

Best Use: Четыре варианта развития участка

"Сегодня есть уникальный шанс для предпринимателей и инвесторов приобщиться к технологическому и инновационному развитию Украинской столицы.
Мы приглашаем инвесторов к сотрудничеству и гарантируем всестороннюю поддержку."

Из интервью мэра Киева, Виталия Кличко для Washington Post, на Всемирном экономическом форуме в Давосе, 23 января 2018 года.



Анализ потенциала участка **TERRA-EUROLEX**



Анализ участка, варианты использования. Содержание:

1

Анализ расположения участка

- A** Система крупных городов Европы. Анализ расположения участка. Киев в планировочном каркасе Европы.
- B** Система города и области. Анализ расположения участка. Киев в региональной системе зонирования.
- C** Городская структура. Анализ расположения участка. Схема расположения общественных центров города.
- D** Структура районов города. Анализ расположения участка. Насыщенность торговыми площадями районов.
- E** Концепция развития города. Анализ расположения участка. Планировочная структура города.
- F** Промышленно-логистическая среда. Анализ расположения участка. Промышленные и складские зоны города.
- G** Историческая среда города. Анализ расположения участка. Зоны охраны исторических памятников.
- H** Анализ планировочных ограничений участка. Зоны регламентированных ограничений.
- J** Анализ транспортных связей участка. Магистральная транспортная сеть города.

2

Логистическая инфраструктура района

- K** Логистические связи участка



Анализ участка, варианты использования. Содержание:

3

Анализ расположения участка

- L** Расположение участка на карте района
- M** Развитие инфраструктуры смежных территорий

Этап первый. Продажа. 0,66 гектара.

- N** Инвестиционное предложение А
- O** Показатели GBA & GLA предложения А
- P** Стоимость покупки. Предложение А

4

Этап второй. Модернизация. 0,66 гектара.

- Q** Инвестиционное предложение В
- R** Показатели GBA & GLA. Предложение В
- S** Применяемые материалы. Предложение В

5

Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

- T** Инвестиционное предложение С
- U** Показатели GBA & GLA, корпус Б
- V** Применяемые материалы, корпус Б
- W** Показатели GBA & GLA, корпус В
- X** Применяемые материалы, корпус В



Анализ участка, варианты использования. Содержание:

6

Этап четвёртый. Энергетический пакет.

Y Инвестиционное предложение D

7

Поддержка мэрии Киева и обзор перспектив рынка логистики.

Z Позиция властей города по отношению к инвестициям

Преимущества и принципы работы

Компания Terra-Eurolex LLC использует собственный опыт по проектированию, строительству и управлению недвижимостью. Команда специалистов поможет оперативно подобрать вариант инвестиционного сотрудничества и сделает возможным практическую реализацию качественного портфеля объектов недвижимости, позволит сформировать эксклюзивное предложение и обеспечить особый подход.

Высокий уровень управления, многолетний стабильный деликатный сервис, неукоснительное соблюдение принципов конфиденциальности и умение продуктивно взаимодействовать с местными властями - основополагающие принципы работы Terra-Eurolex LLC.

Контакты

28, Pyrogivskiy Shlyah Str., 03680, Kiev, Ukraine.

Тел.: +38 050 310 0309 📞 📧 📱

E-mail: Terra.Oleg@gmail.com

Skype: Terra.Oleg@gmail.com

Oleg Chernenko, Terra-Eurolex LLC, CEO.



Система городов Европы. Анализ расположения участка.

1

А Киев в планировочном каркасе Европы

- Города с населением более 5 000 000 жителей
- Города с населением от 2 000 000 до 5 000 000 жителей
- Города с населением до 2 000 000 жителей
- Международные транспортные коридоры



Киев - столица и самый крупный город Украины. Расположен на севере центральной части Украины, на реке Днепр. Является центром Киевской агломерации, административный центр Киевской области.



Год основания 482.
Площадь 839 кв. км.
Население 2 934 522 чел.



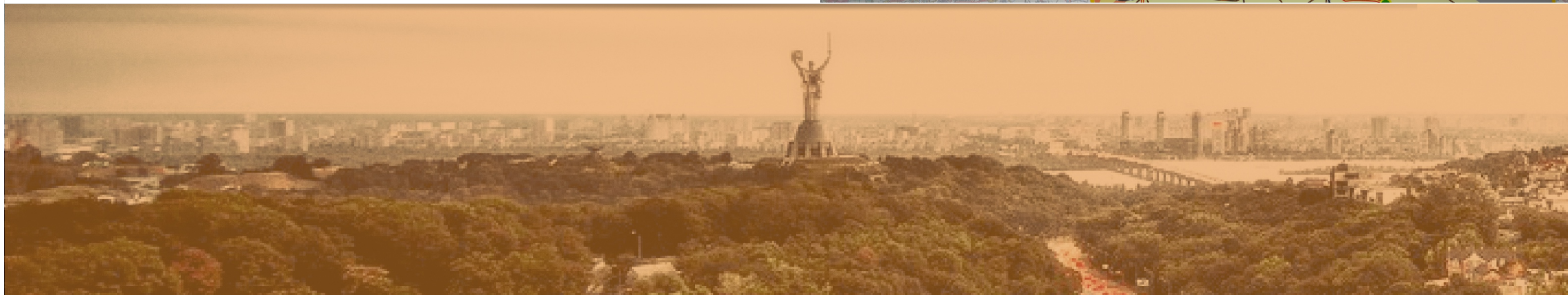
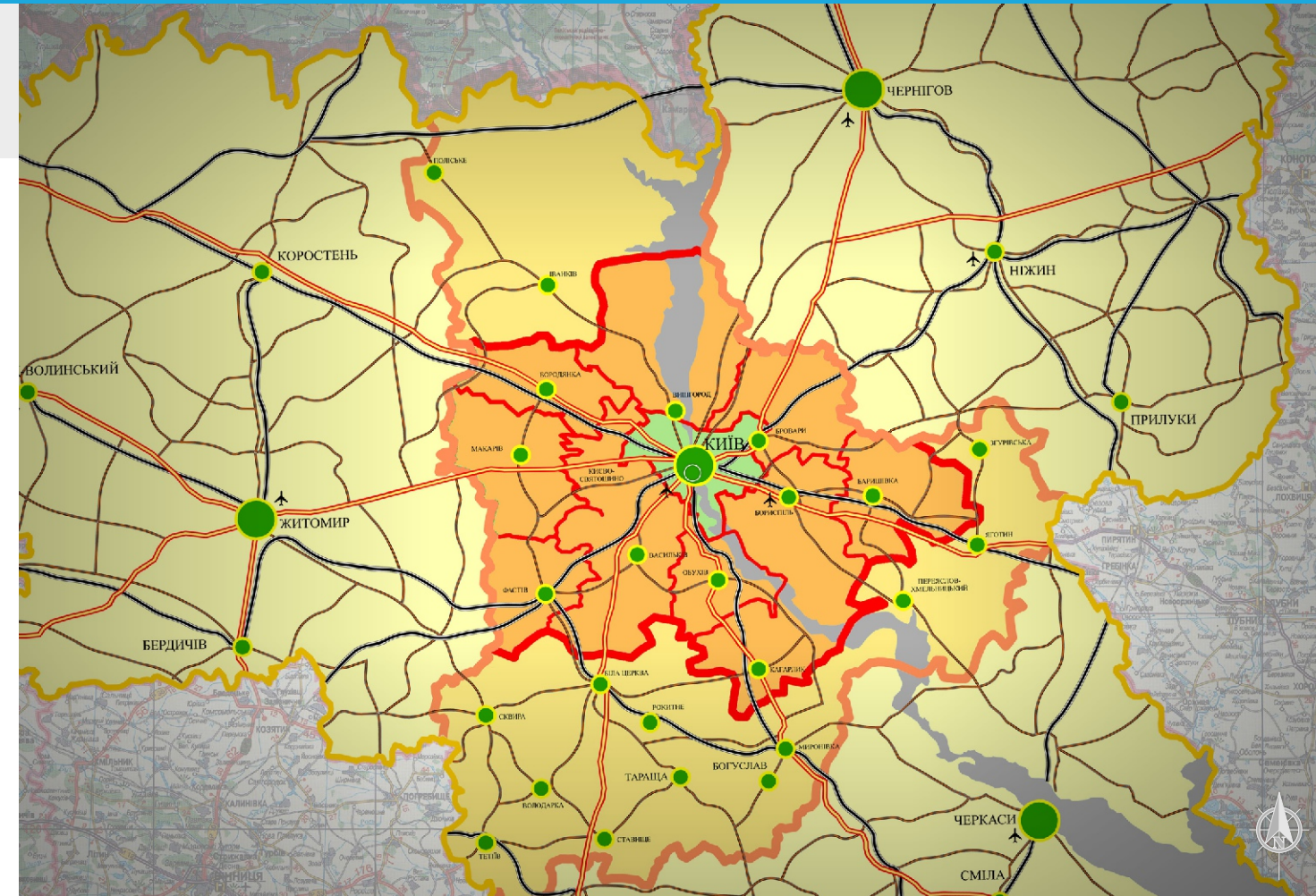
Система города и области. Анализ расположения участка.

1

В Киев в региональной системе зонирования

- Областные центры
- Районные центры

❗ Киев - правительственный и культурный центр страны. Это восьмой по численности населения город Европы.



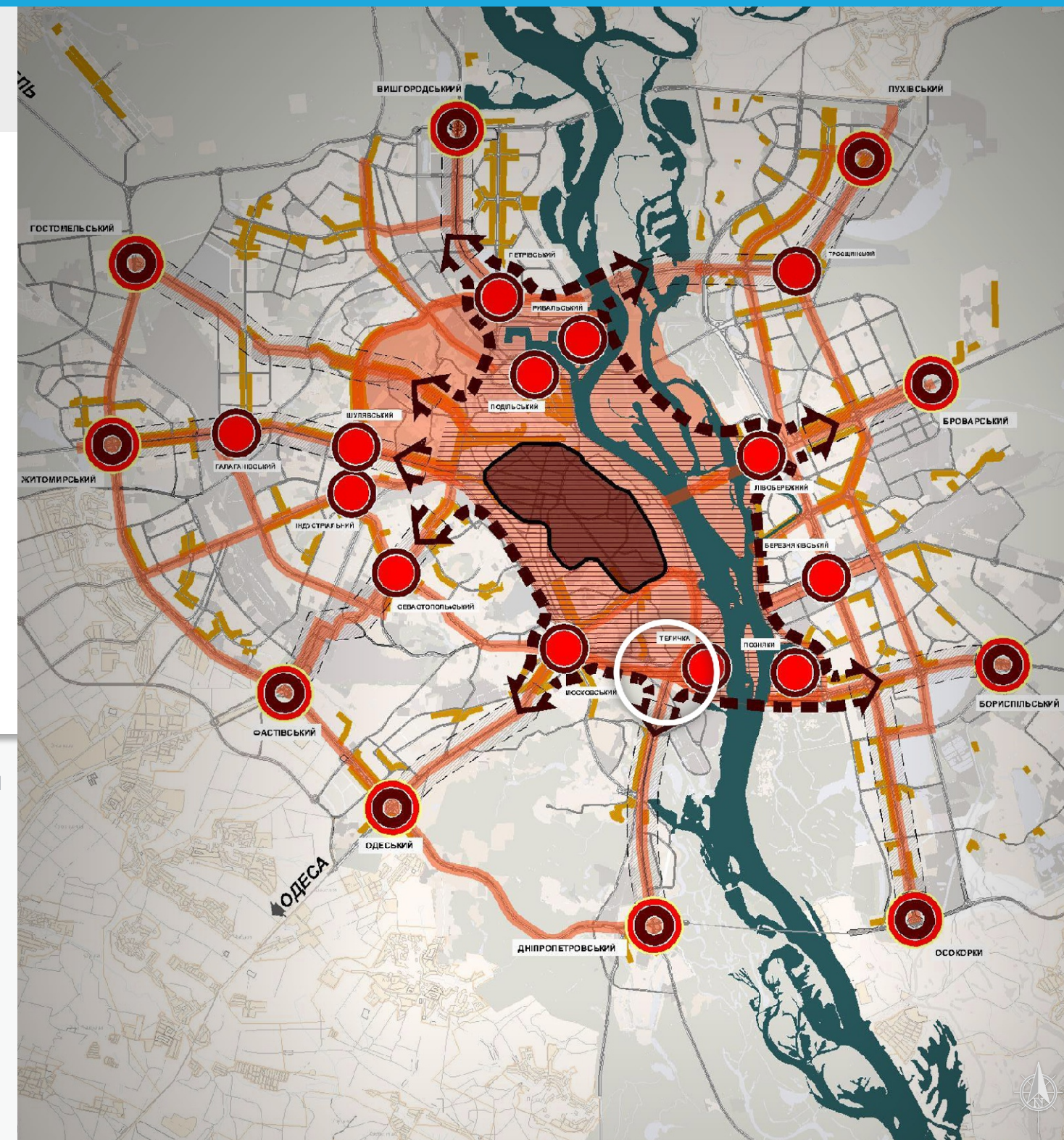
Городская структура. Анализ расположения участка.

