

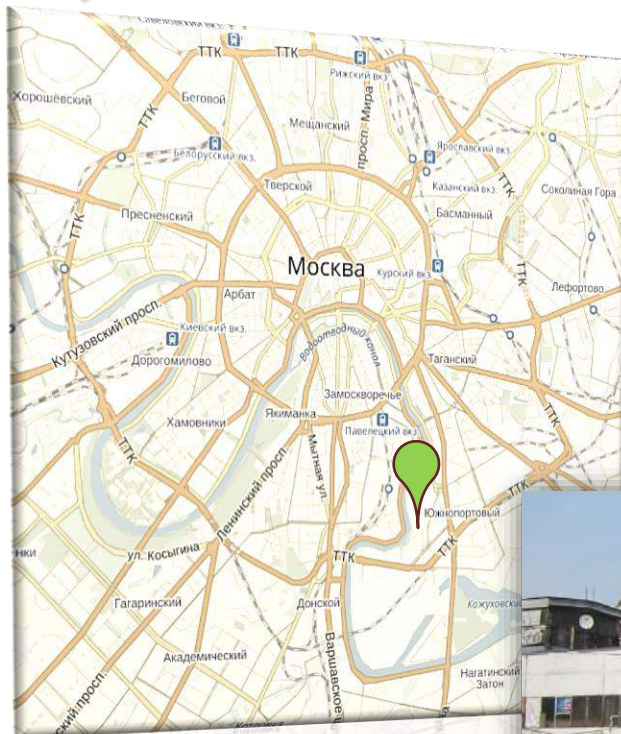
Реконцепция как
перспективный способ
развития существующих
объектов недвижимости

ДК «Симоновский»
МФК «Бадаевский»

Кейс #1: Деловой квартал «Симоновский»



ТЕРРИТОРИЯ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ



- Частично заброшенная территория завода «Динамо» - промзона 11 га, на которой располагались автомойки, автосервисы, ремонтные мастерские и т.п.
- Заводские корпуса большой площади в непосредственной близости от станции метро Автозаводская





ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ «СИМОНОВСКИЙ» КОНЦЕПЦИЯ И ПРОЕКТ

1. Определение назначения объекта

Офисное

рядом расположен БЦ «Омега Плаза» – востребованный проект на рынке офисной недвижимости

Торговое

классический ТРЦ или специализированный ТЦ

2. Проведение исследований рынка

Уровень насыщенности офисными и торговыми площадями в Москве

Анализ локации объекта, инфраструктуры района

Проведение фокус-групп, оценка ожиданий ЦА

3. Опыт управления специализированным ТЦ в сегменте мебели и товаров для интерьера



Бизнес-центры класса В+, объединенные концепцией Делового квартала

Специализированный мебельный центр

Районный торговый центр



БЦ ОМЕГА-2 КОРПУС А, С РЕНОВАЦИЯ

Что было



Что стало





ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ «СИМОНОВСКИЙ» СЛОЖНОСТИ

Производственные корпуса большой площади



Эффективная планировка и организация атриумов для обеспечения естественной инсоляции помещений

Перепад высот в ландшафте



Оригинальное архитектурное решение БЦ с организацией входной группы, ориентированной в сторону Москва-реки



РЕЗУЛЬТАТ

Объект городского значения, расположенный в пределах ТТК, в шаговой доступности от ст. м. Автозаводская

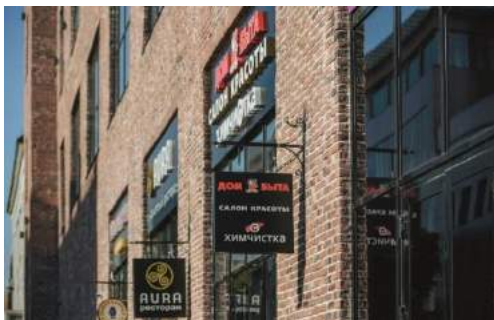
6 бизнес-центров
общей площадью 150 тыс. кв.м



25 помещений
street-retail

Мебельный центр ROOMER

Торговый центр Оранжевый Парк





СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ

**сентябрь
2010 г.**

НАЧАЛО РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

**октябрь
2012 г.**

НАЧАЛО АРЕНДНОЙ КАМПАНИИ МЦ ROOMER

**октябрь
2013 г.**

ОТКРЫТИЕ МЕБЕЛЬНОГО ЦЕНТРА

**декабрь
2014 г.**

ВЫХОД НА РЫНОК ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА
«СИМОНОВСКИЙ»

**апрель
2016 г.**

ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА –
70%

3 года
от начала работы
над проектом до
открытия первого
объекта



ЕДИНОЕ АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ

Единое архитектурное и стилистическое решение

Функциональные и эстетические потребности современного бизнес-пространства

Гармоничное пространство для развития бизнеса



Строгие линии фасадов

Отделочные материалы – клинкерный кирпич, стеклянные витражи, медные пластины

Современные архитектурные приемы



МАСШТАБ ПРОЕКТА

Ожидаемое количество людей в деловом квартале – более **70 000 человек ежедневно**





Кейс #2: Многофункциональный комплекс «Бадаевский»



ТЕРРИТОРИЯ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ



- **Трёхгорный пивоваренный завод** (с 1934 г. - имени Бадаева)— одно из старейших пивоваренных предприятий России.
- Комплекс зданий завода является памятником промышленной архитектуры XIX века. Большая часть зданий построена в 1875-1909 гг.

