

Почему нет набережной?



≠

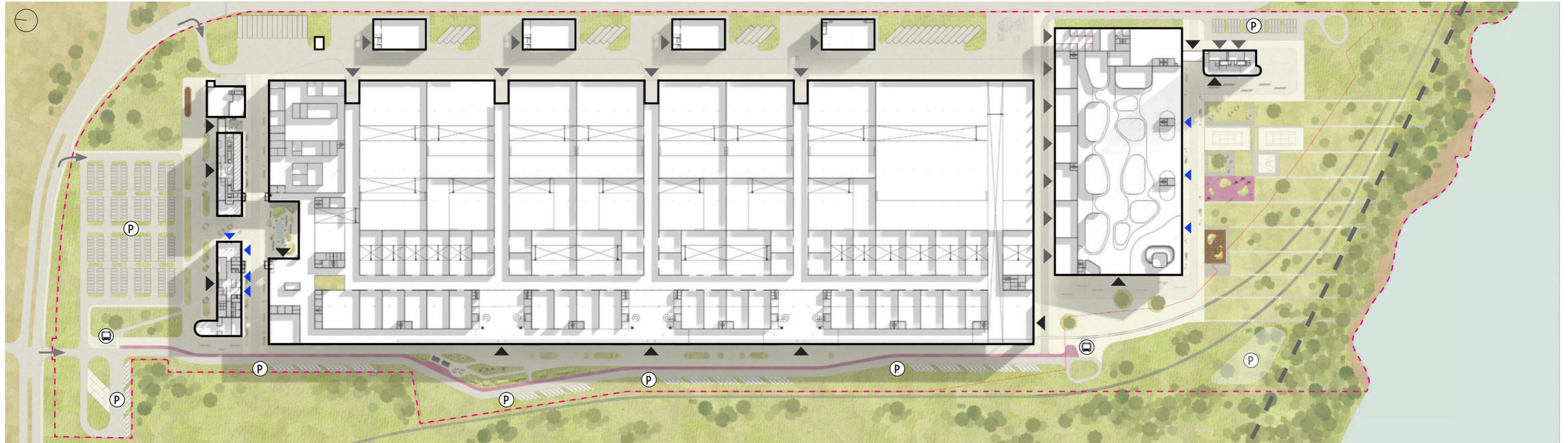


Промышленная зона

Центр города

Вывод

Мы хотим больше зелени, тихих экологичных рекреационных зон и полноразмерных спортивных площадок. Поэтому наша береговая линия – это парк с деревянными дорожками, зонами уединенного отдыха и работы. Как можно меньше мощения!



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

▶ ОСНОВНЫЕ ВХОДЫ

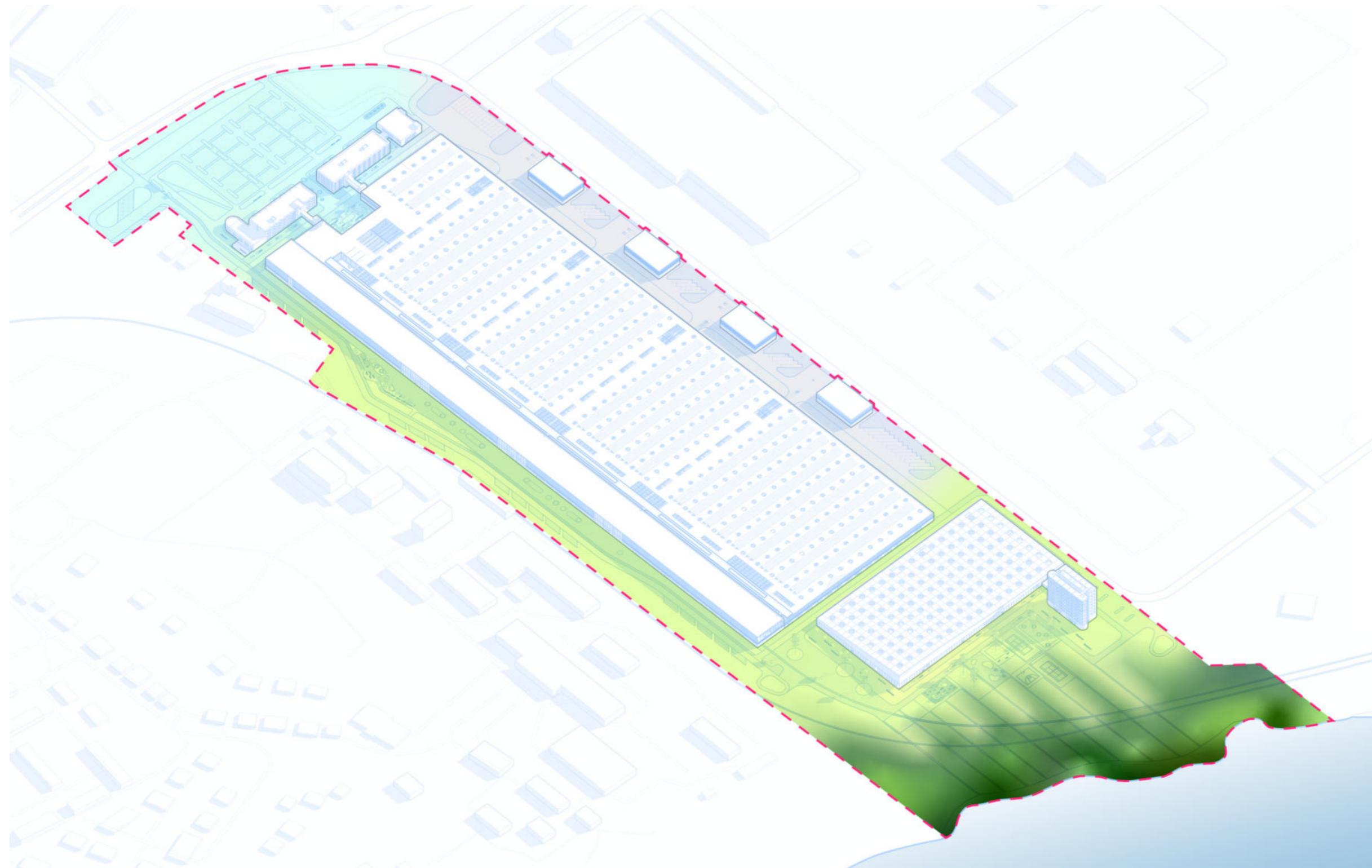
▶ ТЕХНИЧЕСКИЕ ВХОДЫ/ВЪЕЗДЫ В ЗДАНИЯ

— — — ПРЕДПОЛАГАЕМЫЙ ПРОЕЗД (ДАМБА) К ОКРУЖНОЙ ДОРОГЕ

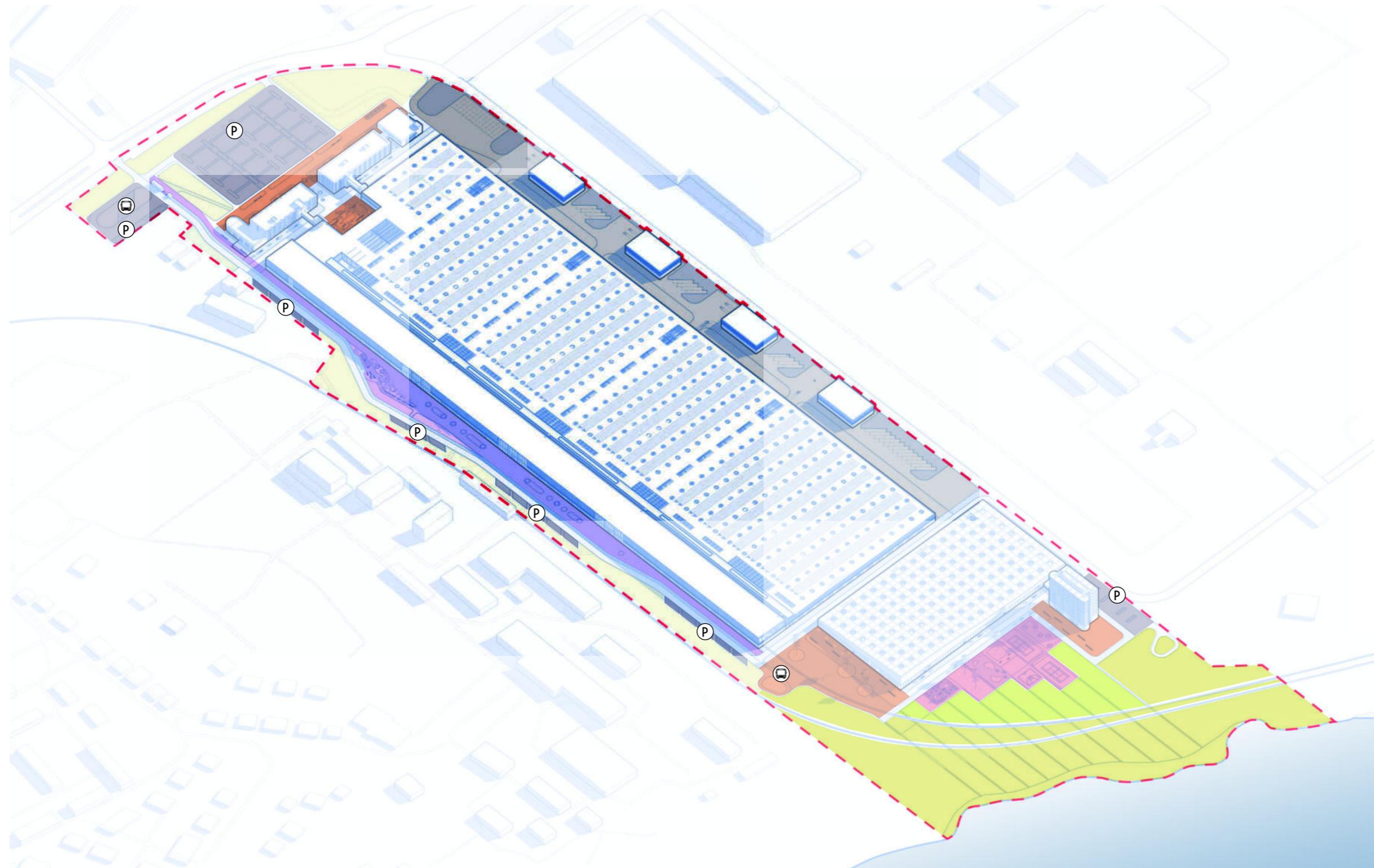
▶ ВТОРОСТЕПЕННЫЕ ВХОДЫ

→ ВЪЕЗД НА ТЕРРИТОРИЮ

- - - ГРАНИЦА ПРОЕКТИРОВАНИЯ

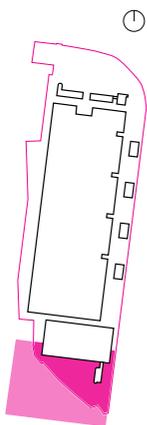
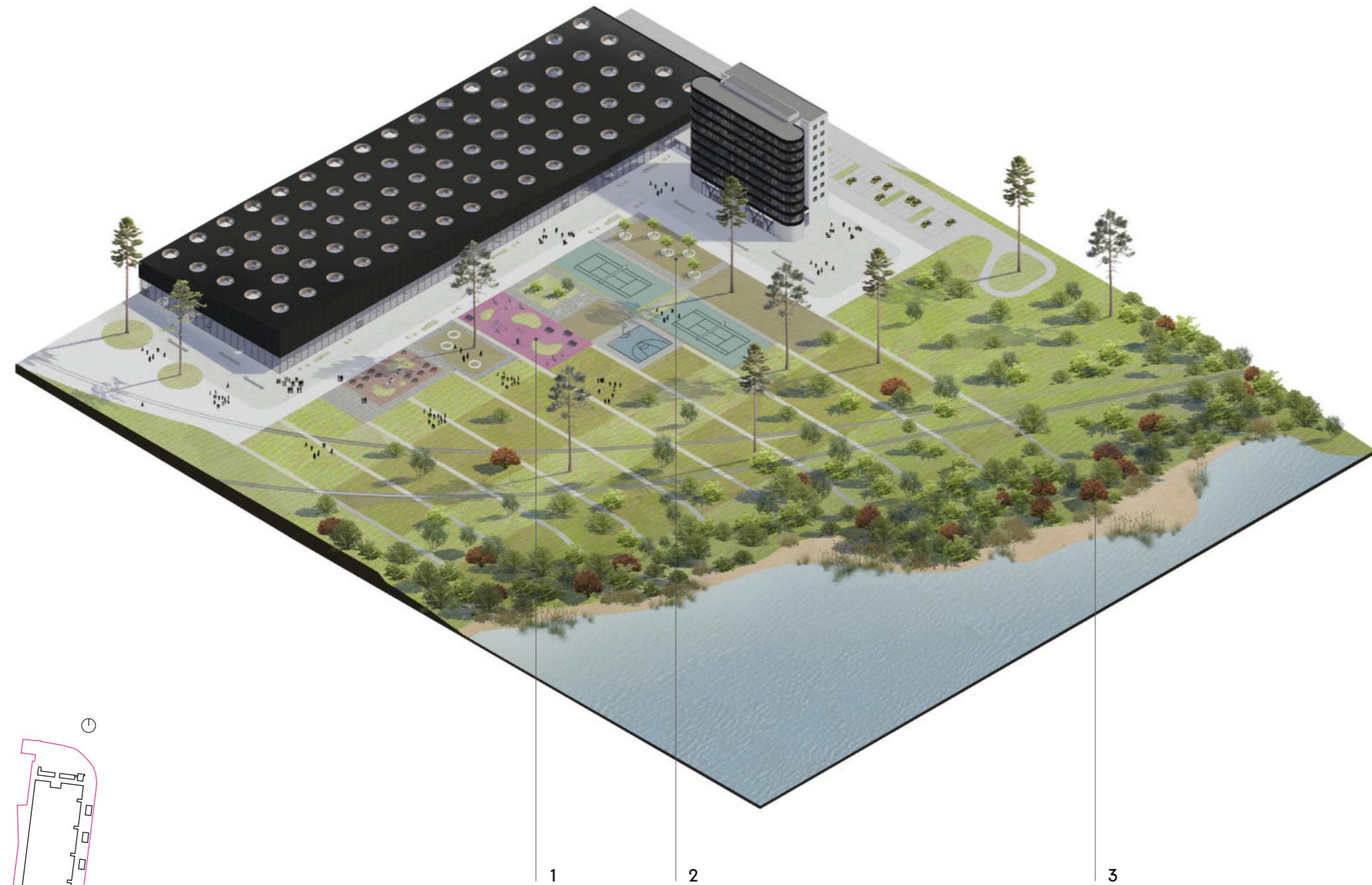


- ДОРОГА
- ПЛОЩАДЬ
- СКВЕР
- ДИКАЯ ЗЕЛЕНЬ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ПАРКОВКИ
- ОСНОВНОЙ ПЕШЕХОДНЫЙ БУЛЬВАР
- ПЛОЩАДИ ПЕРЕД ЗДАНИЯМИ
- АКТИВНАЯ ЗОНА ПЕРЕД ЭКСПО
- ПАРКОВАЯ ЗОНА
- ЗОНА ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА И
- ОЗЕЛЕНЕНИЕ
- ЗОНА ДОСМОТРА И ОЖИДАНИЯ ФУР
- ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗОНА (СКЛАДЫ,



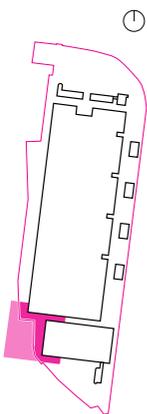
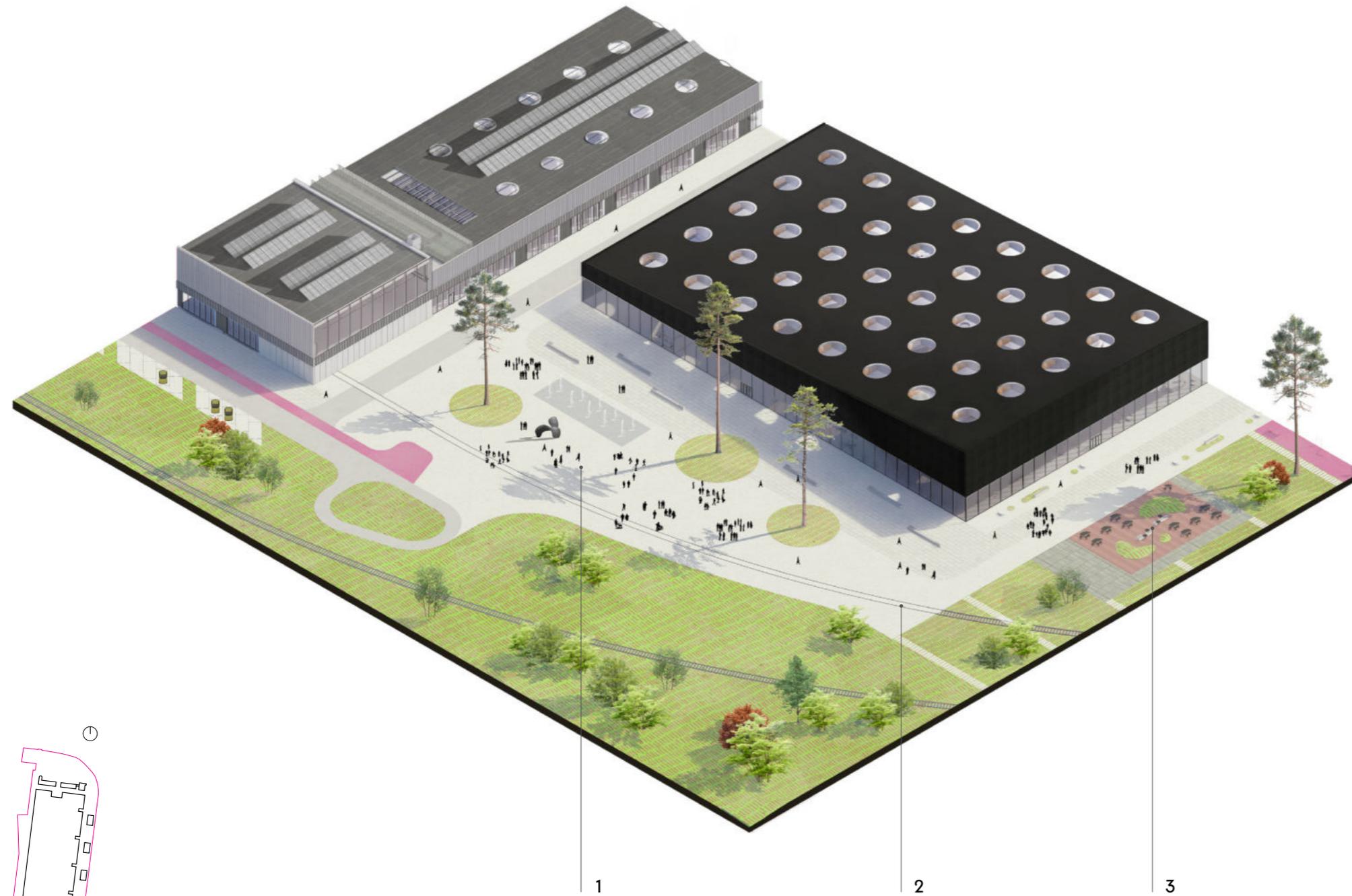
1. СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ И ЗОНА ВОРКАУТА



2. ЗОНА ОТДЫХА



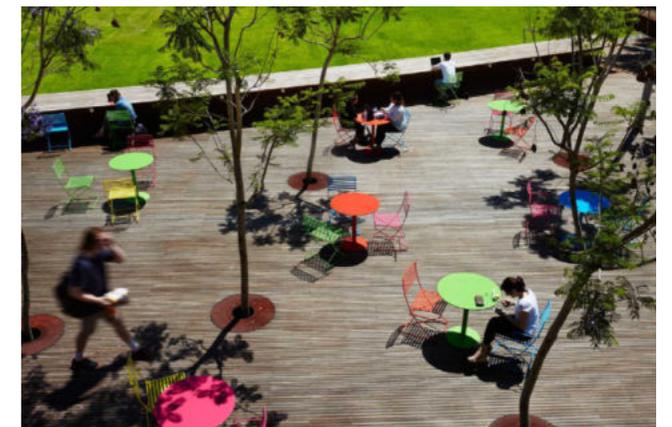
3. ЕСТЕСТВЕННЫЙ ЛАНДШАФТ, ТЕРРЕНКУР



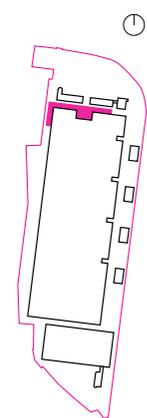
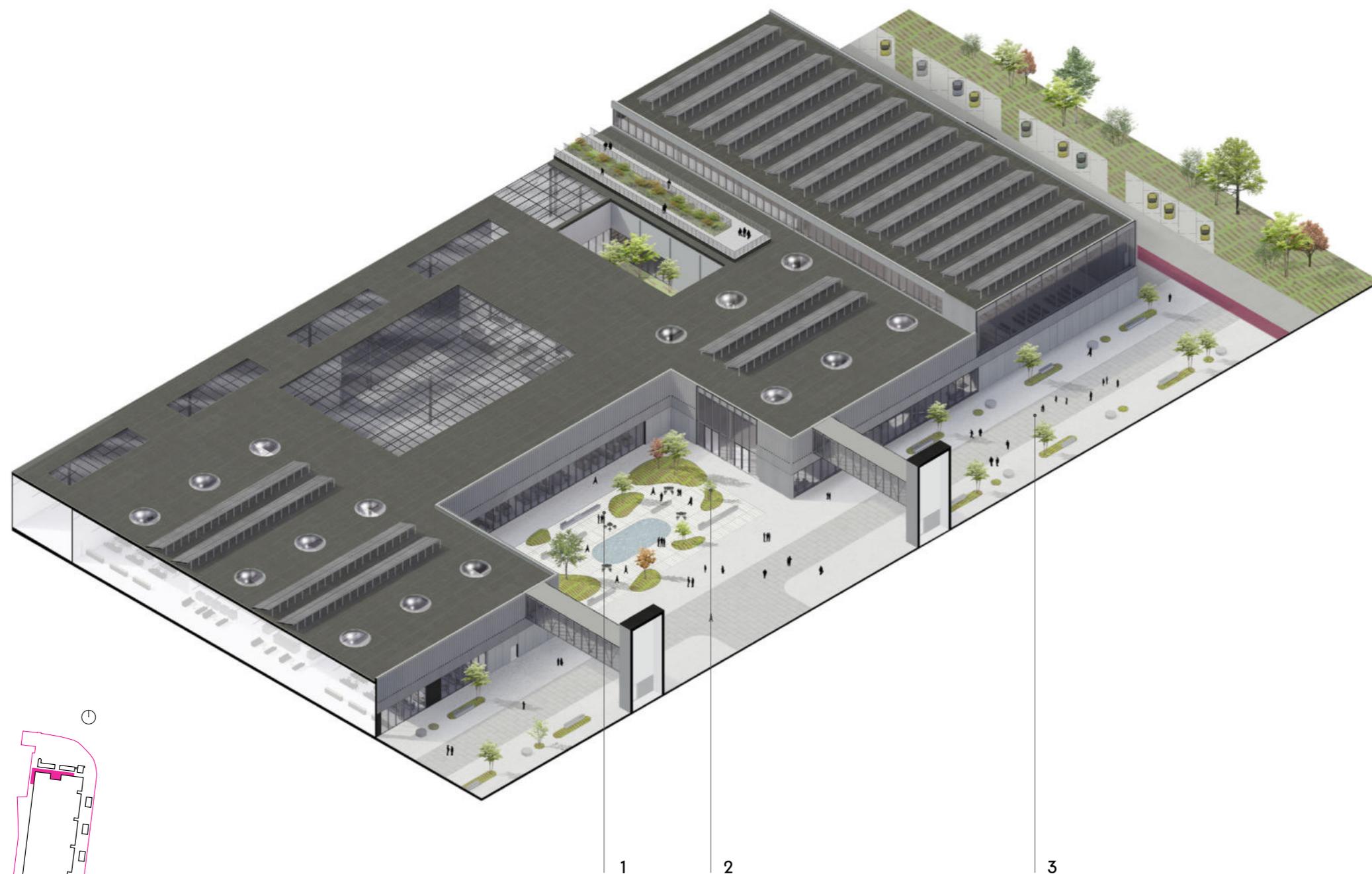
1. ПЛОЩАДЬ КАК ПРОДОЛЖЕНИЕ ВЫСТАВОЧНОГО



2. ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА В УРОВНЕ МОЩЕНИЯ



3. УЛИЧНЫЙ ФУДКОРТ



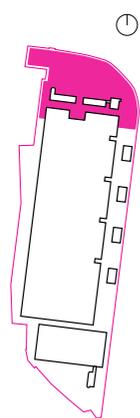
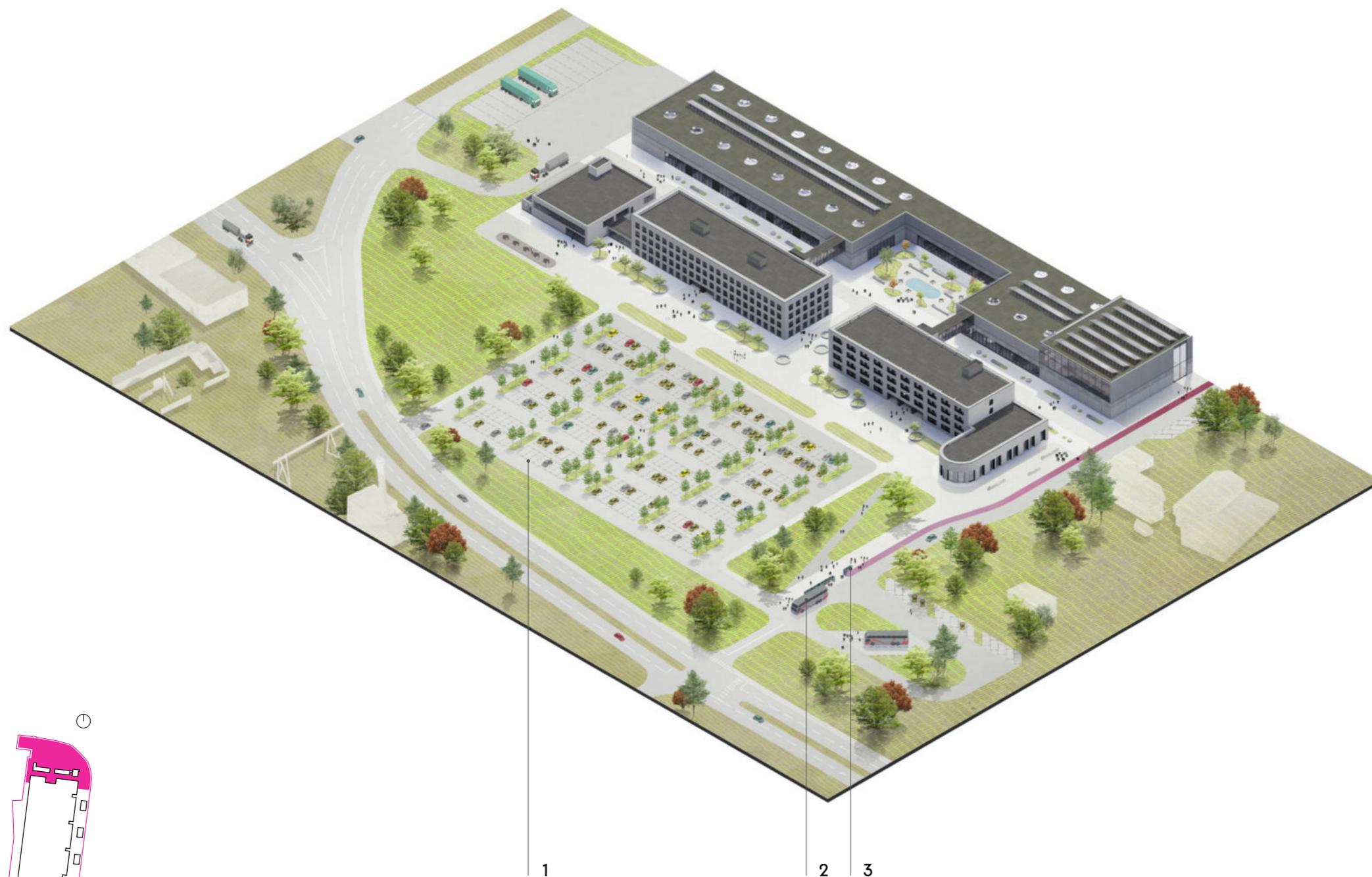
1. ВОДОЕМ НА ПЛОЩАДИ



2. ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПЛОЩАДИ (ГЕОПЛАСТИКА)



3. МЕСТА ДЛЯ ОТДЫХА



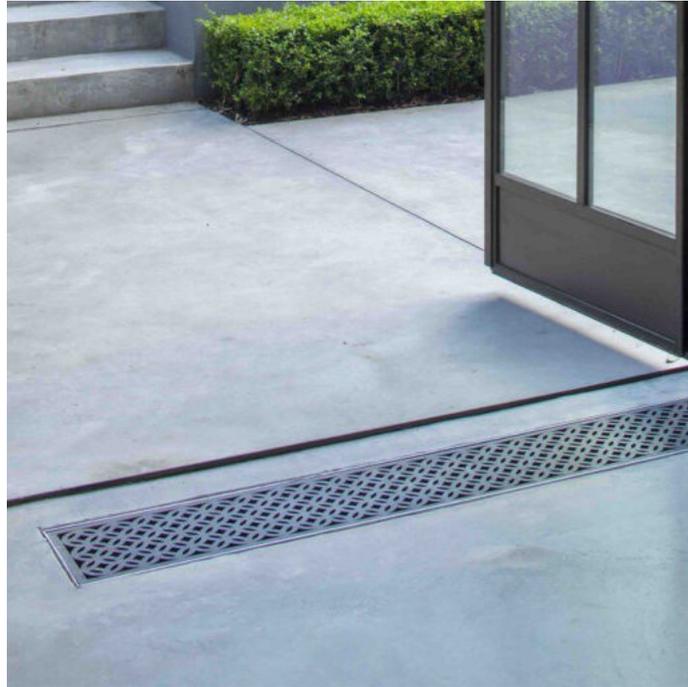
1. ОЗЕЛЕНЕННАЯ ПАРКОВКА



2. АВТОБУСНАЯ ОСТАНОВКА



3. ПУНКТ ПРОКАТА ВЕЛОСИПЕДОВ И САМОКАТОВ



КРУПНОФОРМАТНАЯ БЕТОННАЯ ПЛИТКА



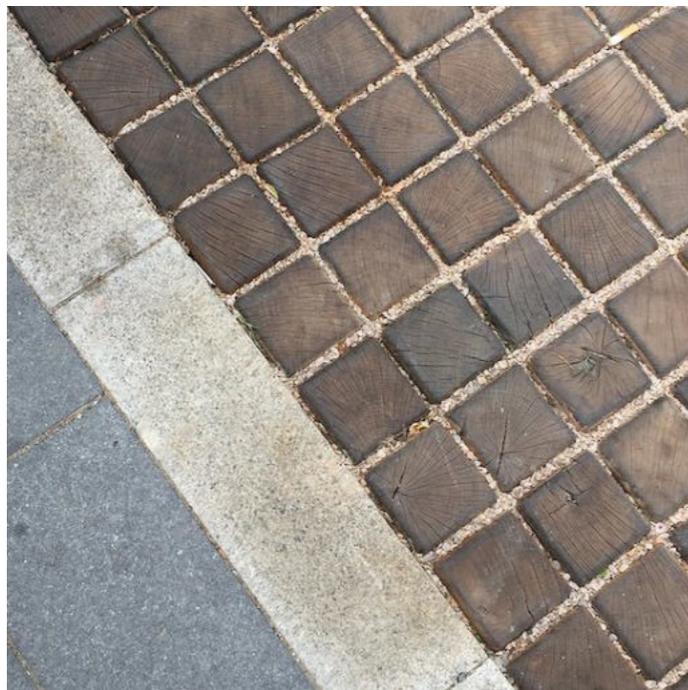
КОЛОТАЯ БРУСЧАТКА



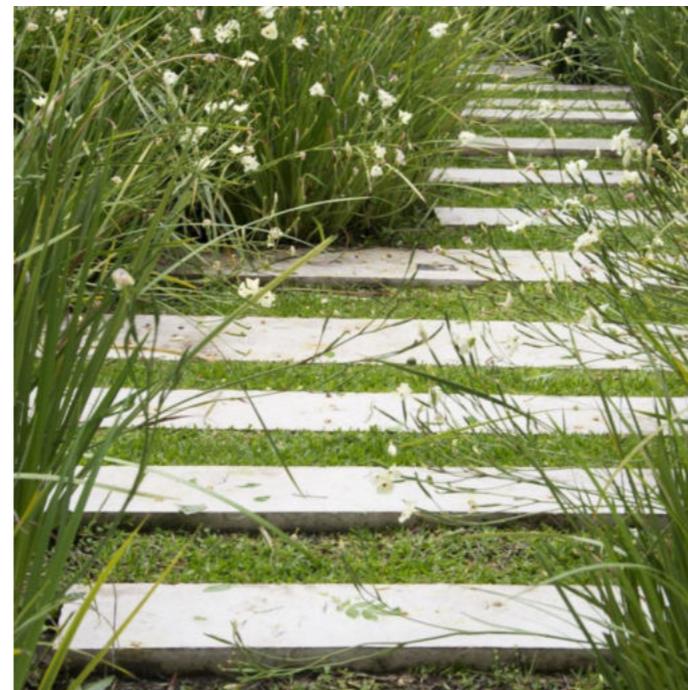
МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ СЕТКА



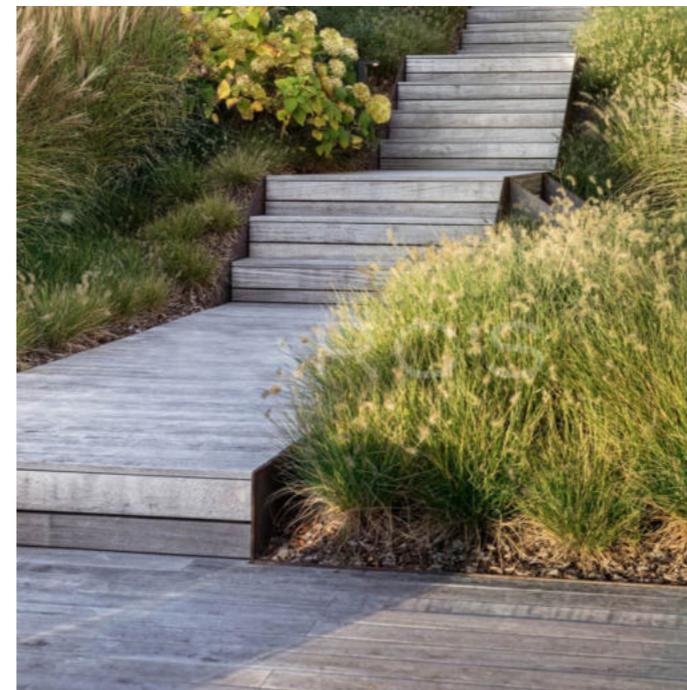
РЕЗИНОВОЕ ПОКРЫТИЕ СПОРТИВНЫХ ПЛОЩАДОК



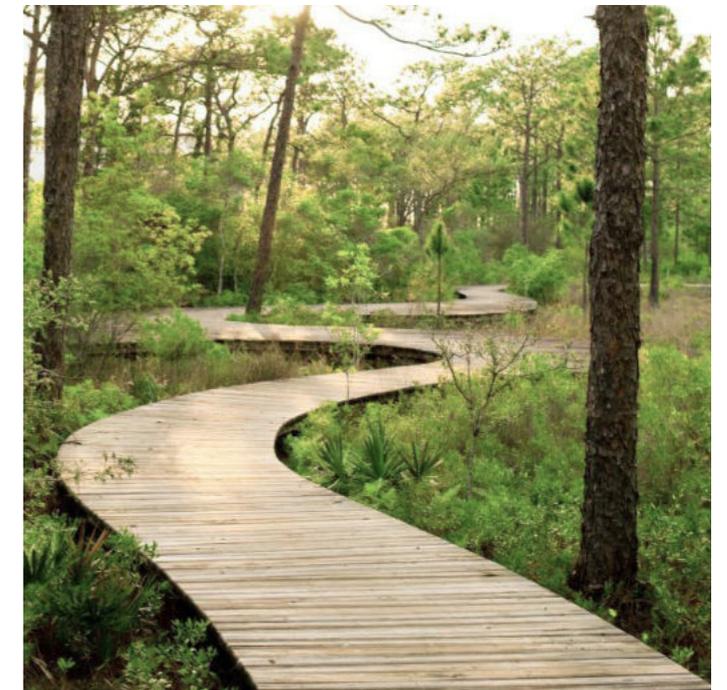
ДЕРЕВЯННОЕ МОЩЕНИЕ



ШАГОВАЯ ДОРОЖКА ИЗ БЕТОННЫХ ПЛИТ
от благоустроенной зоны к зоне дикой природы



ДЕРЕВЯННЫЕ ЛЕСТНИЦЫ НА СКЛОНАХ БЕРЕГА



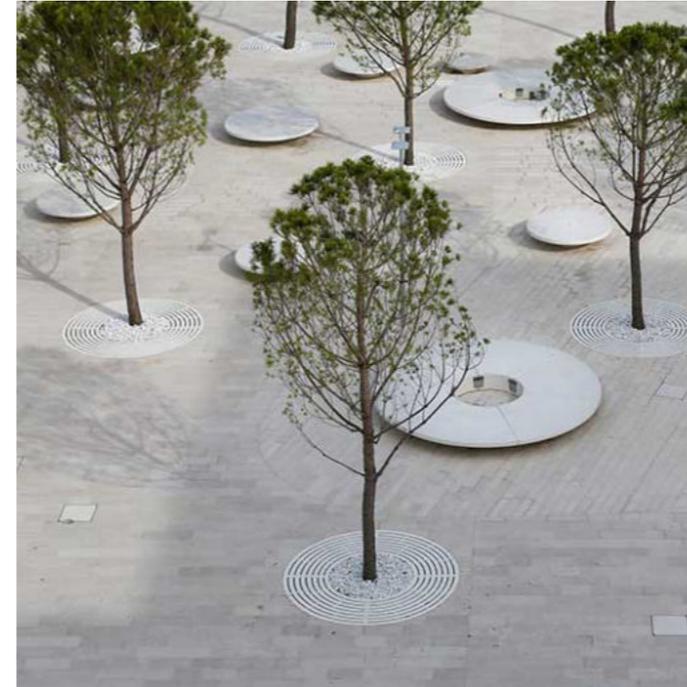
ДЕРЕВЯННЫЙ НАСТИЛ К БЕРЕГУ ОЗЕРА



СОСНЫ-КРУПНОМЕРЫ



ОЗЕЛЕНЕНИЕ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫХ ПУТЕЙ



ЛИСТВЕННЫЕ ДЕРЕВЬЯ-СОЛИТЕРЫ В ЗОНАХ ОТДЫХА



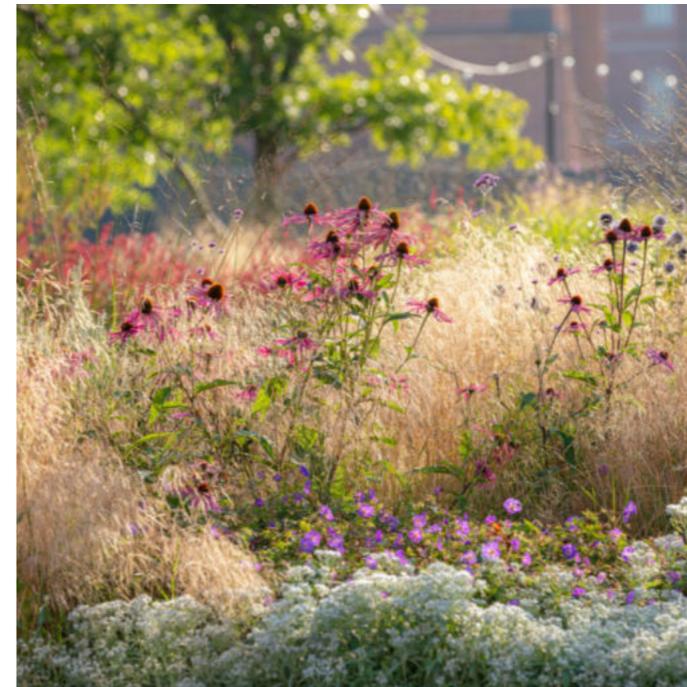
ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПАРКОВОК



ОЗЕЛЕНЁННЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА В ИТЕРЬЕРЕ



ЛАНДШАФТНЫЕ КОМПОЗИЦИИ НА ГЕОПЛАСТИКЕ



МИКСБОРДЕР С ДЕКОРАТИВНЫМИ ЗЛАКОВЫМИ КУЛЬТУРАМИ



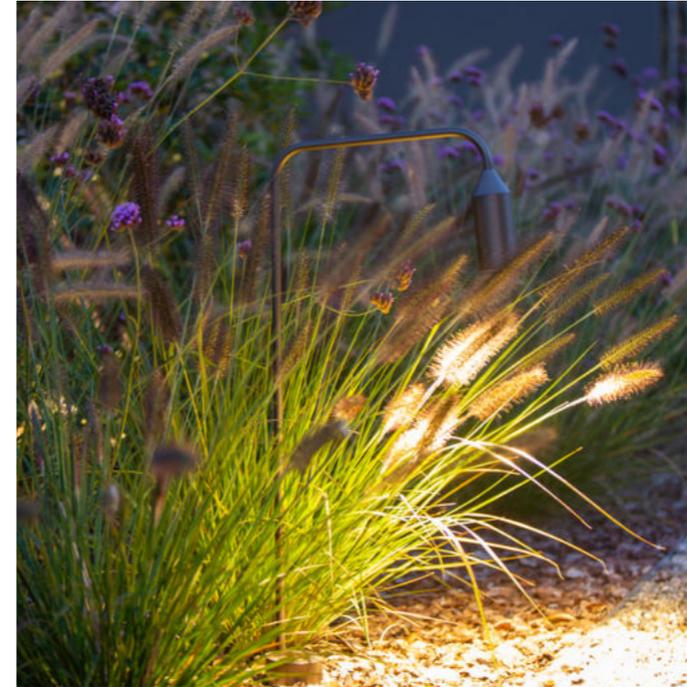
ДИКОРАСТУЩИЕ ТРАВЫ НА БЕРЕГУ



УЛИЧНЫЕ СТОЛБЫ ОСВЕЩЕНИЯ



ПОДСВЕТКА СПОРТИВНЫХ ПЛОЩАДОК ПРОЖЕКТОРАМИ



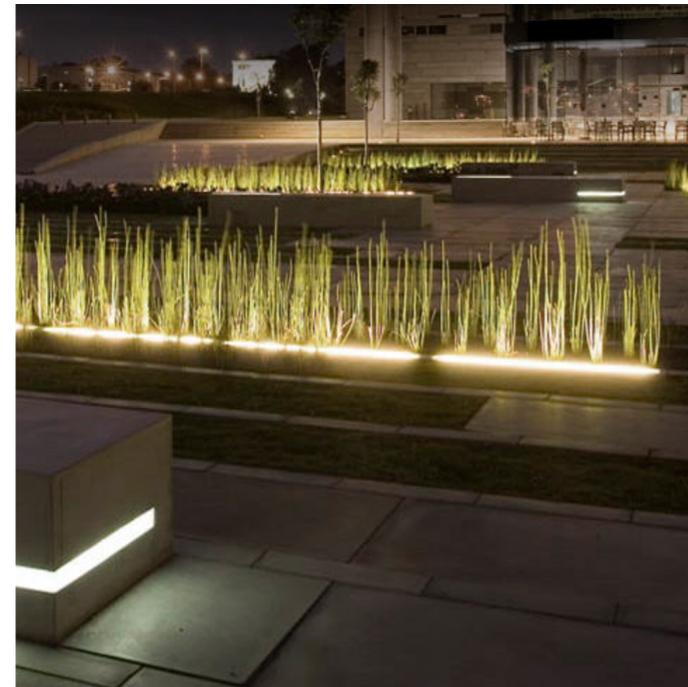
ФОНАРНЫЕ СТОЛБИКИ ВДОЛЬ ШАГОВЫХ ДОРОЖЕК



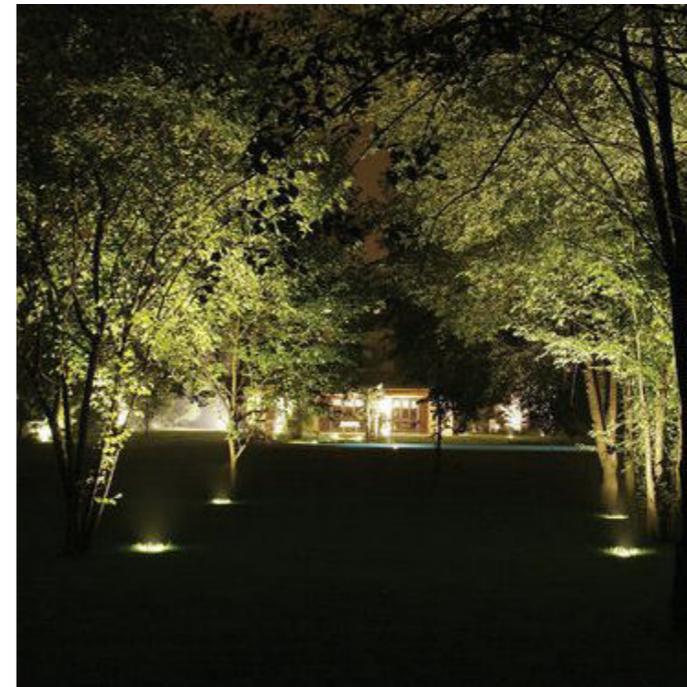
ФОНАРНЫЕ СТОЛБИКИ В ТРАВАХ



ФОНАРНЫЕ СТОЛБИКИ ВДОЛЬ ТРОТУАРОВ



ВСТРОЕННЫЕ В МОЩЕНИЕ СВЕТИЛЬНИКИ



ДЕКОРАТИВНАЯ ПОДСВЕТКА ДЕРЕВЬЕВ

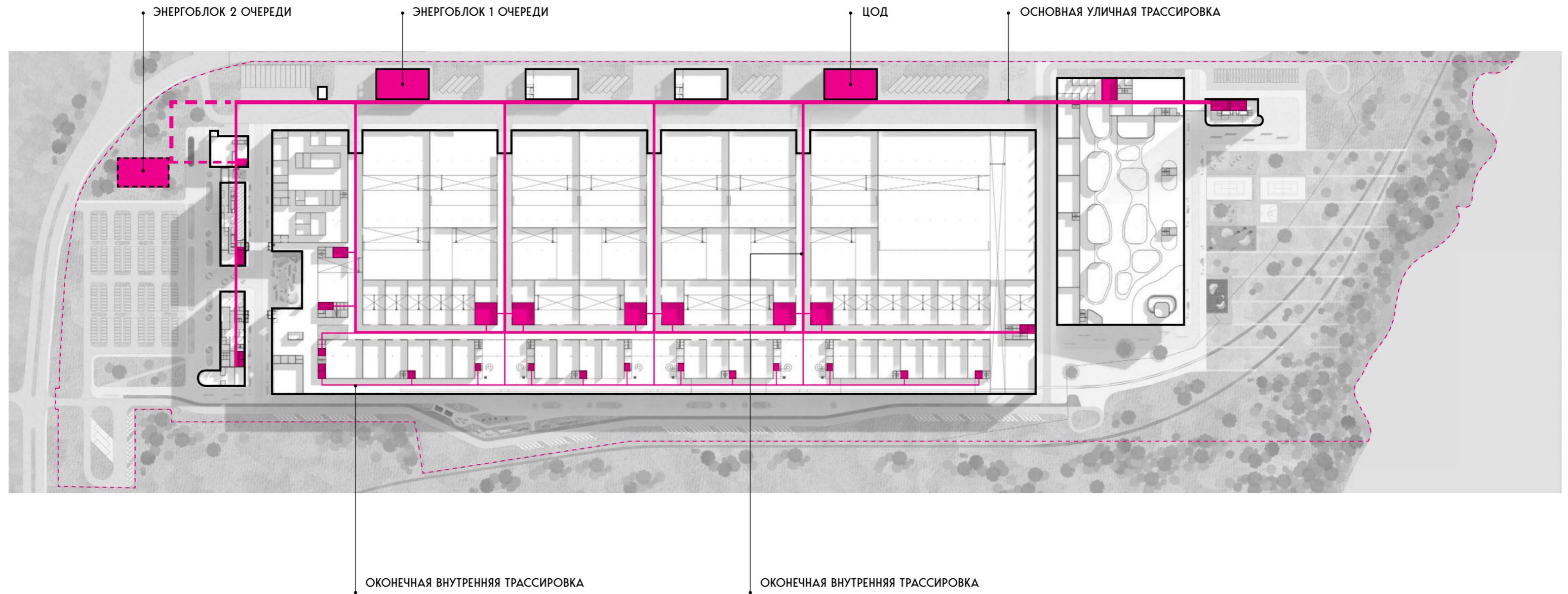


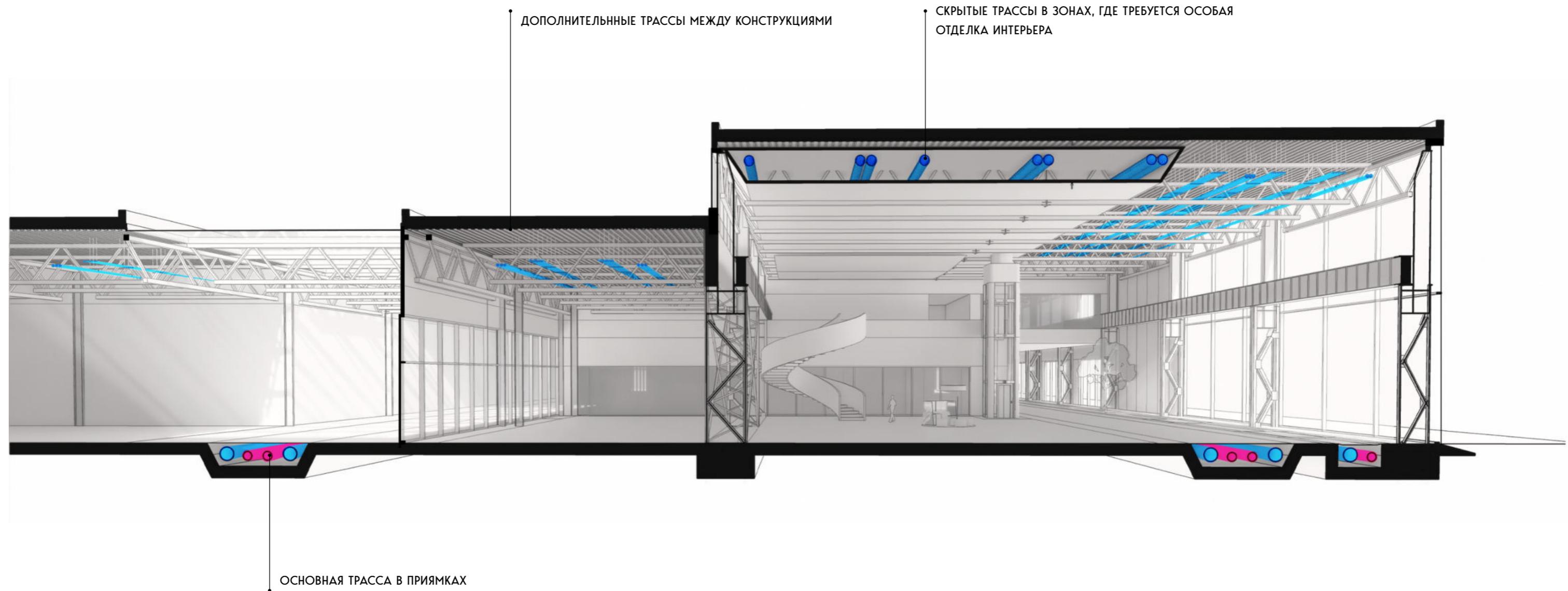
ДЕКОРАТИВНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ В ОЗЕРЕ



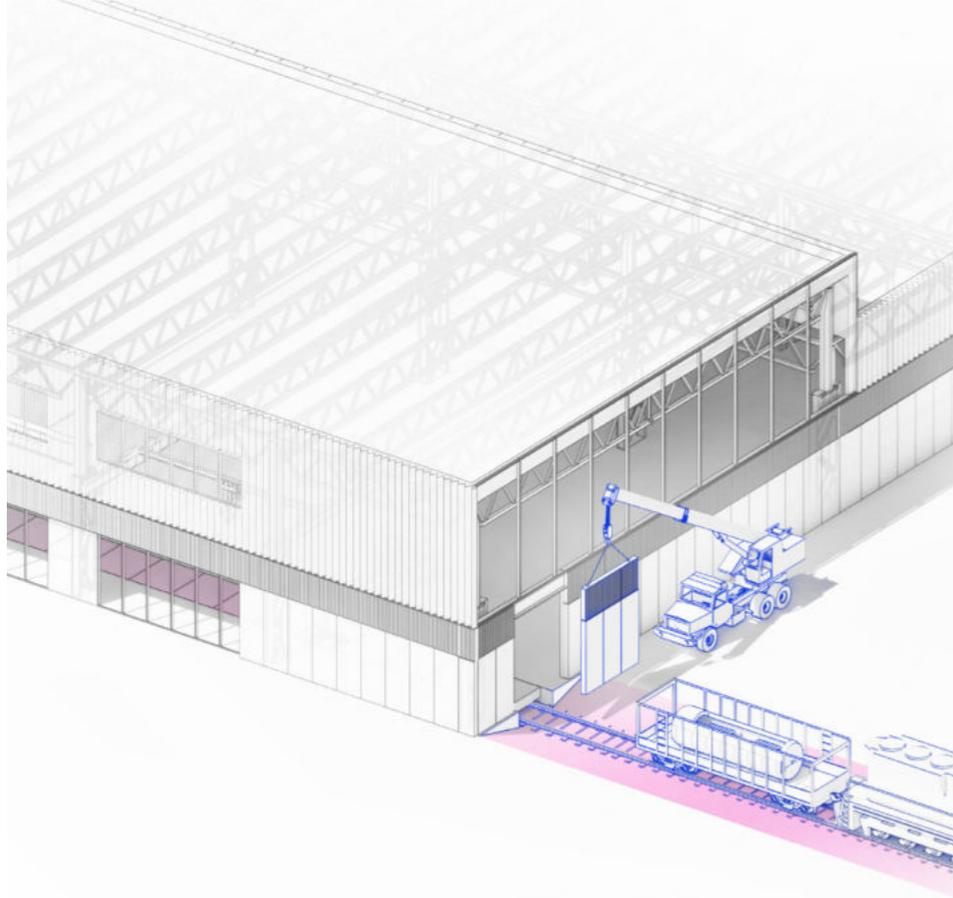
ТЕХНИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ



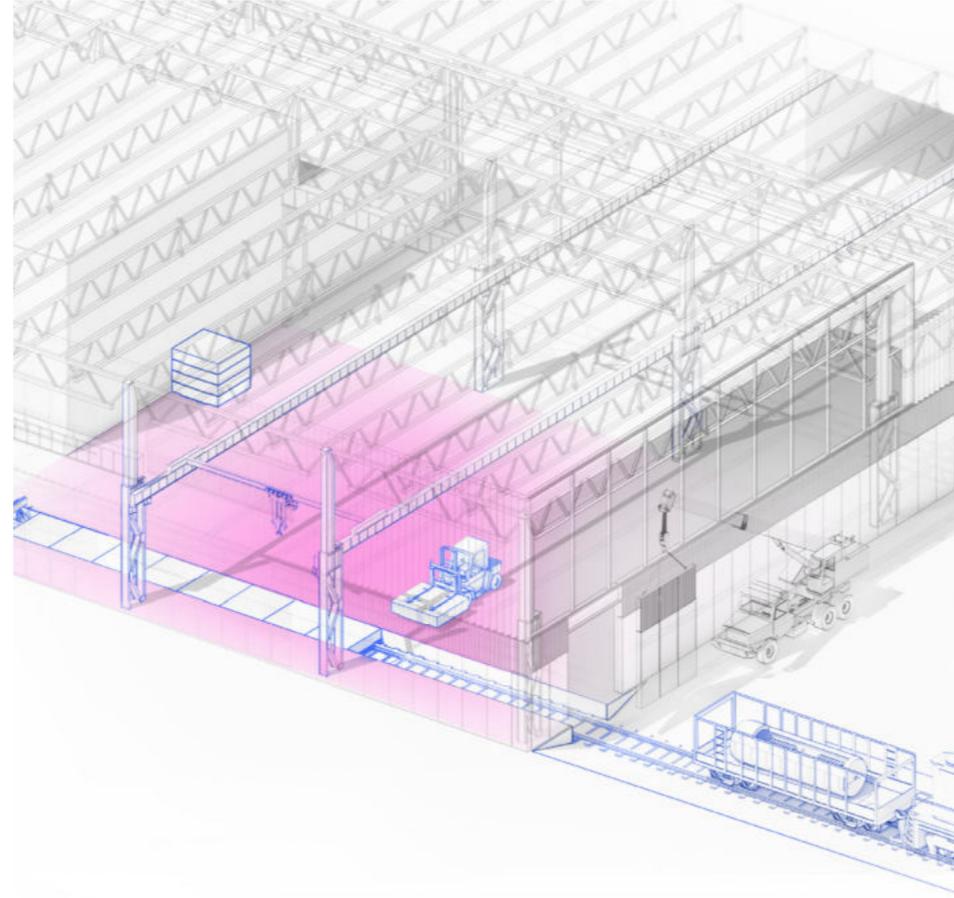




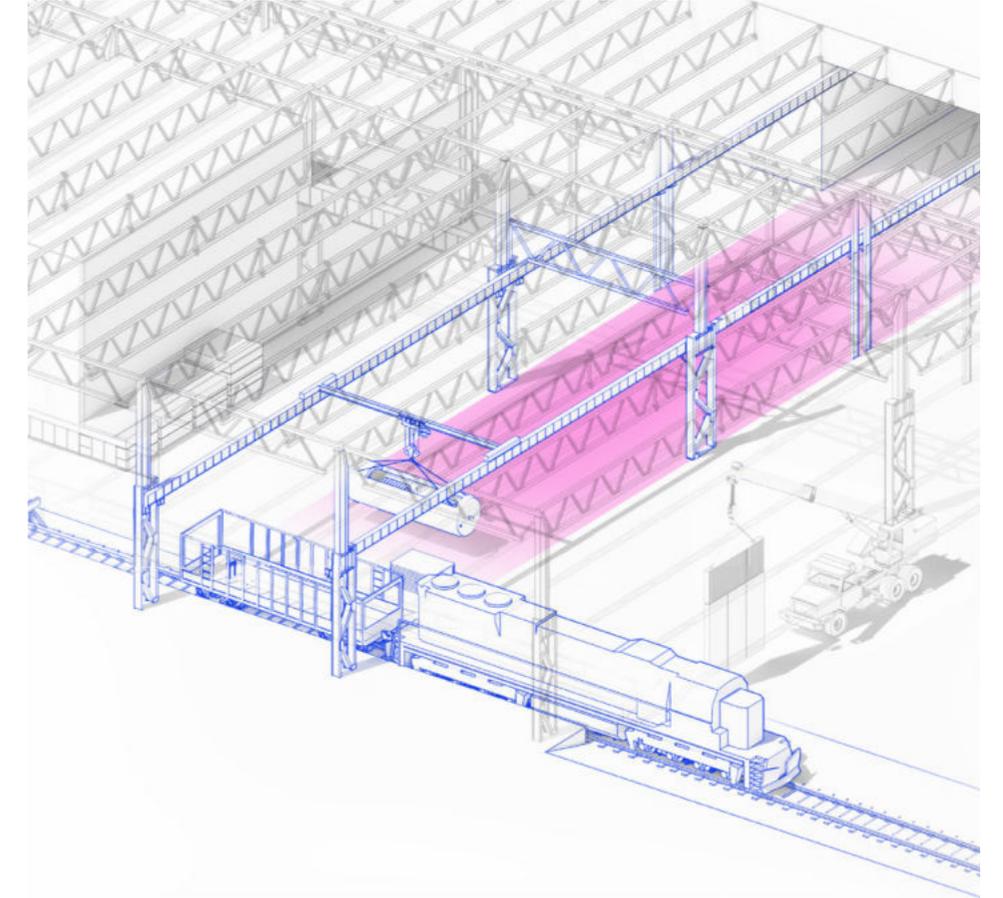
Куда пропала железная дорога?



