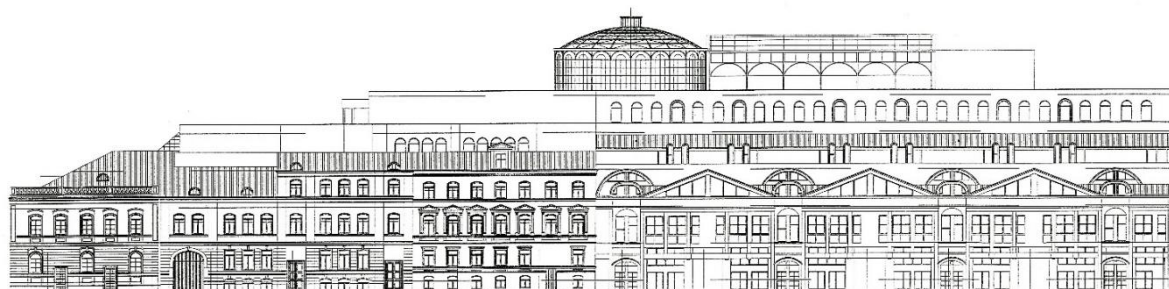




www.b4b.moscow
+7 926 704 41 82
piplaf@piplaf.com

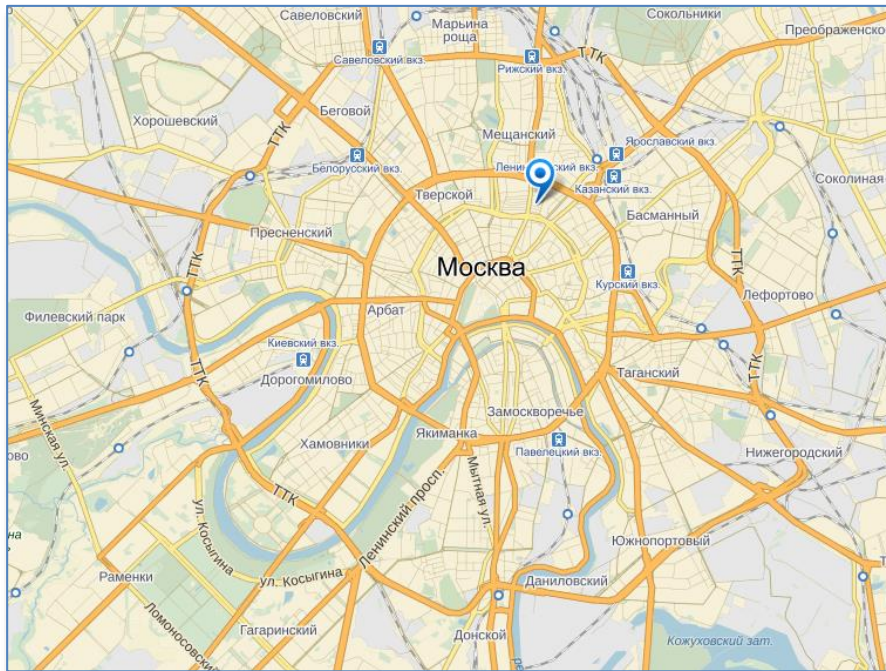
БЦ «Сретенка, 18»



