



# «АПАРТАМЕНТЫ D2 - 06»

Россия, Москва, Инновационный центр «Сколково»

И н в е с т и ц и о н н о е   п р е д л о ж е н и е

# СОДЕРЖАНИЕ

## ПРЕЗЕНТАЦИЯ ПРОЕКТА

Резюме проекта	2
Инвестиционное предложение	3
ТЭПы и сроки реализации проекта	4
Расположение ИЦ «Сколково»	5
Районы ИЦ Сколково»	6
Сроки реализации ИЦ «Сколково»	7
Апартаменты D2-06 района D2 «Технопарк»	8
Апартаменты D2-06, рядом с клиентами	9
Инвестиционные преимущества	10
Потенциальный спрос на апартаменты	11

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Архитектурная концепция	13
Планировочные ограничения	15
Интерьеры апартаментов ИЦ «Сколково»	16
Законодательная база	17
Исходные данные	18
Уникальный градостроительный проект	19

# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

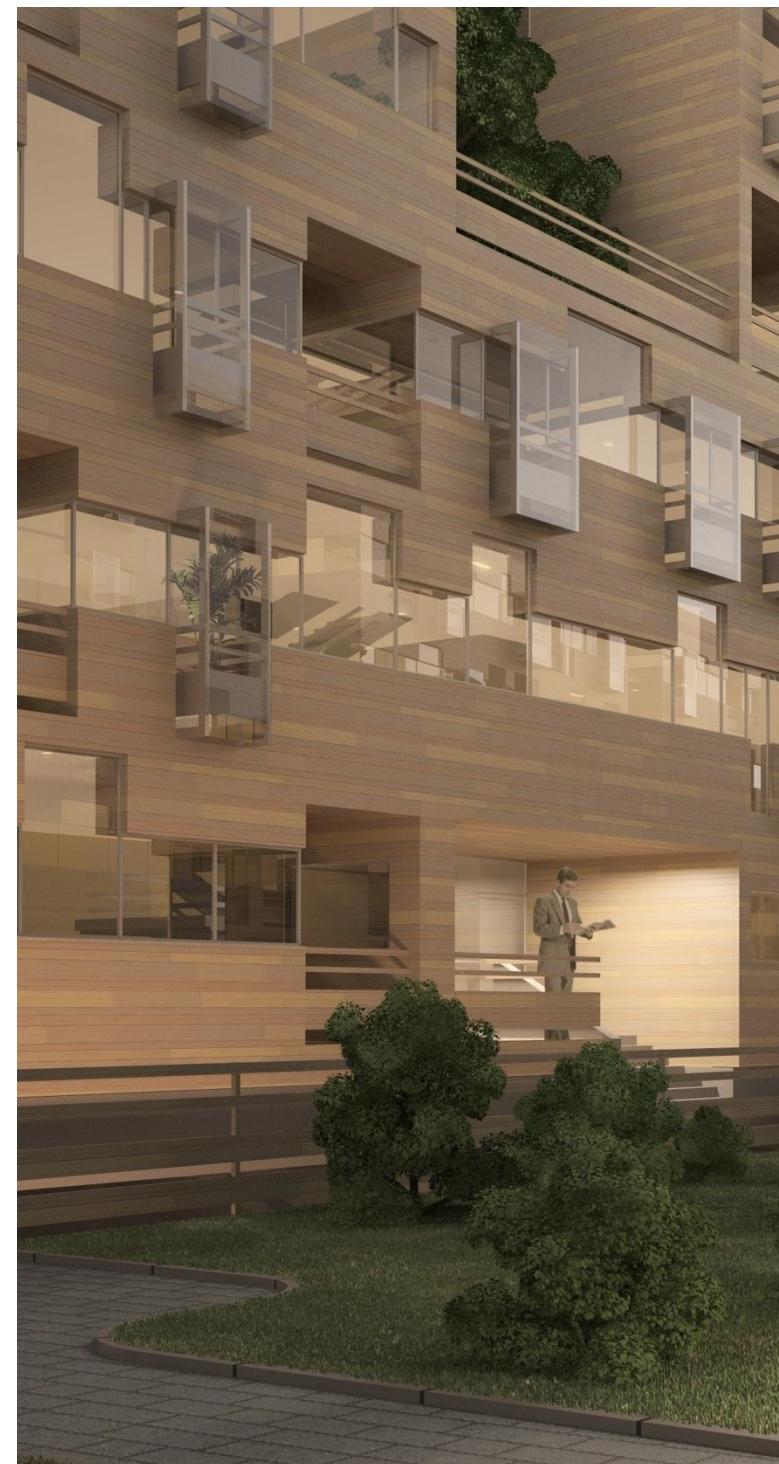
- Инвестору предлагается проект строительства апартментов\* в планировочном районе D2 ИЦ «Сколково» - «Технопарк»; в районе идет активное развитие технопарка (большого научно-исследовательского и офисного кластера), строительство апартментов для проживания и социальной инфраструктуры (семейный кампус, фитнес-центр и т.д.).

*\* Апартаменты - помещения в общественных зданиях, предназначенные для временного проживания без права на постоянную регистрацию, входящие в состав средне-этажной смешанной застройки планировочного района D2.*

- На конкурс выставляется право долгосрочной аренды (49 лет) ЗУ (площадь 3,33 Га), подключение к инженерным сетям\* входит в объем приобретаемых прав по договору.
- Предполагается строительство 46 тыс. кв.м. апартментов класса «Комфорт».
- Инвестор получает право собственности на построенные объекты.
- Распоряжение построенными апартаментами:
  - Сдача апартментов в аренду Участникам и Лицам, участвующим в проекте, третьим лицам и получение эксплуатационного дохода\*\*;
  - Продажа объекта или отдельных помещений Участникам и Лицам, участвующим в проекте, третьим лицам\*\*.