1

Схема расположения общественных центров

-  Ядро общегородского центра города
-  Направление развития
-  Центральная часть города
-  Общественные центры жилых районов
-  Общественные центры общегородского значения
-  Многофункциональные общественно-деловые центры пригородной зоны

- ❶ Участок находится на границе между Общественными центрами общегородского значения и Многофункциональные общественно-деловые центрами пригородной зоны, на приоритетном направлении перспективного развития инфраструктуры города.
- Это создает правильный коммерческий баланс между площадью участка, существующей развитой дорожно-транспортной сетью и инвестиционной привлекательностью зоны перспективного направления развития общественной инфраструктуры города Киева.



Структура районов города. Анализ расположения участка.

1

D Насыщенность торговыми площадями районов

В квадратных метрах торговых площадей на 1 000 жителей района города Киева.

- ① Участок находится в самом динамически развивающемся районе города, экономически определённый инвесторами, как район приоритетного развития торговой недвижимости.
- 🕒 Это обеспечивает естественную логистическую связь объектов торговой недвижимости, сконцентрированных в одном административном районе города Киева.

- ⚙️ Киев состоит из 10 административных районов:
на правом берегу Днепра:
Голосеевский, Оболонский, Печерский, Подольский, Святошинский, Соломенский, Шевченковский.
на левом берегу Днепра:
Дарницкий, Деснянский, Днепровский.

571 Оболонский

178 Деснянский

451 Святошинский

367 Шевченковский

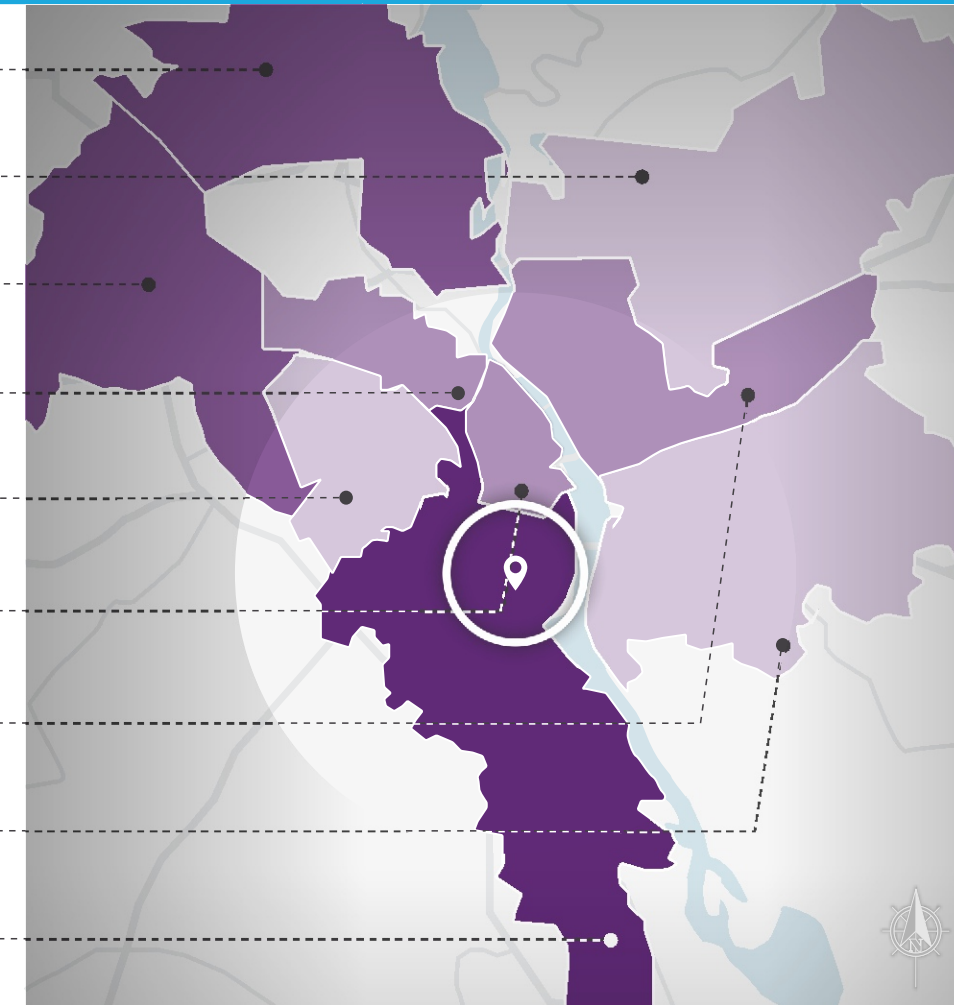
233 Соломенский

351 Печерский

343 Днепровский

173 Дарницкий

720 Голосеевский



Концепция развития города. Анализ расположения участка.

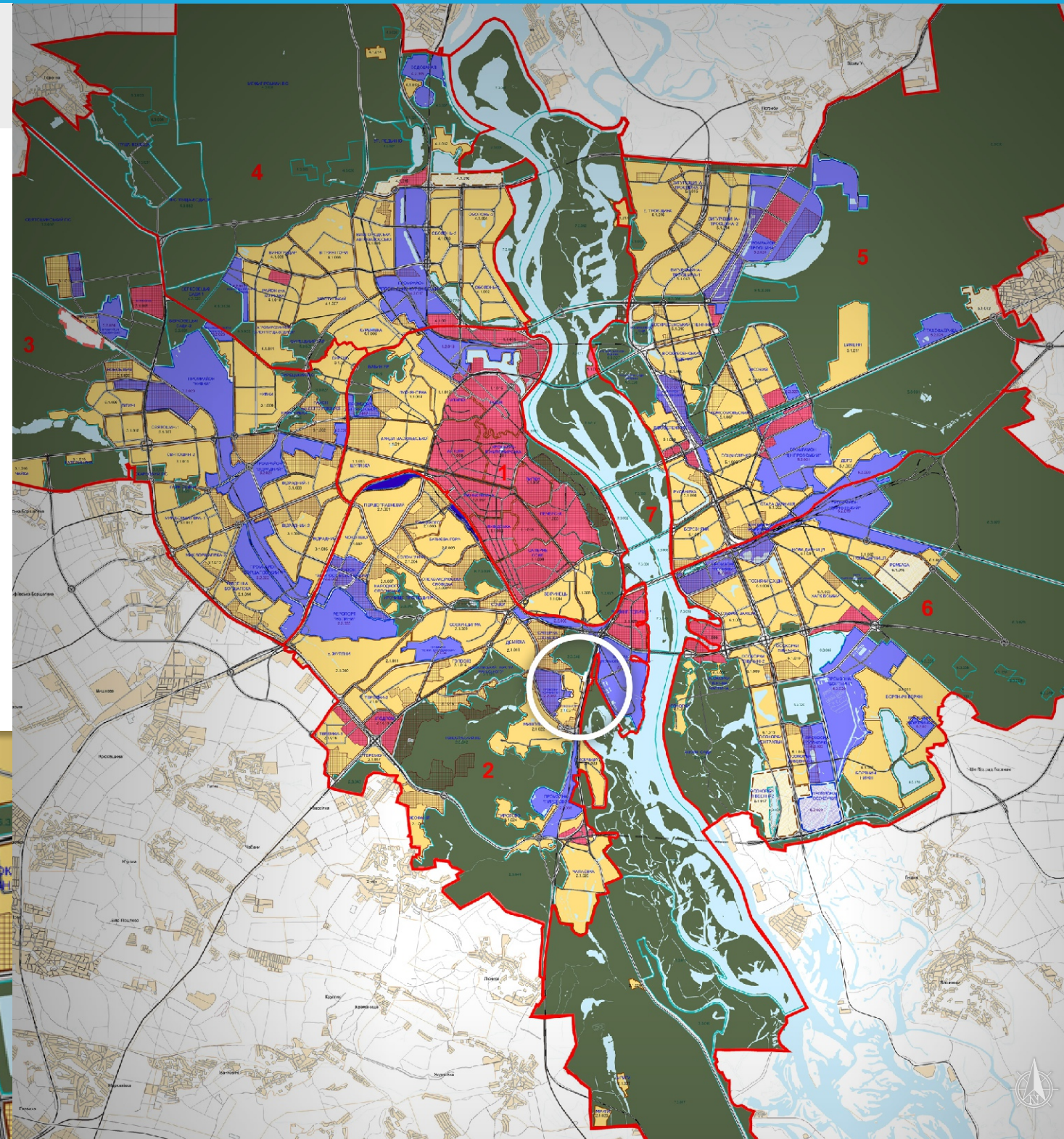
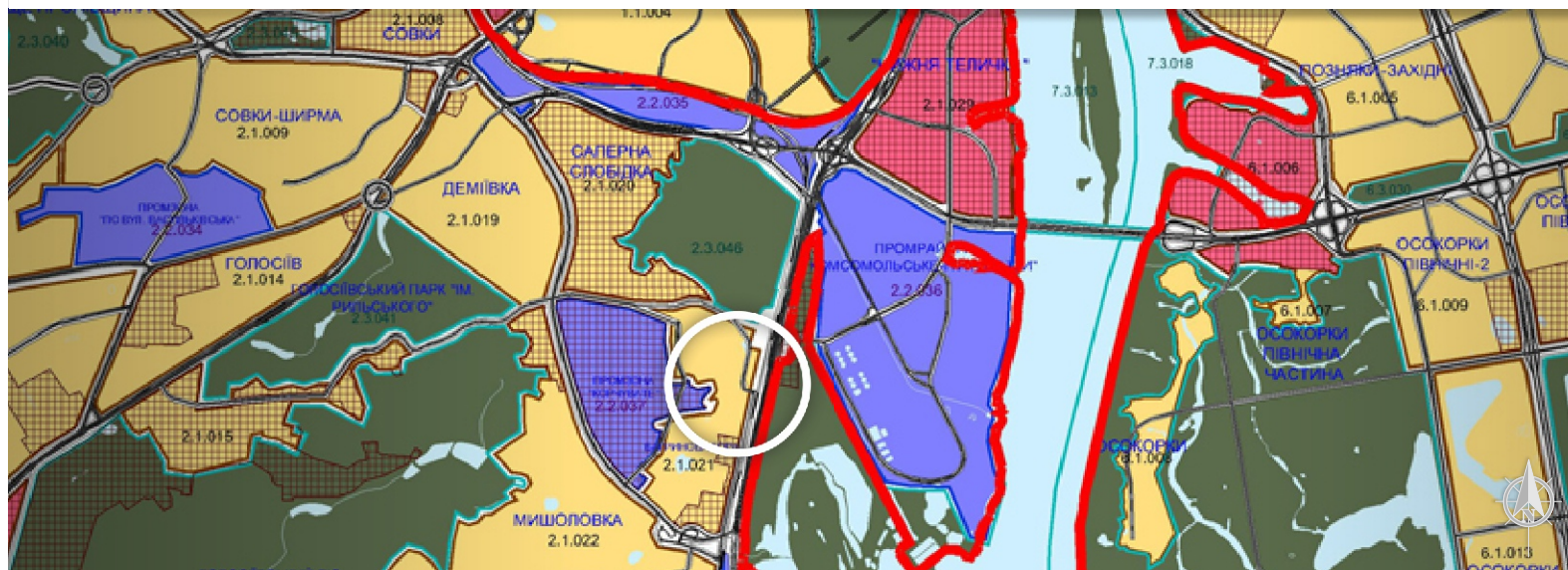
1

Е

Планировочная структура города

-  Зоны многофункциональных общегородских центров
-  Зоны приоритета жилой и общественной застройки
-  Производственные и коммунально-складские зоны
-  Ландшафтно-рекреационные зоны

-  Участок находится в зоне перспективного развития общественной и жилой застройки.
-  Это повышает статус качества развития инфраструктуры и увеличивает значимость территории в концепции перспективного развития города Киева.



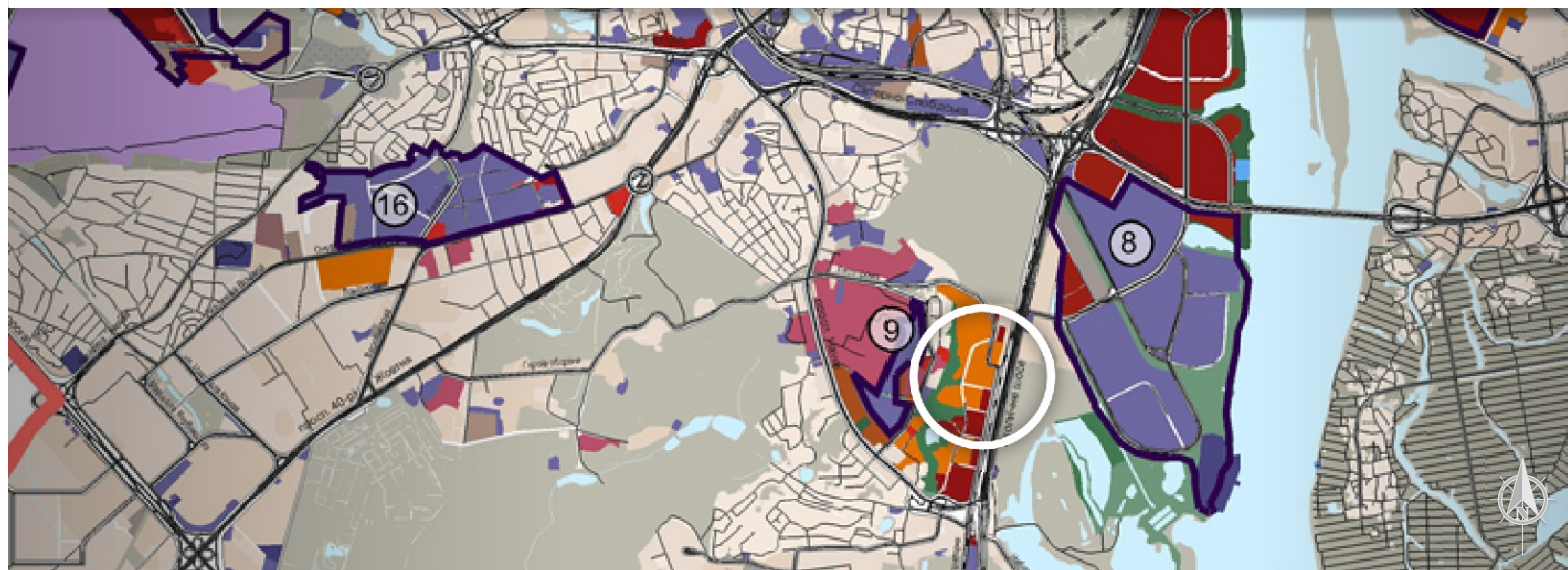
Промыленно-логистическая среда. Анализ расположения.