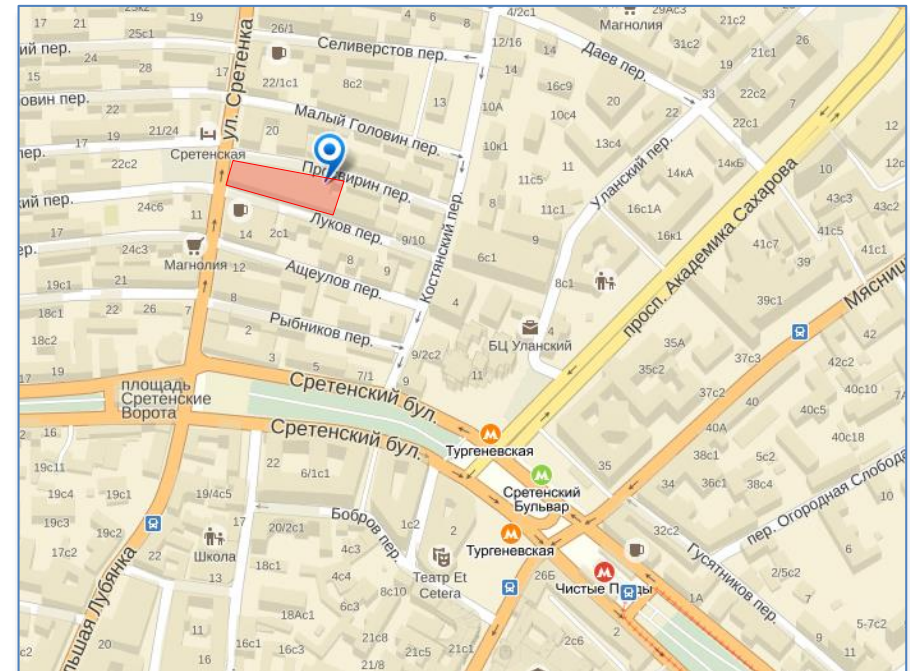
Местоположение

- Визуализация – отличная со стороны улицы Сретенка, Просвирина и Лукова переулков
- Окружение – административные здания: центральный офис Московского Кредитного Банка, штаб-квартира Лукойла, страховой компании Согаз, федеральные министерства
- Престижная деловая зона города
- Ближайшая станция метро – Сретенский бульвар/Тургеневская/Чистые пруды, 330 м.
- Остановки общественного транспорта – 150 м.

КАРТА ГОРОДА



КАРТА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ



Благоустройство ул. Сретенка по программе «Моя улица»

- Улица Сретенка – в перечне улиц центра города, попадающих под благоустройство по программе «Моя улица»
- По сведениям городских властей, начало работ запланировано на 2017 год
- Благоустройство предполагает расширение тротуаров, создание велосипедных дорожек (аналогично улицам Пятницкая, Маросейка и пр.). Непосредственно напротив здания на месте существующего пустыря возникнет сквер

Ул. Сретенка, 18



Улица Сретенка.
Площадь перед филиалом
Театра Маяковского

Выравнивание газонов и устройство дополнительного озеленения, создание цветников, размещение некапитальных объектов, включая городскую мебель

Установка урн, скамеек, указателей (малых архитектурных форм), которые должны сочетаться по стилю

Резюме объекта

Объект представляет собой отдельно стоящее здание бизнес-центра общей площадью 21 498,6 кв.м., расположенное в ЦАО по адресу: переулок Просвирин, д. 4

Основные характеристики объекта:

Адрес:	г. Москва, Просвирин пер., д. 4 (фактически занимает квартал между Луковым пер, Сретенкой и Просвириным пер.)
Общая площадь здания, кв.м.	• 21 498,6
Из нее наземная площадь, кв.м.	• 15 078,7
Подземная площадь, кв.м.	• 6 419,9
Этажность (подземная/наземная)	• 8 (2/6), переменная этажность
Вид права на здание	• Собственность, зарегистрировано в 2010 году
Фактическое назначение здания	Офисное здание с предусмотренной банковской функцией: На 1 этаже возможно размещение банковских офисов (вход со Сретенки и Лукова пер.) В подвале предусмотрено размещение депозитария и технологических помещений ресторана
Вместимость подземного паркинга, м/м	• 91 (возможно расширение до ~ 130 машиномест за счет механизации)
Площадь земельного участка, Га	• 0,4
Вид права на земельный участок	• долгосрочная аренда
Коммуникации	• центральные тепло-, электро-, водоснабжение и водоотведение
Высота потолков, м	• 3-6
Год постройки	• 2010 г.
Тип перекрытий	• ж/б, нагрузка на перекрытия до ~500 кг/кв.м.
Состояние помещений	• Офисная отделка выполнена в 50% площадей, требуется отделка половины здания: атриума, входных групп и помещений свободной планировки, монтаж лифтов и ввод системы кондиционирования

Коммуникации и техническое оснащение

Здание бизнес-центра оснащено современными инженерными системами и коммуникациями ведущих мировых производителей