\* В объеме, установленном ППТ (см. слайд 4)

\*\* Передача помещений в возмездное пользование или продажа Объекта либо помещений в нём третьим лицам возможна только по согласованию с Фондом или Управляющей компанией, согласованной Фондом. Данное условие является условием пользования земельным участком, установленным Договором аренды в соответствии с частью 3 статьи 552, частью 3 статьи 652 ГК РФ. В случае нарушения данного требования ставка аренды земельного участка увеличивается в 10 раз в соответствии с п.6.2 настоящего документа.



# ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Инвестиционное предложение

- Срок аренды – 49 лет (с возможностью продления аренды на 49 лет).
- Инвестиционные условия – проектирование, строительство и эксплуатация:
  - апартаментов (комплекса апартаментов) «под ключ»\*;
  - нежилых помещений и зданий технического назначения «shell&core»;
  - внутриквартальных линейных сооружений, внутриквартальных проездов (дорог), парковок для автомобильного и велосипедного транспорта, внутриквартальное благоустройство и озеленение, включая малые формы, площадки мест отдыха и досуга.
- Порядок приобретения прав: участие в инвестиционном конкурсе на право заключения договора аренды.

## Стадия девелопмента

- Инвестор: строит объект на собственные и/или привлеченные средства в соответствии с инвестиционными условиями.
- Фонд Сколково: организует обеспечение объектов инженерной и транспортной инфраструктурой, возможно и предлагается привлечение Фонда (Дочернего общества Фонда) для выполнения функций девелопера на условиях, согласованных с инвестором.

## Завершение проекта

- Ввод в эксплуатацию: инвестор получает право собственности на построенные объекты.
- Дальнейшее распоряжение:
  - Сдача апартаментов в аренду Участникам и Лицам, участвующим в проекте, третьим лицам и получение эксплуатационного дохода;
  - Продажа объекта или отдельных помещений Участникам и Лицам, участвующим в проекте, третьим лицам.



*Визуализация апартаментов Квартала D2-06*

*\* Строительно-монтажные работы апартаментов «под ключ» включают в себя «внутреннюю отделку», «встроенную мебель» и «сантехнику».*

# ТЭПЫ И СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

## ОСНОВНЫЕ ТЭПЫ

- Общая площадь земельного участка квартала 3,33 Га
- Общая площадь зданий не более 46 000 кв.м. (уточняется на стадии "П")

## ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СОСТАВ (предварительные данные)

- Апартаменты (арендуемая площадь) около 30 000 кв.м. (эффективность 70%)
- Коммерческие помещения (арендуемая площадь) 360 кв.м.
- Кладовые помещения (арендуемая площадь) 2 400 кв.м.
- Общее количество апартаментов 418 единиц
- Количество этажей 5 этажей
- Категория апартаментов Комфорт (описание категорий см. слайд №14)

## Лимиты по техническим условиям присоединения к инженерным сетям

- Электроснабжение 2 029 кВт
- Теплоснабжение 3,653 Гкал/час.
- Водоснабжение 298 м3/сутки.
- Канализация 283 м3/сутки



Визуализация застройки участка D2-06

## ОСНОВНЫЕ СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

Начало реализации проекта	Сентябрь 2013 г.
Проектирование	Сентябрь 2013 г. - Май 2014 г.
Экспертиза	Май 2014 г. - Июнь 2014 г.
Основное строительство	Июнь 2014 г. – Октябрь 2015 г.
Ввод объекта в эксплуатацию	Декабрь 2015 г.

# РАСПОЛОЖЕНИЕ ИЦ «СКОЛКОВО»

## Западное направление ~2км от МКАД

- Престижное расположение.
- Хорошая экология.
- Развитая инфраструктура (новые развязки, бессветофорное шоссе, метро, школы, торговые центры, университет, бизнес школы).

## Транспортная доступность

- Создание транспортного хаба, принимающего транспортные потоки.

К 2015 году :

- ✓ Экспресс поезд от Белорусского вокзала (Белорусский вокзал/Сити/Сколково)
- ✓ Реконструкция дорог и развязок: бессветофорное движение от Садового кольца до Сколково по Можайскому шоссе, прямой подъезд с Минского шоссе и с МКАД
- ✓ Реконструкция сети прилегающих дорог

В 2016-2020 гг. (предварительно)

- ✓ Метрополитен: строительство станции м. «Сколково»

## Доступность к аэропортам

- Дорога до аэропорта Внуково в объезд московских пробок – 20 минут транспортом.
- Шереметьево – не более часа – на экспресс-поездах и, после завершения строительства Северо-Западной Хорды – на машине

