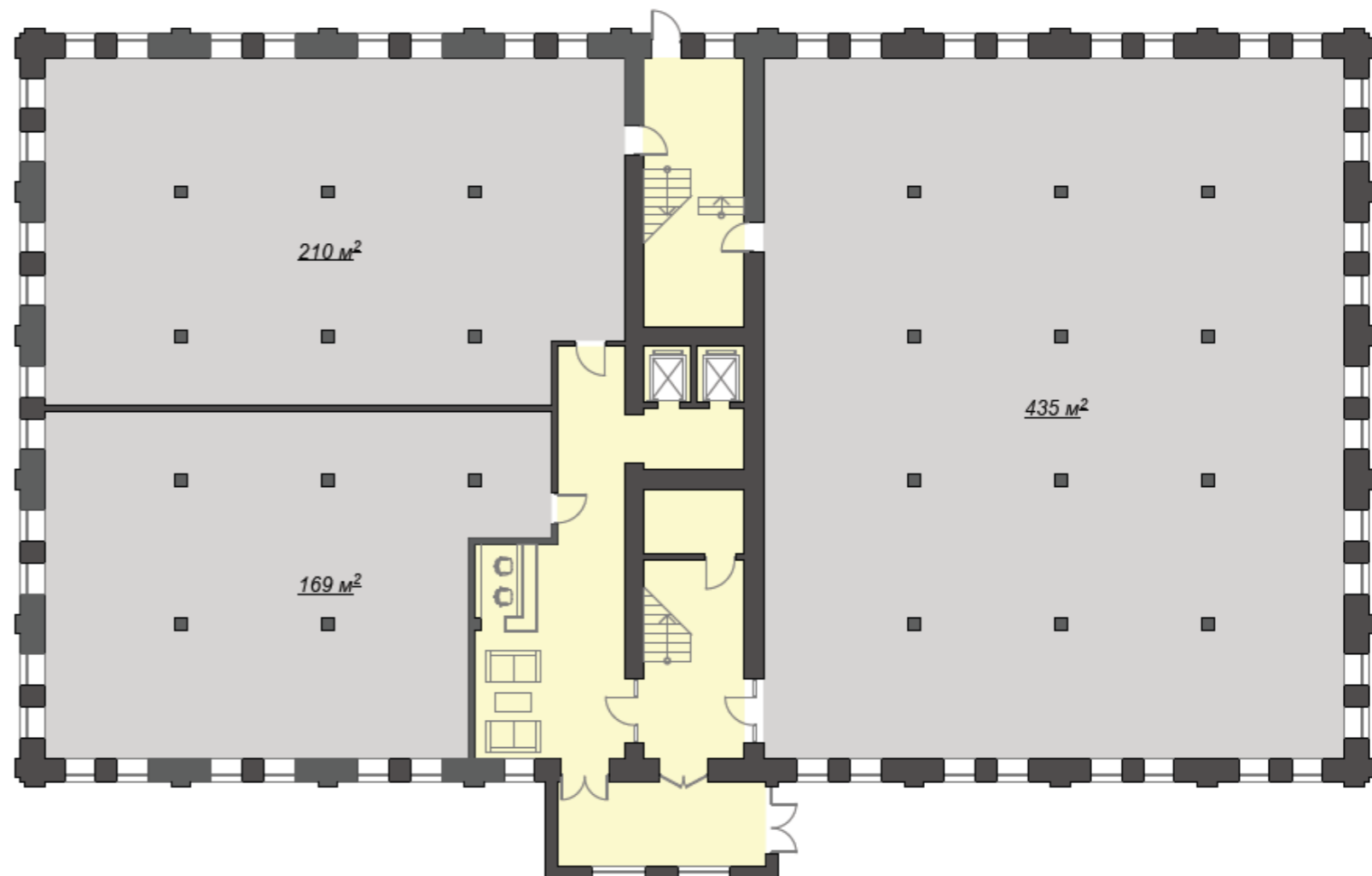
## Типовая планировка 1-ого этажа после ремонта



Составляющие:

- Reception в классическом стиле
- Устройство 2-х пассажирских лифтов
- Офисные помещения с минимальными потерями полезной площади

