



Приложение № 4 к Извещению
№ _____ от _____ 2013 г.

Инновационный центр «Сколково» Инвестиционное предложение

**БЦ «Технотвин»
Блок А и Блок Б**



БЦ «Технотвин» – краткое резюме



Район D2 - Технопарк



Инвестиционное предложение

Инвестиционное предложение

- *Объект инвестиций:* Права аренды земельного участка с инвестиционными условиями в ИЦ Сколково
- *Инвестиционные условия:* Срок аренды – 49 лет (с возможностью продления аренды на 49 лет)
Строительство офисных научно-исследовательских зданий площадью около 68 тыс. кв.м.
- *Порядок приобретения прав:* Участие в инвестиционном конкурсе на право заключения договора аренды



Стадия девелопмента

- *Инвестор:* Строит объект за свой счет в соответствии с инвест. условиями
- *Фонд Сколково:* Организует обеспечение объектов инженерной и транспортной инфраструктурой
- *Сроки реализации:* июль 2013 – не позднее, чем январь 2016 (ввод объектов в эксплуатацию)



Завершение проекта

- *Ввод в эксплуатацию:* Инвестор получает права собственности на построенные объекты
- *Дальнейшее распоряжение:* По усмотрению инвестора: собственное использование/аренда/продажа

БЦ «Технотвин» – краткое резюме

БЦ «Технотвин»

Что?

- Тип Объекта: два блока офисных и R&D помещений, объединенных общим атриумом (с торговыми и сервисными площадями) и подземными техническими помещениями для размещения инженерных коммуникаций (Блок А и блок Б);
- Стадия инвестиций: девелопмент
- Инвестиционный горизонт (лет): 7 +

Где?

- г. Москва
- 2 км от МКАД, Западное направление
- Доступность: 20 минут до центра Москвы
- Территория ИЦ «Сколково», район D2

Сколько?

Общая площадь объекта: 68 810 кв.м.*
* но не более 72 000 м2 в соответствии с конкурсной документацией и ТЭПами участка

БЦ «Технотвин» – краткое резюме





Инновационный центр «Сколково»: уникальный проект, уникальные возможности

БЦ «Технотвин» - уникальность



ИЦ «Сколково» - уникальность проекта

Уникальный градостроительный проект

- Уникальная единая среда города:
 - ✓ инновационность
 - ✓ современность
 - ✓ экологичность
 - ✓ однородность
- Соответствие критериям «sustainability» LEED ND

Государство как участник проекта

- Максимальное содействие проекту (дороги, метро, законодательство)
- Минимум внешних рисков (все существенные инициативы города и области будут согласовываться с целями проекта)
- Доступность источников заемного финансирования

Гарантированный доход – Существующий пул высококачественных арендаторов

- Привлекательность для арендаторов: налоговые льготы для участников проекта, однородная среда, обмен технологиями
- Престижность статуса Сколково
- Единая маркетинговая политика – минимум внутренней конкуренции

Строительство Green field

- Единая градостроительная концепция обеспечивает сбалансированное функциональное зонирование, а также взаимосвязь различных объектов
 - Нет обременяющих старых объектов (green field), в т.ч. подземных коммуникаций
- Новая качественная инфраструктура (с оптимальными транспортно-пешеходной и инженерной схемами)

БЦ «Технотвин» - уникальность



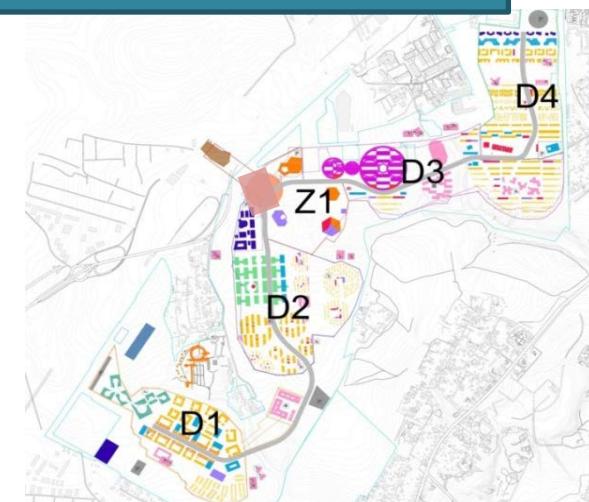
ИЦ «Сколково» - описание проекта

Видение

Обеспечить активное развитие инноваций и их коммерциализацию в российской экономике.

Миссия

Создание особой среды, поощряющей инновации в научно-исследовательской деятельности и создании передовых технологий и их дальнейшей коммерциализации



Юридическая база

- 1 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.
- 2 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
- 3 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»).