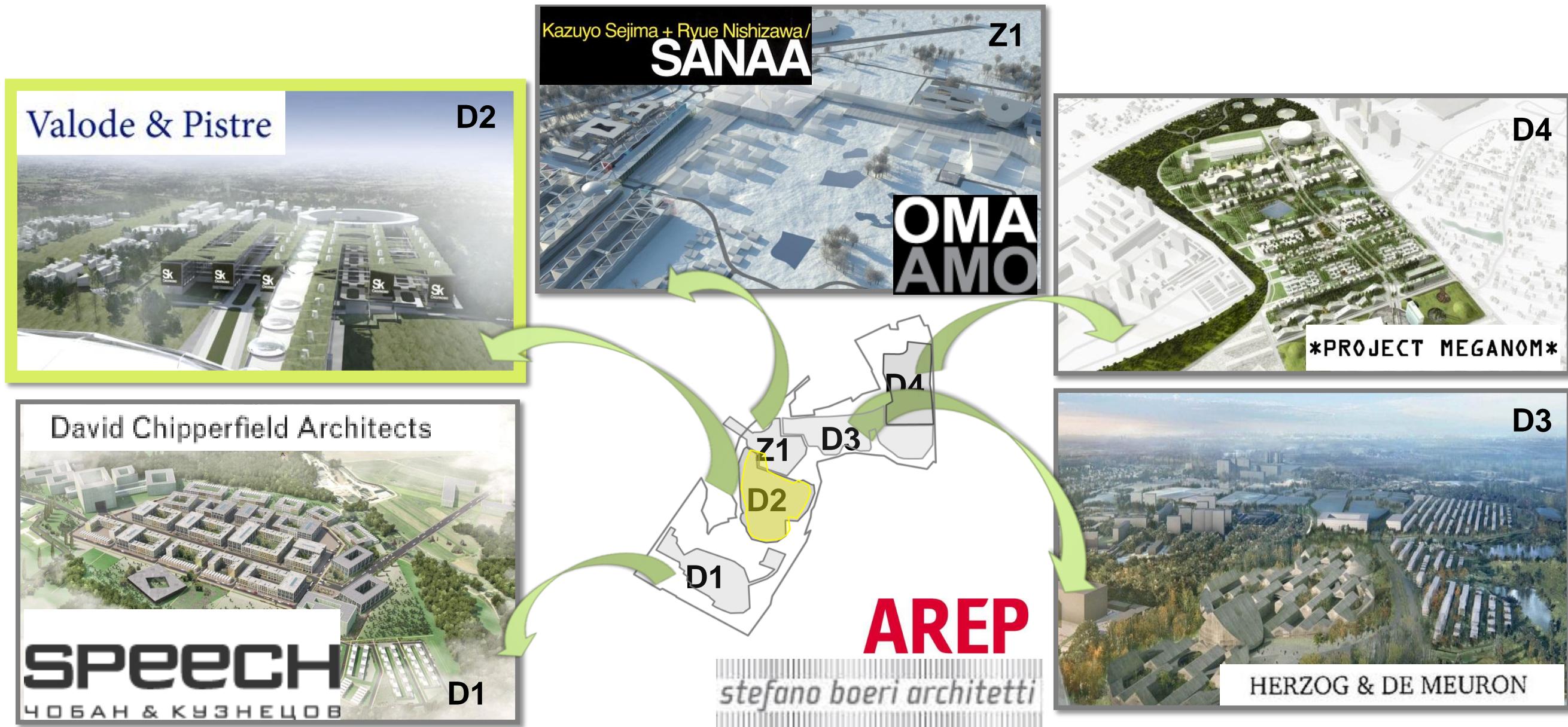
## ТЭПы

- Общая площадь ЗУ проекта ИЦ «Сколково»: 398 Га.
- Площадь застройки: более 2,5 млн. кв.м. в объектах различного функционального назначения.



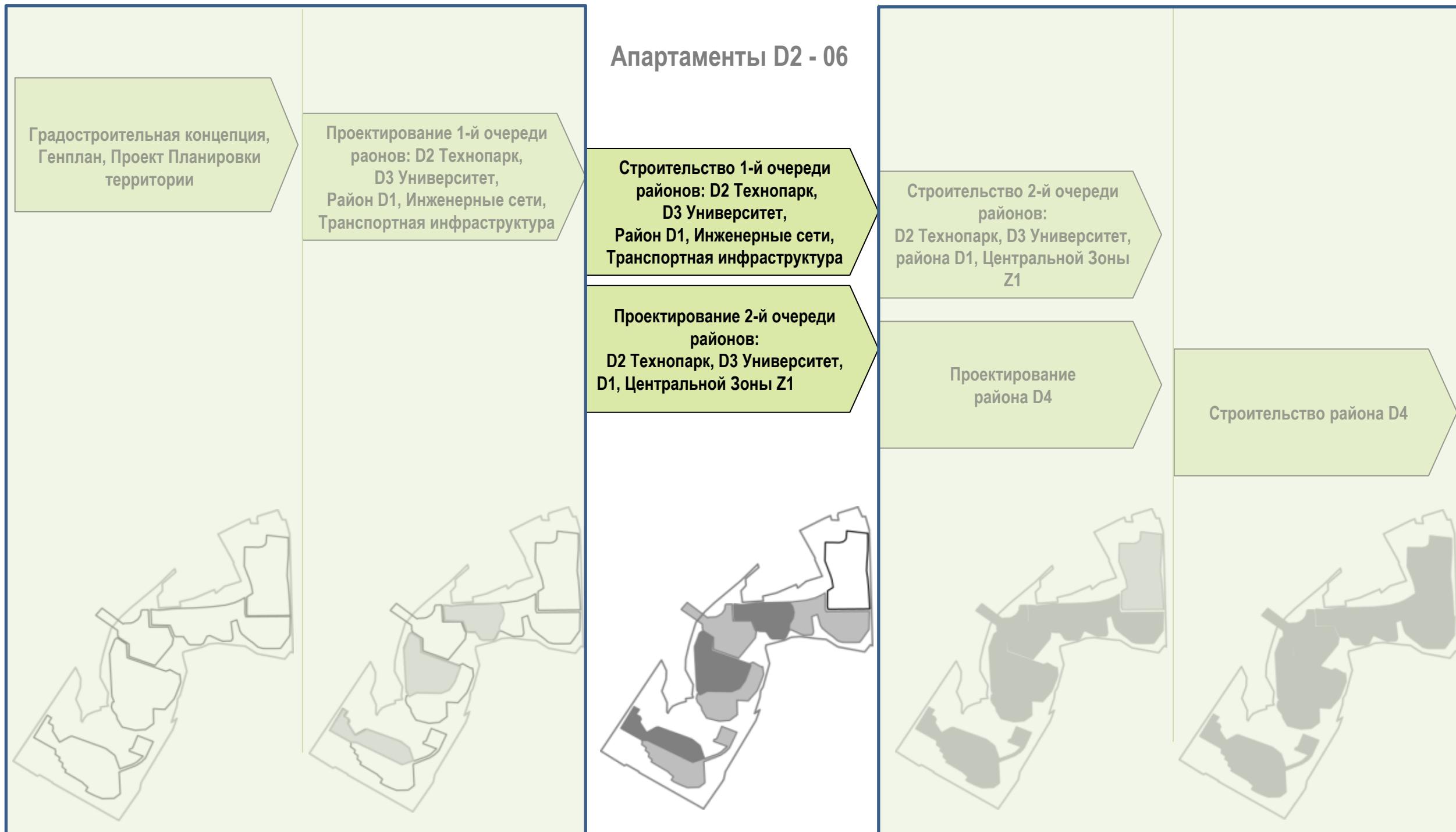
# РАЙОНЫ ИЦ «СКОЛКОВО»