1

F Промышленные и складские зоны города

- Реструктуризация для развития общественной застройки
- Реструктуризация, для развития жилой застройки

- ① Участок соответствует функциональному назначению перспективного развития городских территорий Киева.
- ⌚ Это полностью концептуально совпадает с генеральным планом развития города Киева и Киевской области.

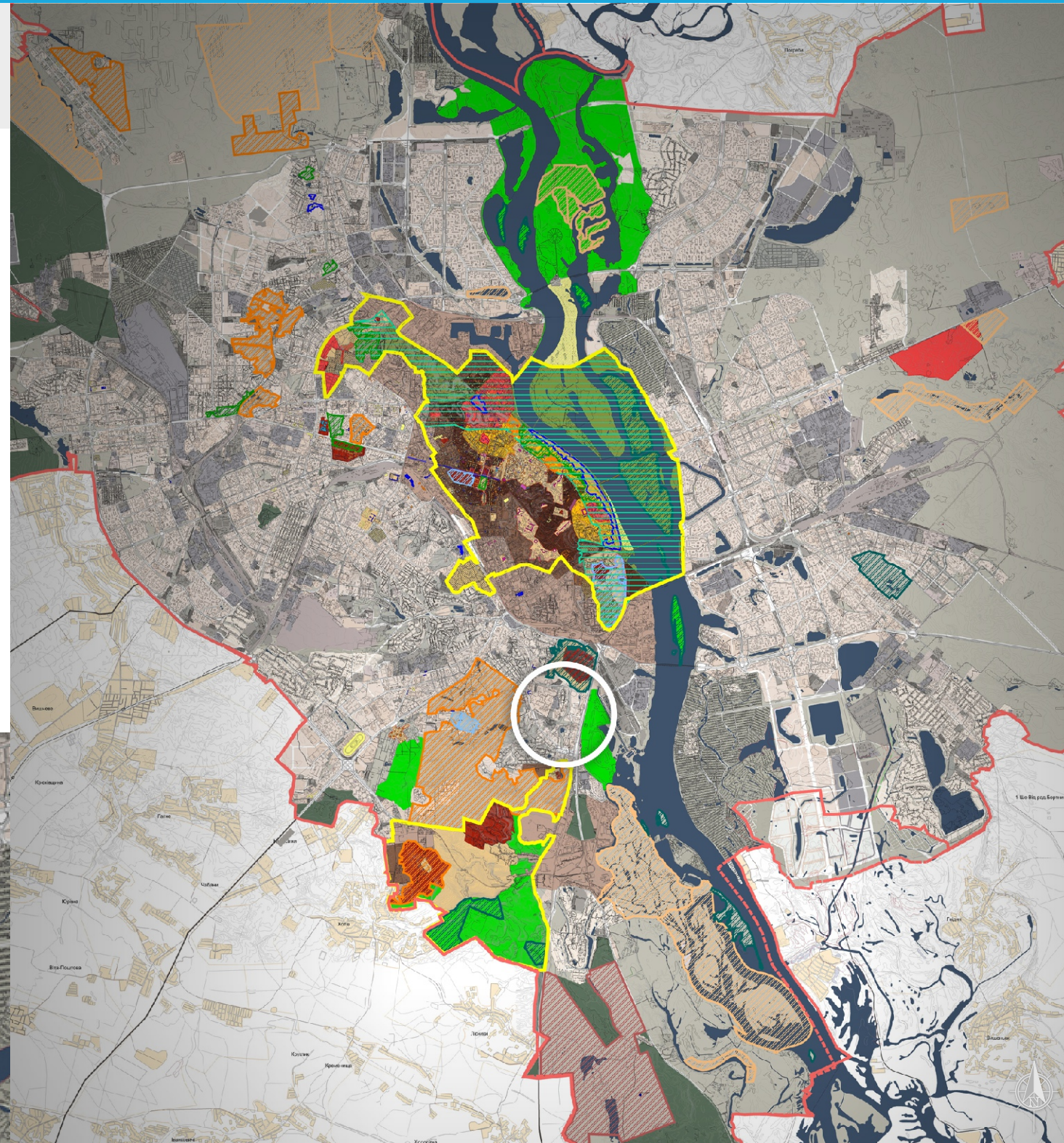
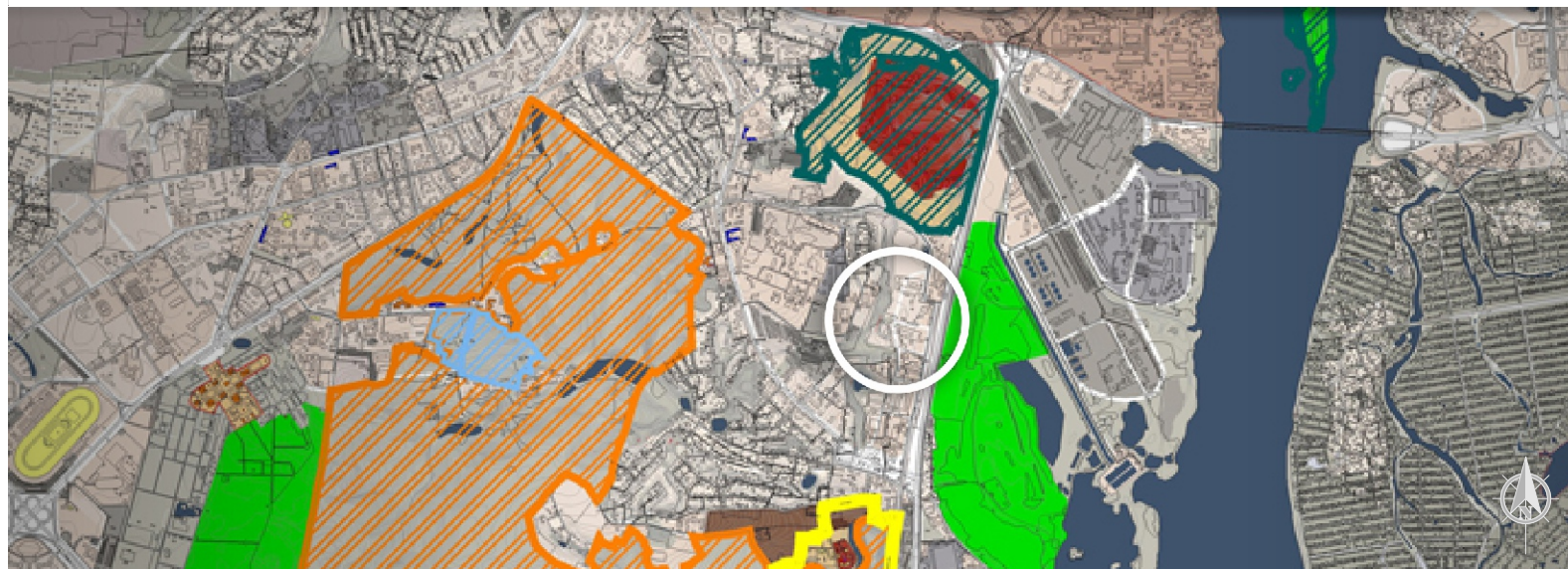


Историческая среда города. Анализ расположения участка.

1

G Зоны охраны исторических памятников

- ❶ Участок находится вне зоны охраняемых территорий государственными и международными организациями по сохранению культурного наследия.
- Это упрощает градостроительное согласование архитектурного характера и функционального типа застройки.



Анализ планировочных ограничений участка.

1

Н Зоны регламентированных ограничений



Санитарно-защитная зона железной дороги



Санитарно-защитная зона промышленных объектов



Участок фасадной частью граничит охранной зоной железной дороги, которая проходит вдоль всего участка.



Согласно законодательству, в охранной зоне могут размещаться зоны складирования грузов, площадки, за исключением складов горюче-смазочных материалов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов с обязательным согласованием проекта территориального землеустройства.



Это никак не ограничивает использование самого участка.



Анализ транспортных связей участка.

1

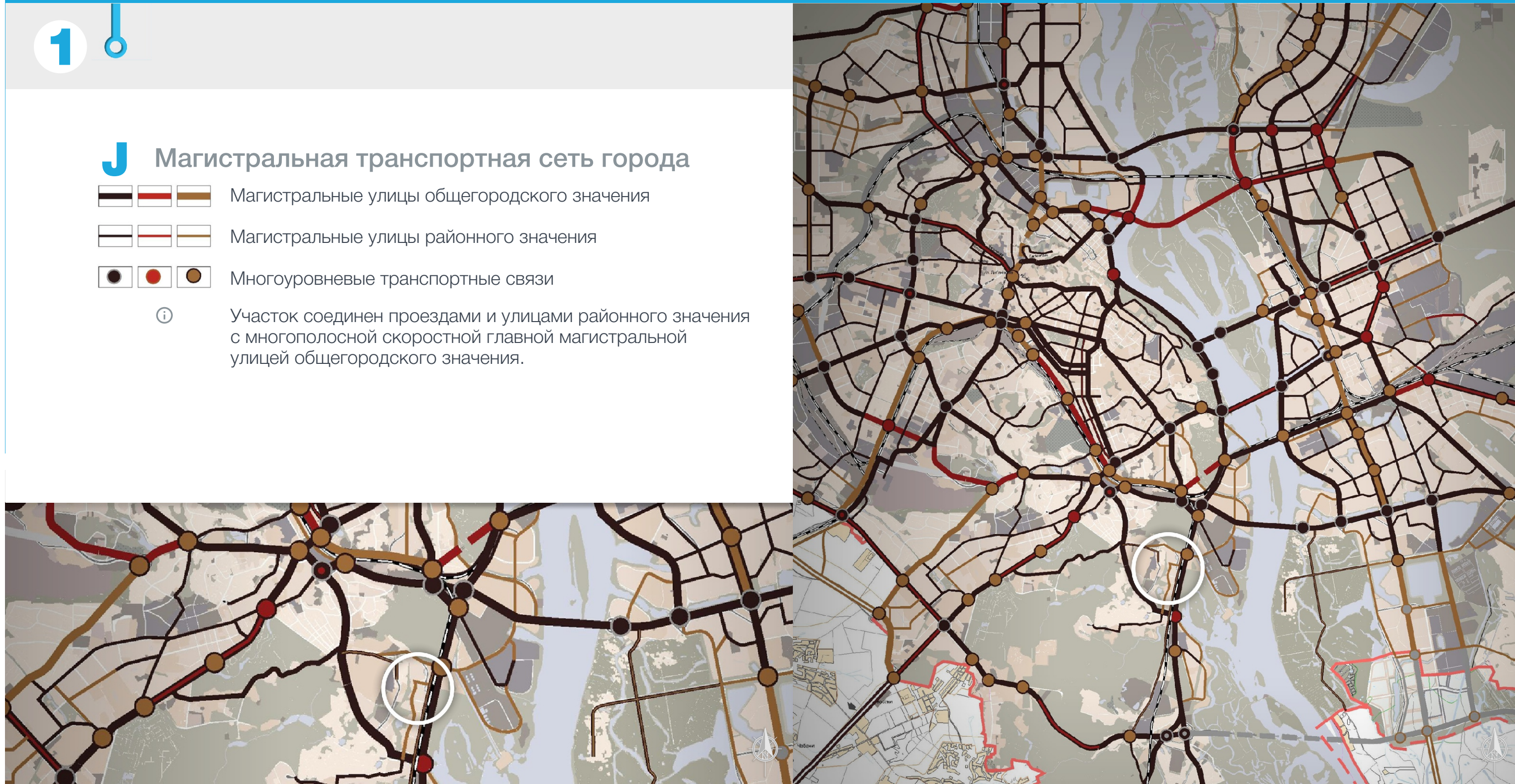
Магистральная транспортная сеть города

Магистральные улицы общегородского значения

Магистральные улицы районного значения

Многоуровневые транспортные связи

Участок соединен проездами и улицами районного значения с многополосной скоростной главной магистралью улиц общегородского значения.