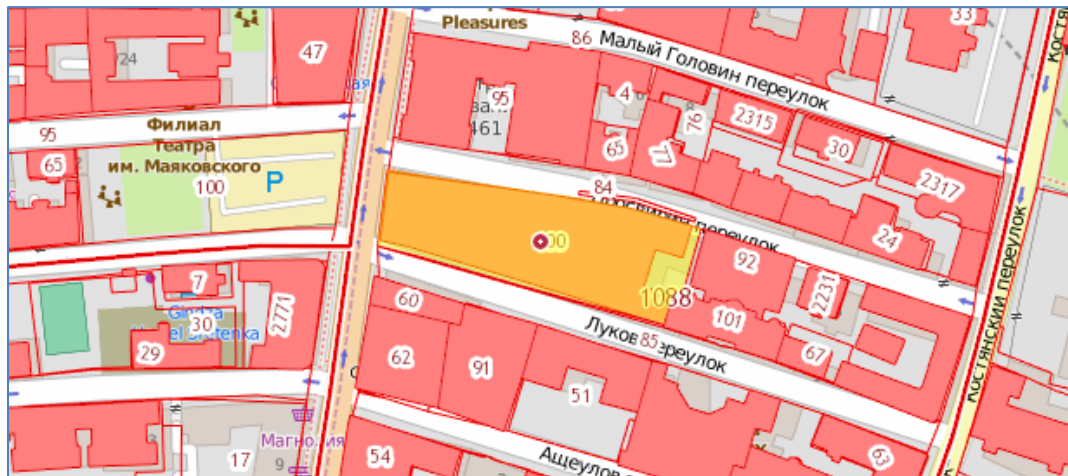
Характеристики*:

Выделенная электро мощность	• 1 030 кВт
Лифты	• 7 лифтов Shindler и ThyssenKrupp, из них 2 смонтированы, остальные требуют монтажа и ввода (находятся на объекте)
Водоснабжение, водоотведение	• Центральные
Система пожаротушения	• Система оповещения и управления эвакуацией (ТОА, Япония) • Автоматическая пожарная сигнализация (ESMI, Япония) • Автоматическая установка водяного пожаротушения (Grinnell, США)
Охранная система	• Система охранной сигнализации (Ademco, Япония)
Видеонаблюдение	• Система телевизионного наблюдения (Pelco, США)
Контроль доступа	• Система контроля и управления доступом (APOLLO, США)
Техническое обеспечение систем безопасности	• Локальная вычислительная сеть для систем безопасности (MOLEX, США)
Вентиляция и холодоснабжение	• Центральные (приточно-вытяжные установки, чиллеры)
Отопление	• Стальные профильные вентильные радиаторы (Германия)
Воздушное отопление	• Воздушно-отопительные агрегаты (Германия)

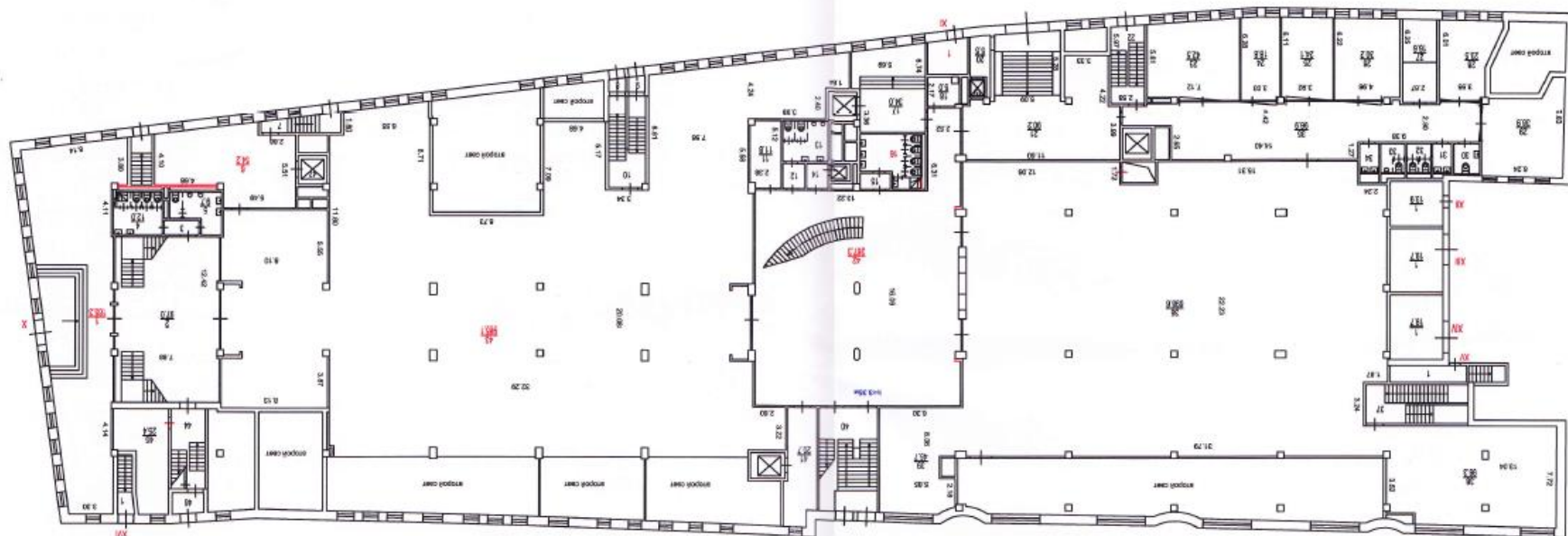
** некоторые системы требуют ввода после завершения отделки*