- Территория ИЦ «Сколково» представляет собой уникальный город в границах Москвы и объединяет 4 района смешанного назначения, Центральную зону Z1 и зону озеленения и ландшафтного дизайна, ИЦ Сколково
- Планировочный район – независимая городская единица, в рамках которого расположены объекты различного функционального назначения



# СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ИЦ «СКОЛКОВО»

## Апартаменты D2 - 06



2010

2011

2012

2015

2017

2020

 завершение концепции

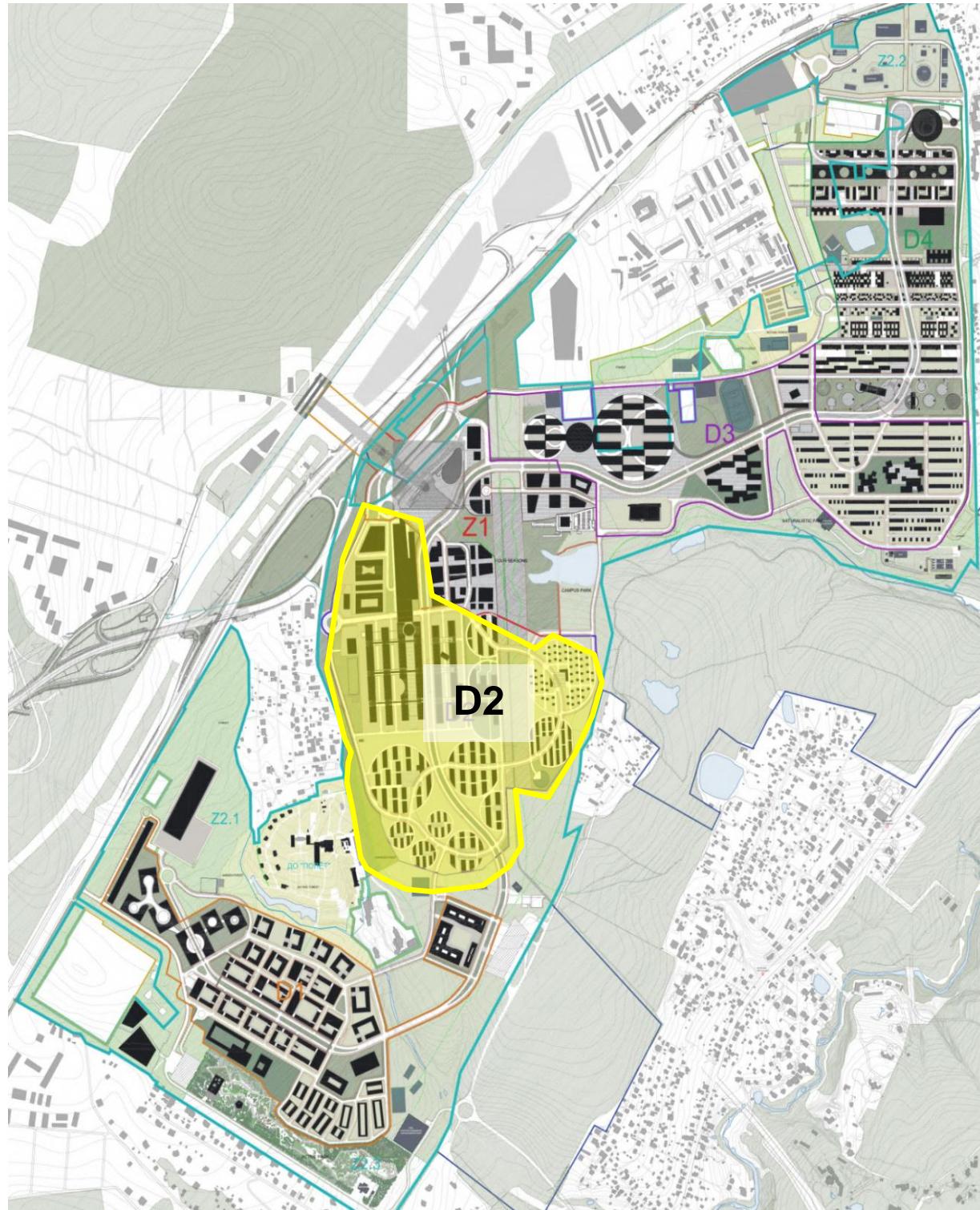
 завершение проектирования

 завершение строительства



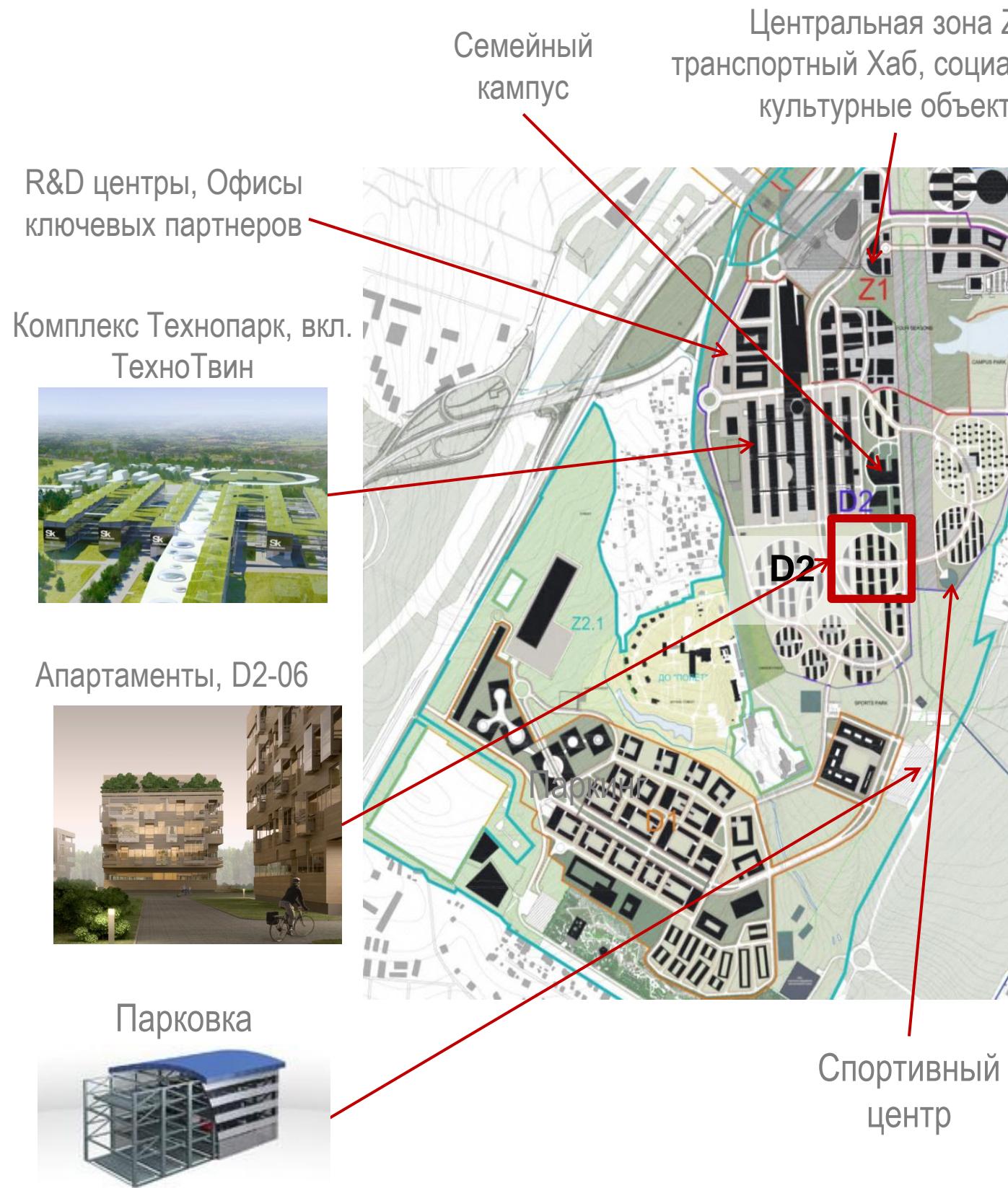
АПАРТАМЕНТЫ D2 - 06

# АПАРТАМЕНТЫ D2-06, РАЙОН D2 «ТЕХНОПАРК»



- Район D2 – один из 4х районов ИЦ «Сколково», район Технопарка с сопутствующими кварталами апартаментов, торговыми, спортивными и прочими функциями; относится к первой фазе застройки, относится к функциональной зоне С–2 «Зона смешанной общественно-жилой застройки».
- Район D2 граничит с центральной зоной Z1 ИЦ «Сколково», в которой расположены:
  - транспортный хаб;
  - социально – культурные объекты;
  - гостиничные объекты.
- Основные элементы района D2:
  - Технопарк с высокотехнологичными лабораториями, помещениями для исследований;
  - Офисы ключевых партнеров – ТехноТвин + отдельные проекты;
  - Семейный кампус;
  - Апартаменты для проживания жителей.
- Площадь района – более 46 Га.
- Общая площадь строений – более 580 тыс. кв.м.
- Концепция района разработана совместно французским АБ «Valode & Pistre architects» и американскими архитекторами Mohsen Mostafavi.
- Квартал D2-06 состоит из 2-х участков неправильной формы, общей площадью 3,33 Га и расположен по обеим сторонам от «парквея».