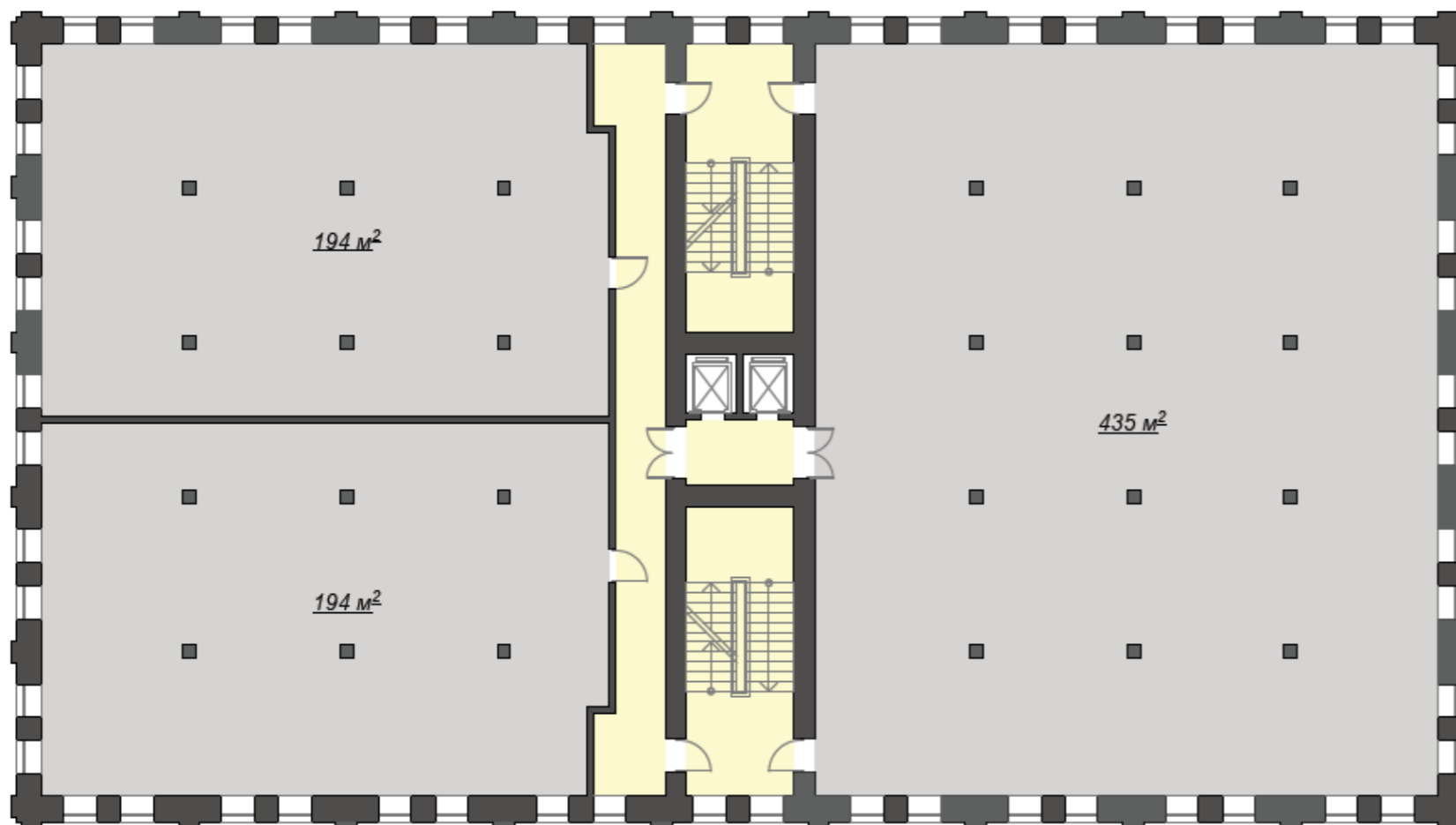
План первого этажа



# Концепция развития актива

Конструктив этажа в виде сетки колонн 4.5x4.5 метра позволяет спроектировать помещение любой планировки

План типового  
этажа



За счет удобного конструктива этажа существует возможность организации просторных светлых помещений формата OpenSpace.