1. СНИМАЕМ ПАНЕЛИ ФАСАДА

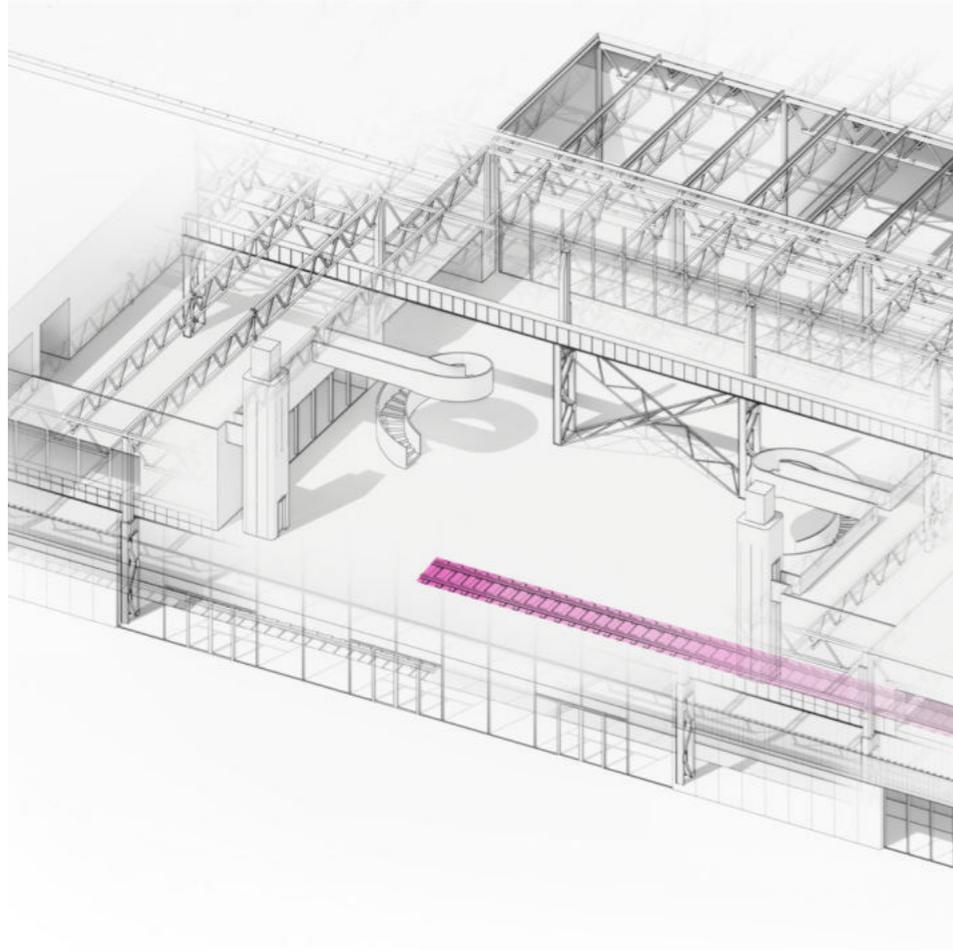


2. ДЕМОНТИРУЕМ ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ

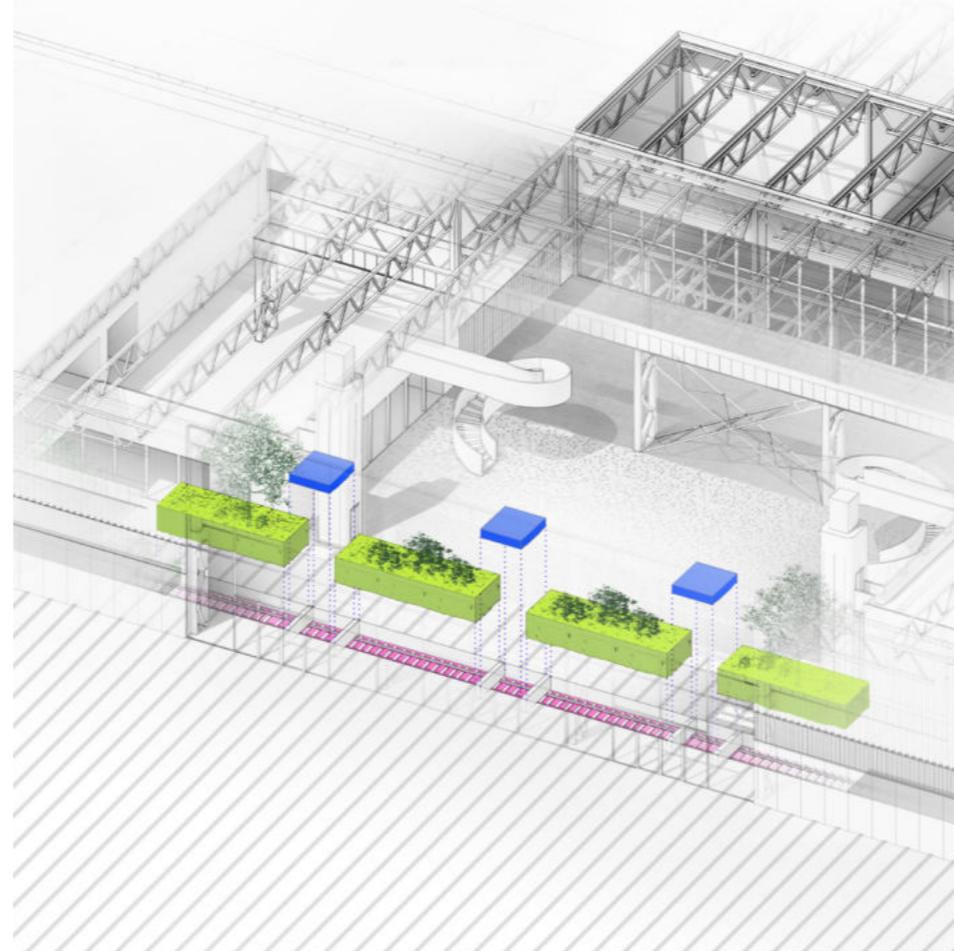


3. ЗАПУСКАЕМ ПОЕЗД ВНУТРЬ

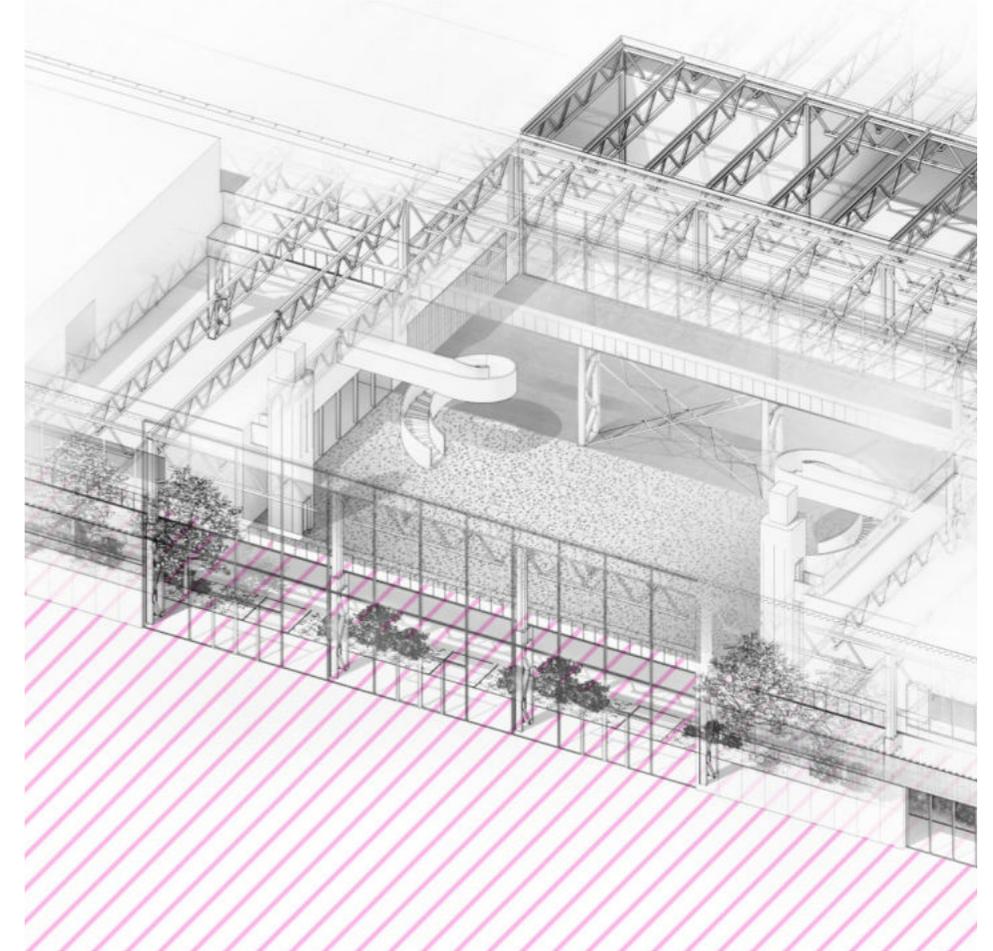
Она продолжает функционировать



1. Оставляем ж/д пути



2. Засыпаем ж/д пути землей и сажаем зелень



3. Продолжаем мощение внутри такое же как снаружи

И стала частью благоустройства



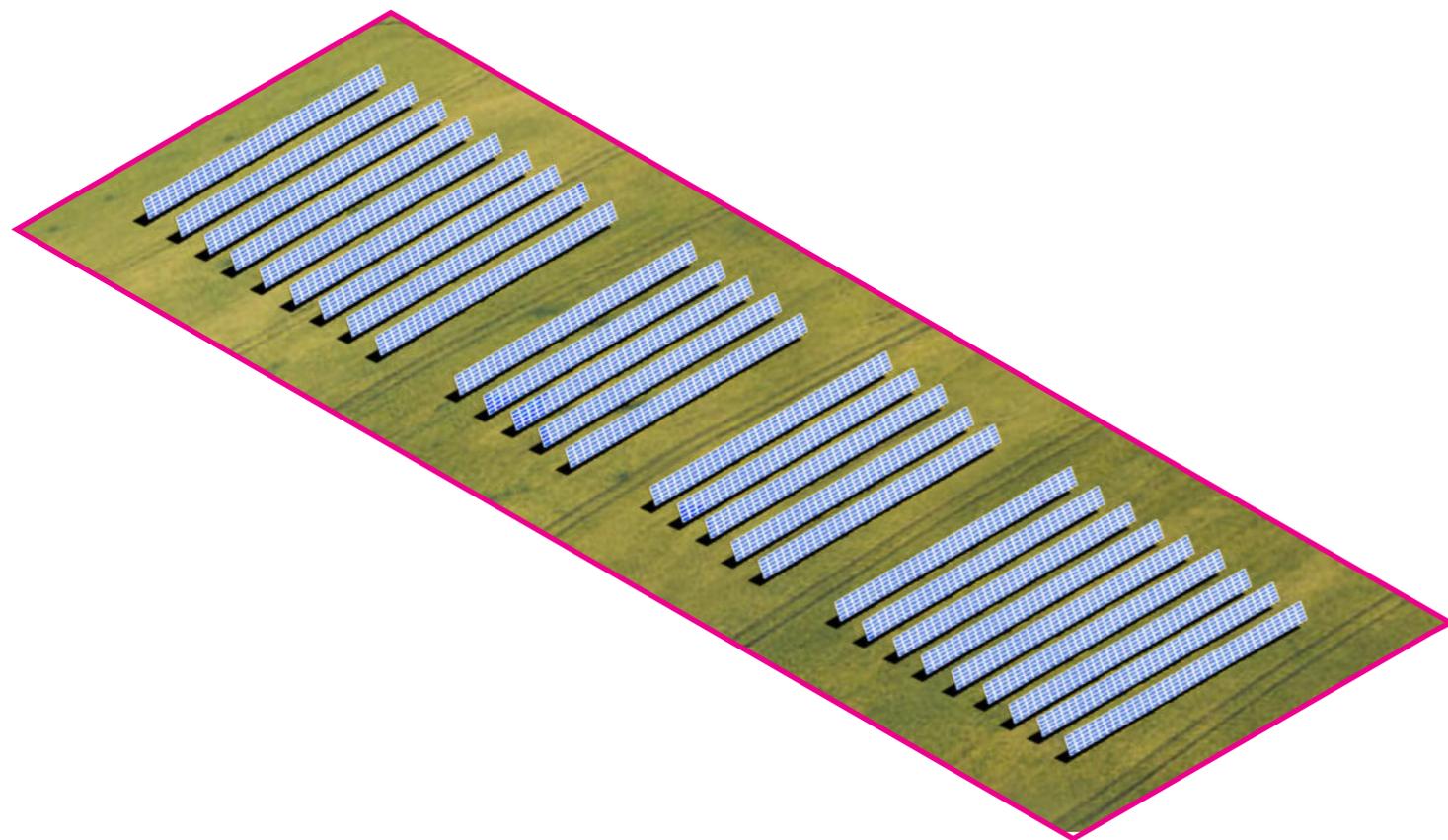


Что делать с кровлей и откуда взять энергию для ЦОД мощностью 10 мегаватт?

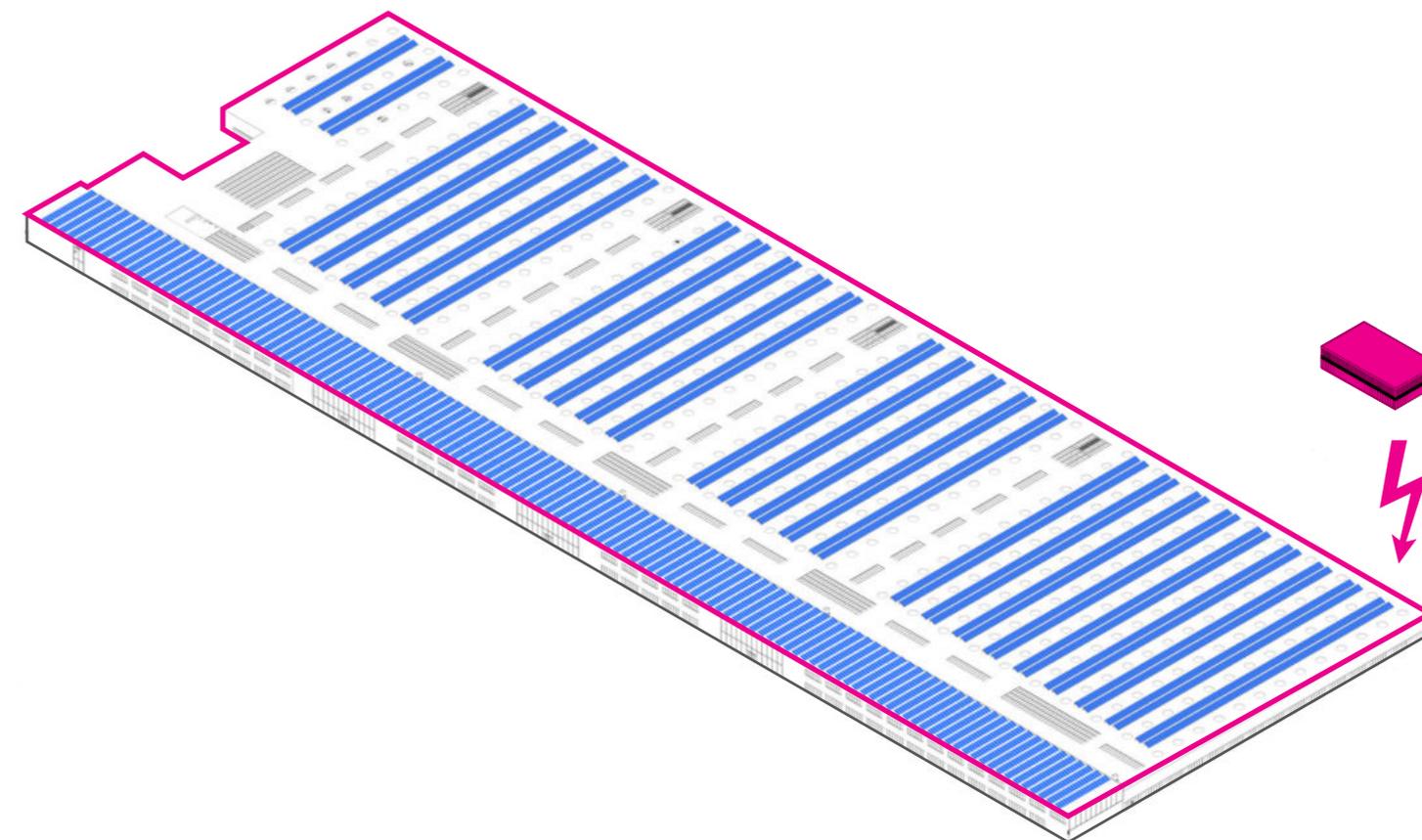


Почему в России не любят солнечные батареи?

**Малая мощность на малых площадях +
нежелание отдавать полезную площадь
участка = экономическая неэффективность**



ПОЛЕ = КРЫША = **13** ГА



7104 ПАНЕЛИ = **7,1** МВТ/СУТКИ

Площадь поверхности крыши
Основного корпуса производств
соразмерна большому полю

ВИЗУАЛИЗАЦИИ

КРОВЛЯ БЛОКА ОСНОВНЫХ ПРОИЗВОДСТВ



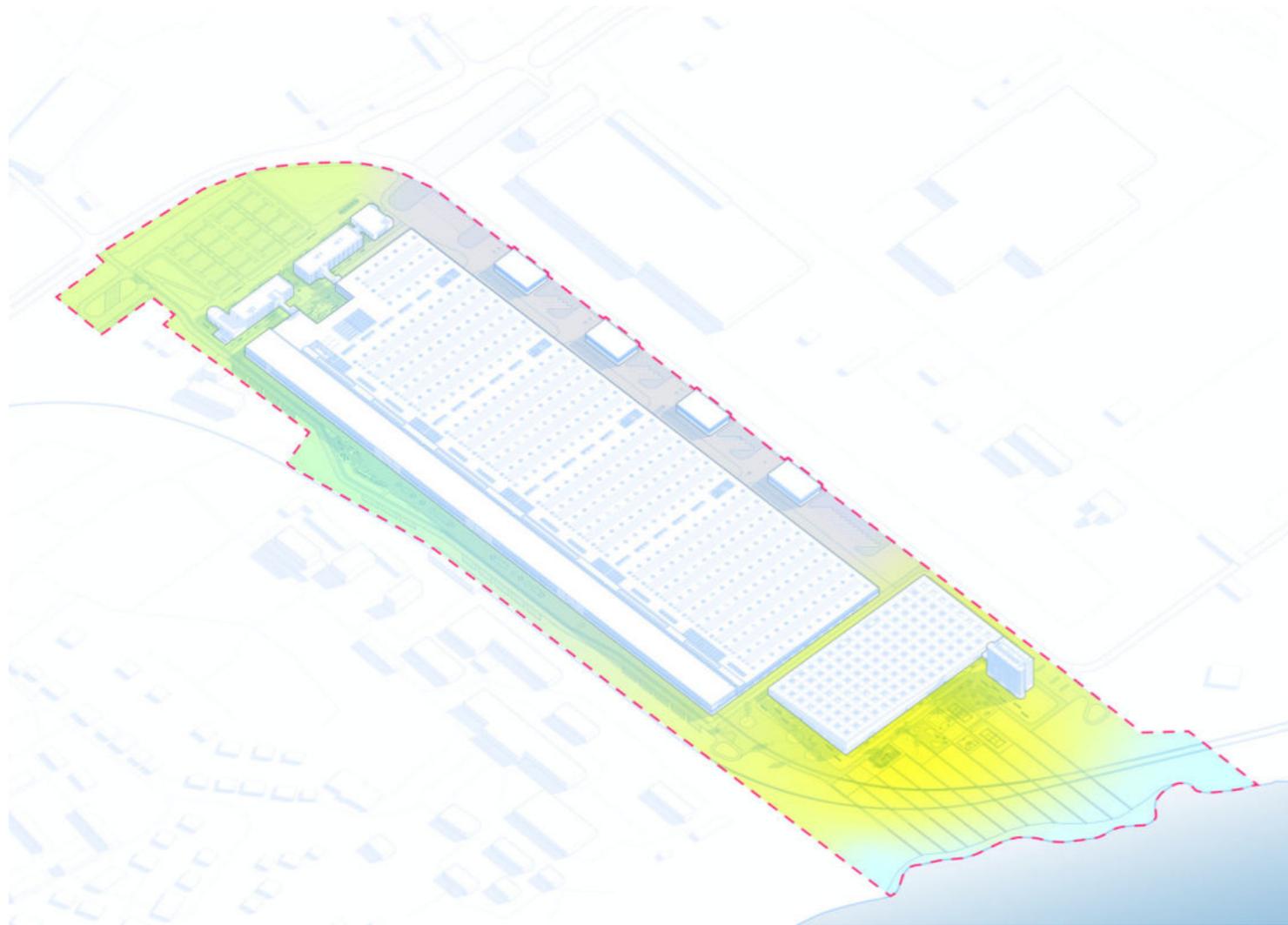


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

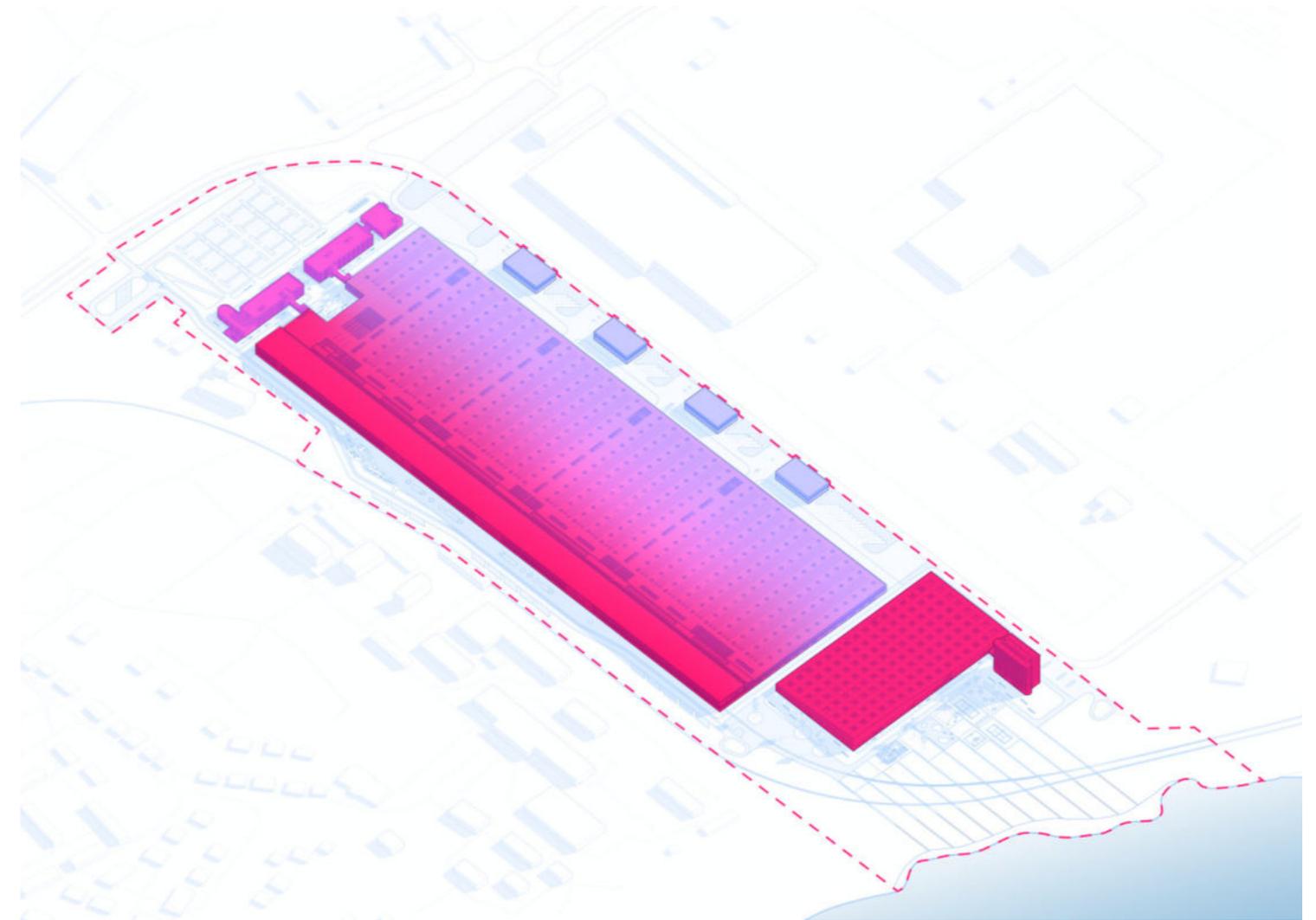
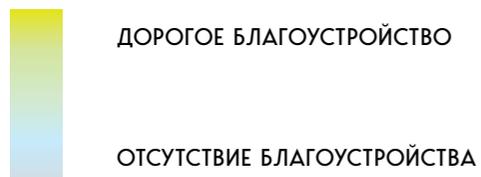
СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА



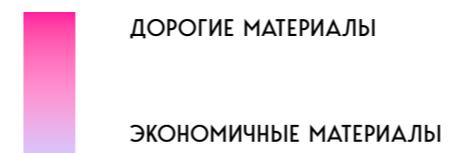
Хватит ли нам бюджета, чтобы реализовать задуманное?



БЛАГОУСТРОЙСТВО



ОТДЕЛКА ФАСАДОВ И ИНТЕРЬЕРОВ

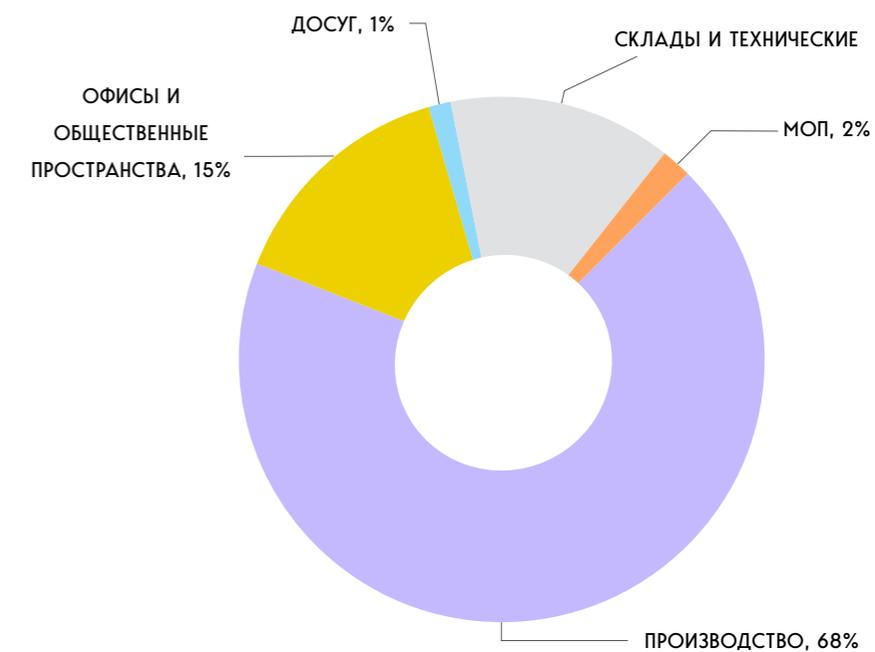


Вывод:

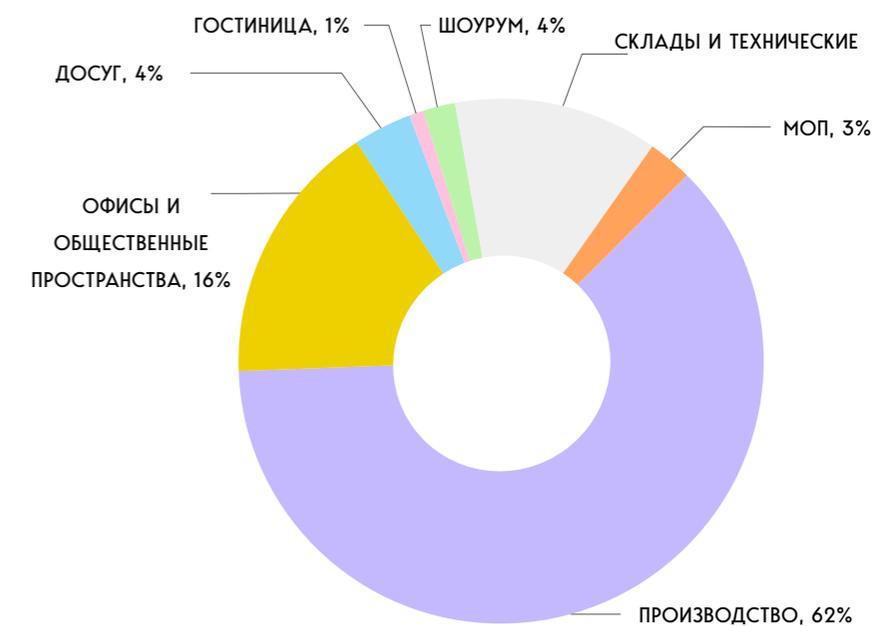
Используя концепцию бережливого производства, мы фокусируем основной бюджет на отделку фасадов и благоустройство там, где это будет заметно пользователям



1 ОЧЕРЕДЬ



1 ОЧЕРЕДЬ + 2 ОЧЕРЕДЬ



Вывод

Предложение предполагает, что даже при делении на очереди мы имеем тот же набор функций, а каждая новая стадия только усиливает экономический эффект



- РИТЕЙЛ
- ПИТАНИЕ
- ФИТНЕС

Спецификация помещений		
Назначение	Арендатор	Площадь
Административно-бытовой корпус №1		
Общественное пространство	Сдаваемое	4,24
Общественное пространство	Сдаваемое	103,99
Общественное пространство	Сдаваемое	59,00
Общественное пространство	Сдаваемое	239,59
Общественное пространство	Сдаваемое	9,75
		416,56
Офис	Сдаваемое	2961,71
Офис	Сдаваемое	9,82
Офис	Сдаваемое	85,11
		3056,64
Техническое помещение	Сдаваемое	8,23
		8,23
		3481,43
Административно-бытовой корпус №2		
Общественное пространство	Сдаваемое	12,96
Общественное пространство	Сдаваемое	630,40
Общественное пространство	Сдаваемое	42,36
Общественное пространство	Сдаваемое	60,37
Общественное пространство	Сдаваемое	222,08
		968,17
Офис	Сдаваемое	1671,17
Офис	Сдаваемое	35,38
Офис	Сдаваемое	71,03
		1777,59
Питание	Сдаваемое	121,04
Питание	Сдаваемое	222,65
		343,69
СПА	Сдаваемое	6,60
СПА	Сдаваемое	10,46
СПА	Сдаваемое	14,23
СПА	Сдаваемое	39,27
СПА	Сдаваемое	13,05
		83,61
Спорт	Сдаваемое	16,67
Спорт	Сдаваемое	52,57
Спорт	Сдаваемое	5,97
Спорт	Сдаваемое	102,39
Спорт	Сдаваемое	37,66
Спорт	Сдаваемое	320,68
Спорт	Сдаваемое	43,38
		579,31
Техническое помещение	Сдаваемое	21,80
		21,80
		3774,17
Блок основных производств		
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	104,08
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	72,97
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	69,85
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	194,59
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	104,08
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	25,83
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	72,27
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	1393,54
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	71,22
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	31,15
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	69,85
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	215,27
Инжиниринговый центр	Сдаваемое	60,96
		2485,66
Общественное пространство	Сдаваемое	8621,91
Общественное пространство	Сдаваемое	593,90
Общественное пространство	Сдаваемое	319,87
Общественное пространство	Сдаваемое	294,26
Общественное пространство	Сдаваемое	36,25
Общественное пространство	Сдаваемое	173,46
Общественное пространство	Сдаваемое	65,22
Общественное пространство	Сдаваемое	105,57
Общественное пространство	Сдаваемое	21,88
Общественное пространство	Сдаваемое	857,58