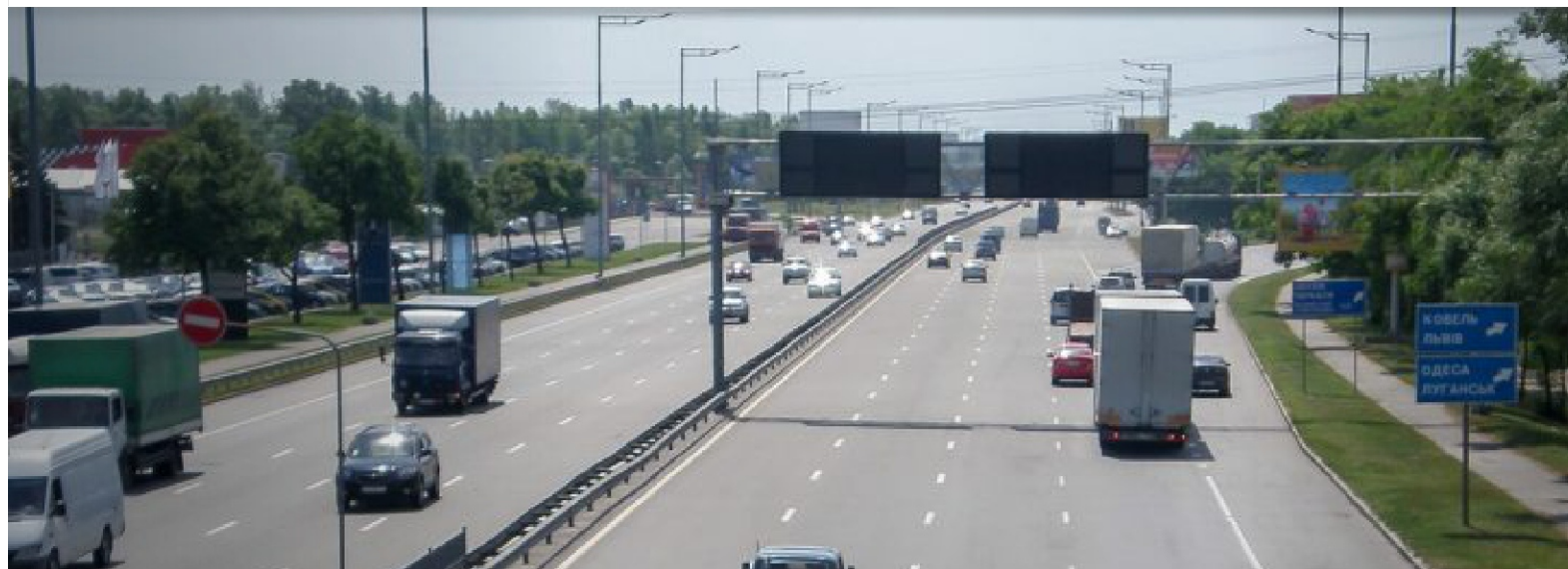
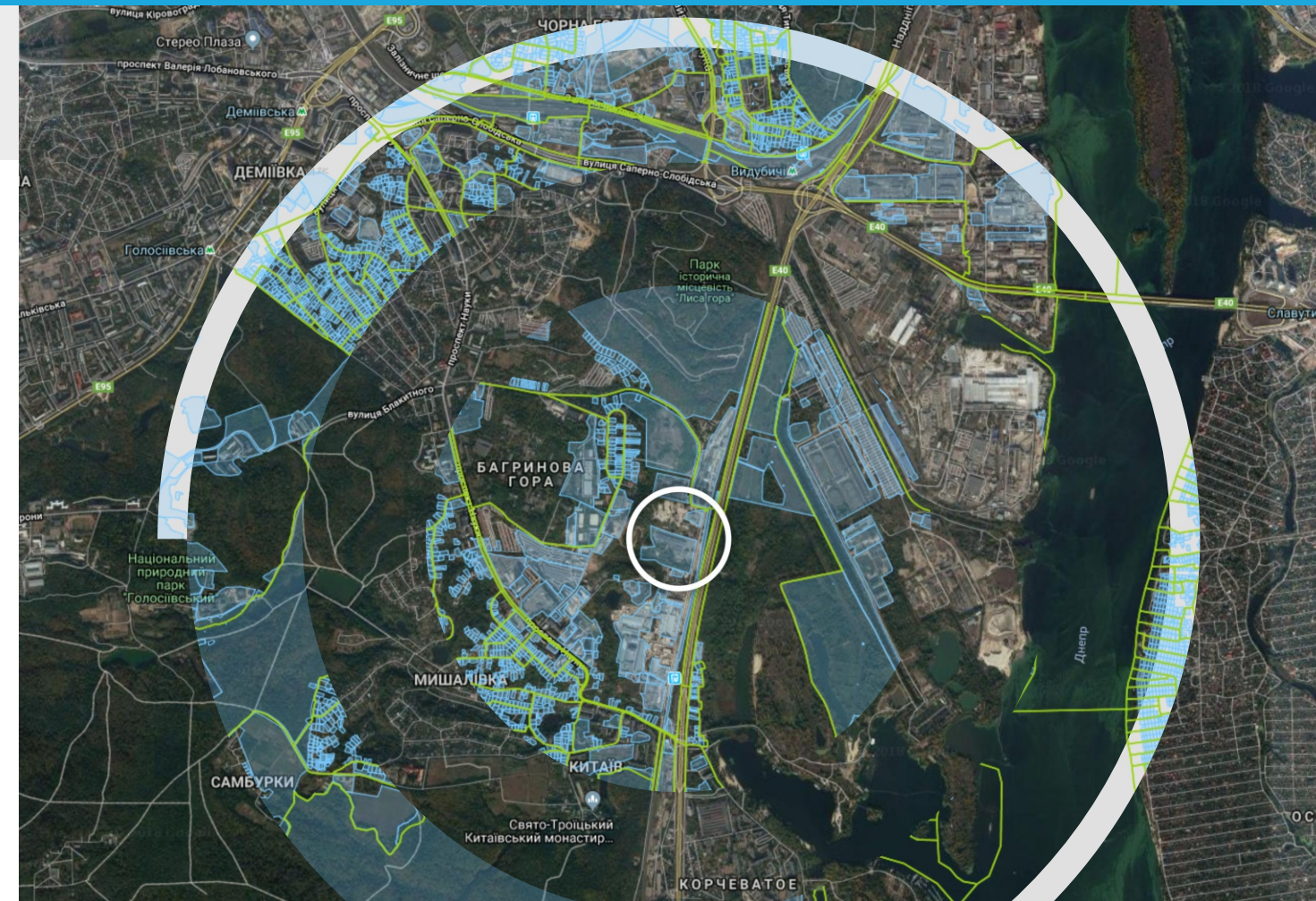
Логистическая инфраструктура района.

2

К Логистические связи участка

➤ Прямое соединение с главной магистралью подземным переездом, под железной дорогой, либо надземной эстакадой, существенно повлияет на развитие функции торговли.

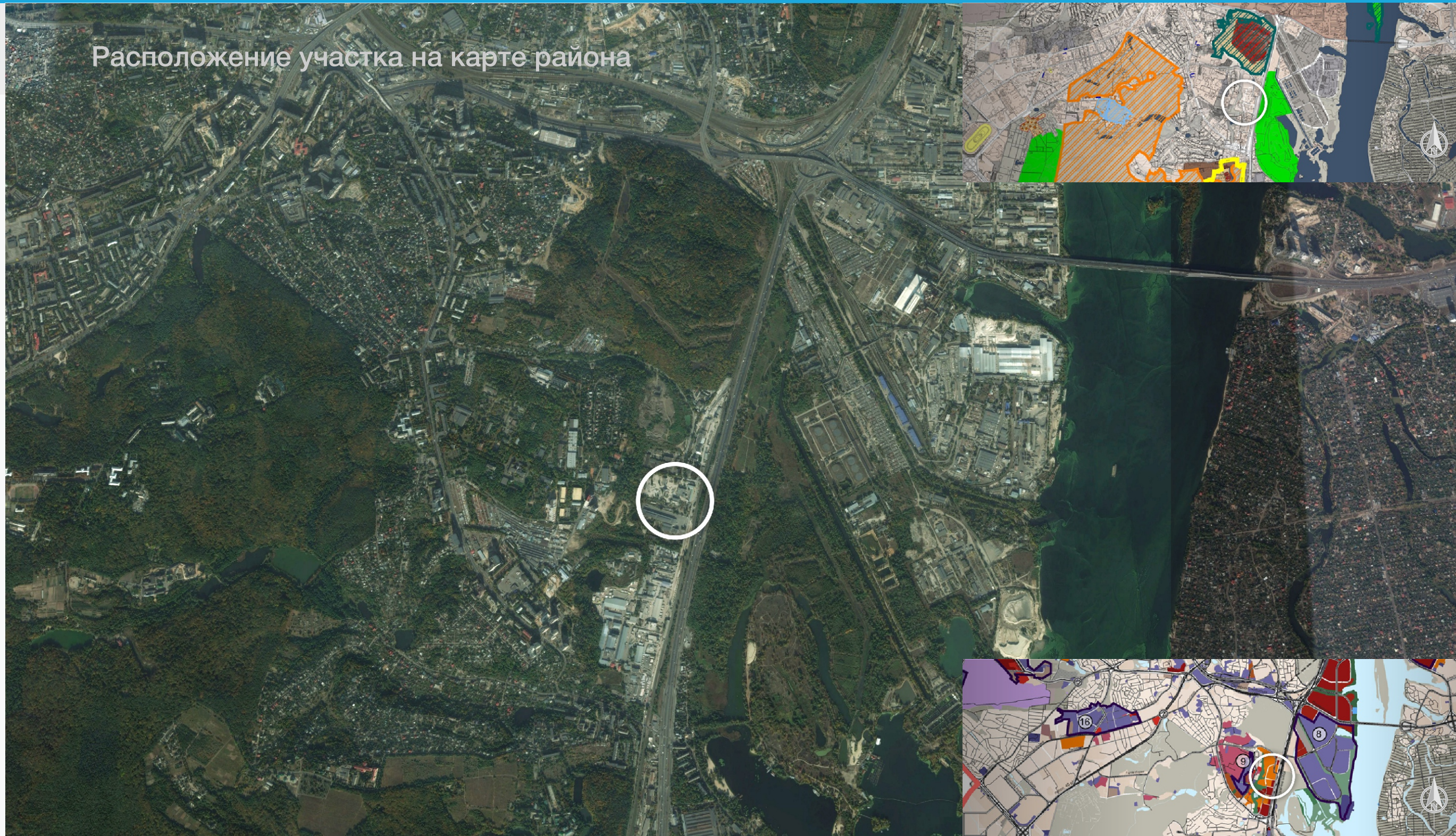
При развитии на участке функции складской недвижимости, существующее положение вполне удовлетворительное.



Расположение участка в планировочной системе района.