Основной тезис  
проекта -  
«Бизнес в  
индивидуальном  
стиле»



# Концепция развития актива

## Визуализация



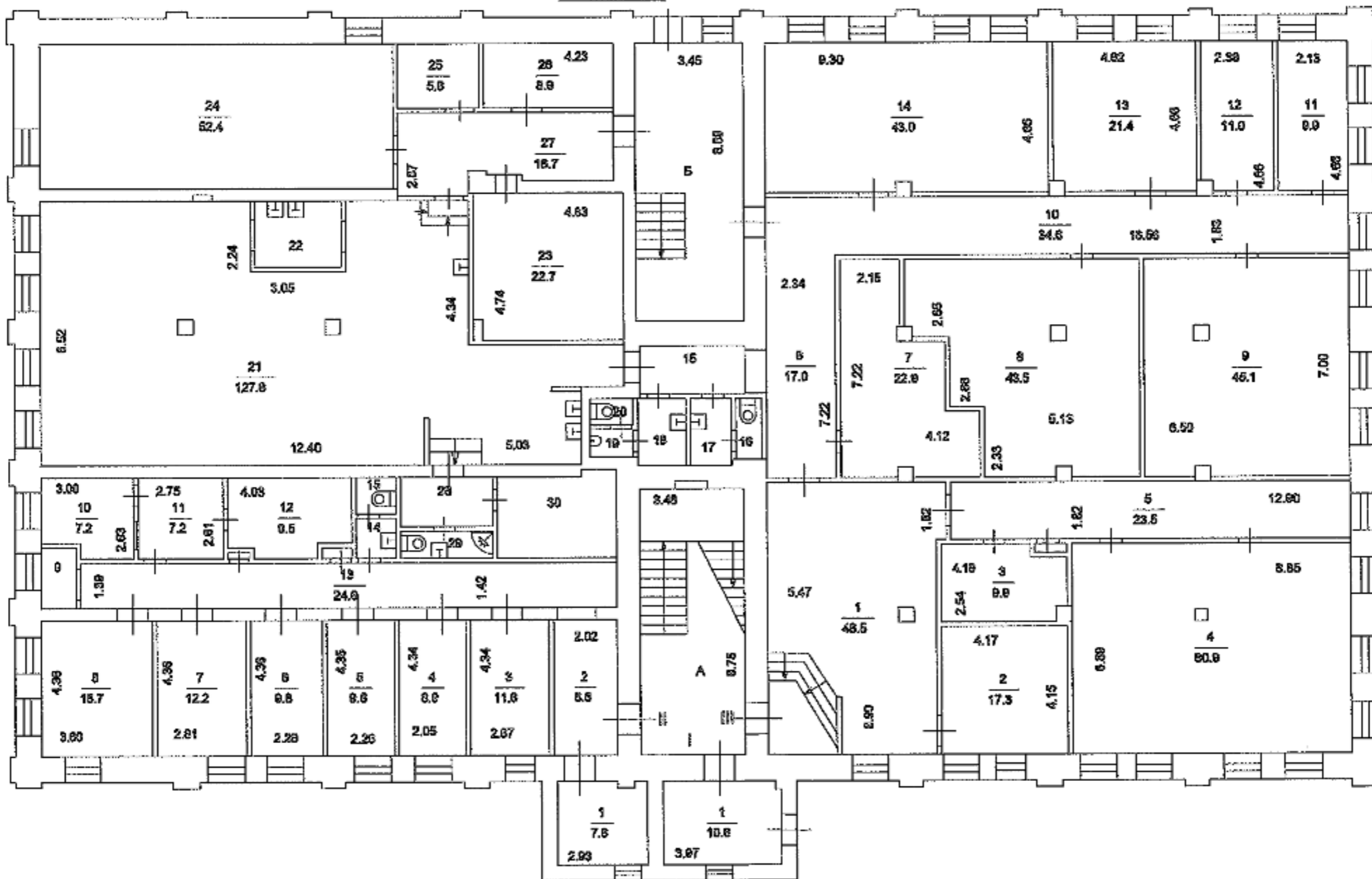