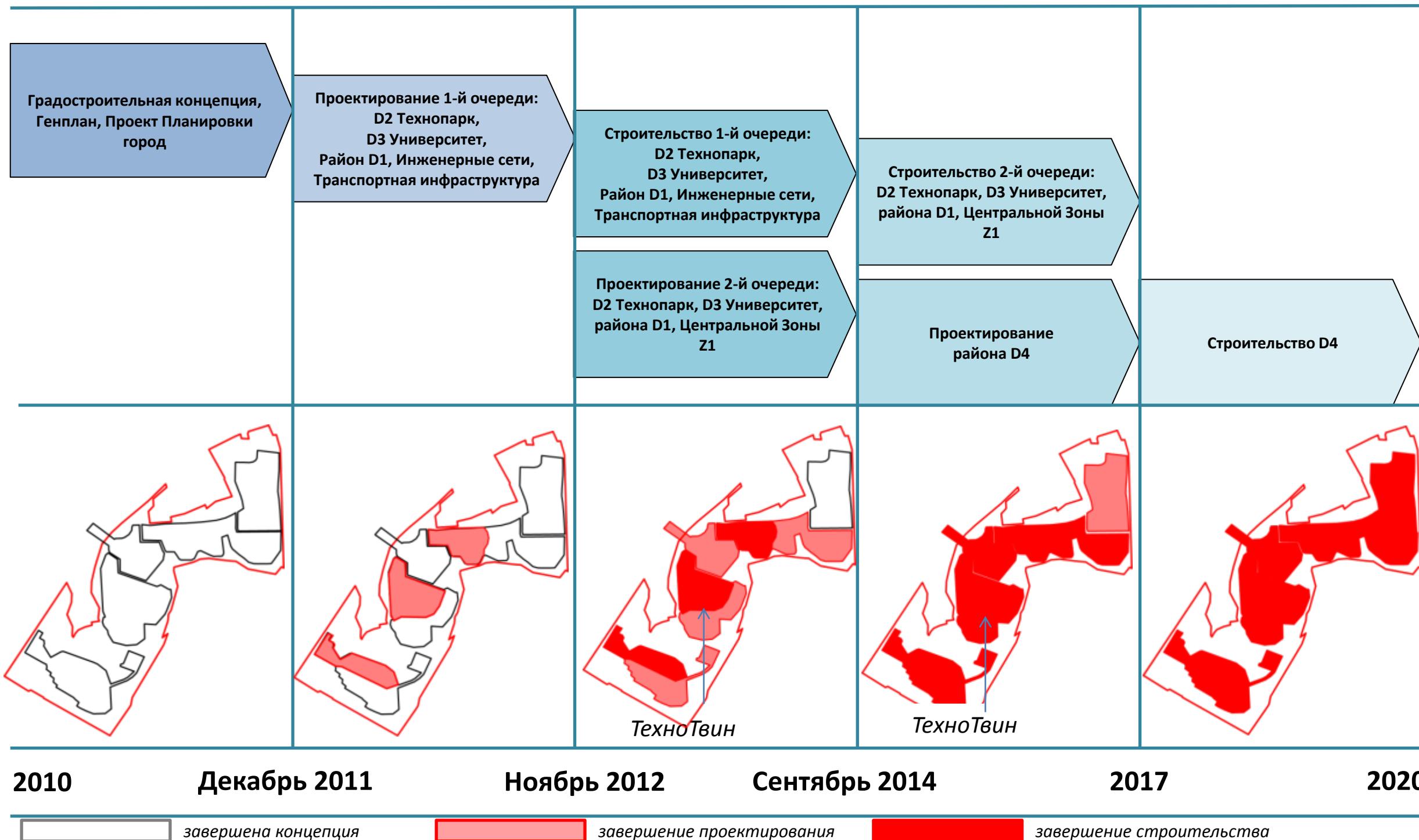




БЦ «Технотвин» – график реализации



ИЦ «Сколково» - график реализации проекта



БЦ «Технотвин» - инвестиционная привлекательность проекта



ИЦ «Сколково» - финансовые льготы в соответствии с Федеральным законом № 244-ФЗ

Только Участники Проекта

Налоги		
	Sk Skolkovo	РФ
НДС	0%*	18%
Налог на прибыль	0%*	20%
Налог на имущество	0%*	2,2%

* В течение 10 лет, при условии, что годовая выручка не превышает 1млрд. руб., и чистая прибыль не превышает 300 млн. руб.