2

Расположение участка на карте района



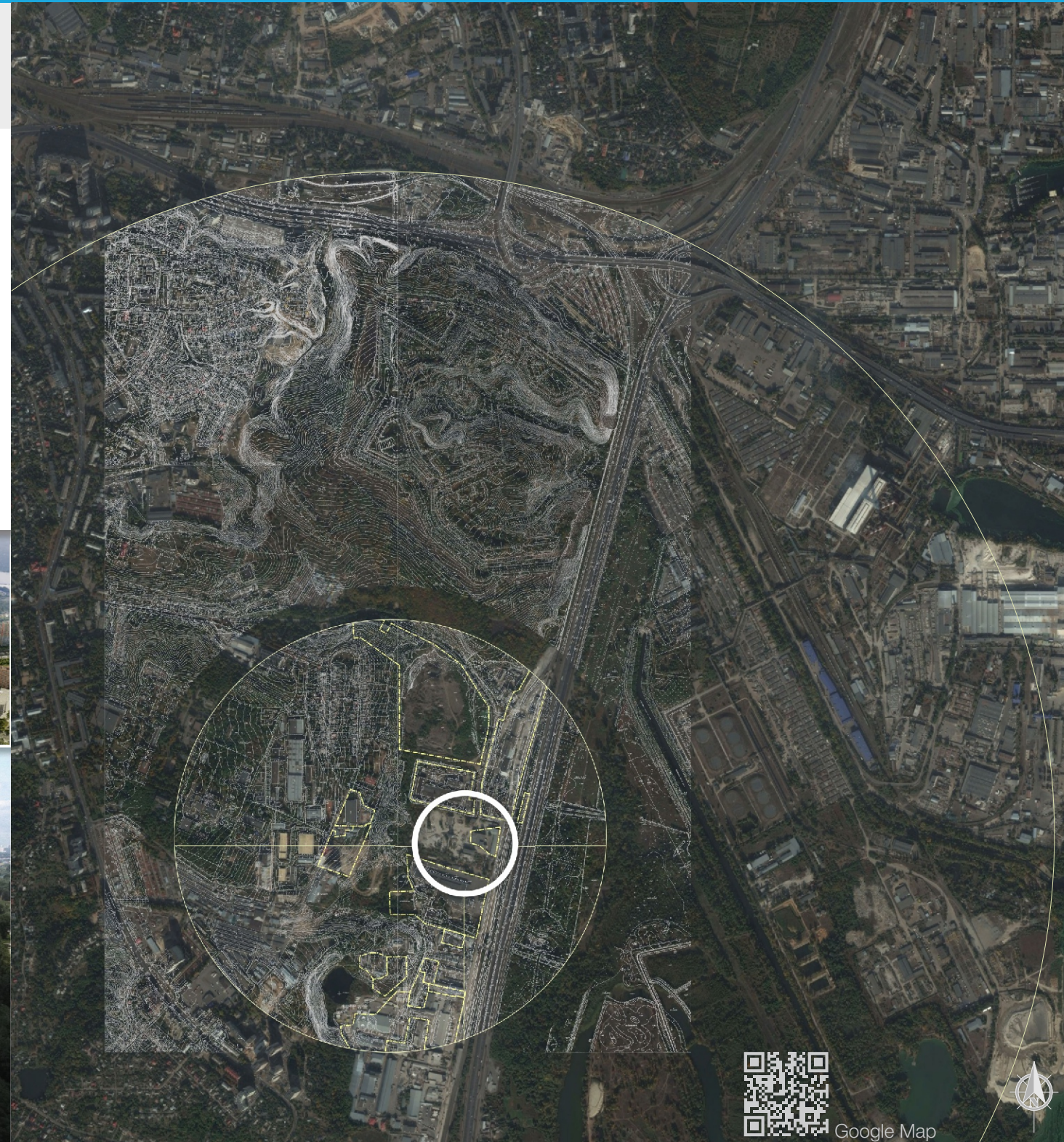
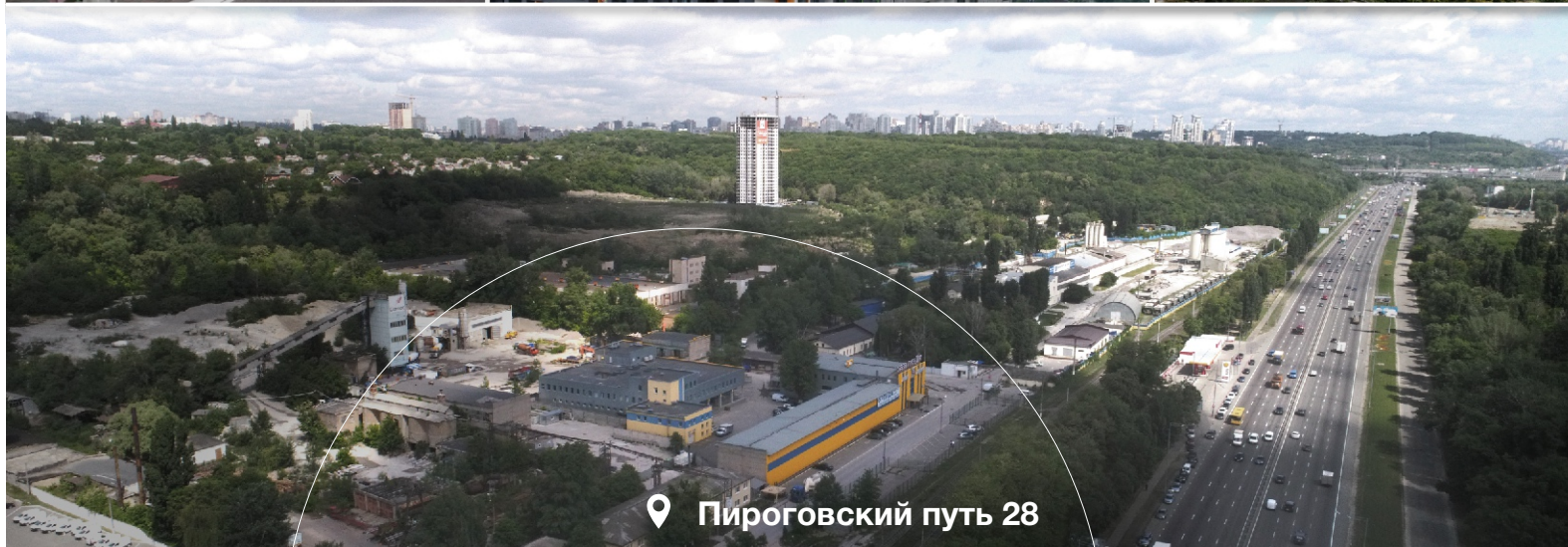
Перспектива развития района. Городское планирование.

2

М Развитие инфраструктуры смежных территорий

- ① Территория вокруг участка недавно получила новую концепцию городского развития, согласно которой будут застроены три больших жилых массива, класса комфортности В, с обязательным развитием инфраструктуры и дорожных связей внутри районной зоны размещения участка.

Это жилые комплексы Orange City, Svitlo Park, Demiyivskyy Kvartal.



Google Map



Этап первый. Продажа. 0,66 гектара.

3

N Инвестиционное предложение A

- ① Участок находится рядом с центральными районами Киева, лицевой фасад здания выходит на Столичное шоссе.
 - ② В Генеральном плане развития города Киева этот район определен как территория для общественной застройки.
 - ③ На прилегающих территориях активно ведется жилищное строительство.
 - ④ Все помещения качественно отремонтированы, технически обеспечены всем, для комфортной работы.
- Сейчас все арендные помещения сдаются в аренду под комфортные офисы и складские помещения.



Google Map

Zhuravlyov Architect Bureau LLP

© GAP1313@gmail.com
© m.: +1 347 868 0740
© 37-39 Lime Street, London EC3M 7AY, UK



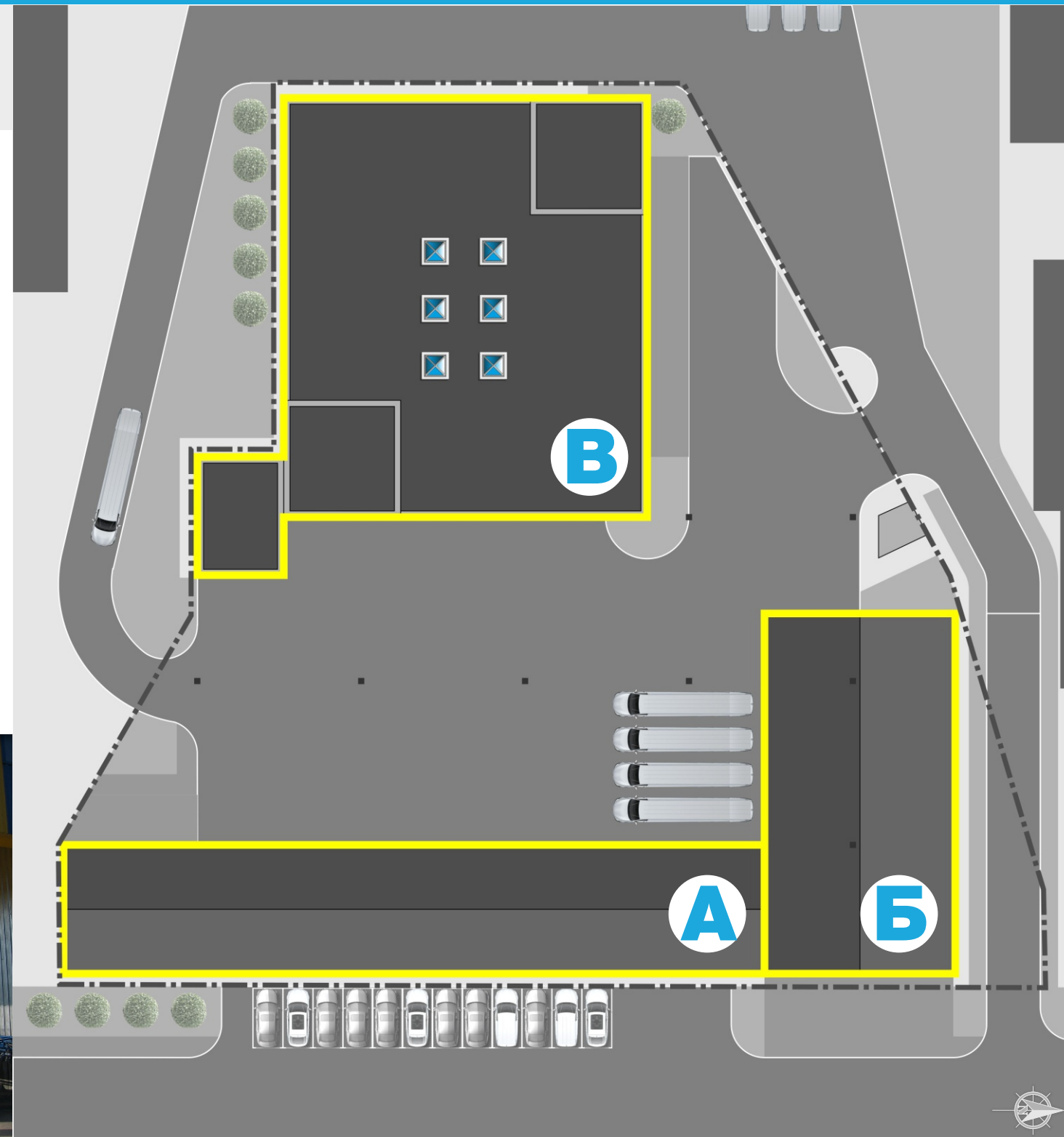
TERRA-EUROLEX: АНАЛИЗ ПОТЕНЦИАЛА УЧАСТКА

Этап первый. Продажа. 0,66 гектара.

3

Показатели GBA & GLA предложения А

- ① ООО «Терра-Евролекс» продаёт благоустроенные, приносящие стабильный доход офисно-складские здания А, Б и В, общей площадью 7424 кв.м.
- ② Корпус А: GBA 964 кв.м., GLA 847 кв.м.
Корпус Б: GBA 1514 кв.м., GLA 1244 кв.м.
Корпус В: GBA 4946 кв.м., GLA 4140 кв.м.

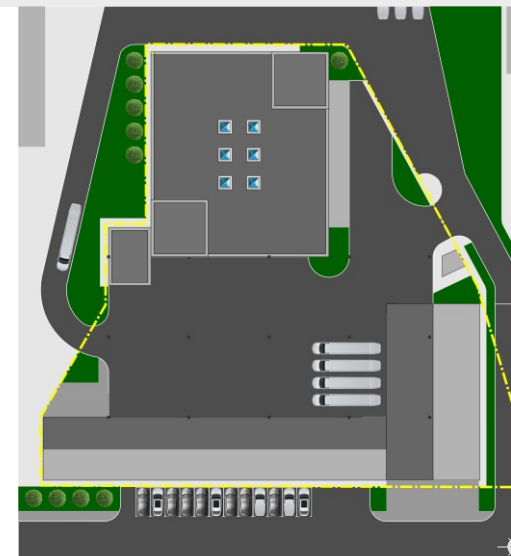


Этап первый. Продажа. 0,66 гектара.

3

P Стоимость покупки. Предложение А

- ① Участок размещения находится в оформленной аренде до 2025 года с городскими властями.
Адрес участка - ул. Пироговский Путь, 28, Киев, Украина.
- ② Финансовые показатели предложения «А»:
Площадь участка 0,66 Га
GBA 7 424 кв.м.
GLA 6 232 кв.м.
Стоимость аренды, ежемесячно \$34 200
Инвестиции, за период 6 месяцев, \$4 514 400
Планируемая выручка, за год \$410 400
Период окупаемости 10 лет.



Этап второй. Модернизация. 0,66 гектара.

4



Инвестиционное предложение В



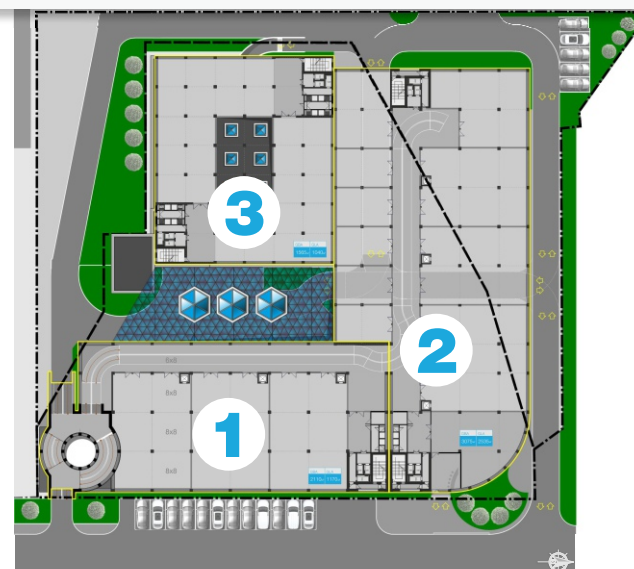
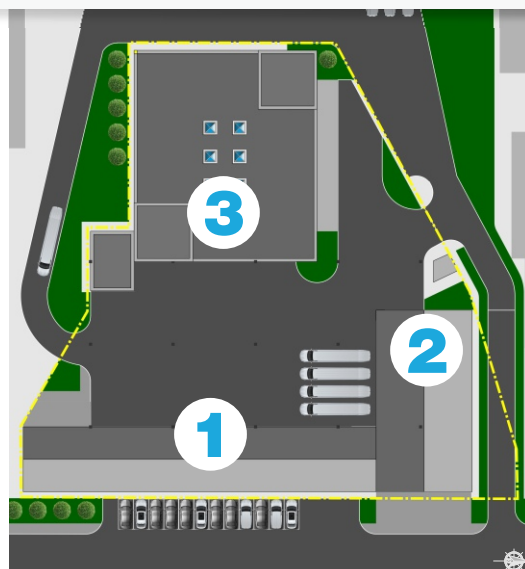
ООО «Терра-Евролекс» предлагает долевое участие в бизнес-проекте строительства и поэтапного расширения офисно-складского логистического комплекса.