Неухоженная и неохраняемая территория

Заброшенные исторические здания и др. сооружения

Некачественная эксплуатация помещений

Привлекательная локация – между Кутузовским проспектом и набережной Москва-реки



Многофункциональный комплекс «Бадаевский» СЛОЖНОСТИ

Помещения имеют нестандартную планировку и архитектурные особенности

- высота потолков - 5-6 метров
- стены и своды из красного кирпича

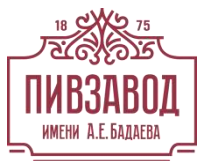


Привлечение арендаторов, для которых нестандартность помещения является дополнительной «фишкой» или даже необходимостью – рестораны, квесты и т.п.

Аварийное состояние помещений, требующее не только косметического, но и капитального ремонта



- УК предоставляет арендные каникулы на период проведения ремонта
- Арендатор имеет возможность оформить помещение полностью в соответствии со своей концепцией



Многофункциональный комплекс «Бадаевский» РЕЗУЛЬТАТ

Коммерческие площади, подходящие для удовлетворения потребностей современных организаций из различных сфер деятельности

Востребованность помещений среди арендаторов досуговых заведений, творческих студии, ресторанов, баров и клубов.



Отбор новых арендаторов по профилю деятельности, соответствующей досуговой направленности МФК



МФК «Бадаевский» - **новый творческий и досуговый кластер**, одно из самых популярных мест Москвы

Известные рестораны

Популярные event-площадки и ночные клубы



Ресторан «Сыроварня» А. Новикова



Клуб «Крыша мира»



Event-площадка и ночной клуб «Микс»

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «БАДАЕВСКИЙ» РЕЗУЛЬТАТ

Квесты



Roomquest

Спортивные клубы и танцевальные студии



Зал функциональных тренировок ROCKY ROAD GYM

Подземный стрелковый клуб



Клуб «Лабиринт»



Балетная школа «Балет в большом городе»



МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «БАДАЕВСКИЙ» ИНФРАСТРУКТУРА

Собственный охраняемый паркинг
более **500 м/м**

Охраняемая территория
и служба контроля доступа

Собственная
котельная с
современным
оборудованием

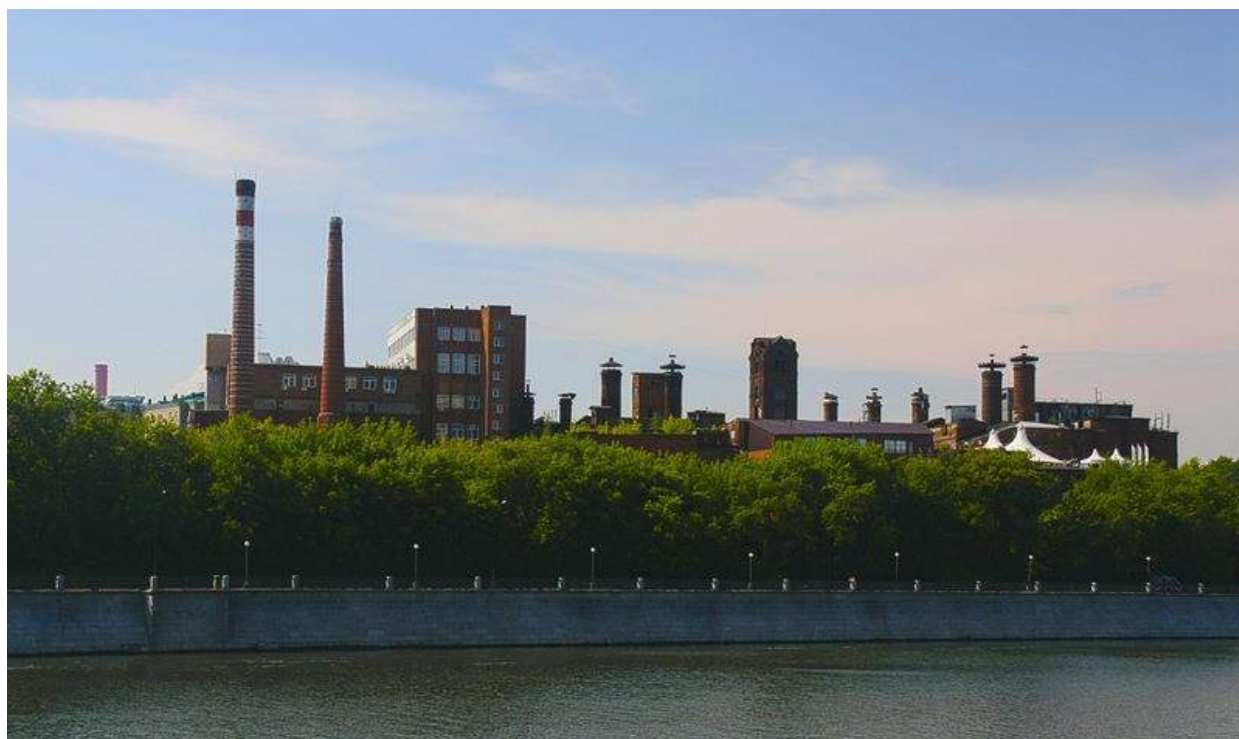


Системы
видеонаблюдения,
видеомониторинга
территории и
входных групп в
каждом строении



Многофункциональный комплекс «Бадаевский» МАСШТАБ ПРОЕКТА

- **82 000 кв.м** – общая площадь
- **10** - количество строений
- **89** - общее количество арендаторов





УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

City&Malls PFM

объектов
в управлении

18

площадь объектов
более

500 000 м²

более

3000

арендаторов

более

450

специалистов

более

5 лет

на рынке

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!