Социальные страховые взносы		
	Sk Skolkovo	РФ
ФСС		2,9%
ПФ	14%*	22%
ФФОМС		5,1%

* В течение 10 лет

Все стороны: Участники Проекта, Ключевые Партнеры, Инвесторы

Таможня		
	Sk Skolkovo	РФ
Таможенные пошлины	0%*	5-35%

* Для товаров, используемых при строительстве, оборудовании объектов недвижимости и в исследовательской деятельности

Строительство	
	Sk Skolkovo
Аренда земли	1,5% от кадастровой стоимости земли ** (***)
Плата за подключение к сетям	RUB 0
Согласование проектной документации (Собственная экспертиза)	Упрощенная и быстрая процедура согласования Возможность применения стандартов стран ОЭСР

* В соответствии с Постановлением Правительства Москвы № 670-ПП от 27.11.2012, вступившего в силу с 01.01.2013

** В соответствии с Правилами проекта (Примечание: кадастровая стоимость земли составляет 6 363,17 руб/кв.м.)

*** 50% снижение на период проектирования и строительства



БЦ «Технотвин» – инвестиционное предложение



ИЦ «Сколково» - особые преимущества для инвесторов

Низкие риски

- Государственная поддержка
- Долгосрочные договоры аренды земли с фиксированными ставками и финансовыми гарантиями неизменности условий
- Стабильный денежный поток от арендаторов-резидентов
- Профессиональное управление проектом

Финансовые выгоды

- Сокращение бюджета инвестиций на этапе строительства приблизительно на 25%:
 - » простая процедура приобретения прав на строительство
 - » отсутствие затрат на получение ТУ
 - » простая процедура получения разрешений и согласований
 - » компенсация таможенных пошлин при ввозе оборудования
- Объекты коммерческой недвижимости становятся более привлекательными для будущих арендаторов-участников проекта за счет предоставляемых им налоговых льгот, как участникам проекта

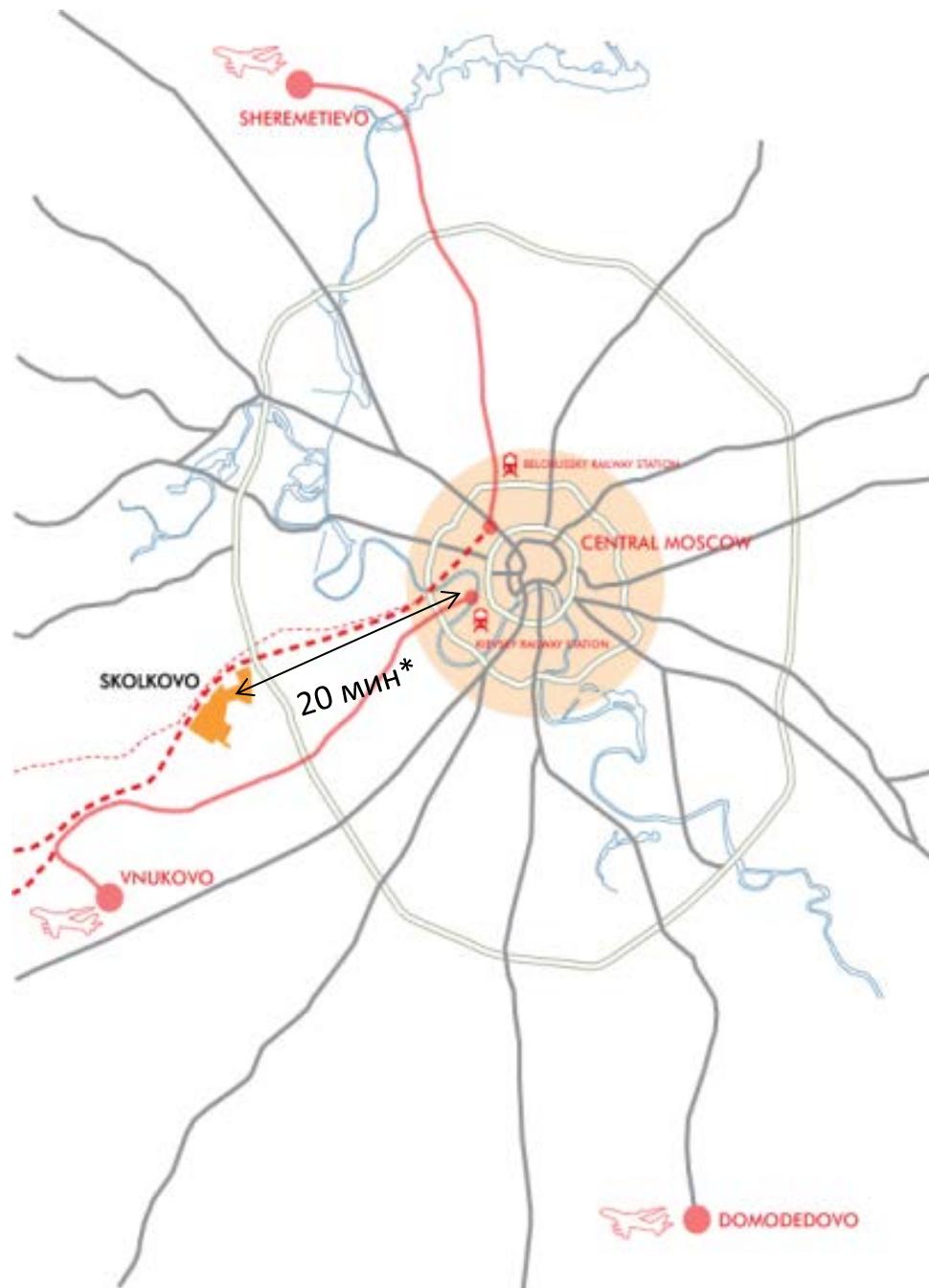


Местоположение ТехноТвин : location, location and location

БЦ «Технотвин» – инвестиционное предложение



г. Москва, ИЦ «Сколково» (2 км от МКАД, Западное направление)