# Концепция развития актива

## Визуализация



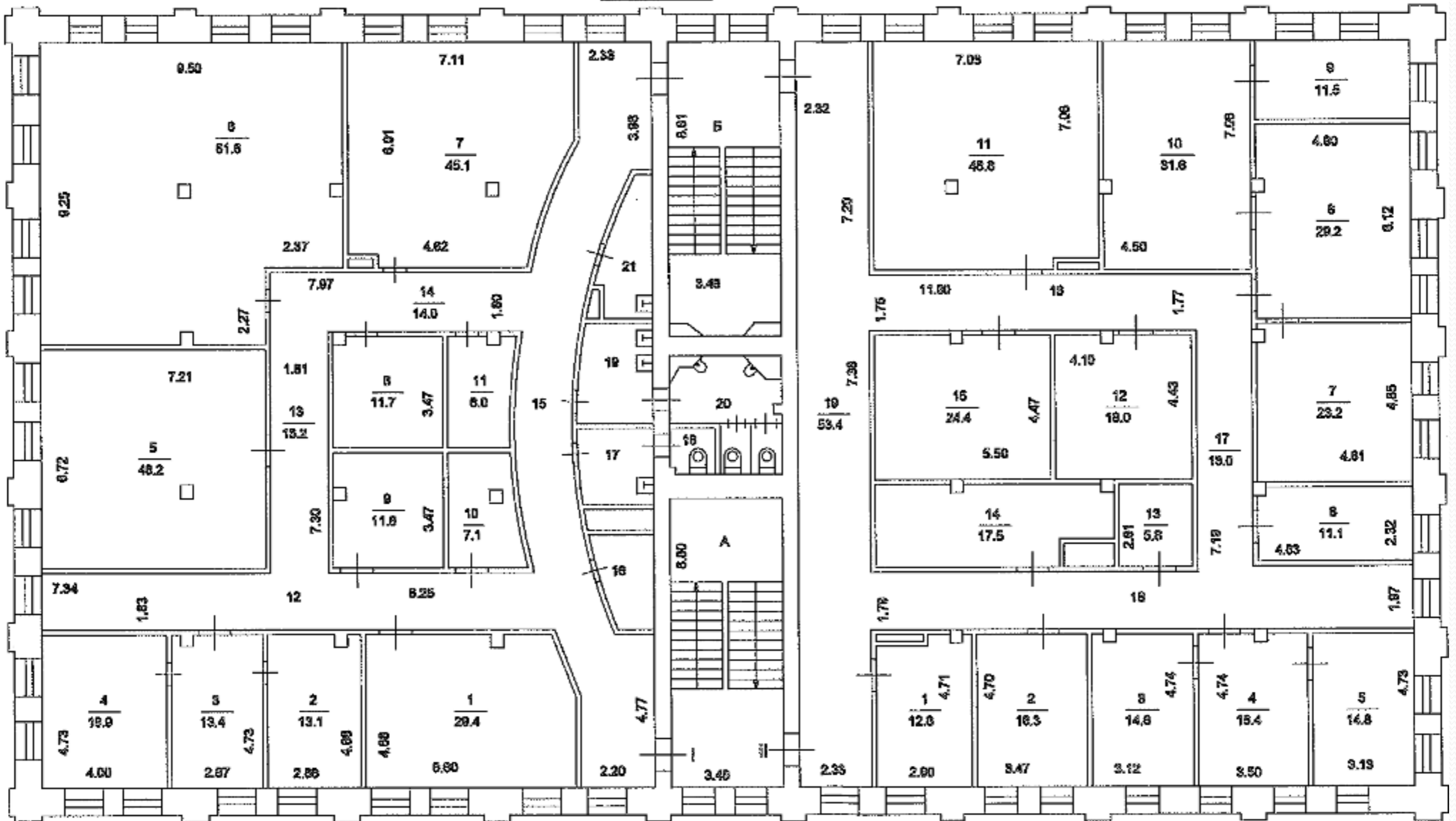
# Типовые планировки этажей (текущее состояние)