# АПАРТАМЕНТЫ D2 – ОКРУЖАЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ



## Фаза 1: 2014

- ОЦ Технопарк 30 тыс. кв.м.
- Семейный кампус 22 тыс. кв.м.
- Паркинг РЗ 1000 м/м 40 тыс. кв.м.
- Транспортный хаб со станцией скоростной ж/д 30 тыс. кв.м.
- Общественные здания, соц.и культурные объекты (Z1) 10 тыс. кв.м.
- Технопарк, фаза 1 97 тыс. кв.м.
- R&D центры, офисы КП 56 тыс. кв.м.

## Фаза 2: 2015 – 2016

- БЦ ТехноТвин 72 тыс. кв.м.
- R&D центры, офисы КП 37 тыс. кв.м.
- Общественные здания, соц.и культурные объекты (Z1) 57тыс. кв.м

## Фаза 3: 2016 - 2017

- Технопарк, фаза 2 67 тыс. кв.м.
- Общественные здания, соц. и культурные объекты (Z1) 55 тыс. кв.м.

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

## РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Объект расположен в зоне 2-й фазы застройки ИЦ «Сколково» – район D2.
- Отличная транспортная доступность – рядом с перехватывающей парковкой.
- Отличное соседство – в непосредственной близости расположены объекты:
  - Технопарк;
  - БЦ «ТехноТвин»;
  - R&D Центры ключевых партнеров;

## МАРКЕТИНГОВЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Отличные перспективы роста ставок с развитием ИЦ «Сколково».
- Резиденты ИЦ «Сколково» – сотрудники компаний, расположенных в городе.



## ФИНАНСОВАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

- Аренда земли 1,5% от кадастровой стоимости ЗУ.
- Доступность и низкая стоимость заемного финансирования
- Финансовые льготы в соответствии с Федеральным законом № 244-ФЗ.
- Простая процедура приобретения прав на строительство
- Отсутствие платы за получение ТУ/подключение к инженерным сетям\*.

## МИНИМАЛЬНЫЕ РИСКИ

- Государственная поддержка проекта.
- Низкие строительные риски – технически несложный проект.
- Стабильный денежный поток от арендаторов-резидентов.
- Долгосрочные договоры аренды земли с фиксированными ставками.
- Отсутствие обременений.
- Простая процедура получения разрешений и согласований, вкл. согласование проектной документации (собственная экспертиза).

\* В объеме, установленном ППТ (см. слайд 4)

# ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ СПРОС НА АПАРТАМЕНТЫ ПО ГОРОДУ

Фаза 1,2,3 – до 2018 конца года

865 тыс. кв.м.,  
25 000 сотрудников



- R&D и офисы ключевых партнеров 468 тыс. кв.м.
- Сколтех 203 тыс. кв.м.
- Технопарк 164 тыс. кв.м.
- Офисный центр Технопарк 30 тыс. кв.м.

19 000 жителей



- Сотрудники, проживающие в ИЦ «Сколково»
- Члены семей сотрудников, проживающих в ИЦ «Сколково»

19 000 потенциальных арендаторов апартаментов в ИЦ «Сколково»

# ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

# АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ (1/2)

Апартаменты временного проживания для резидентов ИЦ «Сколково» - это доступная, комфортная, экологичная и хорошо организованная жилая среда с полным спектром услуг. Апартаменты находятся в разных планировочных районах ИЦ «Сколково», для каждого из которых разработано собственное неповторимое архитектурное решение.

Апартаменты ИЦ «Сколково» предназначены для проживания следующих групп резидентов:

- Студентов университета → Потенциальные потребители общежитий
- Преподавателей университета → Потенциальные потребители апартаментов класса «Люкс»
- Докторов университета
- **Сотрудников стартапов** → **Потенциальные потребители Апартаментов D2-06 («Комфорт»)**
- **Сотрудников ключевых партнеров**
- **Сотрудников социальных объектов**



## КАТЕГОРИИ АПАРТАМЕНТОВ

Все типы апартаментов уровня **«Комфорт»** отличаются размерами, внутренней отделкой и обстановкой и подразделяют на 4 категории: SA, M и L.

