



15
сентября

PROESTATE 2016

Редевелопмент промзон в условиях ограниченного
финансирования

NAI Becar
Apartments®

PROESTATE®

ЧТО ДАЕТ И КОГДА НУЖЕН РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЗОН



Владелец не может продать
имущественный комплекс
целиком за разумный срок

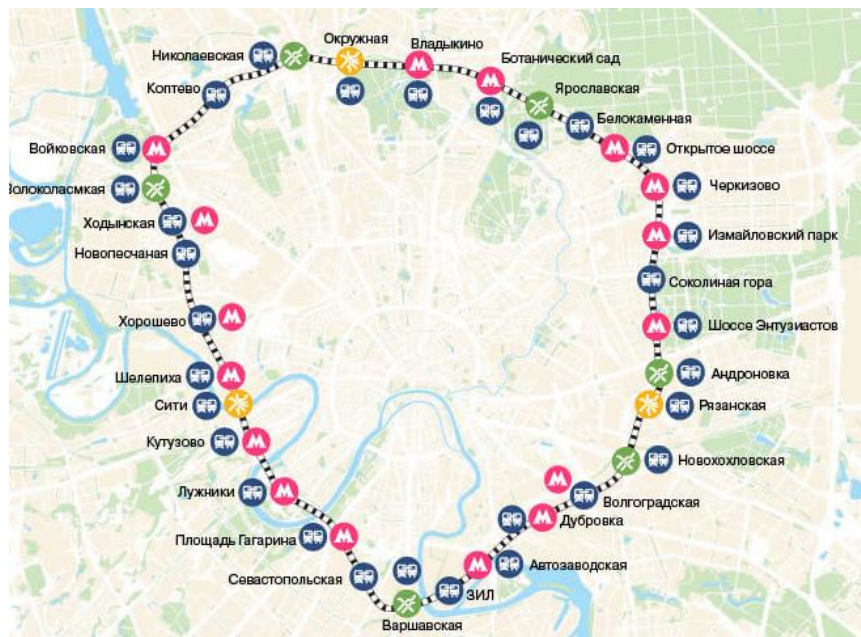


Продать как апартаменты на 10-
20 % дороже и намного
быстрее, чем офисы и
производственные помещения



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

МЦК КАК ДРАЙВЕР РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН



Первый проект МКЖД появился в 1869 году, а строительство завершилось в 1908 году.

Большую часть 20-го века около МКЖД шло формирование промышленных зон, которые в 21 веке стали не востребуемыми

На многих территориях невозможно построить жилье.

Но можно построить апарт-отели и апартаменты и вдохнуть новую жизнь в депрессивные территории.

КРИТЕРИИ ОТБОРА ПРОЕКТОВ И ЗДАНИЙ



Метро
МЦК



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



Городская
инфраструктура



Центральная
часть города

ВЛАДЕЛЕЦ ПРОМЗОНЫ И ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР

ВЗАИМОВЫГОДНОЕ ПАРТНЕРСТВО



СОБСТВЕННИК
Получает желаемую
сумму за свое здание



**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



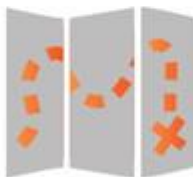
Апартаменты для инвестиций
Buy-to-let



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):

Наличие
кухонной зоны
в номере



Профессиональная
управляющая
компания
(управление номерным
фондом, сдача в аренду)



Множественность
собственников
(10 – 1000)



Номер
оформляется
в собственность



Набор гостиничных
услуг

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.

КАПИТАЛЬНОЕ ПЕРЕОБОРУДОВАНИЕ



ГПЗУ, разрешение на
реконструкцию, акт ввода в
эксплуатацию



Изменение вида
разрешенного использования
земельного участка



Гостиничное назначение участка
позволяет сэкономить на
платежах за землю и платить
налог на апартаменты 0,5 %

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА THE LOFT CLUB



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%

ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ THE LOFT CLUB

Территория: было-стало



ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ THE LOFT CLUB

Территория: было-стало



ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ THE LOFT CLUB

Апартаменты: было-стало



ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ THE LOFT CLUB

Апартаменты: было-стало



ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ НА ПРИМЕРЕ THE LOFT CLUB

Ритейл: 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





NAI Becar Apartments.

Александр Самодуров
Генеральный директор

о +7 495 640 88 80

с +7 925 786 00 00

a.samodurov@naibecar.com

nai-apart.ru