## 1 й этаж



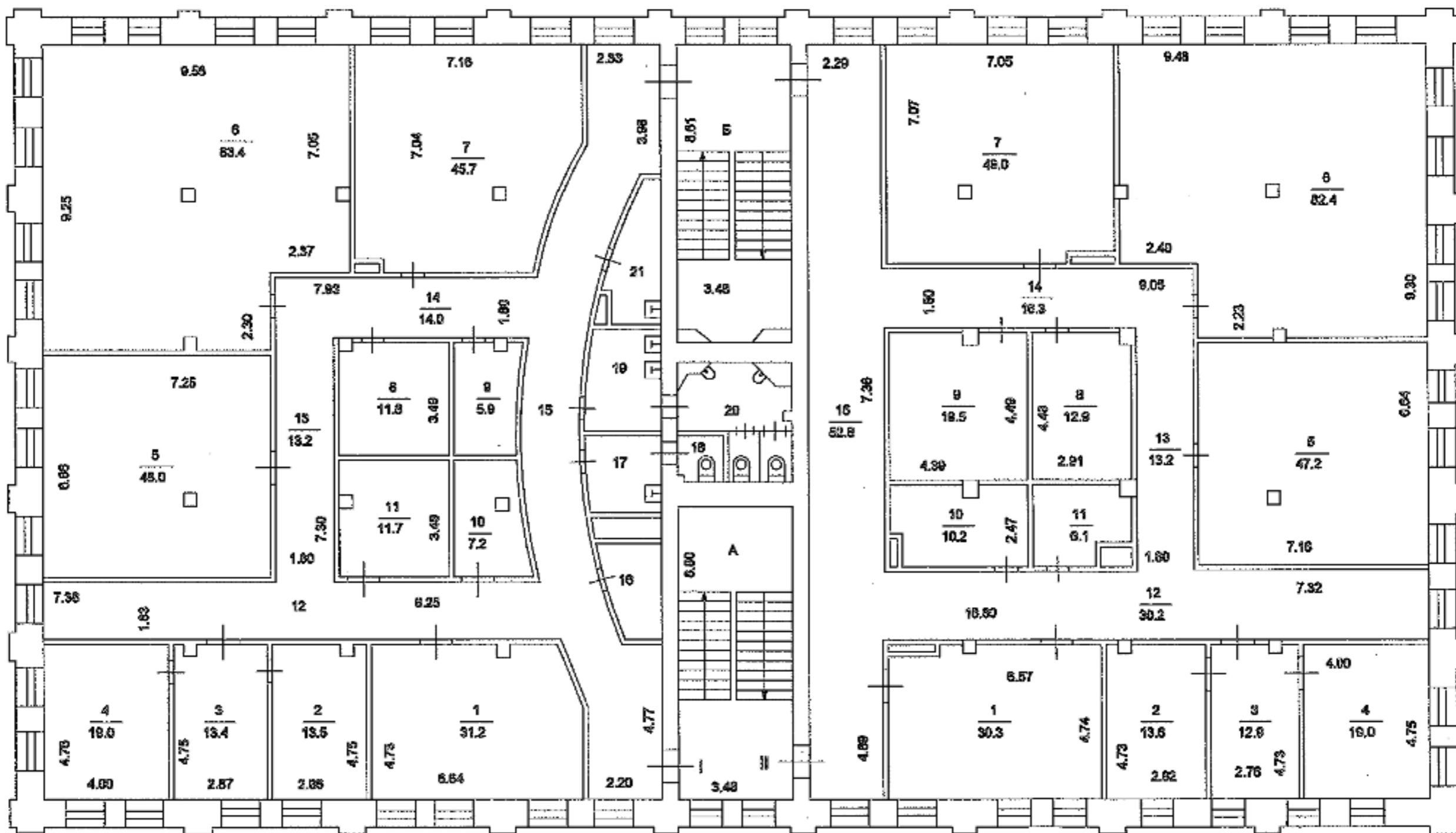
# Типовые планировки этажей (текущее состояние)