Земля/Планировка

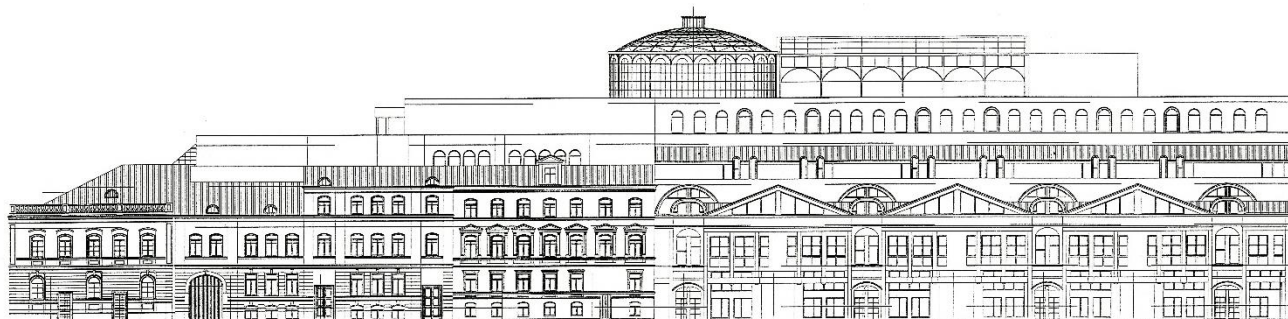
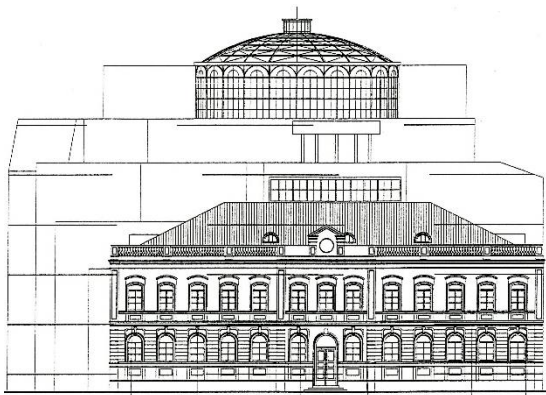
Объект расположен на земельном участке площадью 0,43 Га, предоставленном в пользование на условиях долгосрочной аренды на 50 лет (с 1992 года). Участок выделен заливкой желтого цвета на участке публичной кадастровой карты ниже.