Спецификация помещений		
Назначение	Арендатор	Площадь
		11089,89
Офис	Сдаваемое	8298,87
Офис	Сдаваемое	34,69
		8333,56
Производство	Сдаваемое	21687,06
Производство	Сдаваемое	3417,68
Производство	Сдаваемое	3389,12
Производство	Сдаваемое	24773,60
Производство	Сдаваемое	25344,23
Производство	Сдаваемое	31043,68
		109655,36
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	72,97
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	69,85
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	79,55
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	220,40
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	221,89
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	285,69
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	1502,87
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	221,33
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	147,39
Центр коллективного пользования	Сдаваемое	69,85
		2889,80
		134454,28
Гостиница	Сдаваемое	1454,73
Гостиница	Сдаваемое	1454,73
		1454,73
Офис	Сдаваемое	1974,83
Офис	Сдаваемое	635,56
Офис	Сдаваемое	332,34
		2942,74
Питание	Сдаваемое	45,66
Питание	Сдаваемое	219,56
		265,23
		4662,69
МФК с инкубатором бизнеса и экспо-зоной		
Общественное пространство	Сдаваемое	515,50
Общественное пространство	Сдаваемое	673,32
Общественное пространство	Сдаваемое	3384,19
		4573,01
Питание	Сдаваемое	374,95
Питание	Сдаваемое	130,84
Питание	Сдаваемое	1429,98
		1935,78
Производство	Сдаваемое	5151,27
		5151,27
Ритейл	Сдаваемое	843,72
		843,72
Склад	Сдаваемое	290,33
Склад	Сдаваемое	359,45
		649,78
Спорт	Сдаваемое	20,68
Спорт	Сдаваемое	37,56
Спорт	Сдаваемое	4,40
Спорт	Сдаваемое	18,80
Спорт	Сдаваемое	4,60
Спорт	Сдаваемое	47,40
Спорт	Сдаваемое	47,40
Спорт	Сдаваемое	24,73
Спорт	Сдаваемое	68,91
Спорт	Сдаваемое	37,21
Спорт	Сдаваемое	1381,07
		1692,74
Шоу-рум	Сдаваемое	3865,06
		3865,06
		18711,36
Склад	Сдаваемое	45,46
Склад	Сдаваемое	45,46

Спецификация помещений		
Назначение	Арендатор	Площадь
Склад	Сдаваемое	13,01
Склад	Сдаваемое	246,51
Склад	Сдаваемое	73,79
Склад	Сдаваемое	38,46
Склад	Сдаваемое	38,07
Склад	Сдаваемое	2608,83
		3064,14
		3064,14
Столовая		
Питание	Сдаваемое	370,65
Питание	Сдаваемое	7,65
Питание	Сдаваемое	37,13
Питание	Сдаваемое	2197,43
		2612,86
		2612,86
ЦОД		
ЦОД	Сдаваемое	18,91
ЦОД	Сдаваемое	14,37
ЦОД	Сдаваемое	38,03
ЦОД	Сдаваемое	6,64
ЦОД	Сдаваемое	6,59
ЦОД	Сдаваемое	2002,43
ЦОД	Сдаваемое	20,22
		2107,19
		2107,19
		172868,10

		БЛОК ОСНОВНЫХ ПРОИЗВОДСТВ	АДМИНИСТРАТИВ- НО-БЫТОВОЙ КОР- ПУС 1	АДМИНИСТРАТИВ- НО-БЫТОВОЙ КОР- ПУС 2	СТОЛОВАЯ	БИЗНЕС-ИНКУБАТОР	ГОСТИНИЧНО- ОФИС- НЫЙ КОМПЛЕКС	ЦОД	СКЛАДЫ
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	28,3 ГА								
ЭТАЖНОСТЬ ЗДАНИЯ	1 - 9 ЭТ.	2 ЭТ.	4 ЭТ.	4 ЭТ.	2 ЭТ.	1 ЭТ.	9 ЭТ.	3 ЭТ.	1 ЭТ.
ПРЕДЕЛЬНАЯ ВЫСОТА ЗДАНИЯ	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.	9 ЭТ.
ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ В ГНС	211 751,80 М.КВ.	164 086,00 М.КВ.	5 967,40 М.КВ.	5 743,75 М.КВ.	1 543,50 М.КВ.	20 182,00 М.КВ.	7 355,10 М.КВ.	2 461,85 М.КВ.	4 412,20 М.КВ.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ	187 485,18 М.КВ.	147 677,40 М.КВ.	4 773,92 М.КВ.	4 595,00 М.КВ.	1 234,80 М.КВ.	18 163,80 М.КВ.	5 884,08 М.КВ.	1 969,48 М.КВ.	3 970,98 М.КВ.
СДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ	172 868,10 М.КВ.	134 454,28 М.КВ.	3 481,43 М.КВ.	3 774,17 М.КВ.	2 612,86 М.КВ.	18 711,36 М.КВ.	4 662,69 М.КВ.	2 107,19 М.КВ.	3529,76 М.КВ.
РАСЧЕТНОЕ КОЛИЧЕСТВО СОТРУДНИКОВ	3243 чел.	1647 ЧЕЛ.	520 ЧЕЛ.	311 ЧЕЛ.	5 ЧЕЛ.	250 ЧЕЛ.	92 НОМЕРА 490 ЧЕЛ.	5 ЧЕЛ.	15 чел.
КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ РЕЗИДЕНТОВ КОМПЛЕКСА	85 М/М	-	-	-	-	-	-	-	-
КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ ЛЕГ- КОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ ГОСТЕЙ КОМПЛЕКСА	317 М/М	-	-	-	-	-	-	-	-
КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ ГРУЗОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ	38 М/М	-	-	-	-	-	-	-	-
КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ ДЛЯ АВТОБУСОВ	3 М/М	-	-	-	-	-	-	-	-

Стоимость общестроительных работ											
Виды работ	Стоимость за единицу	АБК1	АБК 2	Столовая	Блок основных производств	Инкубатор + Экспо	Гостинично-офисный корпус	Склады	ЦОД	Учток	Стоимость по видам работ
Общестроительные работы											
Фасад глухая часть (Производственные здания)	12 000 Р				189 001 114 Р			65 011 601 Р	16 252 866 Р		270 265 580 Р
Остекление	21 000 Р	19 987 186 Р	20 950 558 Р	8 318 951 Р	82 687 987 Р	111 132 000 Р	60 820 704 Р	5 987 911 Р	1 496 975 Р		311 382 270 Р
Фасад фасада глухая часть (Офисные здания)	18 000 Р	31 816 337 Р	33 349 867 Р	7 130 529 Р		40 824 000 Р	34 754 688 Р				147 875 421 Р
Замена кровли	10 000 Р	15 293 400 Р	17 932 600 Р	7 866 800 Р	1 286 701 300 Р	6 000 000 Р					1 333 794 100 Р
Организация промышленного пола	3 500 Р				450 345 455 Р						450 345 455 Р
Новое строительство_общественные здания (общестроительные работы с инженерными системами)	50 000 Р					908 190 000 Р	294 204 000 Р				1 202 394 000 Р
Новое строительство_склады (общестроительные работы с инженерными системами)	25 000 Р							49 237 000 Р	88 244 000 Р		137 481 000 Р
Техническое оснащение											
Прокладка внутренних инженерных сетей в реконструируемых зданиях	24 000 Р	114 574 099 Р	110 280 000 Р	37 044 000 Р	3 544 257 600 Р						3 806 155 699 Р
Прокладка внутритриплощадочных инженерных сетей	3 000 Р									459 489 000 Р	459 489 000 Р
Стоимость по строениям:		181 671 021 Р	182 513 025 Р	60 360 280 Р	5 552 993 456 Р	1 066 146 000 Р	389 779 392 Р	120 236 511 Р	105 993 841 Р		8 119 182 525 Р

Стоимость интерьерных решений											
Отделка Shell & core (Производственные и технические)	2 400 Р	1 960 800 Р	2 164 800 Р	480 000 Р	247 452 000 Р	4 060 800 Р	544 800 Р				256 663 200 Р
Отделка White Box (Офисные этажи)	8 000 Р	24 448 000 Р	16 504 000 Р		267 784 000 Р	61 488 000 Р	23 696 000 Р				393 920 000 Р
Отделка Fit Out (Общественные зоны, гостиничные номера)	45 000 Р	40 500 000 Р	73 350 000 Р	49 770 000 Р	499 455 000 Р	521 190 000 Р	121 275 000 Р				1 305 540 000 Р
Стоимость по строениям:		2 022 789 920 000 Р	3 437 977 520 000 Р	2 240 802 000 000 Р	25 211 631 800 000 Р	23 955 199 920 000 Р	5 648 250 520 000 Р				1 956 123 200 Р

Стоимость благоустройства и озеленения			
Виды работ	Стоимость за единицу	Площадь	Общая стоимость
Благоустройтв технических зон	10 000 Р	50478	504 780 000 Р
Благоустройтв общественных зон	27 000 Р	20570	555 390 000 Р
Парковая зона	3 000 Р	52206	156 618 000 Р
Дорожная сеть с пл. парковками	15 000 Р	30286	454 290 000 Р
Итого:			1 671 078 000 Р

Стоимость дополнительного оборудования			
Виды работ	Стоимость за единицу	Количество	Общая стоимость
Оборудование ЦОД (за стойку)	1 950 000 Р	566	1 103 700 000 Р
Солнечные панели и оборудование (за панель)	15 000 Р	7100	106 500 000 Р
Итого:			1 210 200 000 Р

Стоимость реализации объекта без учета дополнительного оборудования	11 746 383 725 Р
Стоимость реализации объекта с учетом дополнительного оборудования	12 956 583 725 Р



АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПОТЕНЦИАЛА





**Анализ инвестиционного
потенциала для
Проекта развития
территории ДСК-500**

**г. Тюмень,
Камчатская ул., 38А**

#saricci





РЕЗЮМЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА



Основные допущения

Показатель	Значение
Ставка аренды - офисы, инфраструктура, руб./кв.м/год	10 000 – 12 000
Ставка аренды - производственные площади, руб./кв.м/год	6 000 – 8 000
Гостиница	3 000 руб./номер в сутки
Индексация	5% в год
Целевой уровень заполняемости	95%
Ставка дисконтирования	12%
Горизонт планирования	10 лет

- Ставки аренды для торгово-сервисной инфраструктуры, как правило, находятся в нижней границе диапазоны ставок на общественно-деловые площади;
- В рамках последующего проектирования возможен рост стоимости, в т.ч. из-за инфляционного роста;
- В гостиничной зоне оценка доходной части расчете на номер;
- Строительство гостиницы рекомендуется единым зданием с офисной составляющей, с типовыми планировками на 100 - 120 номеров, при этом часть номеров могут быть сданы в аренду или проданы инвесторам под сервисные офисы, те небольшие офисы, которые смогут дополнительно использовать гостиничную инфраструктуру (аналог - апартаменты в Сити, которые продаются как бизнес в аренду);
- Доход для ЦОД оценивался исходя из дохода от сдачи в аренду площадей под размещение дата-центра, без инвестиций в оборудование.



РЕЗЮМЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА

Итоговые показатели

Показатель		Проект	АБК 1 + АБК 2 + столовая	Блок основных производств + склады	МФК / Экспо	Гостиница (вкл. офисы)	ЦОД
Общая площадь	кв.м	187 828	10 604	151 207	18 164	5 884	187 828
Арендваемая площадь	кв.м	148 989	7 554	122 922	18 513	2 610 / 50 номеров	148 989
Коэффициент потерь	%	-	15%	10%	15%	-	-
Срок реализации	лет	10	10	10	10	10	10
Ставки аренды	руб./кв.м	6 000 - 12 000	10 000 - 12 0000	6 000	12 000	12 000 / 4 000	6 000 - 12 000
Чистый операционный доход(10 лет)	руб.	9 153 570 000	1 011 089 000	6 857 199 000	1 285 282 000	382 424 000	9 153 570 000
Терминальная стоимость/выручка от продажи	руб.	17 618 715 000	1 647 088 000	12 127 529 000	2 785 566 000	830 365 000	17 618 715 000
Инвестиционные расходы	руб.	-11 746 384 000	-633 722 000	-6 687 921 000	-1 652 885 000	-535 295 000	-11 746 384 000
Инвестиционные расходы	руб./кв.м	-63 000	-60 000	-44 000	-91 000	-91 000	-63 000
Валовая прибыль	руб.	15 014 230 957					
IRR	%	13%					
NPV сценария	руб.	396 671 347					
Налоговые поступления в бюджет	руб.	8 263 900 000					



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

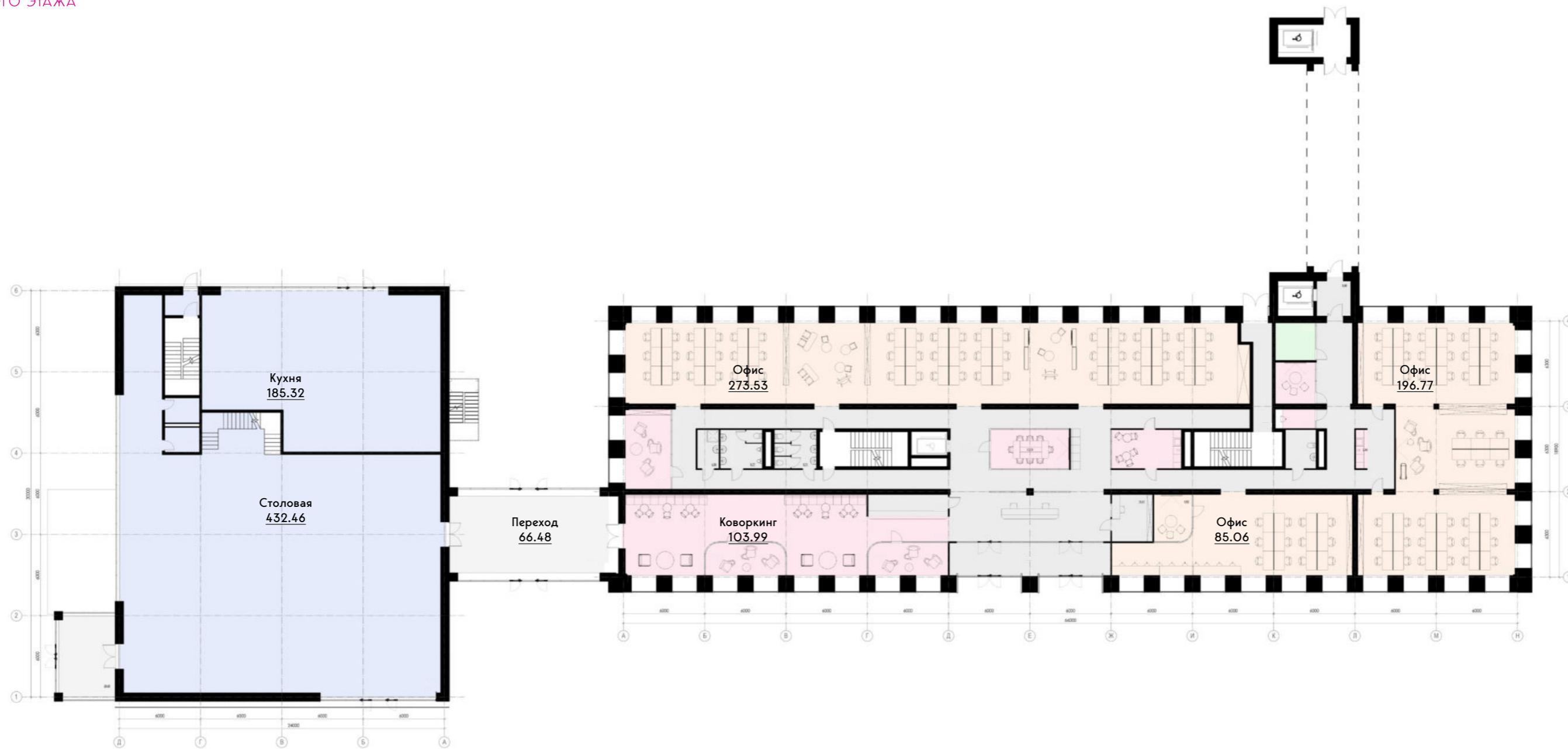


**АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС 1 СО
СТОЛОВОЙ**

ВИЗУАЛИЗАЦИИ

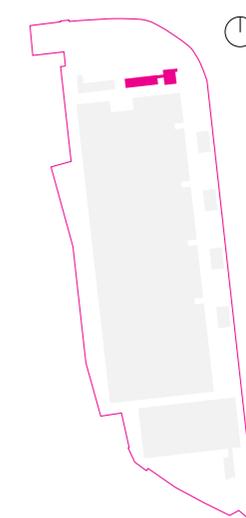
АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС СО СТОЛОВОЙ

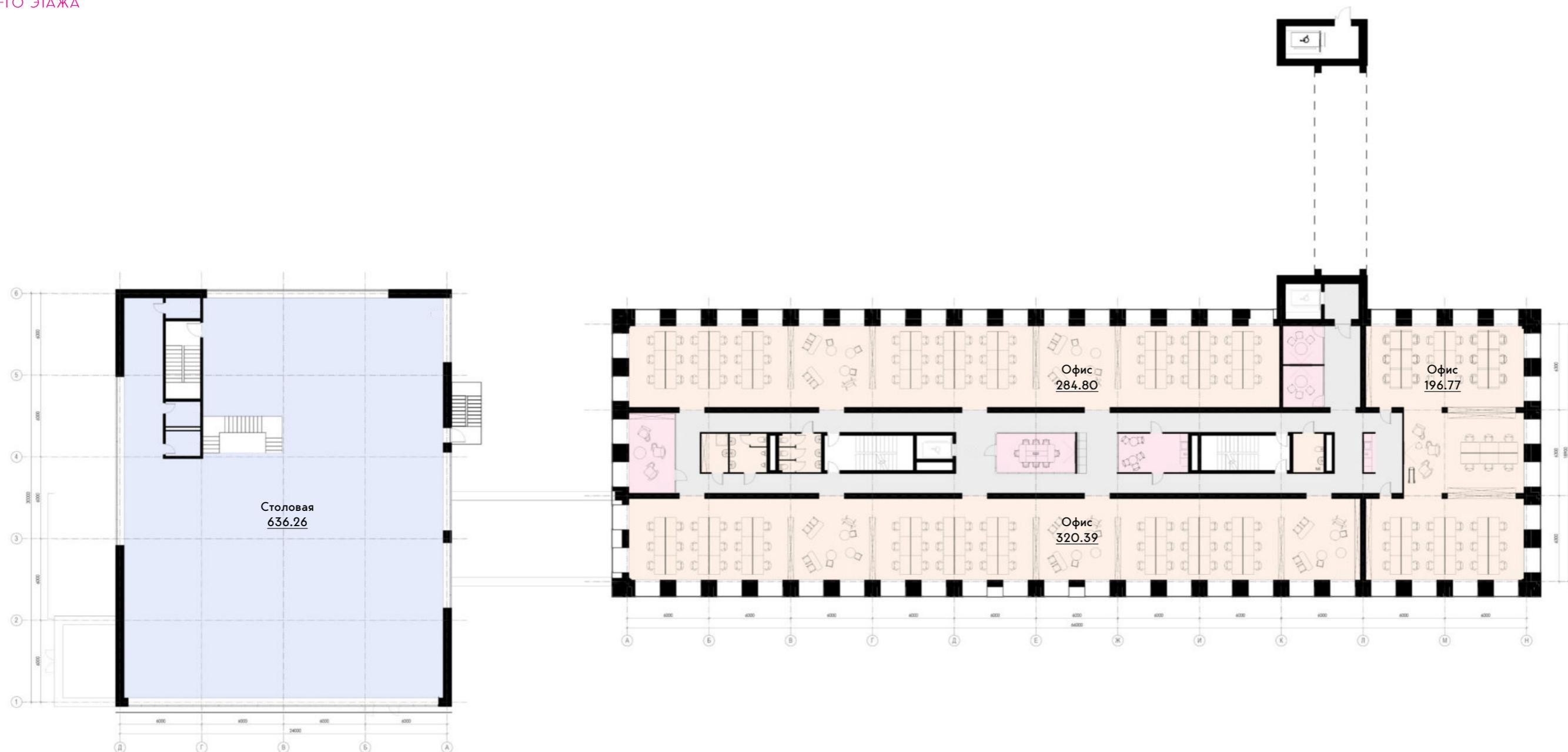




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

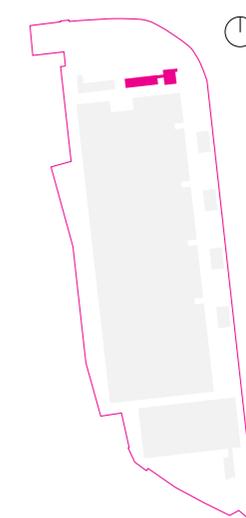
- | | | | | | |
|---|---------------------------|---|---------|---|-----------------------|
|  | ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО |  | МОП |  | ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ |
|  | ОФИС |  | ПИТАНИЕ | | |

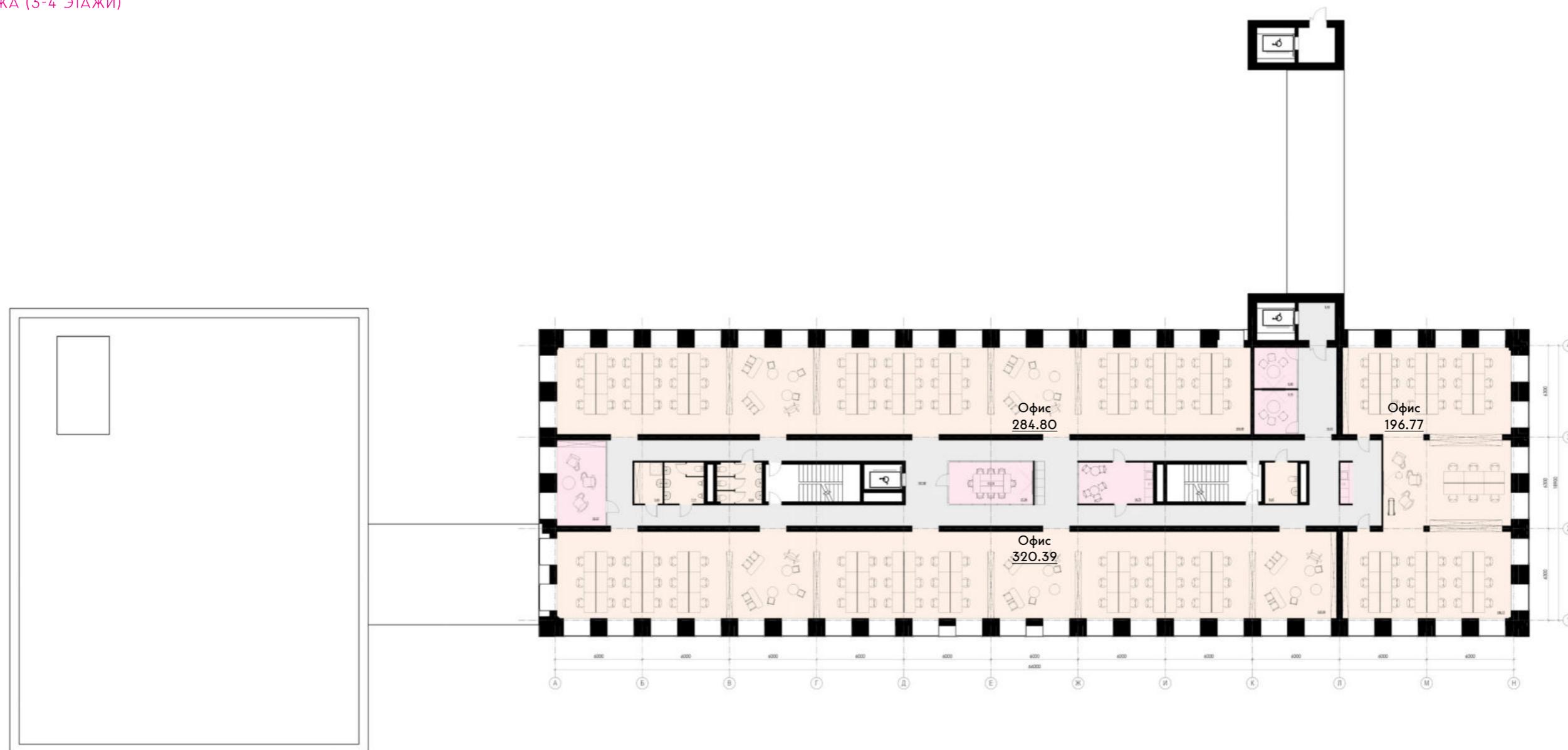




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО
- МОП
- ОФИС
- ПИТАНИЕ





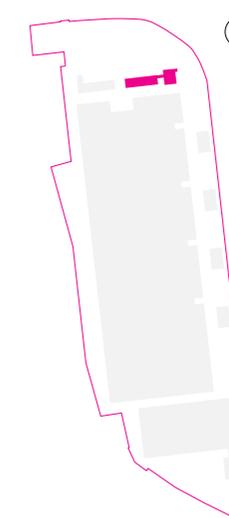
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