## 2 этаж



# Типовые планировки этажей (текущее состояние)

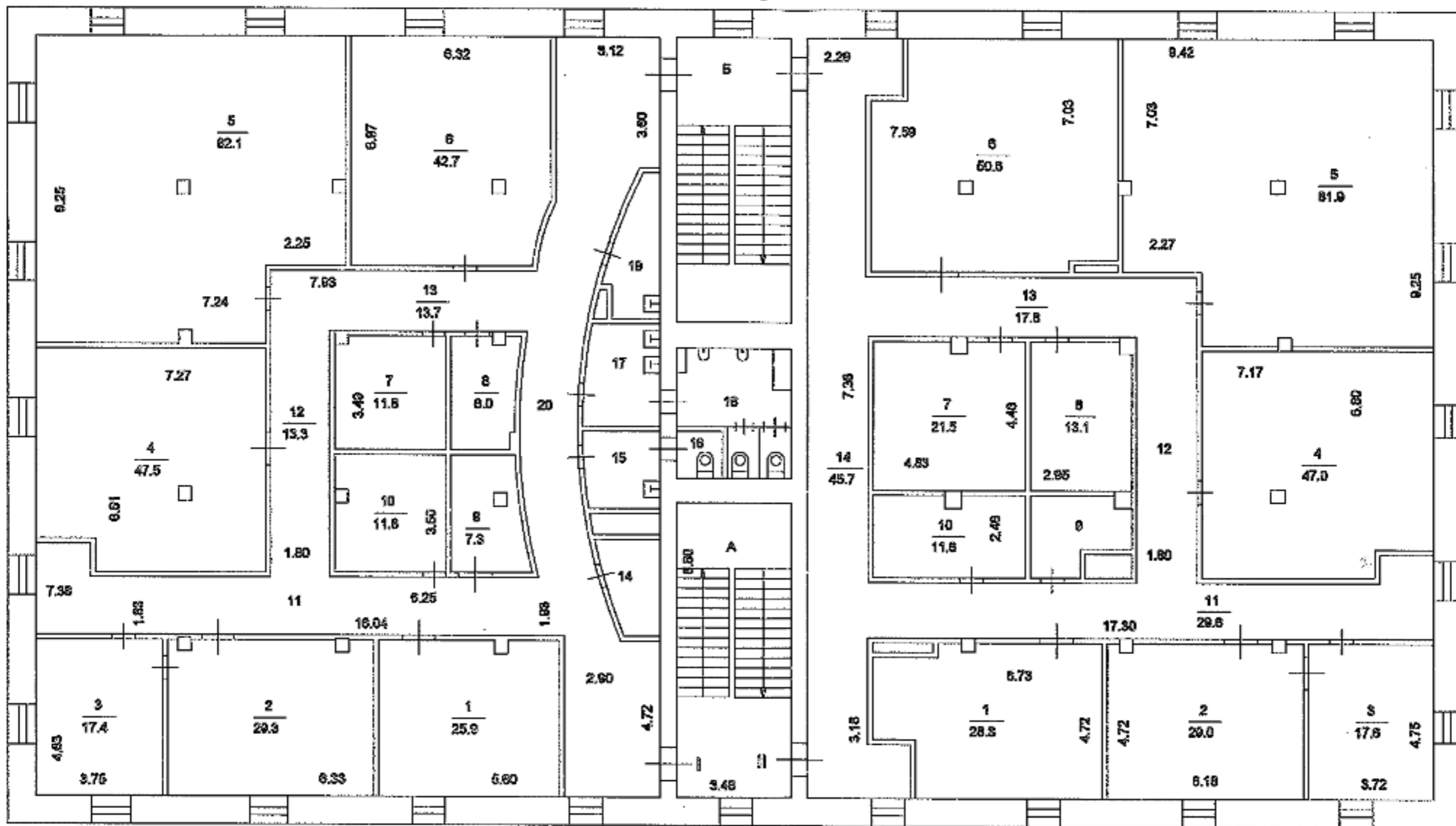
## 3 й ЭТАЖ





# Типовые планировки этажей (текущее состояние)

## мансарда





**Спасибо за внимание!**