План типового этажа



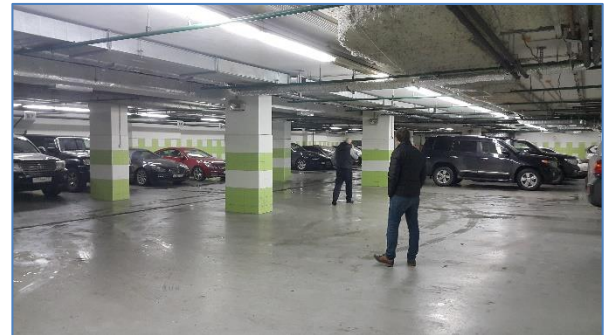
Фотографии, разрезы



Фотографии



Фотографии



Фотографии



Визуализации отделки помещений



Приложение. поэтажные планы и идеи по реконцепции существующей планировки

Существующая планировка не оптимальна с коммерческой точки зрения, поскольку здание строилось под моно-арендатора. С учетом конструктива здания- сетки колонн- целесообразны следующие изменения:

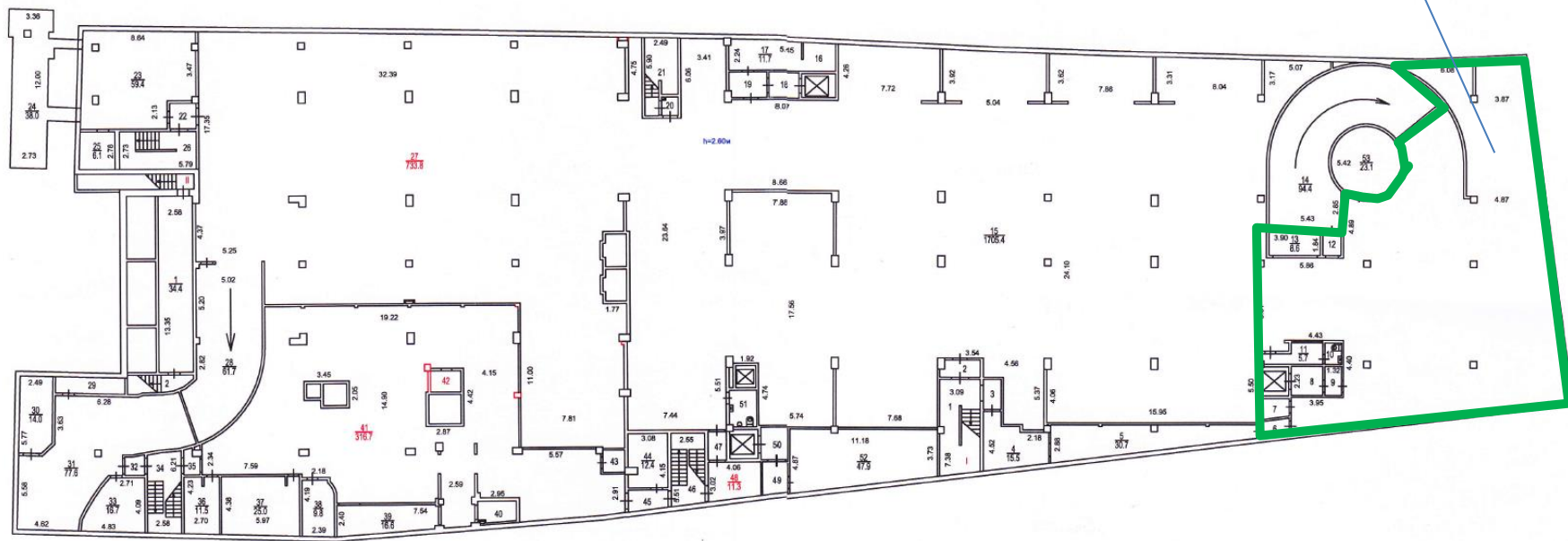
- Выделение отдельного особняка на Сретенке. Заливка перекрытия 2-го света. 2 этажа+мансарда+банковское хранилище, что позволит иметь около 1200 кв.м. арендопригодных площадей в едином лоте;
- Реконцепция центрального ядра с выделением лифтового холла панорамных лифтов и заливкой перекрытий малого атриума позволит отнести к офисным большую часть неиспользуемого сейчас пространства ядра;
- Выделение торговых площадей на Луковом пер. (все с существующими отдельными входами);
- 2 ресторана со своей технологией: в атриуме и на 6 этаже с открытой терассой;

По предварительным подсчетам, в результате этих изменений можно будет иметь следующий арендный профиль здания:

	Площадь, кв.м
Сретенка (банковский офис с депозитарием)	1 260
Торговые площади	1 899
Цоколь, 1-й этаж	1 485
6 этаж (ресторан)	414
Офисы	10 628
Паркинг (м/м)	100
Эксплуатируемая кровля (справочно)	970
5 этаж	620
6 этаж	350
ИТОГО (без учета эксплуатируемой кровли)	13 788

Поэтажные планы. Подвал

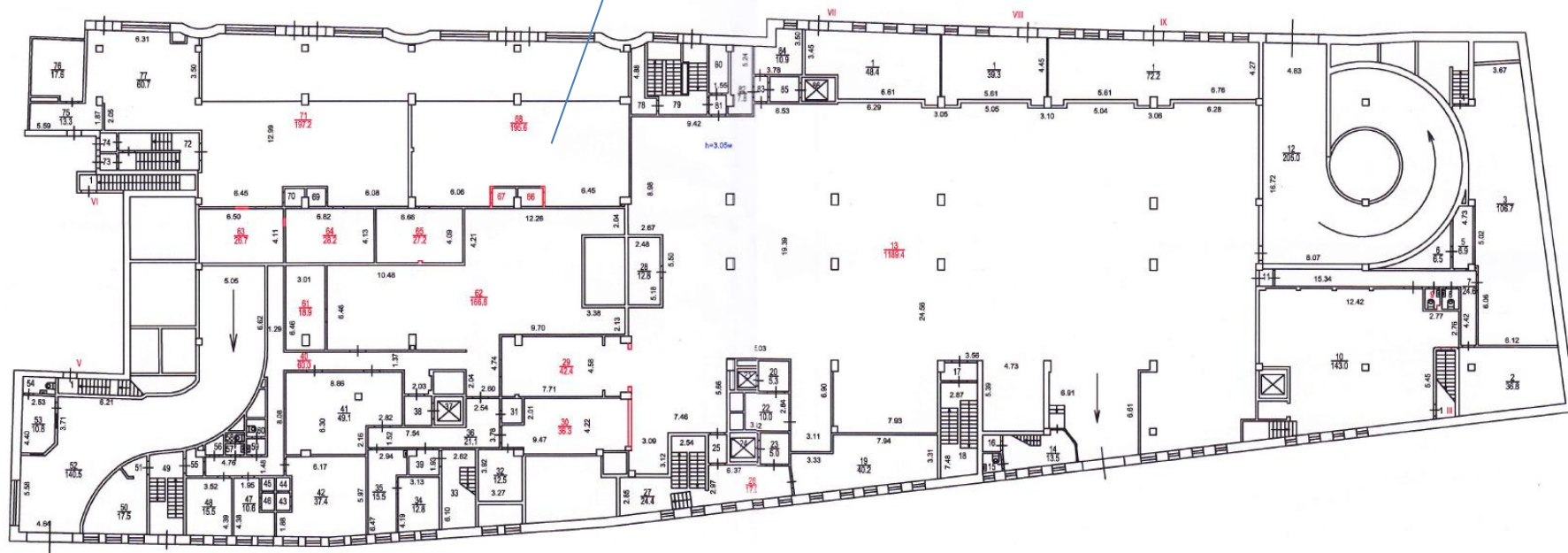
Помещение банковского
хранилища (с отдельным лифтом)



— банковский офис (депозитарий)