**SA** - это 3-х-комнатные Апартаменты для размещения разных домохозяйств в одном Апартаменте

**M** - предусмотрена для одиноких людей, семейных пар, а также для семей с детьми.

**L** - просторные апартаменты повышенной комфортности; таунхаусы и коттеджи.



## АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ (2/2)

- ✓ В основу функционального зонирования территории заложен принцип чёткого разделения зданий апарт-аментам по категориям SA; M; L.
- ✓ Квартал расположен на 2 участках, между которыми проходит «парквей». Для создания единого пространства здания по разные стороны от «парквея» соединены арочными переходами и апарт-аментами на 4 и 5 этажах.
- ✓ Особенностью апарт-аментам является стеклянный эркер, который представляет собой высокотехнологичный элемент, способный превращаться в зимний сад, рабочее место или интерактивный экран для выражения эмоционального настроения обитателя апарт-аментам.
- ✓ Проектом предусматриваются различные типы дорожных покрытий, которые обеспечивают визуальную дифференциацию типов движения (пешеходное, велосипедное, автомобильное), и обеспечивают тактильную фактуру для маломобильных групп населения в местах пересечения дорог и пешеходных путей.
- ✓ Квартал №6 запроектирован из семи зданий широтной ориентации. Для апарт-аментам категории L выбран секционный тип, для категории SA и M - секционно-коридорный. Все подъезды секций обеспечены колясочными и пандусами для маломобильных групп населения. В цокольных этажах домов расположены кладовые площадью (4÷6м<sup>2</sup>), из учёта одна кладовая на один апарт-аментам.
- ✓ Секции апарт-аментам категории L состоят из 1-но, 2-х и 3-х комнатных апарт-аментам. Трёхкомнатные апарт-аментам скомпонованы на торце здания и имеют двухстороннюю ориентацию. Секции категории M состоят из апарт-аментам -студий, 1-но, 2-х и 3-х комнатных апарт-аментам. Секции категории SA состоят из 3-х комнатных апарт-аментам. Все апарт-аментам запроектированы исходя из принципов зонирования на общественную и интимную зону.
- ✓ Композиция фасадов домов апарт-аментам строится на сочетании горизонтальных линий остекления с выступающими объёмами стеклянных эркеров, в контраст которым поставлены западающие ниши лоджий и остеклённых двухсветных общественных зелёных садов.

\* 3-Х-комнатные апарт-аментам SA в зависимости от спроса арендаторов возможно заменить на категории M, L



Визуализация застройки участка D2-06



Визуализация апарт-аментам D2-06

# ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Коэффициент плотности застройки	1,4
Максимальная высота зданий	20 м без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания, сооружения.
Площадь озелененной территории квартала	Составляет не менее 25% площади территории квартала. В случае примыкания квартала к общегородским зеленым массивам возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений квартала на 25%.
Методика расчета площадей	Общая и арендуемая площади рассчитаны архитекторами по методике ВОМА. ТЭПы необходимо рассчитывать по методике СНиП.

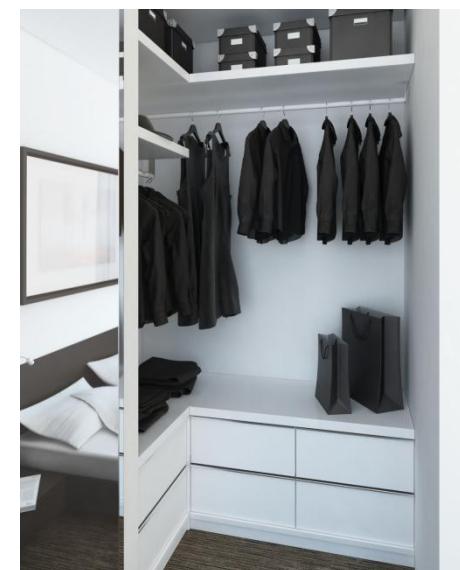


План расширения "парквея"



Планы 4,5 этажей

# ИНТЕРЬЕРЫ АПАРТАМЕНТОВ ИЦ «СКОЛКОВО»



## ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

- Поручение Президента РФ Д.А. Медведева № 880-Пр от 31-03-2010 предусматривает создание территориально обособленного комплекса для развития исследований и разработок и коммерциализации их результатов на земельных участках, расположенных вблизи деревни Сколково Одинцовского района Московской области.
- Федеральный закон № 244-ФЗ от 28 сентября 2010 года определяет условия создания и обеспечения функционирования инновационного центра Сколково, включая основные принципы градостроительного регулирования, направления исследований.
- Соглашение от 29-11-2011 между Мэром г. Москвы и губернатором Московской области включает Сколково в состав территории г. Москвы с 1 июля 2012г. («Новая Москва»).



*Визуализация фасадов*

## И С Х О Д Н Ы Е   Д А Н Н Ы Е \*

- Федеральный закон № 244-ФЗ от 28 сентября 2010 года.
- Проект планировки территории Инновационного центра «Сколково».
- Градостроительные планы земельных участков (далее - ГПЗУ).
- Предварительные технические условия подключения объекта капитального строительства к общегородским системам инженерно-технического обеспечения, на территории инновационного центра «Сколково».
- Зеленый Кодекс ИЦ «Сколково».
- Концепция и Системный проект обеспечения комплексной безопасности и антитеррористической защищенности инновационного центра «Сколково».
- Проект подготовки территории ИЦ «Сколково» под строительство.
- Детализированная концепция теплоснабжения.
- Детализированная концепция электроснабжения.
- Дизайн-код Бульвара и Парквея.
- Материалы по архитектурному облику города и планировочного района, разработанные совместно АБ «Valode & Pistre architectes» и американским архитектором Mohsen Mostafavi.
- Архитектурная концепция ООО «Архитектурно-художественные мастерские Величина и Голованова»
- Результаты Инженерных изысканий, выполненные по договорам с ООО «ВТМ Дорпроект» и ООО «Меридиан» в составе (применяется для проектирования улично-дорожной сети и инженерных сетей): Инженерно-геологические изыскания, Инженерно-гидрометеорологические изыскания, Гидрогеологические изыскания, Инженерно-геофизические изыскания.
- Техническая политика ИЦ «Сколково».
- Эскиз застройки района D2.
- Руководство по планировочным и интерьерным решениям апартаментов в ИЦ «Сколково».
- Коммерческие предложения ООО «Архитектурно-художественные мастерские Величина и Голованова» на разработку Стадии П и выкуп исключительных прав на архитектурную концепцию.