Проект предполагает увеличение существующих складских площадей, за счет поэтапной перестройки существующих корпусов и создания на их месте качественных высоко технологичных охлаждаемых складов регионального значения.

Над шестью новыми складскими этажами, проектом предусмотрены два этажа с оборудованными офисами.



Территория участка позволяет развивать проект тремя этапами, 1, 2 & 3, не затрагивая автономную работу существующих офисно-складских корпусов.



Этап второй. Модернизация. 0,66 гектара.

4

R Показатели GBA & GLA. Предложение B

- Первый этап предполагает демонтаж и существующего офисно-складского корпуса А и строительство нового здания.

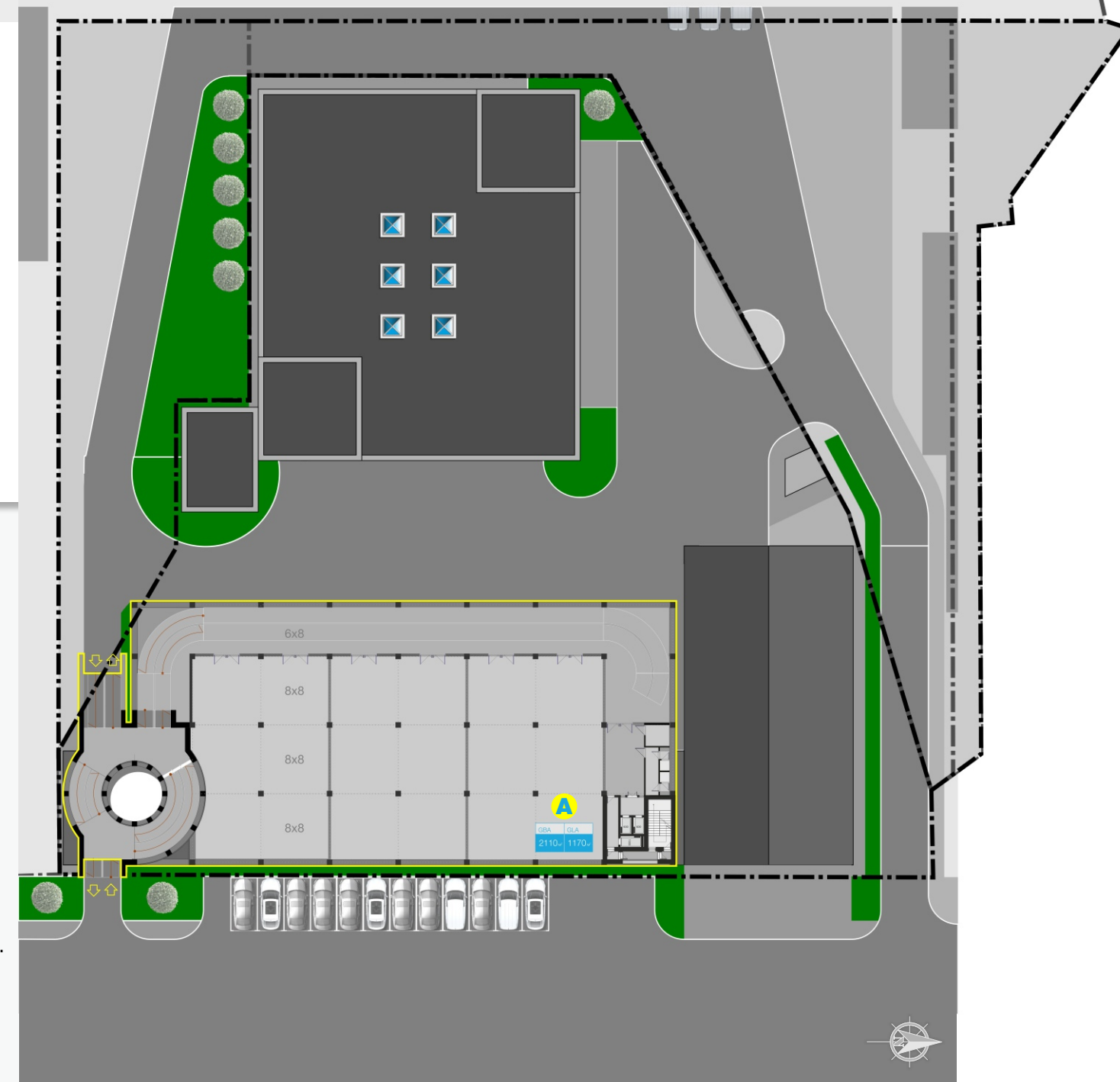
A

Существующие показатели площади корпуса А:
GBA 964 кв.м.
GLA 847 кв.м.

A

Планируемые показатели площади корпуса А:
GBA 16880 кв.м.
GLA 9360 кв.м.

- Корпус А демонтируется.
На его месте возводится железобетонный каркас.
На первых шести этажах монтируются охлаждаемые камеры.
GBA каждого этажа 2110 кв.м.
GLA каждого этажа 1170 кв.м.
- Проектом развития участка предусмотрено возведение шести этажей, каждый высотой 4200 мм, с дальнейшим использованием их, как высокотехнологичный охлаждаемый склад, с возможностью заезда рефрижераторных фур на этаж, по рампе.
- Итого, на месте существующего корпуса А появится
GBA 12660 кв.м.
GLA 7020 кв.м. высокотехнологичных охлаждаемых складов.
- Над шестью складскими этажами, проектом развития участка предусмотрено возведение двух офисных этажей, с высотой этажа 3400 мм.
- Итого, над складскими этажами, в корпусе А появится
GBA 4220 кв.м.
GLA 2340 кв.м. качественных офисных помещений.

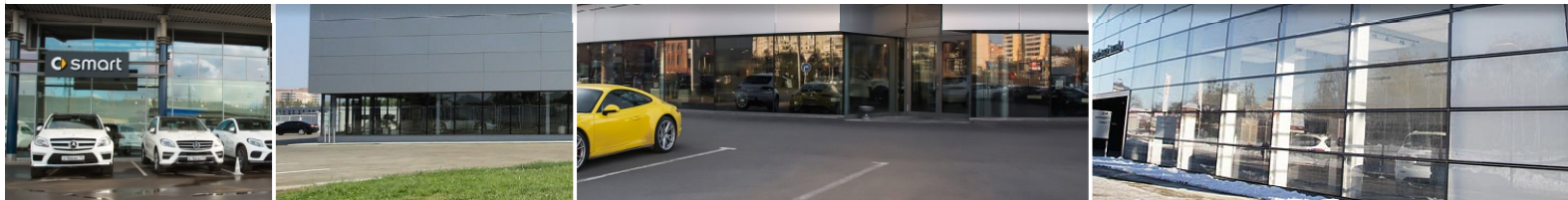


Этап второй. Модернизация. 0,66 гектара.

4

S Применяемые материалы. Предложение В

- На фасадной части первого этажа офисно-складского корпуса А предполагается предусмотреть размещение салона по продаже автомобилей.



- Основная часть ограждающих конструкций каркаса офисно-складского корпуса А планируется быть облицованной сэндвич-панелями, с лаконичным решением входных зон.



Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

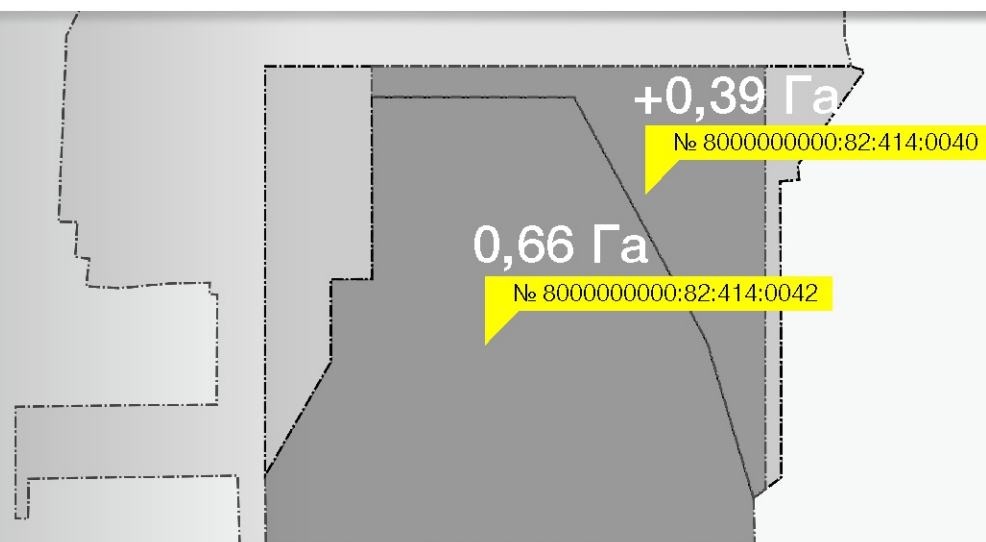
5

Т Инвестиционное предложение С

- ❶ Для увеличения показателей GLA и для реализации потенциала расположения участка, предлагается модернизировать и улучшить существующие два корпуса.

Чтобы привести участок к правильной геометрической форме и обеспечить технологически оптимальную схему транспортной логистики, необходимо докупить смежный участок.

Второй этап предполагает покупку части смежного участка площадью 0,39 Га, кадастровый номер 8000000000:82:414:0040, демонтаж существующего офисно-складского корпуса Б и строительство на его месте нового здания.



Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

5

Показатели GBA & GLA, корпус Б

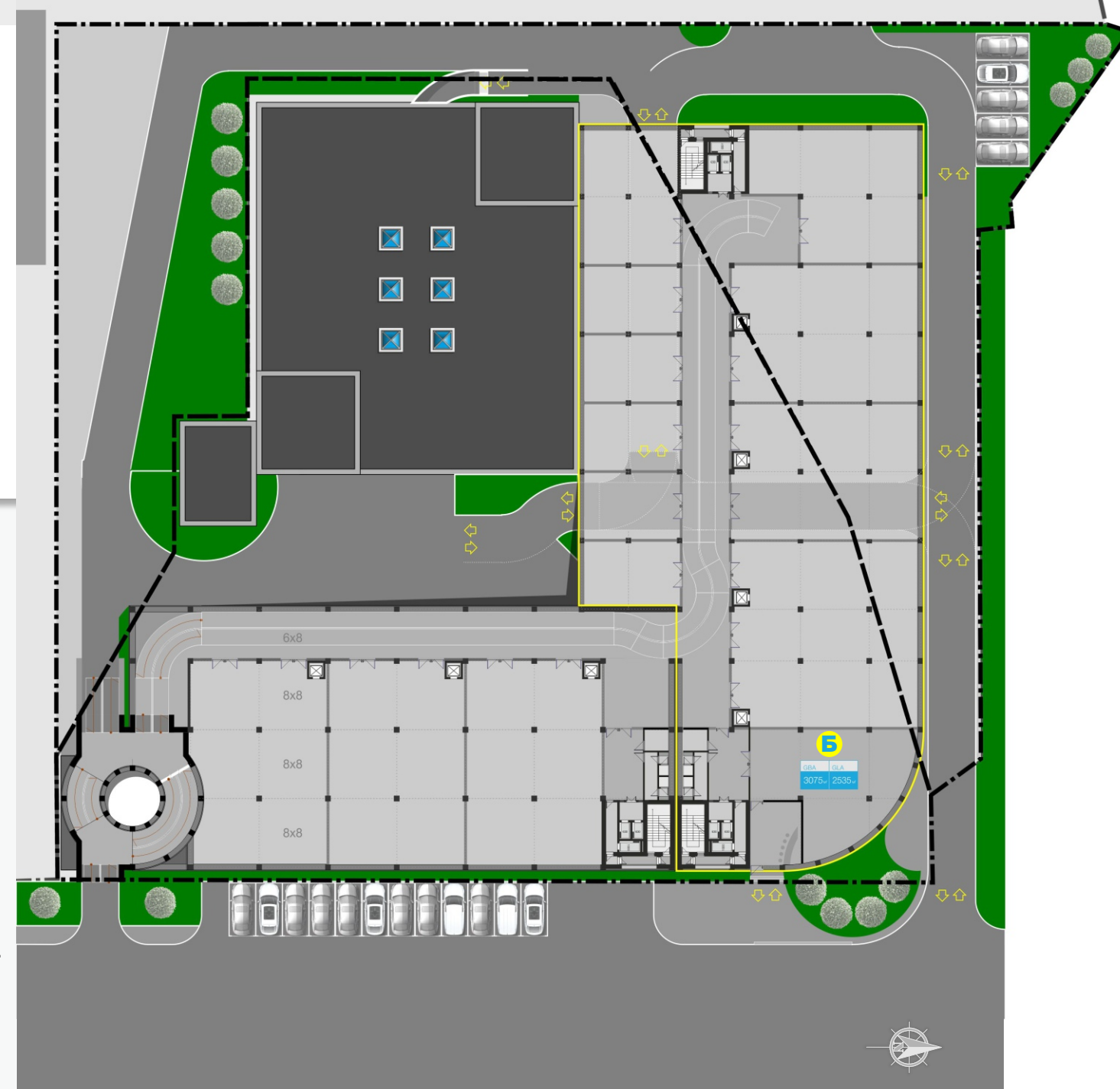
Б

Существующие показатели площади корпуса Б:
GBA 1514 кв.м.
GLA 1244 кв.м.