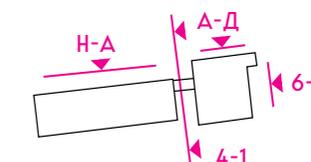
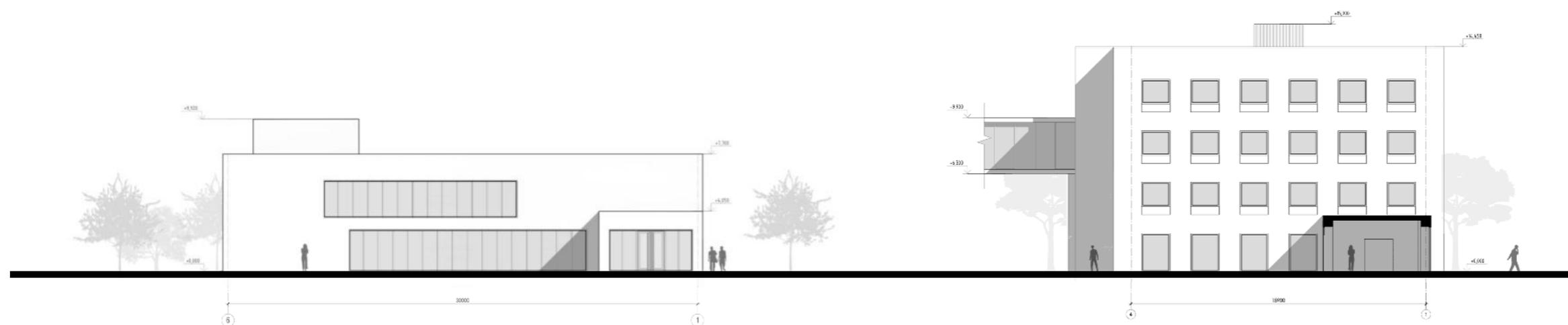
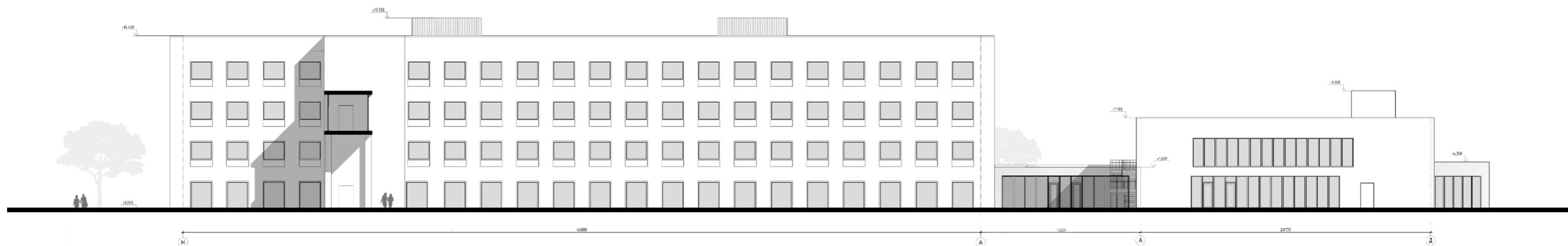
ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

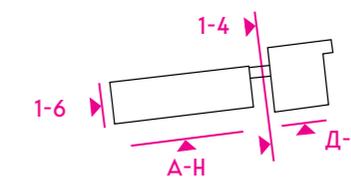
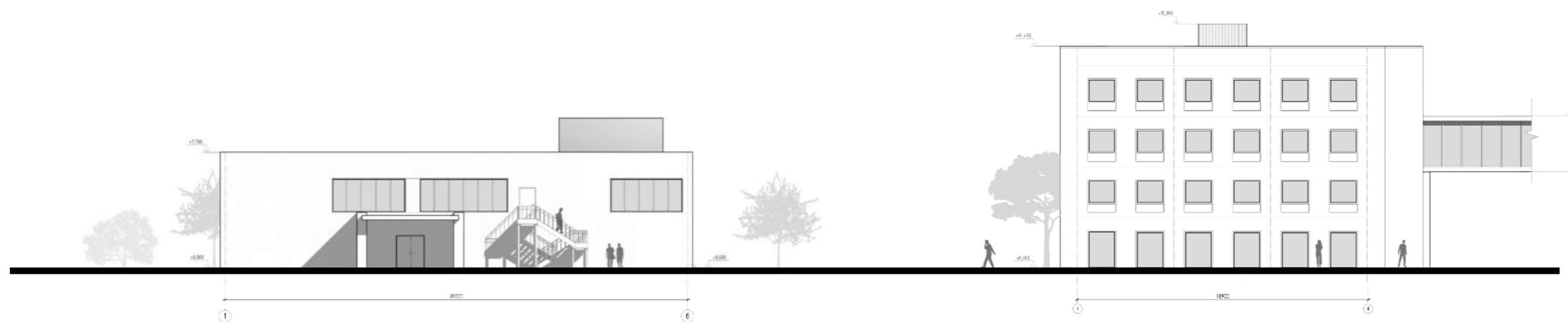
МОП

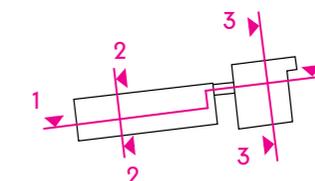
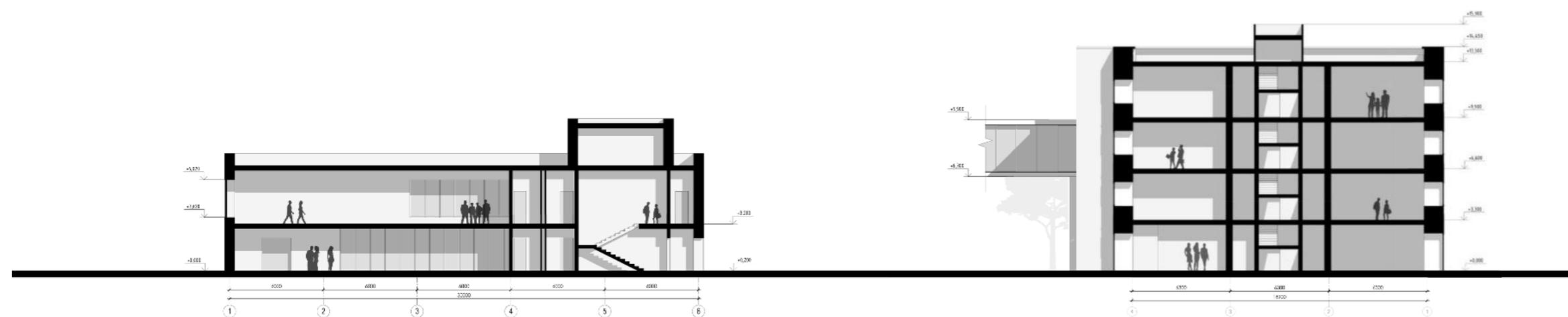
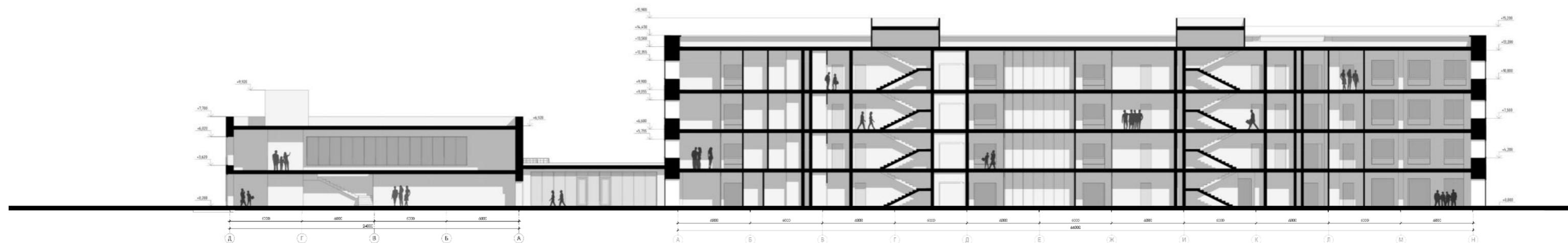
ОФИС

ПИТАНИЕ









Административно-бытовой корпус 1 со столовой (площадь помещений)	
Имя	Площадь
МОП	
Гардероб	9,53
Коридор	824,46
Лифтовой холл	25,85
Лобби	43,59
Охрана	10,41
ПУИ	4,56
Переход	66,48
С/У	23,88
Тамбур	53,62
	1062,38
Общественное пространство	
Skure Box	4,24
Коворкинг	103,99
Кухня	59,00
Переговорная	239,59
Принтерная	9,75
	416,56
Офис	
Офис	2961,71
Переговорная	9,82
С/У	85,11
	3056,64
Питание	
Кухня	185,32
ПУИ	3,83
С/У	18,56
Столовая	1098,72
	1306,43
Техническое помещение	
Серверная	8,23
	8,23
	5850,24

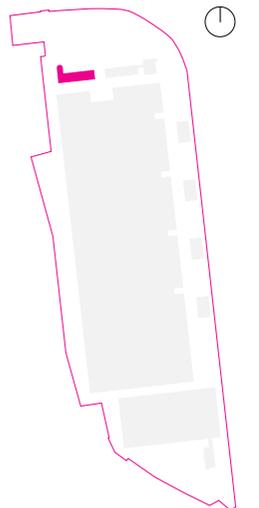
Административно-бытовой корпус 1 со столовой (площадь сдаваемых помещений)		
Назначение	Арендатор	Площадь
Общественное пространство	Сдаваемое	416,56
Офис	Сдаваемое	3056,64
Питание	Сдаваемое	1306,43
Техническое помещение	Сдаваемое	8,23
		4787,86

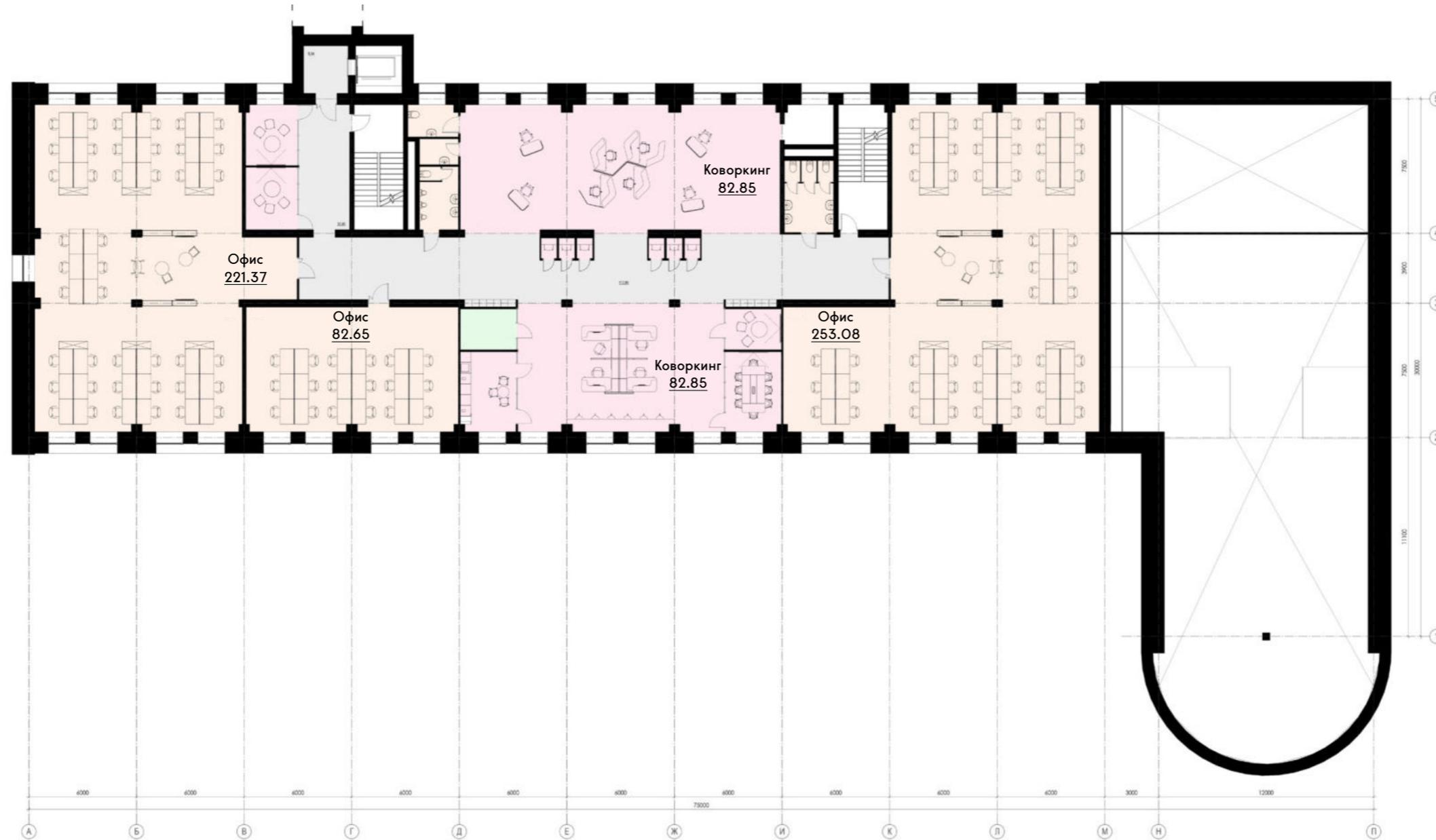
**АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЙ КОРПУС 2 С
ФИТНЕС-ЦЕНТРОМ И СПА**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

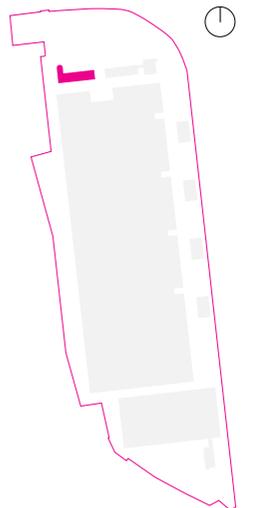
- | | | | | | |
|---|---------------------------|---|---------|---|-------|
|  | ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО |  | ПИТАНИЕ |  | СПА |
|  | ОФИС |  | МОП |  | СПОРТ |

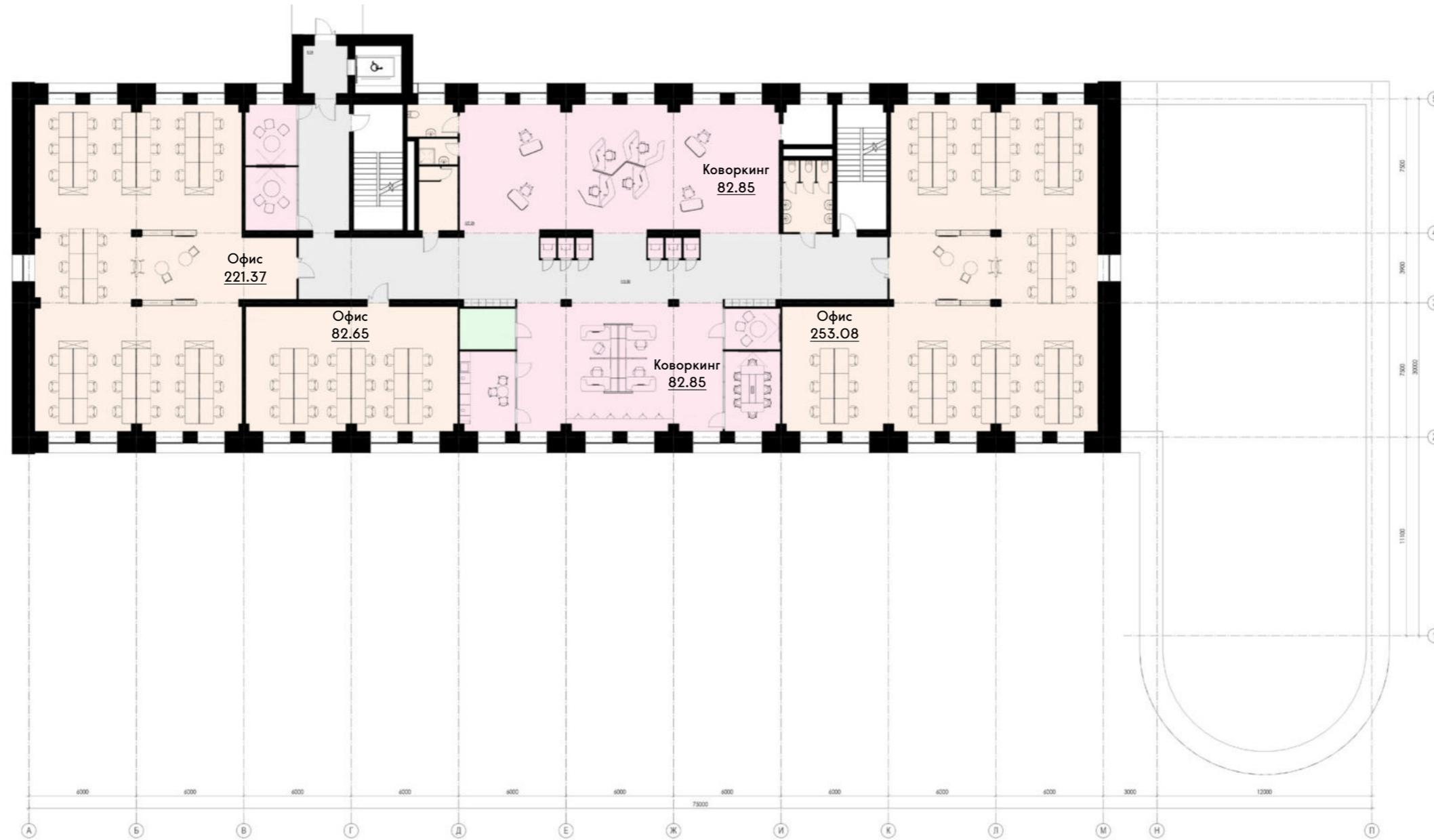




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО
- ОФИС
- ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
- МОП





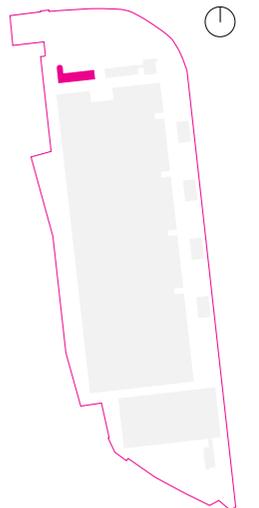
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

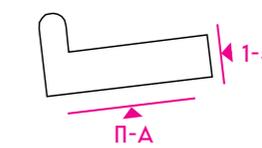
ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО

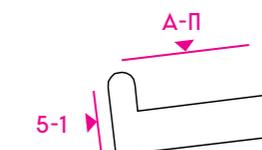
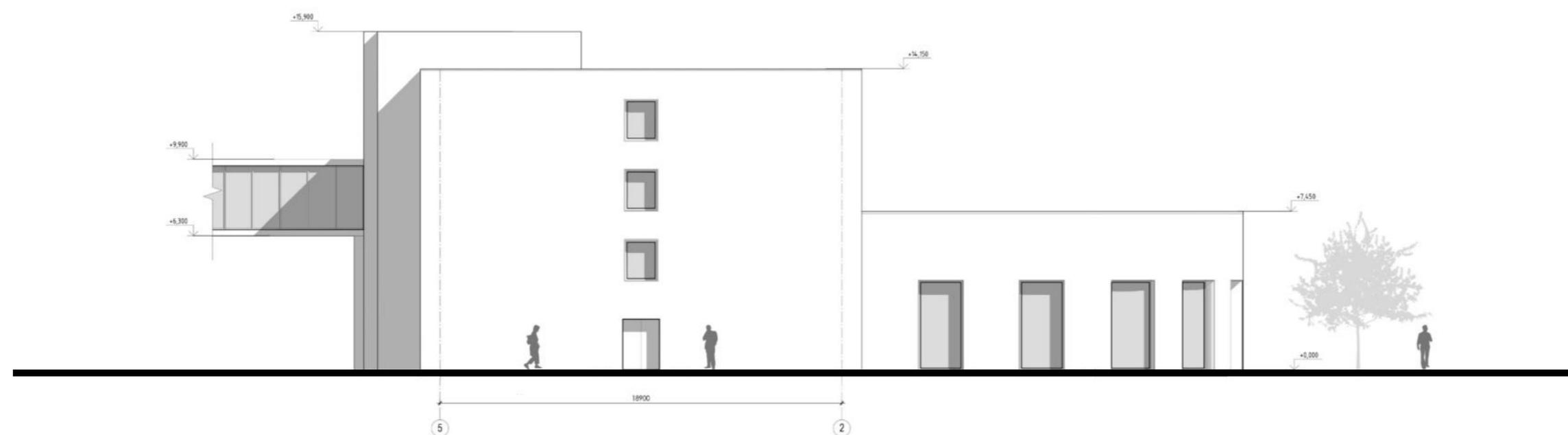
ТЕХНИЧЕСКОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

ОФИС

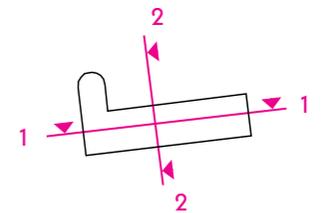
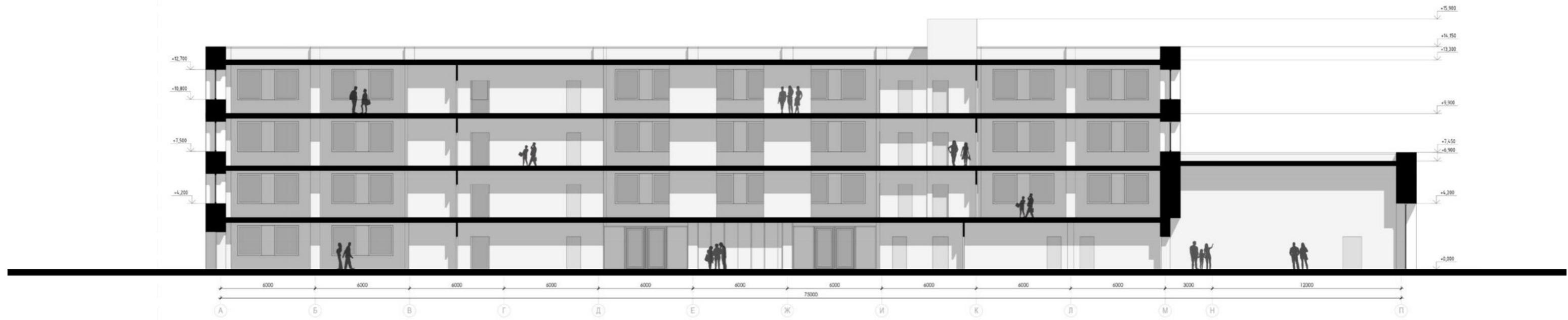
МОП