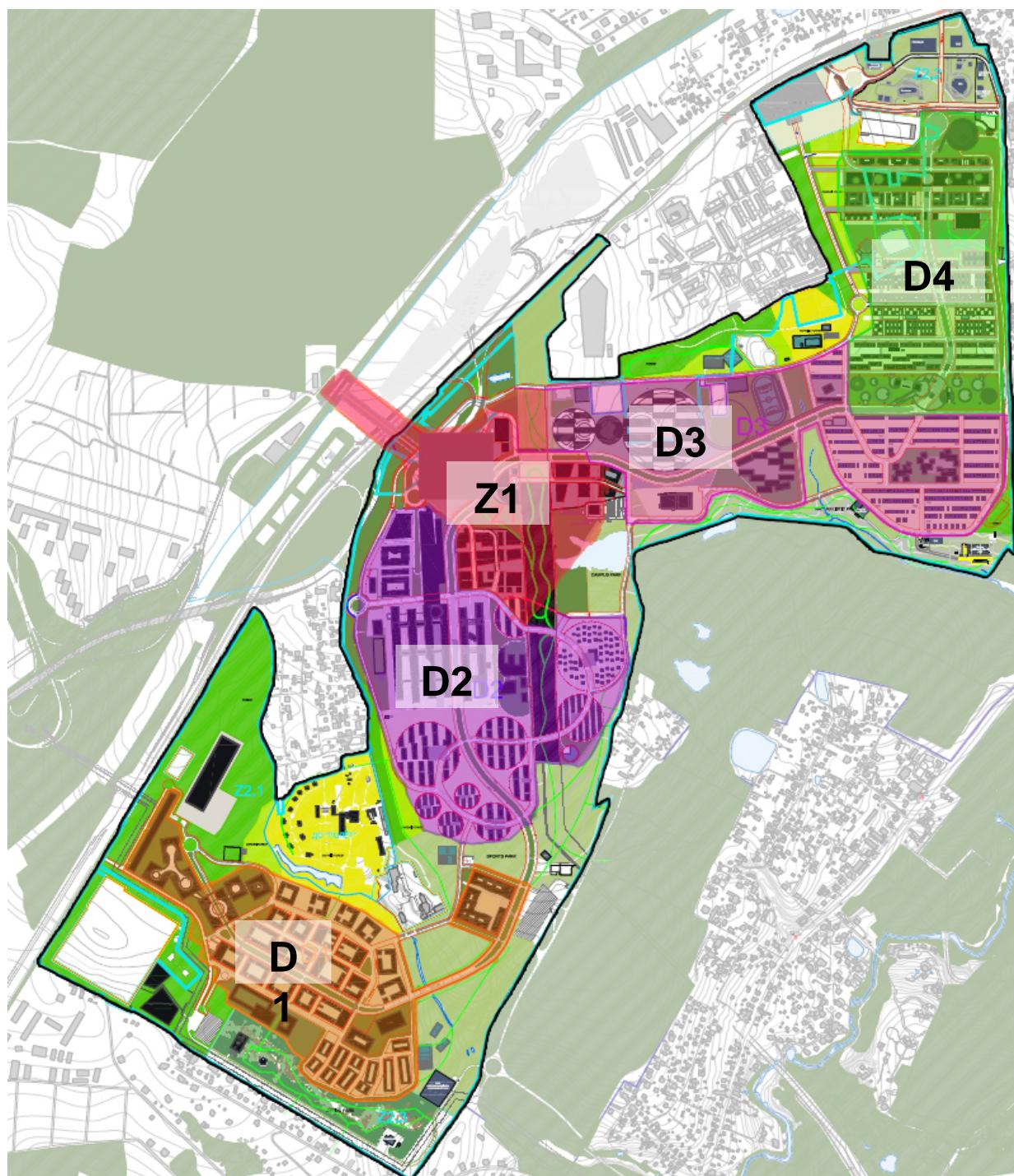


- г. Москва – один из перспективных рынков недвижимости:
 - ✓ 9-е место в мире в девелопменте офисных зданий*
 - ✓ 10-е место в мире в приобретении новых зданий*

