



17
мая

III Заседание Экспертного совета по редевелопменту при РГУД:
«Жизнь в проектах RE: апартаменты – гостиницы - жилье»
«Экономика и экология использования помещений бывшего кожевенного завода для создания многофункционального проекта The Loft Club»

NAI Bescar
Apartments®



ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА



1869 THE LOFT CLUB

это современная жилая малоэтажная резиденция, включающая также офисную часть и торговые помещения с отдельным входом. Комплекс бережно восстановлен из старинного кожевенного завода.

Общая площадь	около 25 000 м ²	% (по площади)
Количество апартаментов	250	60%
Количество офисов	105	25%
Количество торговых помещений	37	15%

РАСПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ



Торговые центры

- ✓ «Ереван Плаза»
- ✓ Даниловский рынок
- ✓ ТДК Тульский
- ✓ Дисконт центр
- ✓ Орджоникидзе 11
- ✓ ТЦ Гагаринский

Рестораны и кафе

- ✓ Азбука Вкуса
- ✓ Кофе Хауз
- ✓ Costa Coffee
- ✓ Гриль-Холл
- ✓ IL Патио
- ✓ Стейк-хаус GOODMAN

Банки

- ✓ ВТБ 24
- ✓ Сбербанк
- ✓ Альфа-Банк
- ✓ Внешэкономбанк
- ✓ Московский Кредитный Банк

Спорт и фитнес

- ✓ Роллхолл
- ✓ World Gym
- ✓ World Class
- ✓ Планета Фитнес
- ✓ Йога-студия «Синтез-знание»

Культура

- ✓ НИКА АРТ, галерея
- ✓ Кинотеатр «Синема Стар»

Медицина

- ✓ Поликлиника Южного АО №67
- ✓ Аптека «Ригла»
- ✓ Максифарм
- ✓ Натуральная аптека

Образование

- ✓ Школа общеобразовательная №547
- ✓ Средняя школа №630
- ✓ Московский психолого-социальный университет
- ✓ Московская государственная академия водного транспорта

Детские сады

- ✓ №208
- ✓ №651

Достопримечательности

- ✓ Храм Сошествия Святого Духа
- ✓ Свято-Даниловский монастырь
- ✓ Донской монастырь

Бизнес-центры

- ✓ Серпуховский двор
- ✓ Офисный центр
- ✓ Центр-Т
- ✓ Михайловский офисных центр



The Loft Club

ИСТОРИЯ

Кожевенный завод товарищества
«М. Демент и сын» был построен в 1869 году.

Основателем завода был Марк Соломонович
Демент - сапожник, шорник, седельник.

Годовое производство в 1909 году
определялось в сумме 700 тыс. рублей.

300 человек являлись работниками завода.

Мощность равная 104 лошадиным силам
обеспечивалась одним локомотивом и тремя
электродвигателями.

Кроме выработки дубленой и сыромятной
кожи было налажено производство
кавалерийских седел, обозной упряжи и
другого снаряжения.



ТЕРРИТОРИЯ: БЫЛО-СТАЛО



ТЕРРИТОРИЯ: БЫЛО-СТАЛО



АПАРТАМЕНТЫ: БЫЛО-СТАЛО



АПАРТАМЕНТЫ: БЫЛО-СТАЛО




РИТЕЙЛ: БЫЛО-СТАЛО




РИТЕЙЛ: БЫЛО-СТАЛО




ИНФРАСТРУКТУРА THE LOFT CLUB



Кафе и кофейни
Салоны красоты и барбер мастерские
Танцевальная студия и студия пилатеса
Художественная галерея



Студия цветов
Ателье и шоу-румы одежды
Винный бутик



Кальянные
Туристические агентства
Офисы крупных российских и международных компаний



ЭКОЛОГИЯ ПРОЕКТА

Во время редевелопмента комплекса было выполнено следующее:



проведены исследования почвы и строительных конструкций здания на предмет возможного превышения ПДК вредных веществ;



полностью заменены системы горячего и холодного водоснабжения, канализации, системы отопления;



дополнительно установлены системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования.

ТЕХНОЛОГИЯ ПРОДАЖ



Привлекательные цены –
на 10-20 % ниже, чем на
квартиры



Гарантированная доходность
(8-10 % годовых)



Универсальность продукта,
возможность объединять
лофты как горизонтально, так
и вертикально
(работать на первом этаже и жить на
втором)



Отделка в счет аренды



Готовый к использованию
продукт
(с отделкой, мебелью
и полностью оборудованный)



Доверительное управление
(собственник получает
70-90 % доходов от аренды)

КОГДА ВЫГОДНА РЕКОНЦЕПЦИЯ И РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



Владелец здания не может его продать целиком за разумный срок, владелец земли не может ее продать