РАЗРЕЗЫ



Административно-бытовой корпус 2 с фитнес-центром и спа (площадь помещений)	
Имя	Площадь

МОП

Гардероб	16,21
Коридор	430,67
Лифтовой холл	26,17
Лобби	230,65
Охрана	20,33
ПУИ	3,48
Помещение	7,67
С/у	10,46
Тамбур	12,86
	758,50

Общественное пространство

Скуре Вох	12,96
Коворкинг	630,40
Кухня	42,36
Переговорная	60,37
Переговорные	134,33
	880,42

Офис

Офис	1671,17
ПУИ	9,46
Помещение для сотрудников	35,38
С/у	71,03
	1787,05

Питание

Кафе	121,04
Магазин	222,65
	343,69

СПА

Комната отдыха	6,60
Коридор	10,46
Массажный кабинет	14,23
Помещение	39,27
Хамам	13,05
	83,61

Спорт

Душевая	16,67
Раздевалка	52,57
С/у	5,97
Танцевальный зал	102,39
Тренировочный зал	37,66
Фитнес-зал	320,67
Холл Фитнес-центра	43,38
	579,30

Техническое помещение

Серверная	21,80
	21,80
	4454,37

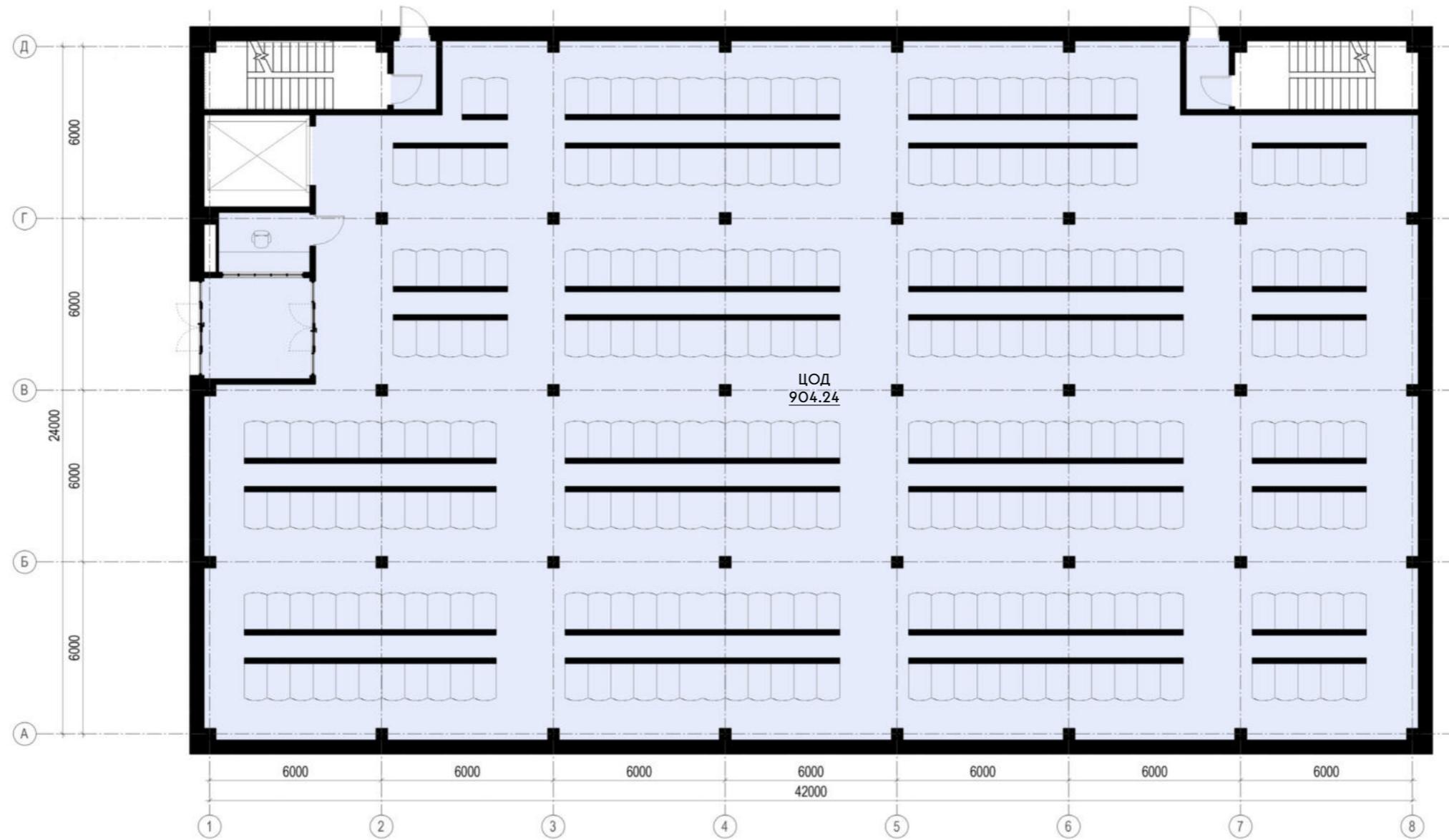
Административно-бытовой корпус 2 с фитнес-центром и спа (площадь сдаваемых помещений)		
Назначение	Арендатор	Площадь

МОП	Сдаваемое	87,75
Общественное пространство	Сдаваемое	880,42
Офис	Сдаваемое	1777,59
Питание	Сдаваемое	343,69
СПА	Сдаваемое	83,61
Спорт	Сдаваемое	579,30
Техническое помещение	Сдаваемое	21,80
		3774,16

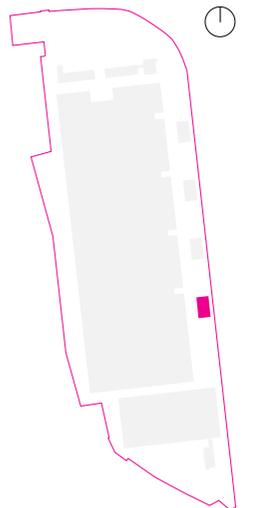


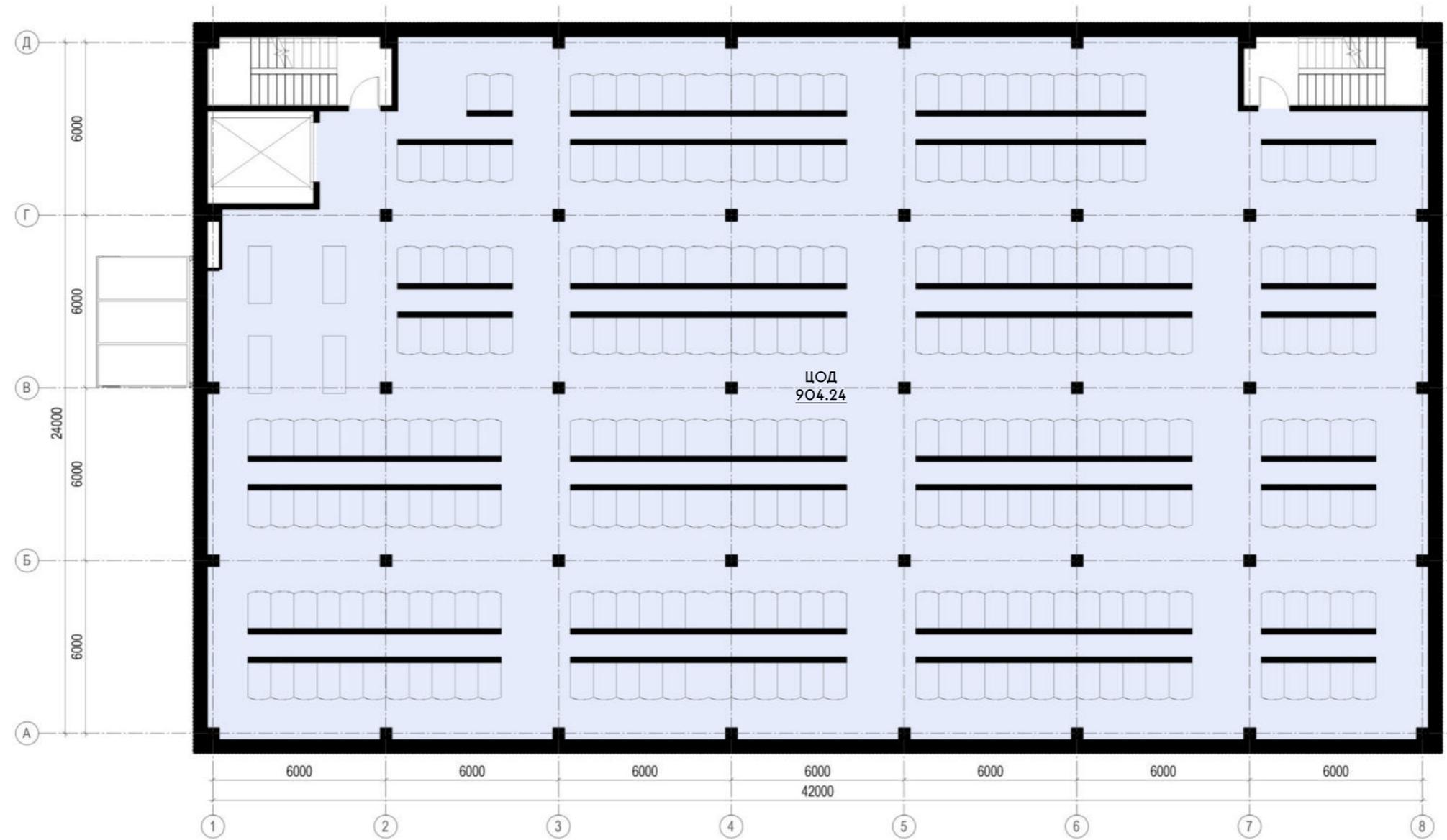
ЦЕНТР ОБРАБОТКИ ДАННЫХ (ЦОД)



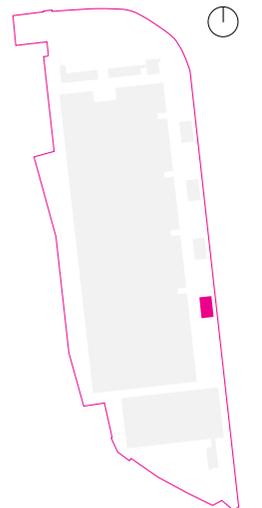


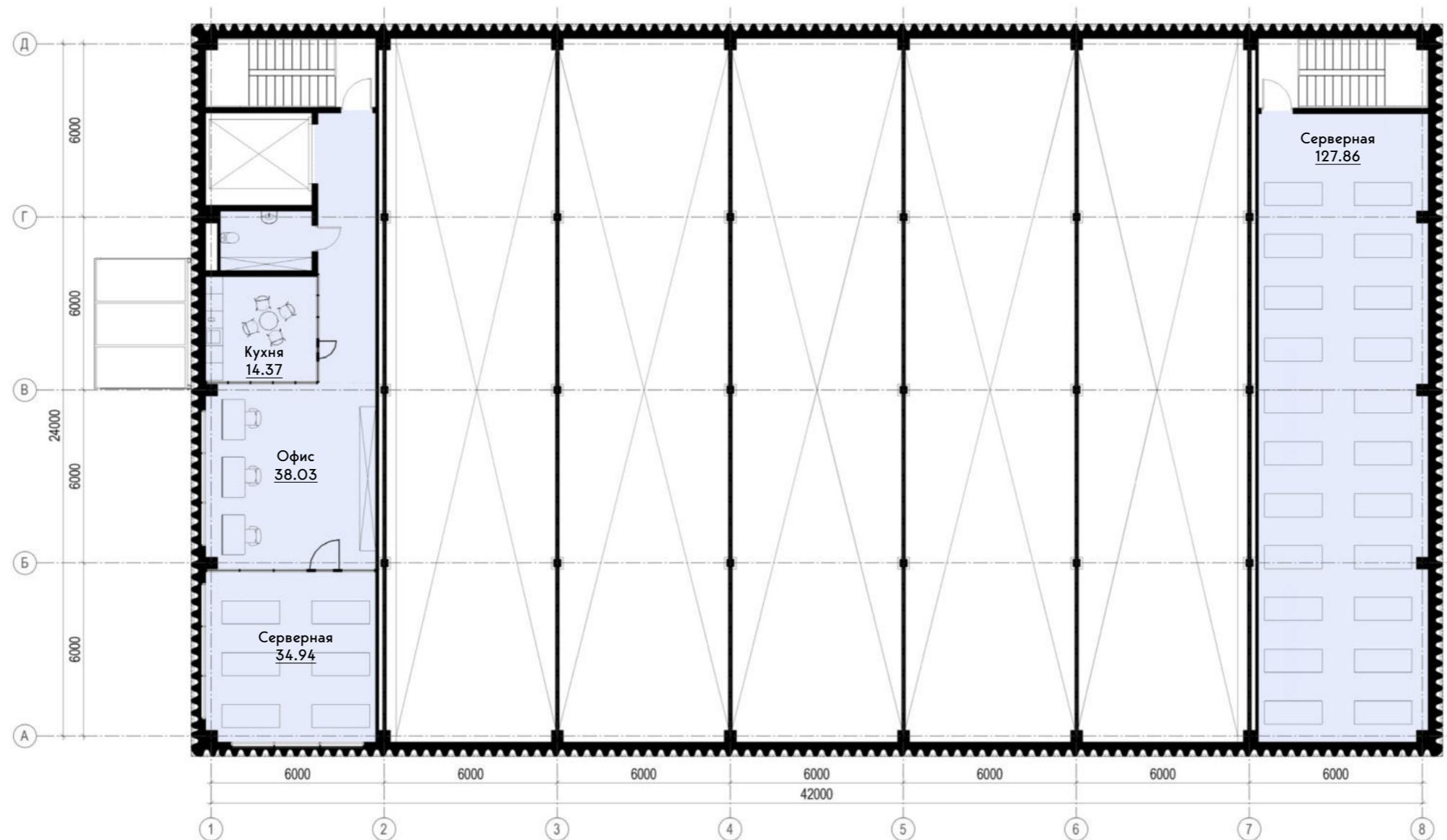
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:





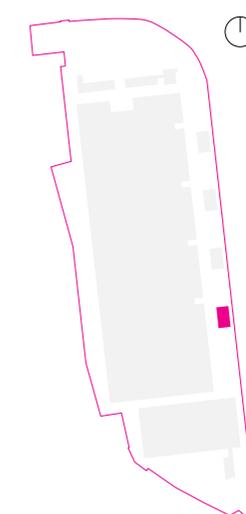
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

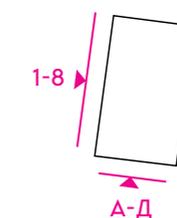
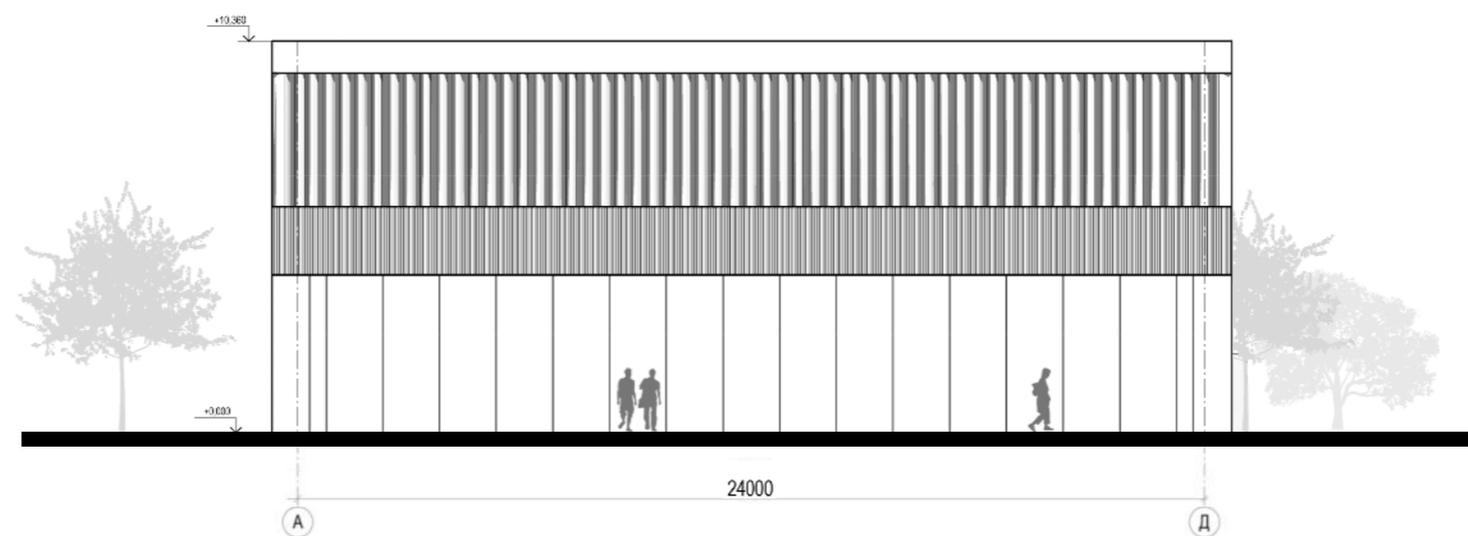
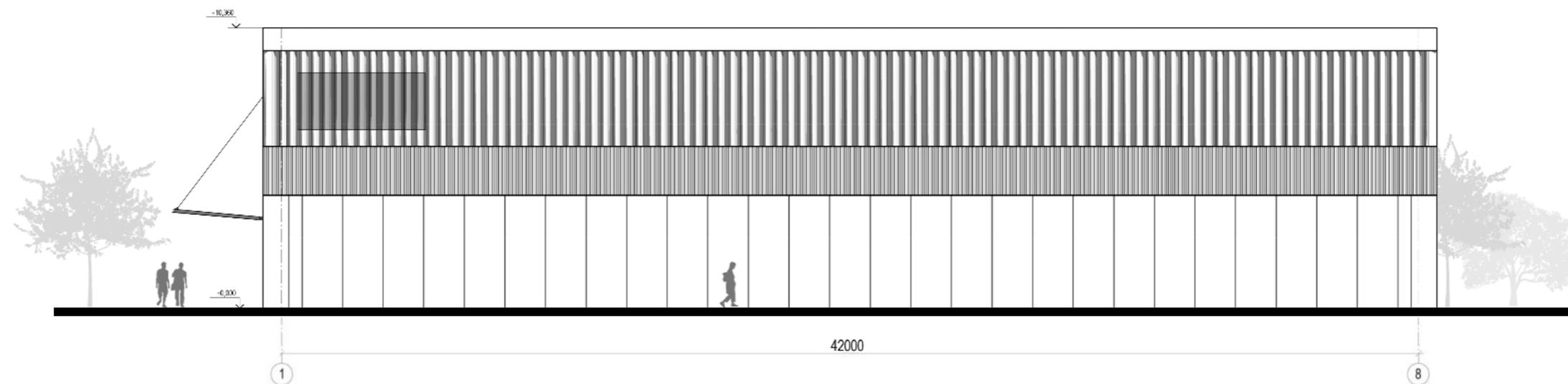


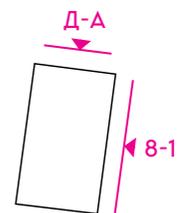
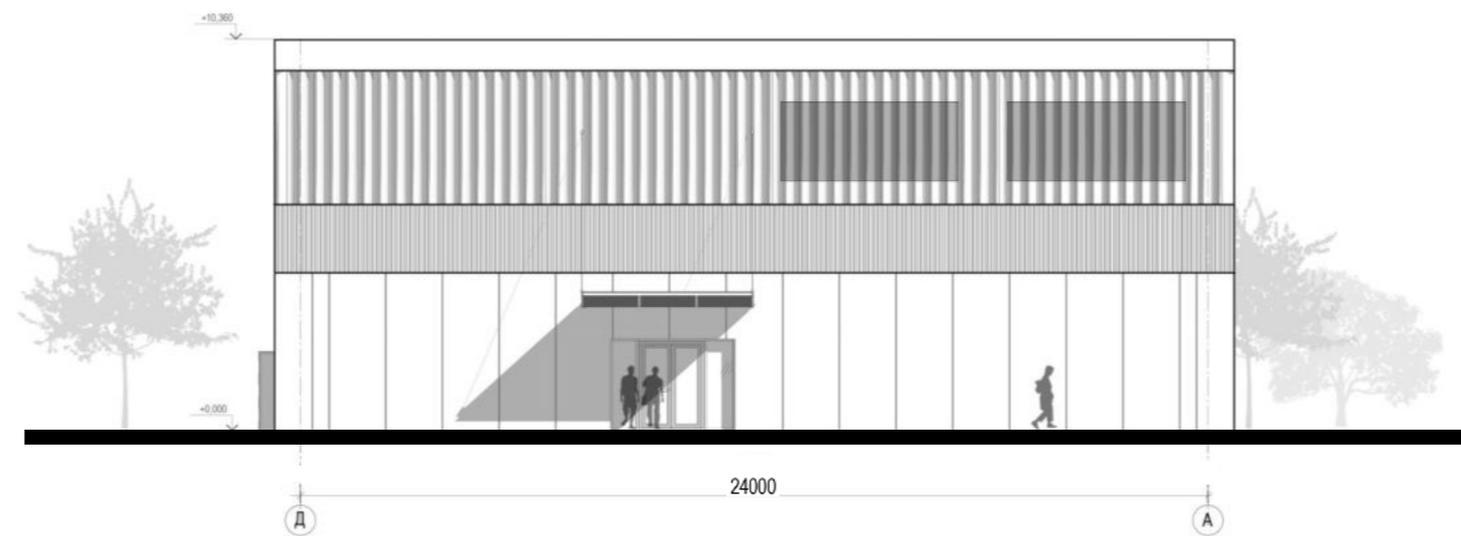
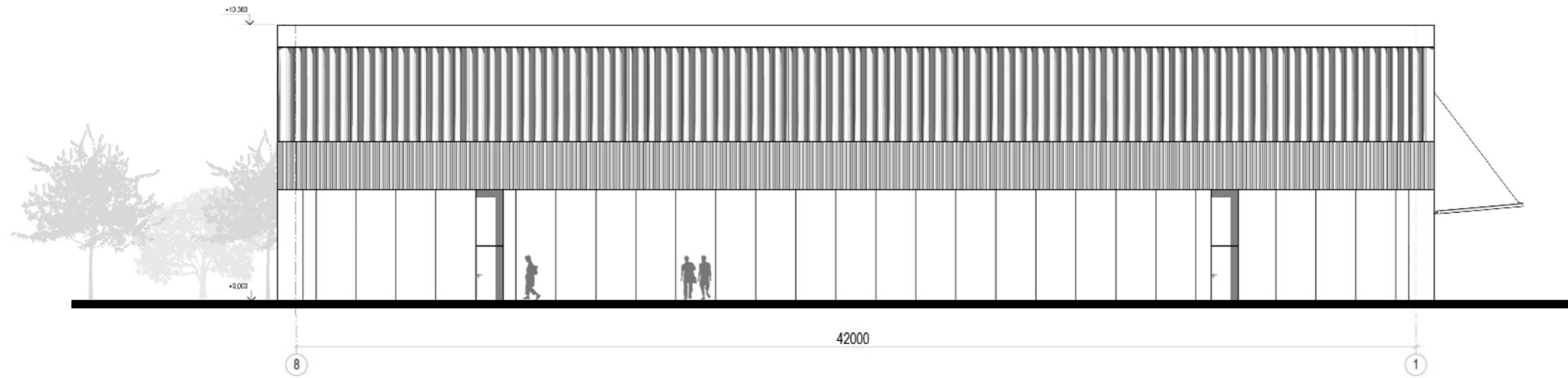