**исследование рынков недвижимости ULI/PWC за 2013*
- Западное направление от МКАД:
 - ✓ Престижность
 - ✓ Экология
 - ✓ Окружение
 - ✓ Уровень доходов
- Создание транспортного хаба:
К 2014 году :
 - ✓ Экспресс поезд от Белорусского вокзала (Белорусский вокзал/Сити/Сколково)
 - ✓ Реконструкция развязок и бесветофорное движение по Сколковскому, Можайскому шоссе (от Аминьевского до МКАД), Рябиновой улице
 - ✓ Строительство дублера Можайского шоссеПредварительно 2016-2020 гг.:
 - ✓ Строительство станции м. «Сколково»

БЦ «Технотвин» - расположение

ИЦ «Сколково» - Мастер-План



БЦ «Технотвин» - уникальные градостроительные принципы – устойчивая городская структура





ИЦ Сколково – единое градостроительное планирование и многообразная архитектура мирового уровня



Valode & Pistre

OMA
AMO

AREP

Kazuyo Sejima + Ryue Nishizawa/
SANAA

David Chipperfield Architects

SPEECH
ЧОБАН & КУЗНЕЦОВ

HERZOG & DE MEURON

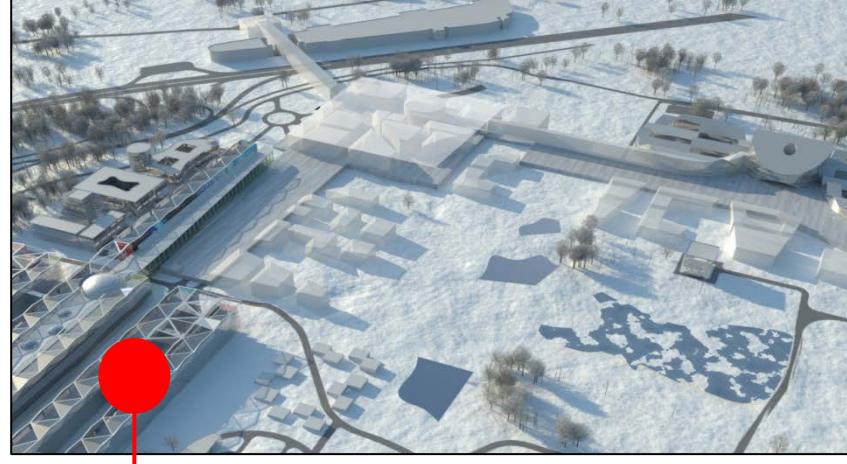
stefano boeri architetti

ПРОЕКТ МЕГАНОМ

Район D2



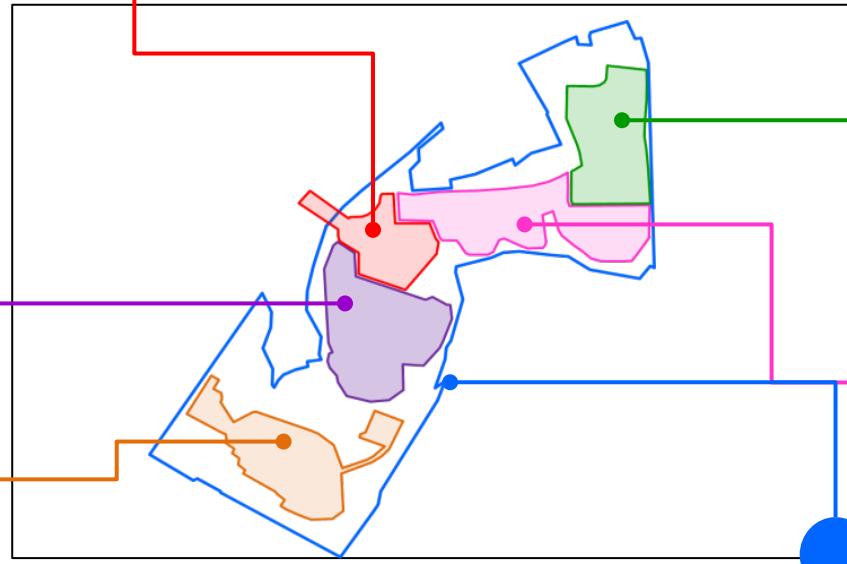
Центральная гостевая Зона Z1