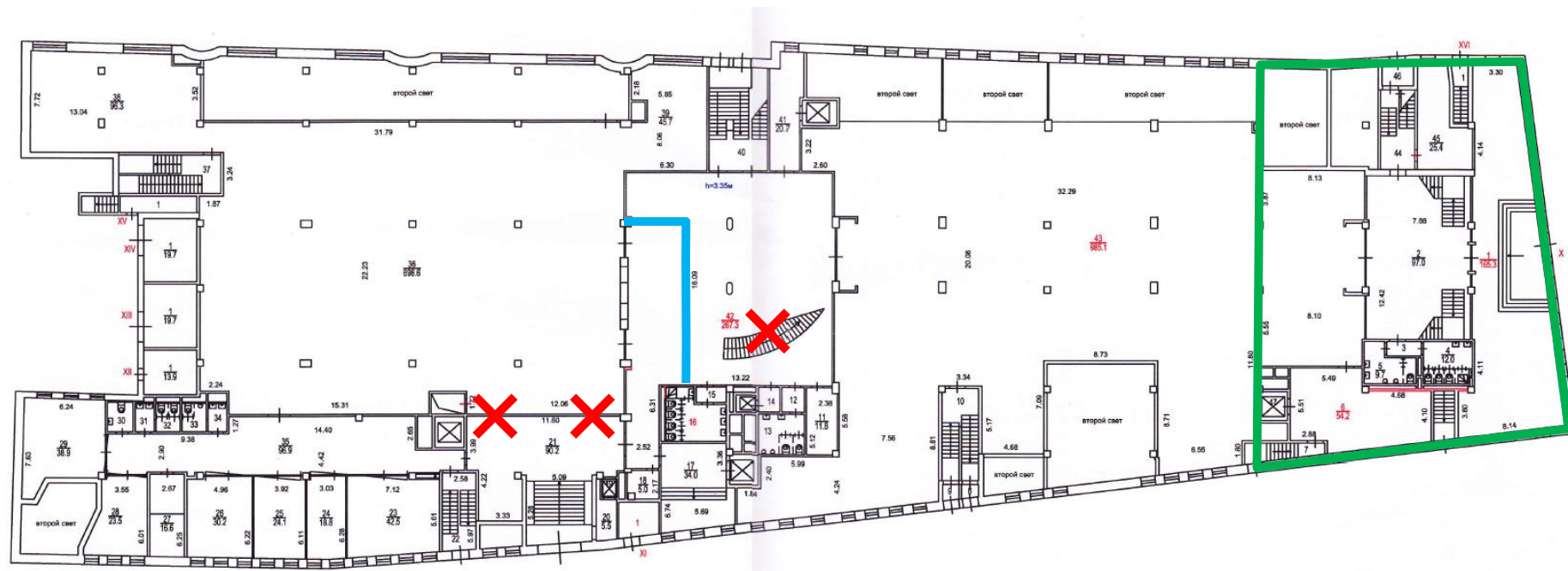
Поэтажные планы. Цоколь

Помещения технологии ресторана атриума



Поэтажные планы. 1 этаж

Реконцепция центрального ядра:
выделение лифтового холла и ликвидация парадной лестницы