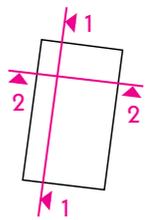
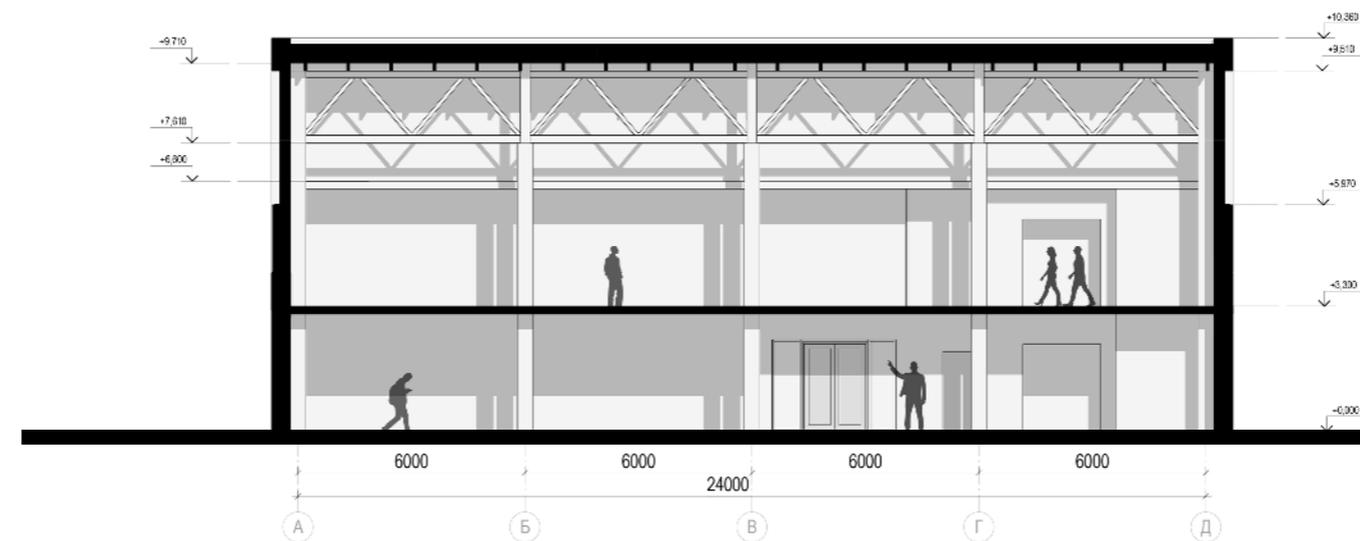
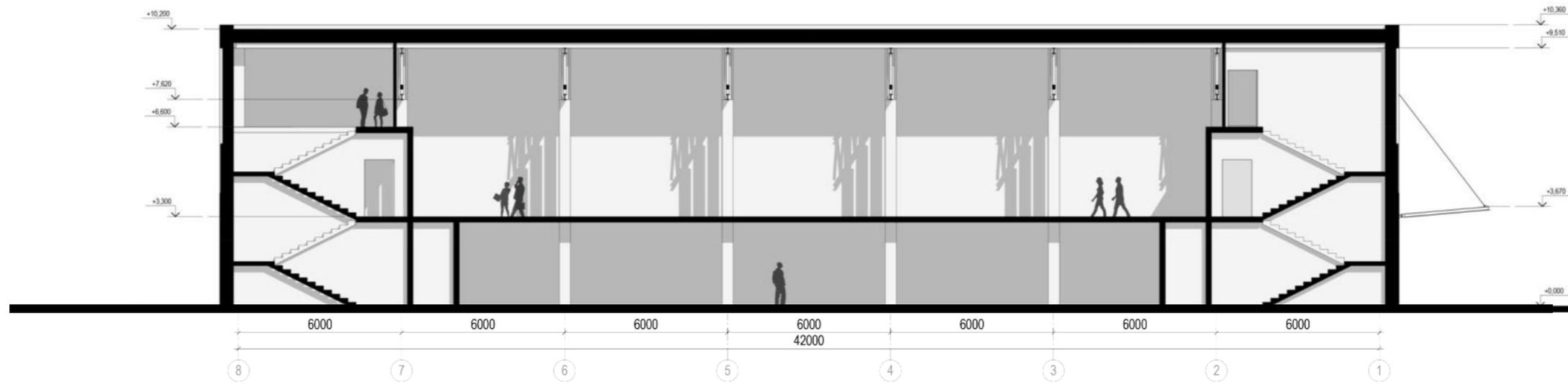
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

■ ЦОД









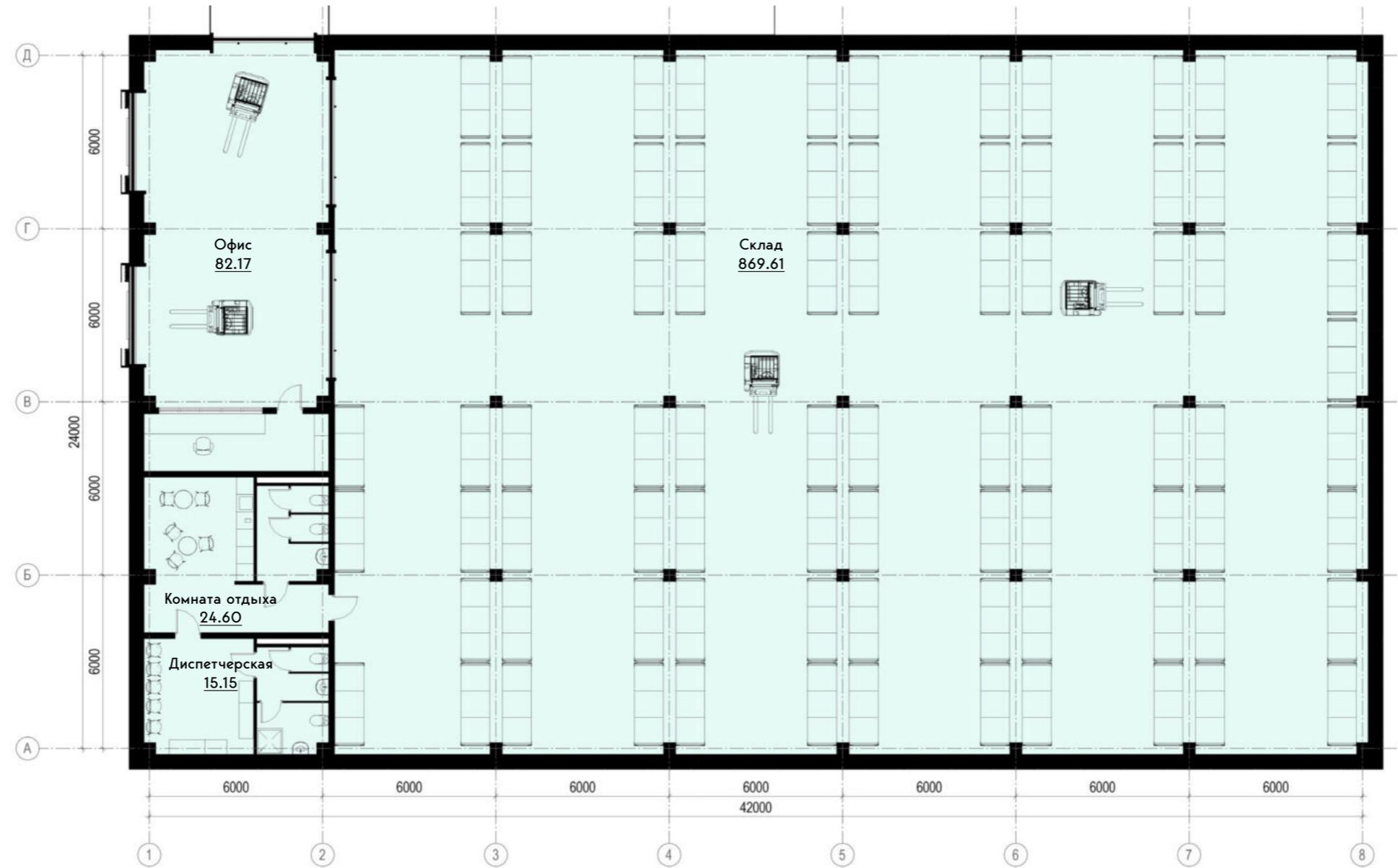
Центр обработки данных (площадь помещений)	
Имя	Площадь
Коридор	18,91
Кухня	14,37
Офис	38,03
Помещение охраны	6,64
С/у	6,59
Серверная	2002,43
Тамбур	20,22
	2107,19

Центр обработки данных (площадь сдаваемых помещений)		
Назначение	Арендатор	Площадь
ЦОД	Сдаваемое	2107,19
		2107,19



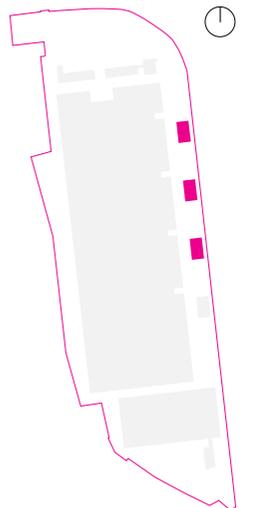
СКЛАД

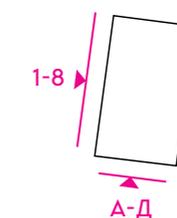
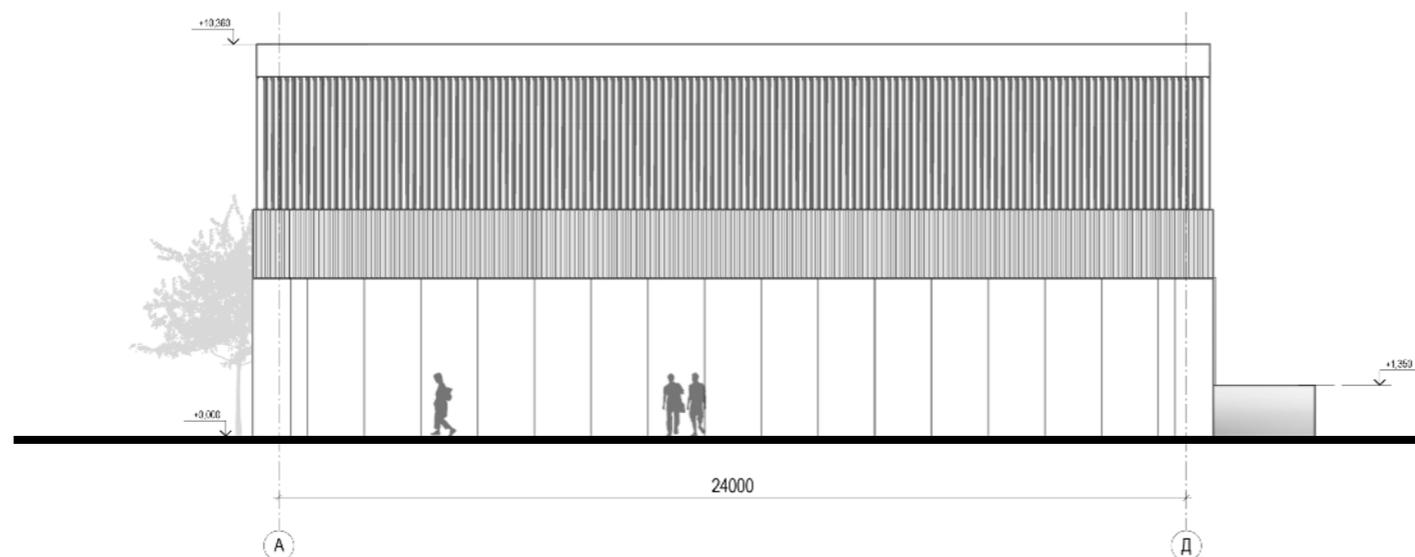
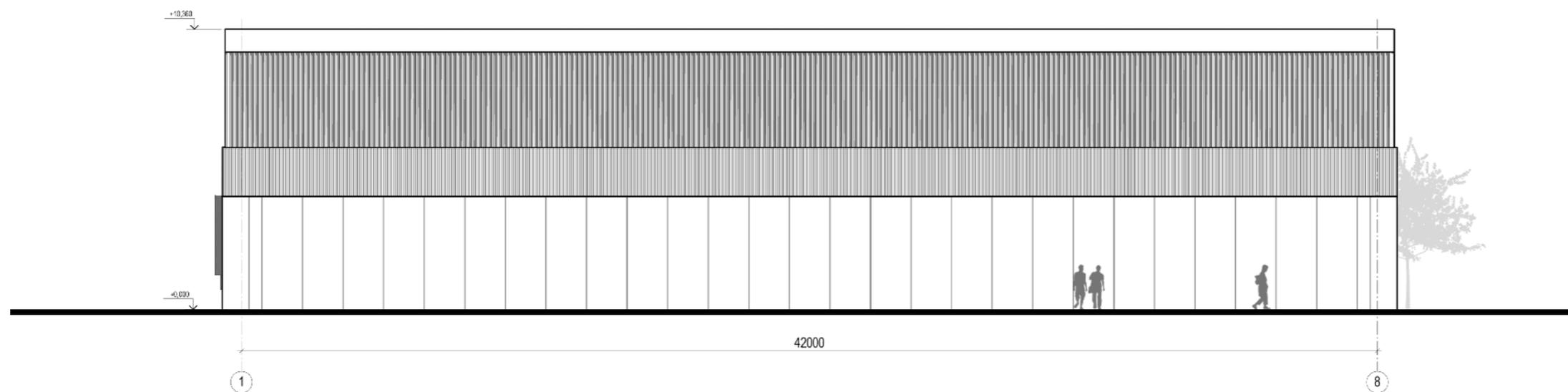


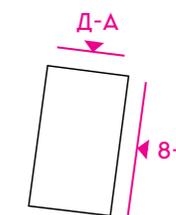
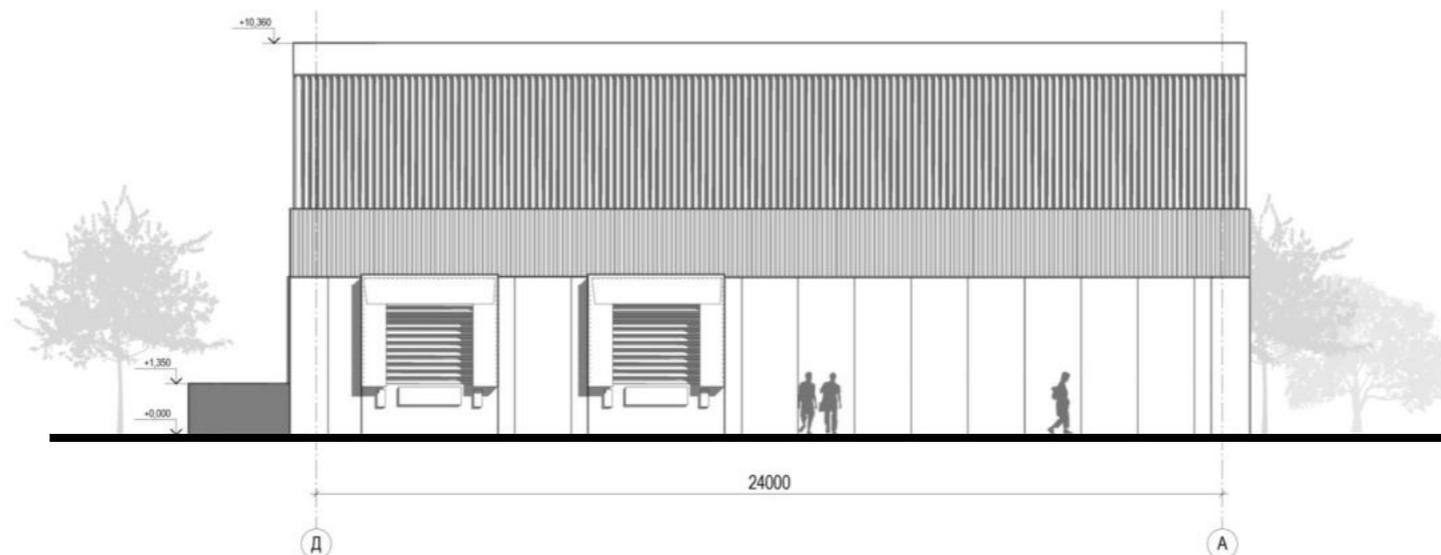
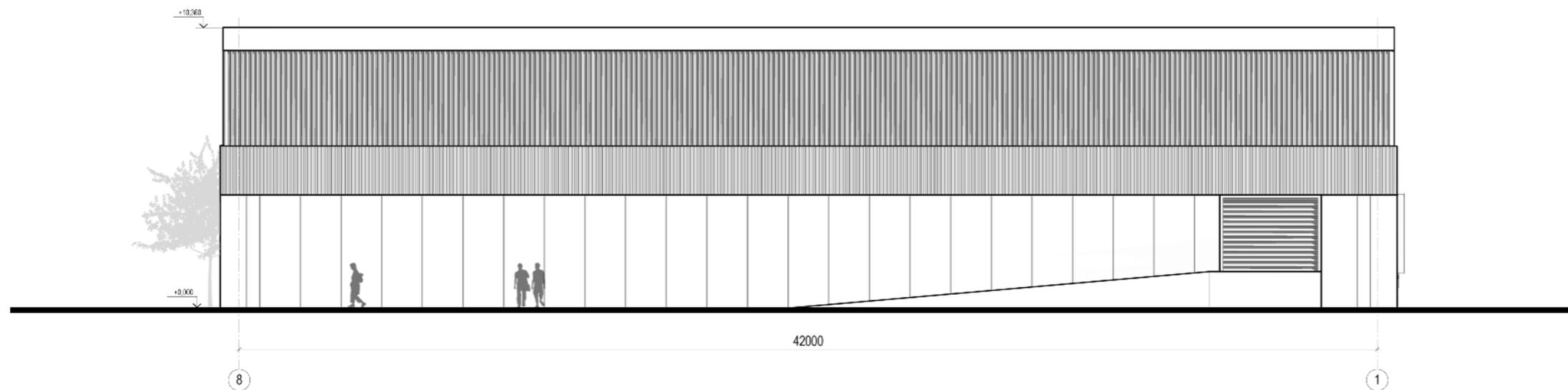


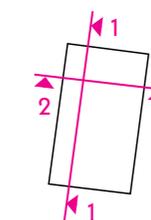
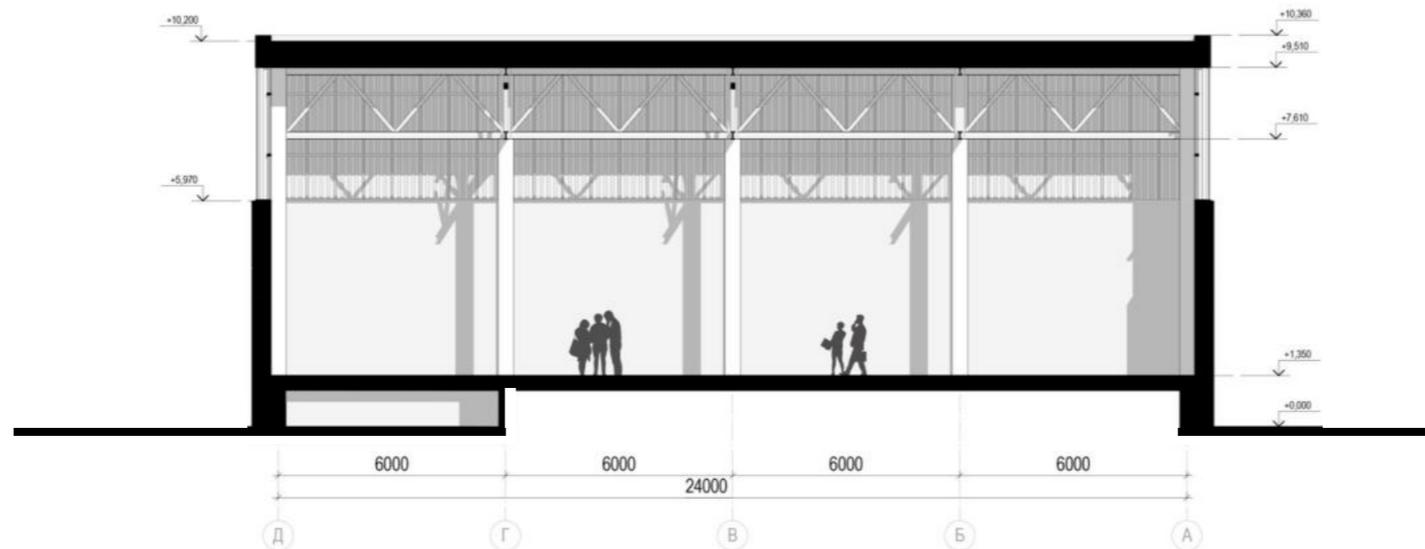
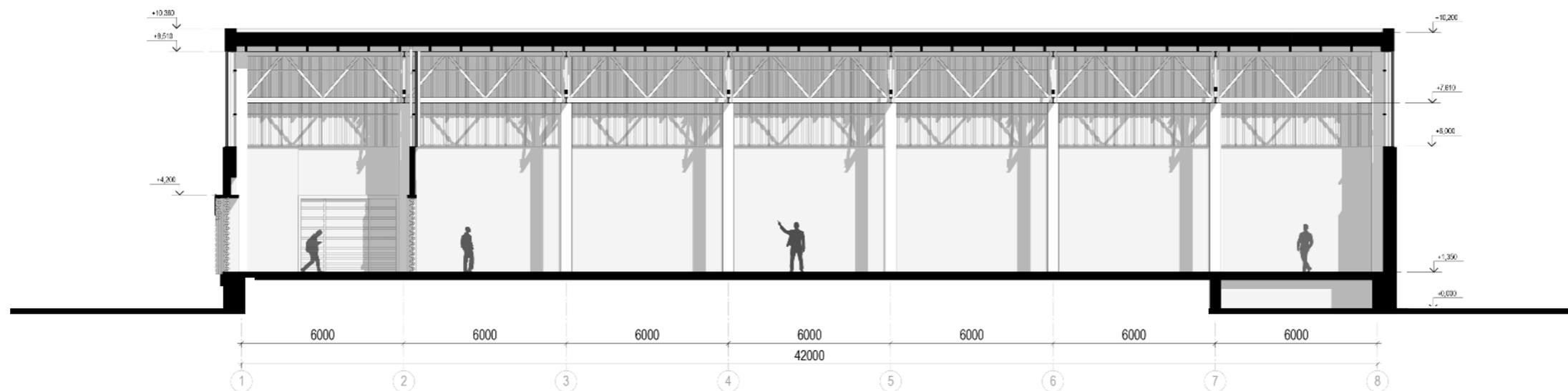
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

■ СКЛАД









Склад	
Имя	Площадь

Склад	
Диспетчерская	15,15
Душ	4,34
Загрузка	82,17
Комната отдыха	24,60
Помещение кладовщика	12,82
С/у	12,69
Склад	869,61
	1021,38
	1021,38

Склад (площадь сдаваемых помещений)		
Назначение	Арендатор	Площадь

Склад	Сдаваемое	1021,38
		1021,38

ВСЕГО СКЛАДОВ $X*3 = 1020,84*3 = 3062,52$