Район D4



Район D1



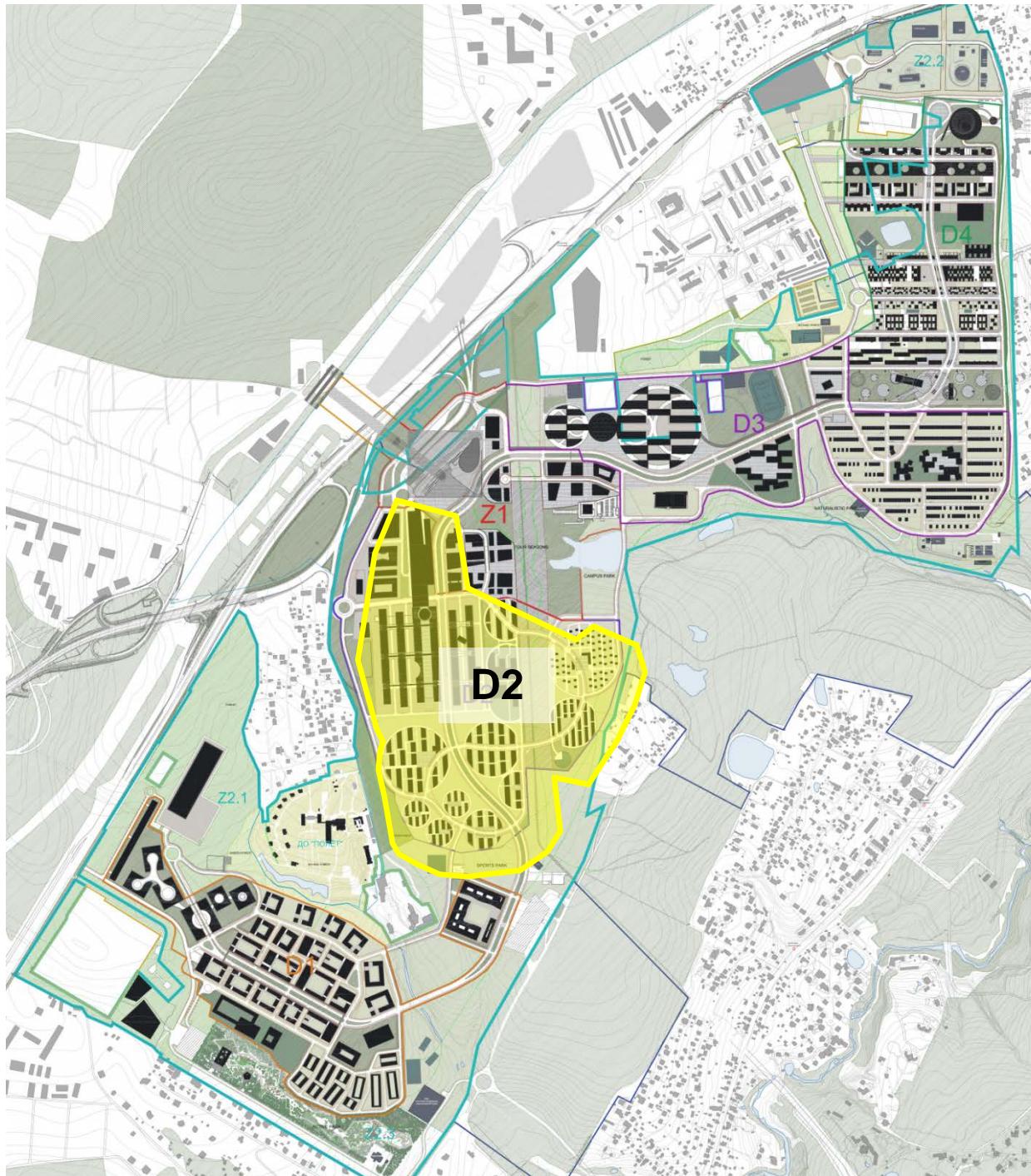
Район D3



Зона ландшафтного дизайна Z2

БЦ «Технотвин» – район D2

Район D2



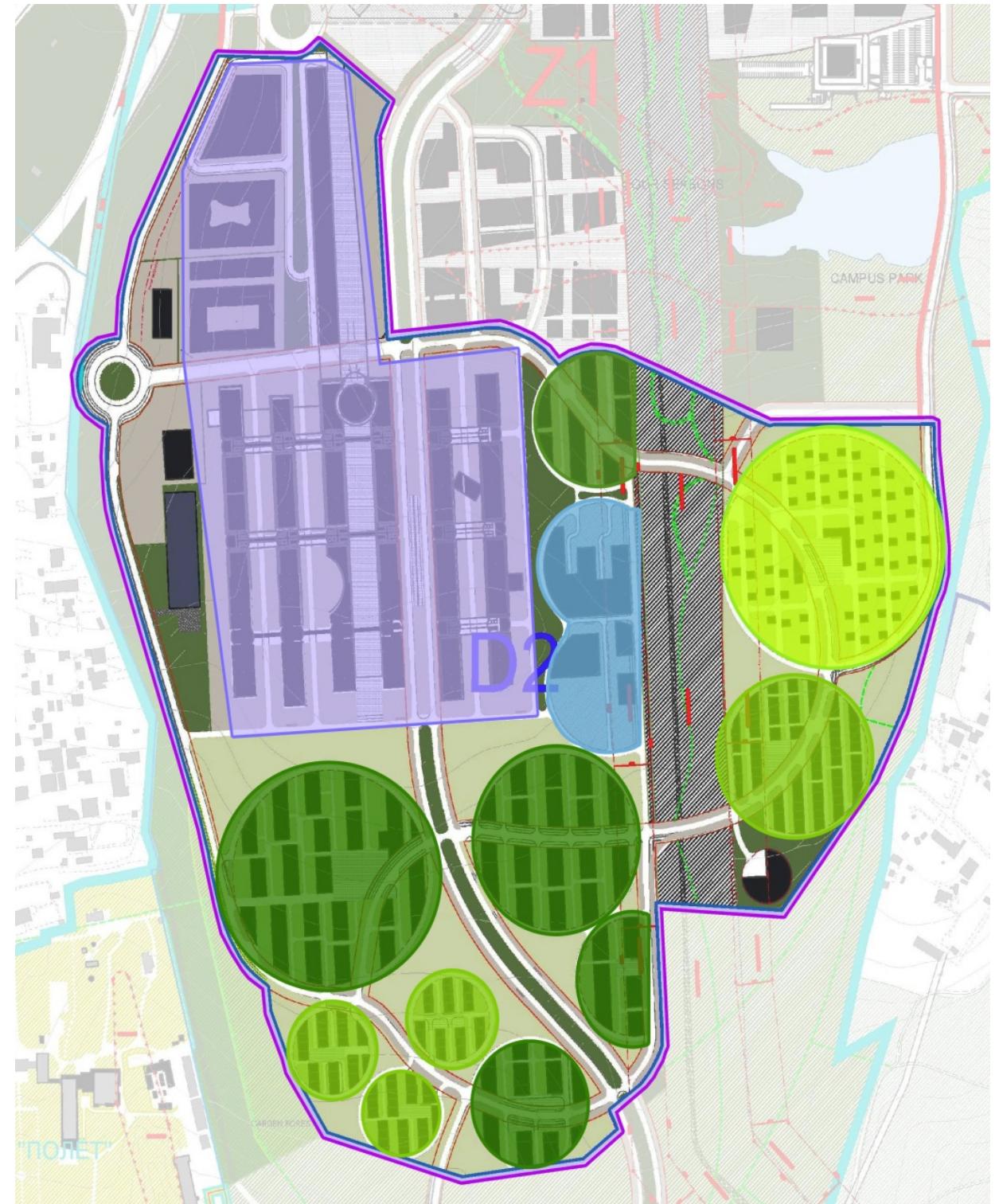
- Район D2 – один из четырех районов ИЦ «Сколково» – район Технопарка с сопутствующими кварталами апартаментов, торговыми, спортивными и прочими функциями
- Граничит с центральной частью ИЦ «Сколково»:
 - ✓ Социально – культурные объекты
 - ✓ Гостиничные объекты и прочие
- Основные элементы района:
 - ✓ Технопарк с высокотехнологичными лабораториями, помещениями для исследований
 - ✓ Офисы ключевых партнеров
 - ✓ Жилые апартаменты
- Площадь D2 – 59 га
- Общая площадь строений – более 580 тыс. кв.м.
- Число жителей/работающих – 6 000 / 8 000 человек
- Концепция района разработана совместно французским архитектурным бюро «Valode & Pistre architectes» и американским архитектором Mohsen Mostafavi

БЦ «Технотвин» – район D2

Ключевой проект города – Технопарк – архитектура мирового уровня как основа для развития научно-исследовательского центра мирового уровня

Основные функции – около 583 800 м²:

- Технопарк – научно-исследовательский центр для резидентов Сколково
- Офисные научно-исследовательские здания
- Жилые апартаменты
- Семейный кампус (детский сад, начальная школа, семейные врачи и т.д.)
- Сервисные и коммерческие помещения
- Городская перехватывающая парковка



БЦ «Технотвин» - Описание проекта



Блоки А и Б - Проектное решение:

- Часть архитектурного ансамбля комплекса «Технопарк», состоящего из 7 зданий
- Расположение - между главным бульваром и жилыми кварталами района D2
- Состав площадей:
 - Офисные и R&D помещения
 - Торговля и услуги, общественное питание на 1-ом этаже
- Входные группы:
 - основная входная группа - со стороны Главного бульвара
 - 2 дополнительные входные группы - в помещении атриума с торцов здания

Ключевые конкурентные преимущества

- Близость к основным функционально значимым объектам города:
 - Центральный район – общественное пространство , гостевая зона
 - Непосредственная близость к транспортному хабу
- В непосредственной близости находится паркинг (P3), рассчитанный на 1 500 машино-мест