Б

Планируемые показатели площади корпуса Б:
GBA 24600 кв.м.
GLA 20280 кв.м.

- Корпус Б демонтируется.
На его месте возводится железобетонный каркас.
На первых шести этажах монтируются охлаждаемые камеры.
GBA каждого этажа 3075 кв.м.
GLA каждого этажа 2535 кв.м.
- ❗ Проектом развития участка предусмотрено возведение шести этажей, каждый высотой 4200 мм, с дальнейшим использованием их, как высоко технологичный охлаждаемый склад, с возможностью заезда рефрижераторных фур на этаж, по рампе.
- Итого, на месте существующего корпуса Б появится
GBA 18450 кв.м.
GLA 15210 кв.м. высоко технологичных охлаждаемых складов.
- ❗ Над шестью складскими этажами, проектом развития участка предусмотрено возведение двух офисных этажей, с высотой этажа 3400 мм.
- Итого, над складскими этажами, в корпусе Б появится
GBA 6150 кв.м.
GLA 5070 кв.м. качественных офисных помещений.



Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

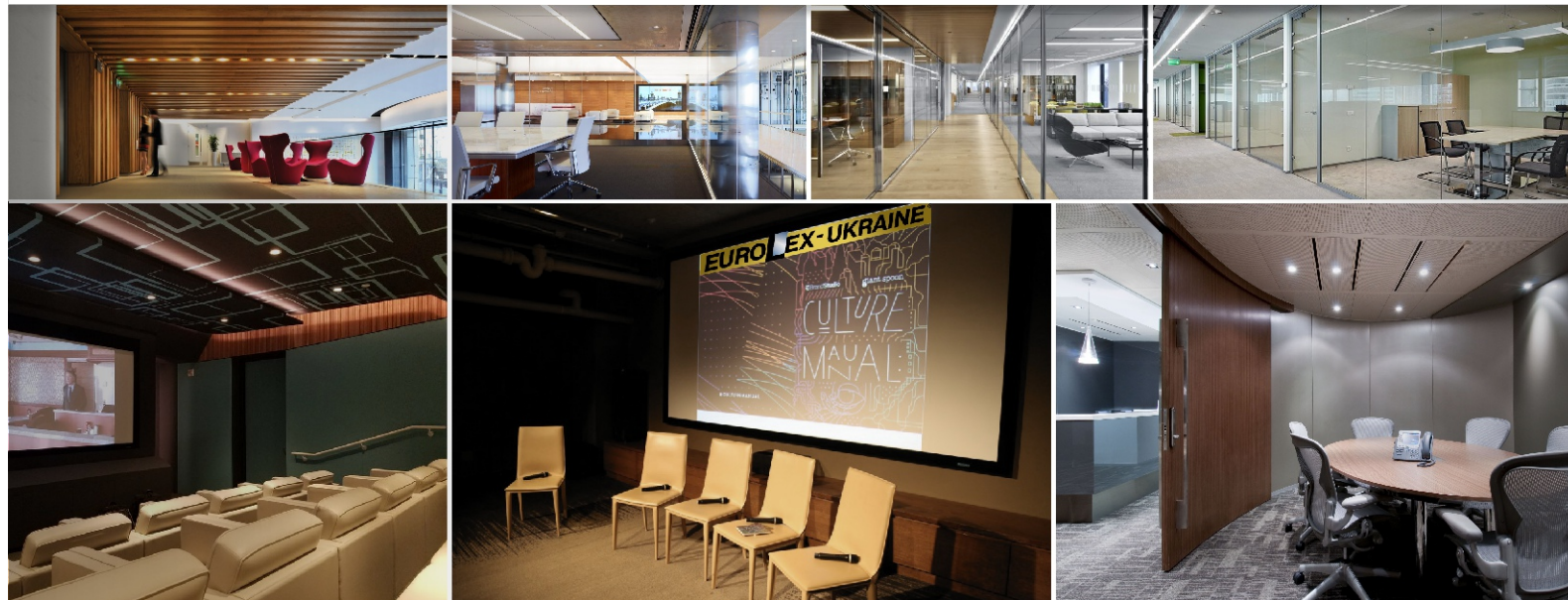
5

Применяемые материалы, корпус Б

- Основное наполнение шести этажей корпуса Б - это высоко технологичный охлаждаемый склад. На этаж, товары доставляются по рампе.



- Над складскими этажами, проектом предусмотрено создание двух этажей офисов. Это оптимальное сочетание арендных площадей логистики и офисов, остро востребованное рынком.



Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

5

W Показатели GBA & GLA, корпус В



Третий этап предполагает надстройку существующего офисно-складского корпуса В двумя офисными этажами.



Существующие показатели площади корпуса В:
GBA 4946 кв.м.
GLA 4140 кв.м.



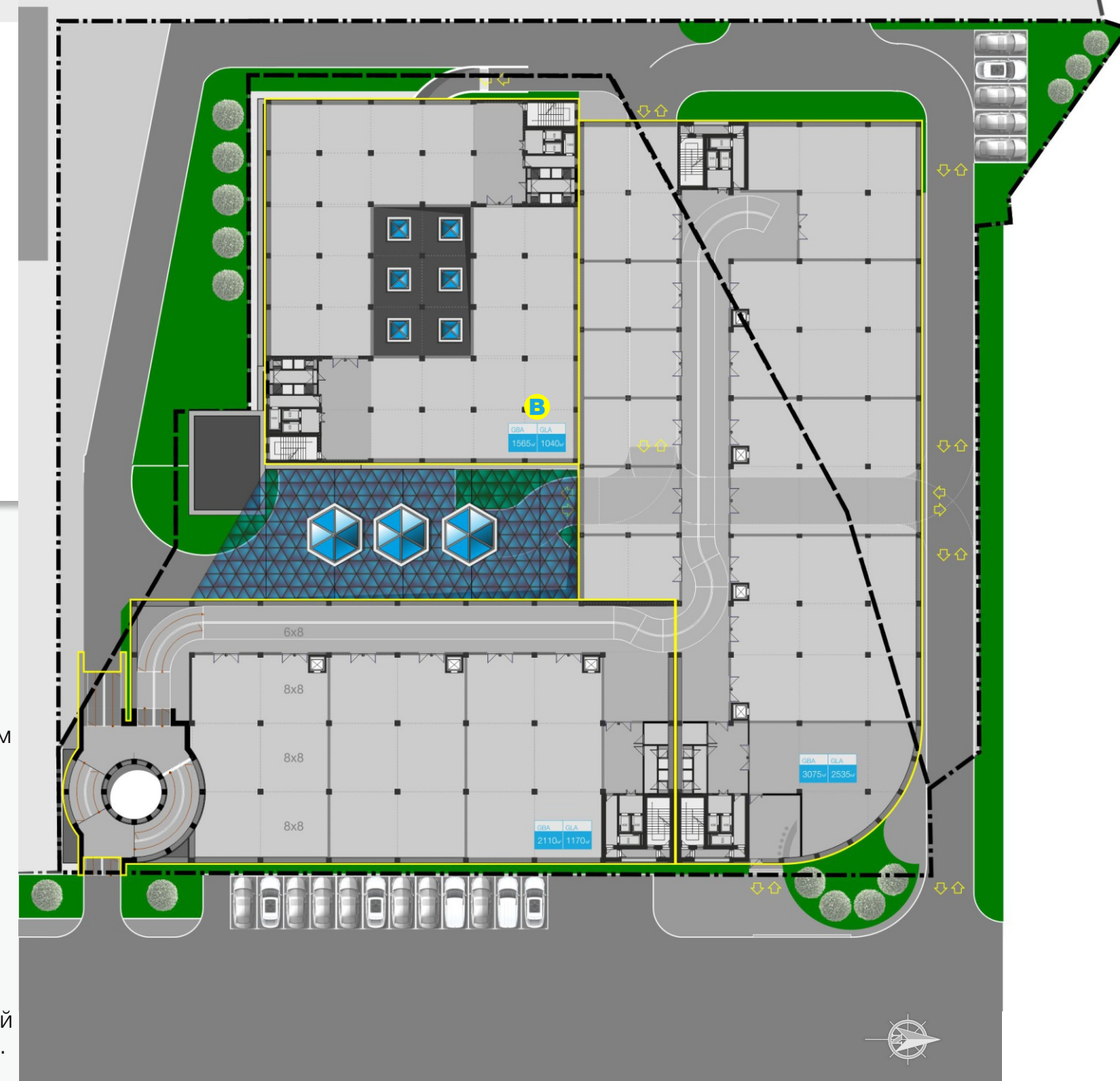
Планируемые показатели площади корпуса В:
GBA 8076 кв.м.
GLA 6220 кв.м.

Корпус В надстраивается двумя офисными этажами.
GBA каждого этажа 1565 кв.м.
GLA каждого этажа 1040 кв.м.

Проектом развития участка предусмотрено создание атриумного пространства в офисной части корпуса В, для обеспечения комфортной инсоляции офисных помещений и конференц-залов верхних этажей.

Открытое пространство внутреннего двора, между корпусом А и В, проектом комплексного развития участка планируется перекрыть светопрозрачными конструкциями, над разгрузочно-разворотными площадками рефрижераторных и грузовых фур, для создания комфортного микроклимата и защиты от непогоды.

Итого, на месте существующего корпуса В появится
GBA 3130 кв.м.
GLA 2080 кв.м. качественных офисных помещений,
в дополнение к существующим складским
GBA 4946 кв.м.
GLA 4140 кв.м. складских помещений с предусмотренной уникально высокой расчетной нагрузкой на перекрытие, до 3,6 тонн на квадратный метр склада.

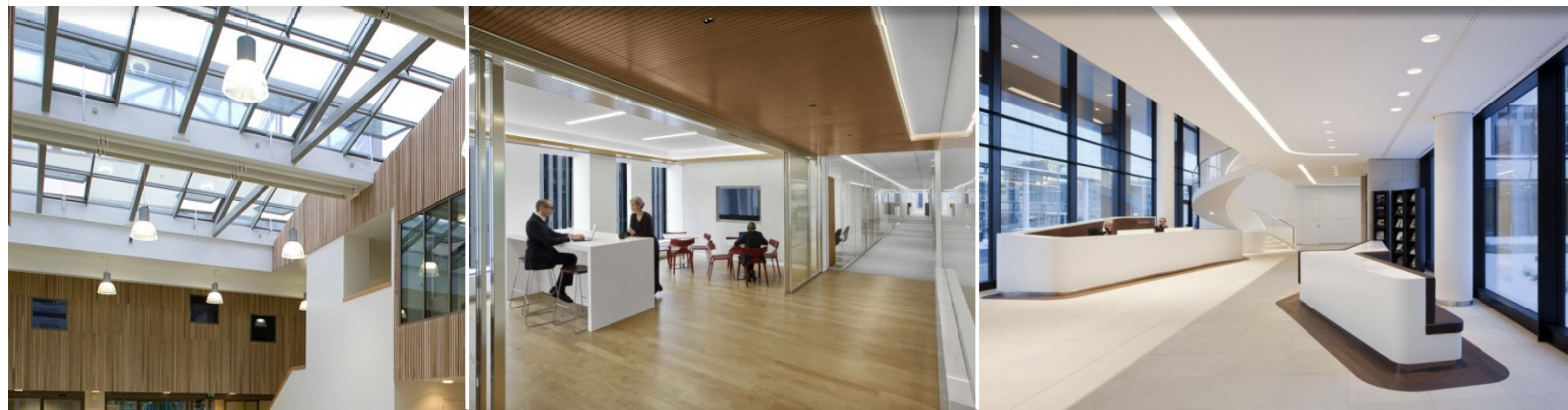


Этап третий. Расширение до 1,05 гектара.

5

X Применяемые материалы, корпус В

- Два этажа, над складскими помещениями корпуса В - обустраивается комфортными офисами. Для естественного освещения пространства, предусмотрены зенитные фонари.



- Нижние этажи корпуса В - построены недавно, с уникально высокой расчетной нагрузкой на перекрытие, до 3,6 тонн на квадратный метр склада.