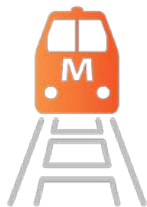


Продать как апартаменты на 10-20 % дороже и намного быстрее, чем офисы и производственные помещения

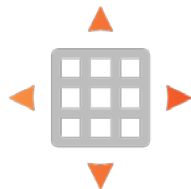


Привлечь финансирование от физ. лиц на строительство, погасить кредиты за счет быстрой продажи площадей в качестве апартаментов

КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРОЕКТОВ И ЗДАНИЙ



Метро



Общая площадь
здания/проекта
(не менее 7000 кв.м)



Городская
инфраструктура



Центральная
часть города

ВЛАДЕЛЕЦ ЗДАНИЯ И ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР



СОБСТВЕННИК
Получает желаемую
сумму за свое здание

ВЗАИМОВЫГОДНОЕ ПАРТНЕРСТВО



**ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР /
ПОКУПАТЕЛЬ
АПАРТАМЕНТОВ**
получает возможность
войти в гостиничный или в
профессиональный рентный
бизнес с низким порогом
входа или приобрести
апартаменты для
проживания



ЧАСТНЫЕ ЛИЦА



ПОТРЕБНОСТИ

Апартаменты для проживания
Buy-to-live



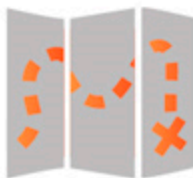
Апартаменты для инвестиций
Buy-to-let



ПЛЮСЫ ПОКУПКИ АПАРТАМЕНТОВ (BUY-TO-LIVE)



СТОИМОСТЬ



ЛОКАЦИЯ



РАБОТА И ПРОЖИВАНИЕ
В ОДНОМ МЕСТЕ

АПАРТ-ОТЕЛИ (BUY-TO-LET) В РОССИИ

Отличительные черты апарт-отелей (buy-to-let):



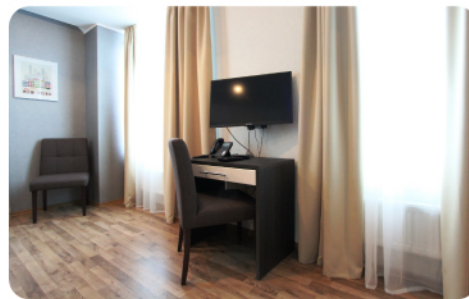
Сетевые гостиничные операторы апарт-отелей (buy-to-let) в России:

- VERTICAL (аренда от 1 дня). Площадь номеров от 25 до 65 кв.м, средняя 37.
- YE'S (аренда от 1 месяца). Площадь номеров от 27 до 42 кв.м, средняя 35.

АПАРТ-ОТЕЛЬ VERTICAL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Санкт-Петербург, Московский проспект, 73
м. «Фрунзенская», 126 номеров



- ✓ Сдается посуточно.
- ✓ Онлайн бронирование через сайт отеля и OTA (booking.com).
- ✓ Складывающаяся кровать.
- ✓ Посудомоечная машина.
- ✓ Холодильник двухкамерный.
- ✓ Телевизор.
- ✓ Варочная поверхность на 2 конфорки.
- ✓ Рабочий стол.
- ✓ Тумба.
- ✓ Два стула.
- ✓ Гардероб.
- ✓ СВЧ-печь.
- ✓ Посуда.

APARTHOTEL VERTICAL МОСКВА



Московская область, Красногорский район, поселок Отрадное, м. «Пятницкое шоссе», 125 номеров



- ✓ Апартаменты в окружении леса, в 7 минутах от метро Пятницкое шоссе
- ✓ Рядом лесопарковая зона, конноспортивный клуб, банный комплекс, высотный парк приключений, рыбалка, рестораны, торговый парк Отрада (200 магазинов)
- ✓ Дизайнерская отделка и мебелировка, вся бытовая техника
- ✓ Сдача посуточно/помесячно.
- ✓ Онлайн бронирование через сайт отеля и OTA (booking.com).
- ✓ Складывающаяся кровать.
- ✓ Посудомоечная машина.
- ✓ Холодильник двухкамерный.
- ✓ Телевизор.
- ✓ Варочная поверхность на 2 конфорки.
- ✓ Рабочий стол.
- ✓ Тумба.
- ✓ Два стула.
- ✓ Гардероб.
- ✓ СВЧ - печь.
- ✓ Посуда.

ПРОБЛЕМЫ И ИХ РЕШЕНИЕ ПРИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ



Глубина этажа - вырезать атриум



ПРОБЛЕМЫ И ИХ РЕШЕНИЕ ПРИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ



Горячая вода – получить от города



Памятник архитектуры –
разрешение Москомнаследия



NAI Bessar Apartments.

Александр Самодуров
Генеральный директор

о +7 495 640 88 80

с +7 925 786 00 00

a.samodurov@naibecar.com

nai-apart.ru