БЦ «Технотвин» - определение потенциального спроса



Спрос на офисные помещения: потенциальные арендаторы - Ключевые партнеры



Гарантированный спрос на помещения торговли



- Потенциальные потребители торговли, услуг и общественного питания:
 - Сотрудников офисов блоков А и Б Технотвин
 - Жители кварталов апартаментов района D2, вводимых в первой фазе строительства
 - Сотрудники комплекса Технопарка
- Концепция «street retail» - привлечение внешних посетителей с Центрального Бульвара - основной пешеходной артерии



Параметры объекта



БЦ «Технотвин» – основные параметры

Основные архитектурно-планировочные параметры

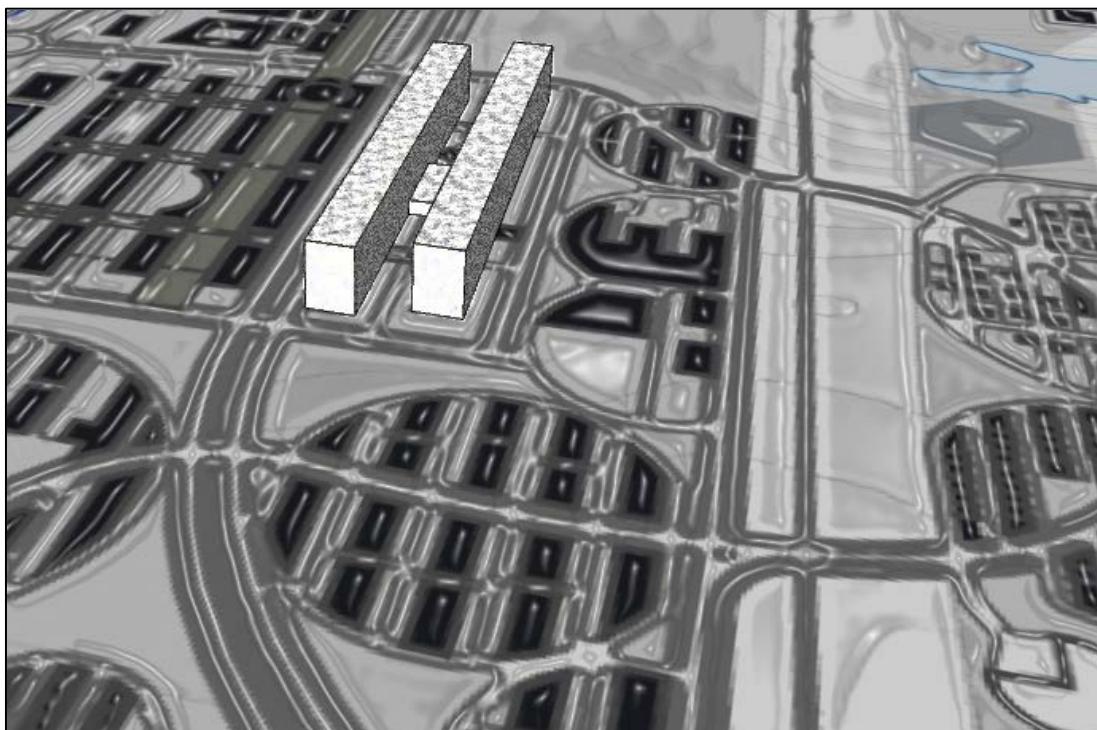
- Площадь земельного участка - около 4 Га
- Максимальная высотность - 30 м
- Габариты каждого здания:
 - Длина – 280 метров
 - Ширина – 22 метра
- Общее число этажей – не более 5 наземных этажей
- Лимиты по техническим условиям:
 - Теплоснабжение – 9,09 Гкал/час
 - Электроснабжение – 6,643 МВт
 - Водоснабжение – 244 м3/сут
 - Канализация – 232 м3/сут
- 3 лифтовых холла, в каждом из которых располагается по 2 лифта
- Сертификация LEED – не ниже LEED Silver

- Основной вход в здание будет организован со стороны Главного Бульвара, два дополнительных входа – с торцов помещения атриума
- Два стоящих рядом здания объединены единым атриумом в целях:
 - Создания единой службы ресепшн;
 - Организации зоны ожидания посетителей;
 - Распределения потоков посетителей;
 - Снижения эксплуатационных затрат офисных зданий (распределение издержек на услуги ресепшн, курьерских услуг, транспортных услуг и пр.)
 - Размещения торговых и сервисных помещений

ИЦ «Сколково» – район D2 – БЦ «Технотвин» – основные параметры



Основные планировочные параметры*



- **Общая площадь здания – 68 810 м²**
- **Общая арендуемая площадь – 63 100 м²**
- **Арендуемая площадь офисов – 55 200 м²**
- **Арендуемая площадь торговли – 7 900 м²**
- **Площадь Атриума – 3 000 м²**
- **Площадь подземной части здания – 6 000 м²**

* Предварительные параметры. Будут уточнены при проектировании. В соответствии со стандартом BOMA