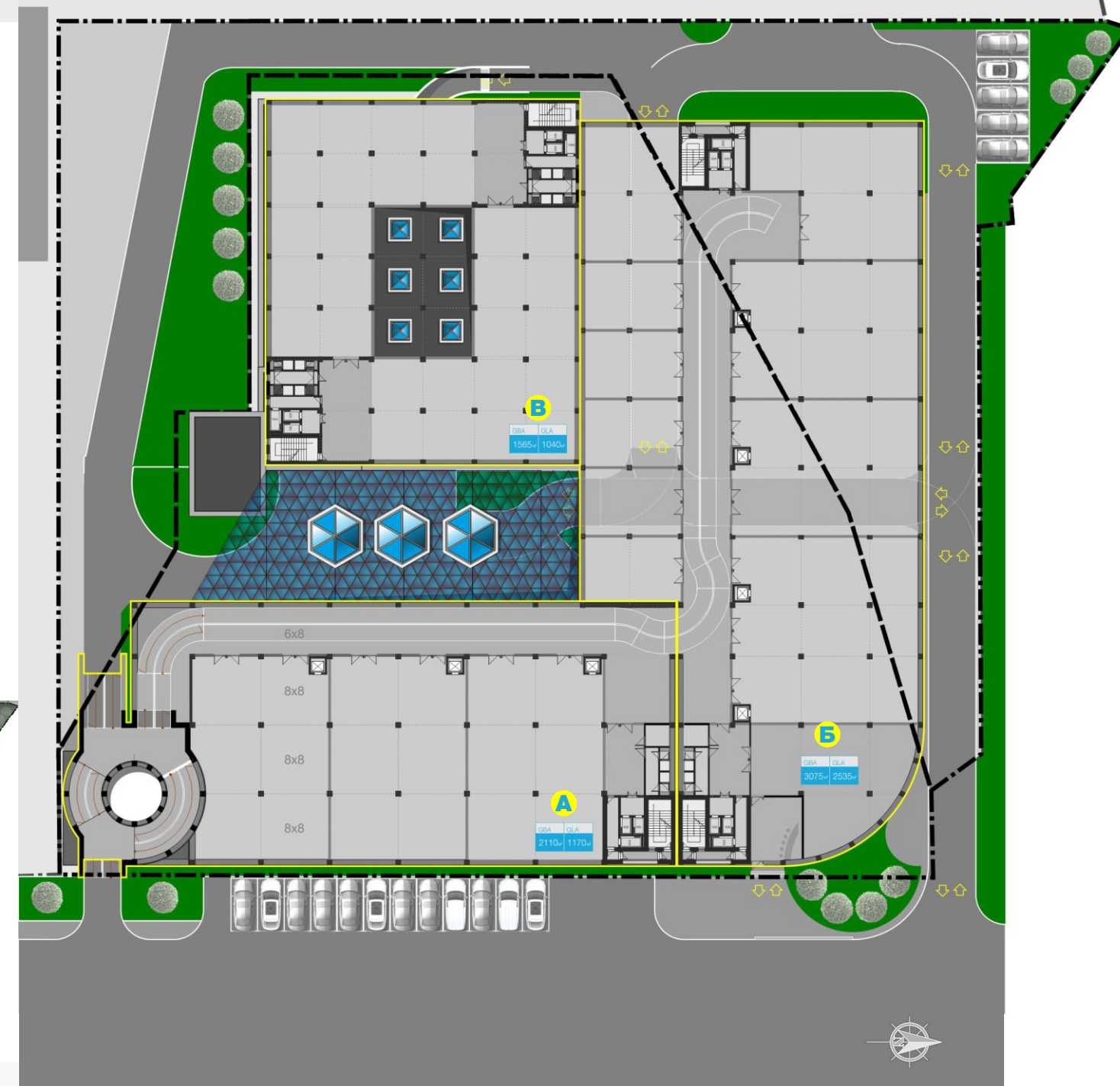


Финансовые показатели предложения «А+Б+В».

«А+Б+В»



Площадь участка 1,05 Га
 GBA 49 560 кв.м.
 GLA 35 860 кв.м.
 Стоимость аренды, ежемесячно \$358 600
 Инвестиции, за период 42 месяца \$19 800 000
 Планируемая выручка, за год \$4 300 000
 Период окупаемости 5 лет.

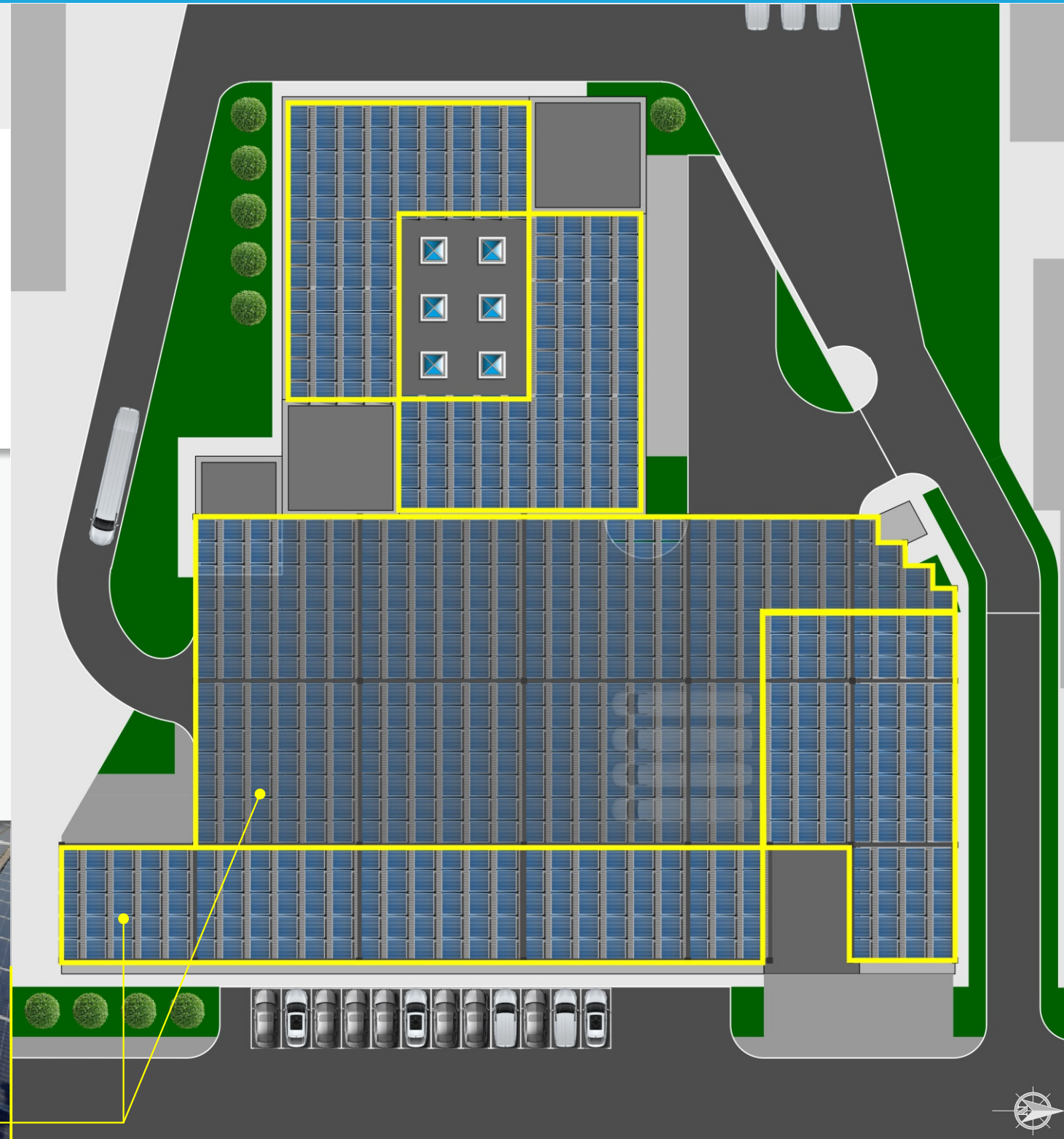


Этап четвёртый. Энергетический пакет.

6

Y Инвестиционное предложение D

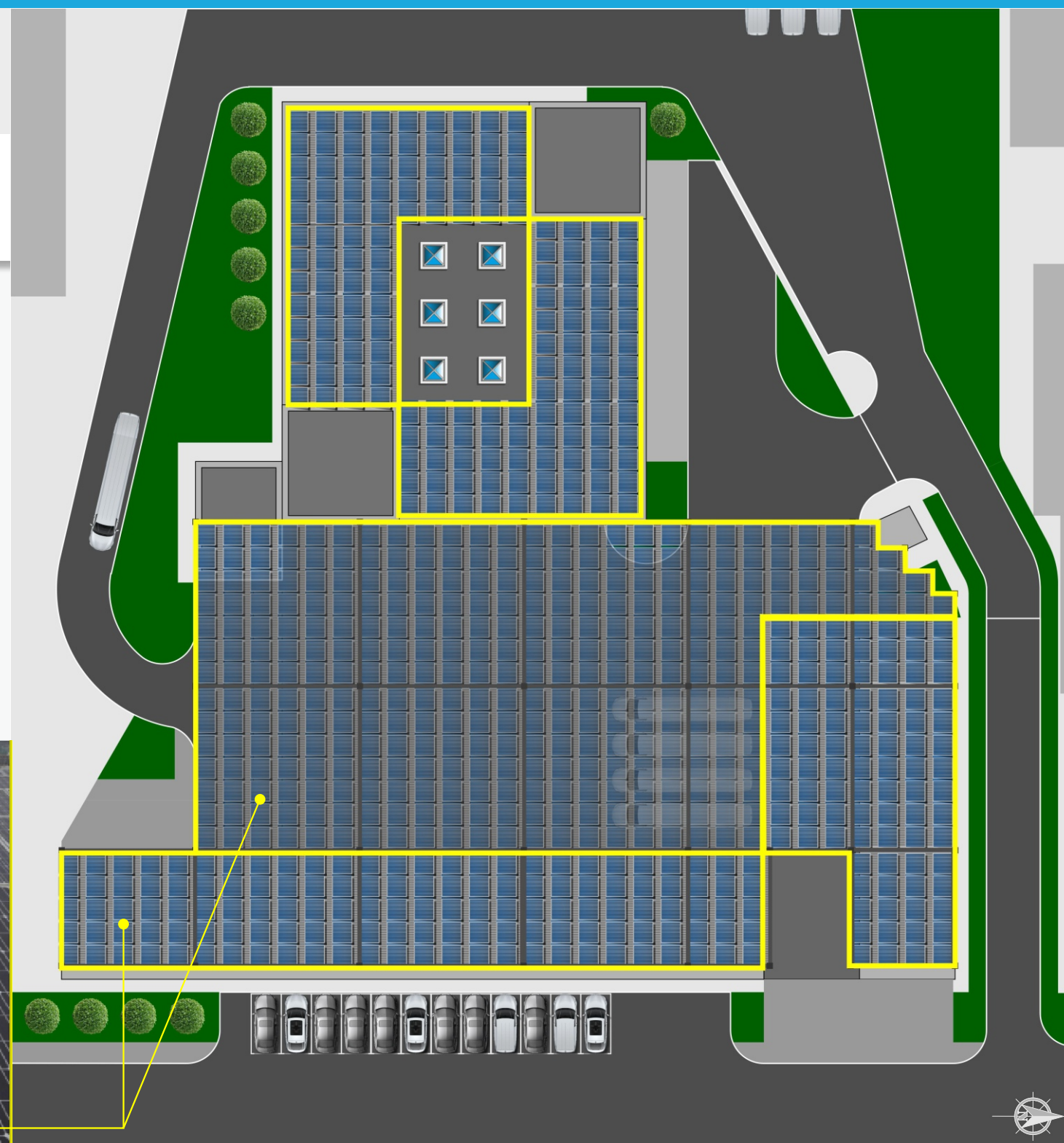
- ① ООО «Терра-Евролекс» предлагает долевое участие в бизнес проекте по получению прибыли от генерации экологически чистой зелёной электрической энергии при установке солнечной электростанции, мощностью 450 кВт.
- ② Проектным предложением планируется установить панели солнечной электростанции над существующими корпусами А, Б и В, на легком металлическом каркасе, с технологическим доступом для обслуживания и настройки модульных панелей.



Финансовые показатели предложения «D».

«D»

- Площадь поверхностей под солнечные батареи 4 800 кв.м.
- Проектная мощность 450 kWp
- Инвестиции за период 6 месяцев, €400 000
- Годовая генерация 490 kWp
- Стоимость зеленого тарифа €0,1968
- Планируемая выручка, за год €75 000
- Период окупаемости 5 лет.



Поддержка мэрии Киева и обзор перспектив рынка логистики.

7

Z Позиция властей города к инвестициям:

- ① "Сегодня есть уникальный шанс для предпринимателей и инвесторов приобщиться к технологическому и инновационному развитию Украинской столицы. Мы приглашаем инвесторов к сотрудничеству и гарантируем всестороннюю поддержку."

Из интервью мэра Киева, Виталия Кличко для Washington Post, на Всемирном экономическом форуме в Давосе, 23 января 2018 года.



Ситуация на рынке логистики Киева и области:

По данным аналитиков commercialproperty.ua, в 2017 году, по сравнению с 2016, на рынке складской недвижимости Киева и Киевской области увеличились объемы нового предложения, арендные ставки незначительно выросли, а вакантность снизилась.

Правительство планирует выделить рекордные суммы, продолжив успешную тенденцию 2017 года в обновлении 2000 километров дорожного полотна. Киевская область как статусный главный регион и сердце логистики имеет приоритетное значение, а реализация проекта по постройке объездной дороги вокруг Киева на Левом берегу на перспективу может качественно улучшить позиции местных логистических операторов.