\* Предоставляются на стадии Конкурса

# УНИКАЛЬНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

## Назад в будущее

- «Городская деревня» - единая градостроительная концепция обеспечивает сбалансированное функциональное зонирование, а также взаимосвязь различных объектов районов смешанного функционального назначения.
- Город для людей - низкая плотность, малая высотность, сбалансированный функциональный состав.
- Центральный Бульвар - городской и транспортный «скелет», который объединяет районы и архитектурные якоря (Иконы).
- Транспортные приоритеты – пешеходы → велосипеды → общественный электр. транспорт → частные электро-автомобили.

## Строим Green

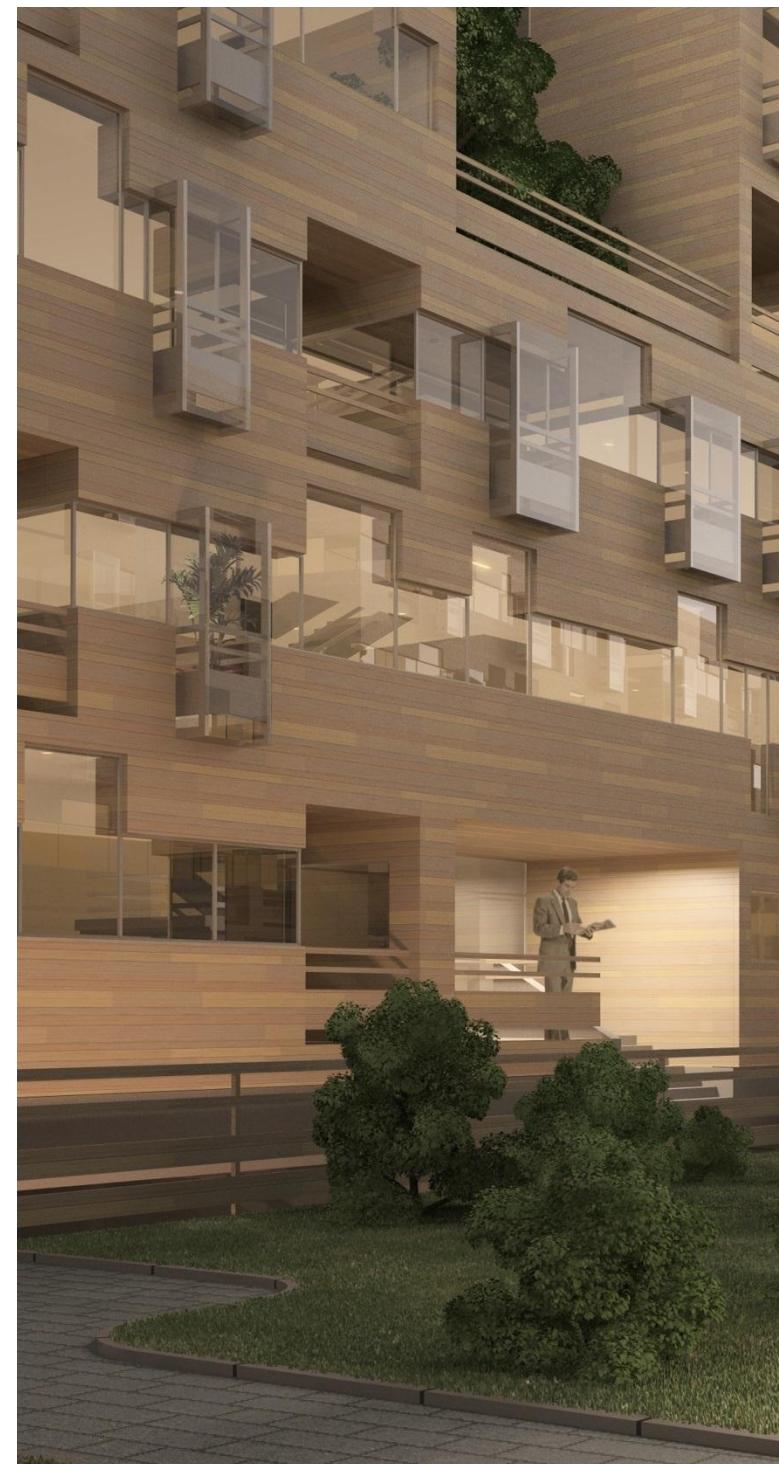
- Соответствие критериям «sustainability», LEED.
- Обширная ландшафтная архитектура - треть территории занимают парки и озелененные пространства.
- Нет обременяющих старых объектов (green field), в т.ч. подземных коммуникаций.
- Новая качественная инфраструктура (с оптимальными транспортно-пешеходной и инженерной схемами).

## Государство как участник проекта

- Максимальное содействие проекту (дороги, метро, законодательство).
- Минимум внешних рисков (все существенные инициативы города и области будут согласовываться с целями проекта).
- Гарантированный доход – существующий пул высококачественных арендаторов.
- Доступность источников заемного финансирования.
- Привлекательность для арендаторов: налоговые льготы для участников проекта, однородная среда, обмен технологиями.

## Слоганы

- Инновационность, Современность, Экологичность, Экономичность, Эргономичность, Эффективность ресурсопотребления, Однородность, Фундаментальность, Комфорт.



Визуализация апартаментов Квартала 6