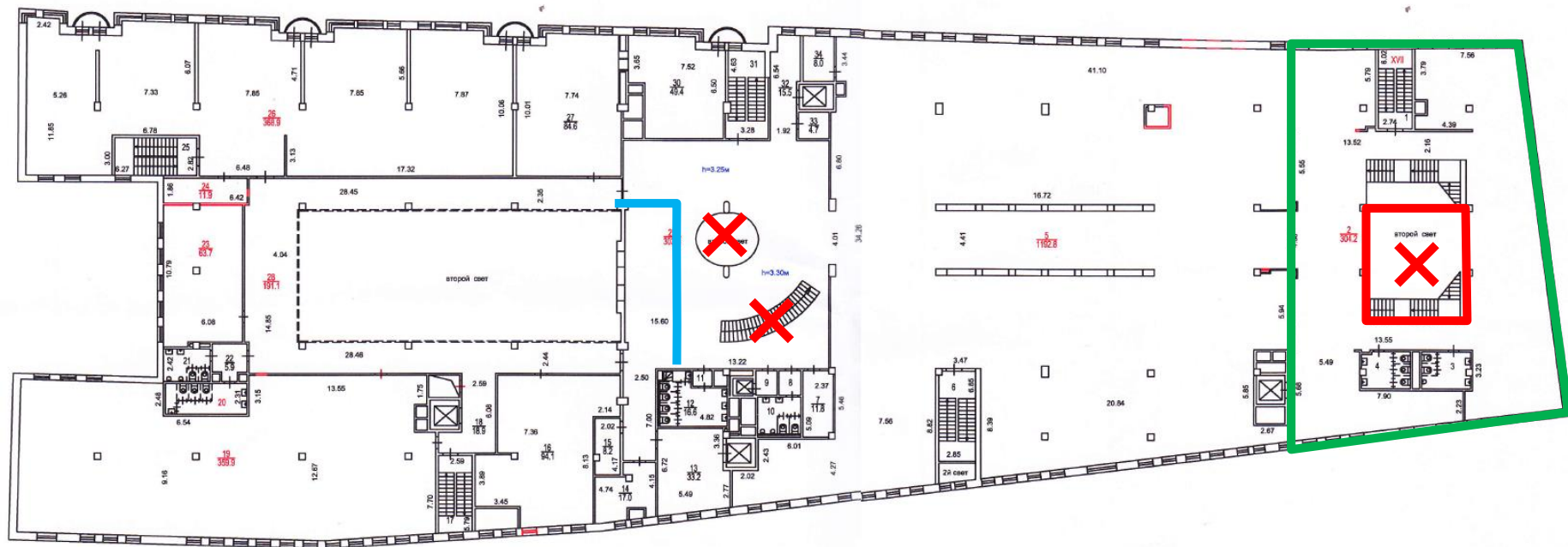
✗ - переоборудование/снос

— - новая планировка

— - банковский офис

Поэтажные планы. 2 этаж

Реконцепция центрального ядра:
выделение лифтового холла и ликвидация парадной лестницы



✗ - переоборудование/снос/заливка

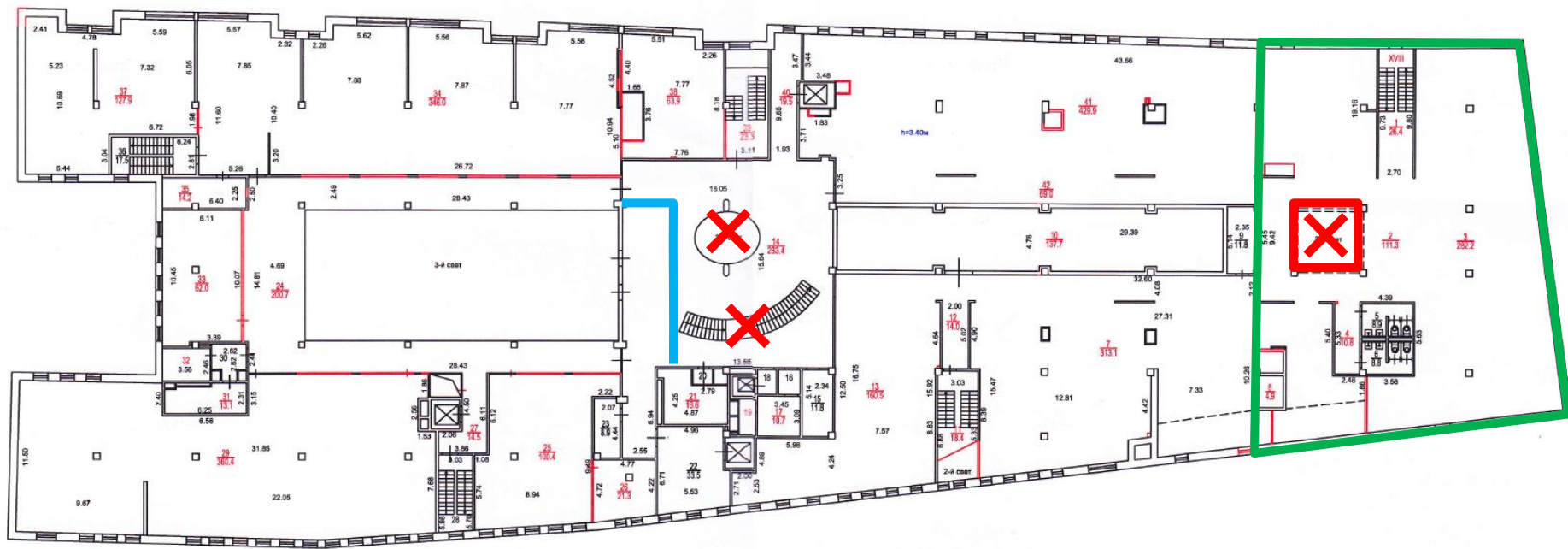
— - новая планировка

— - банковский офис

Поэтажные планы. 3 этаж

Реконцепция центрального ядра:

выделение лифтового холла и ликвидация парадной лестницы



- переоборудование/снос



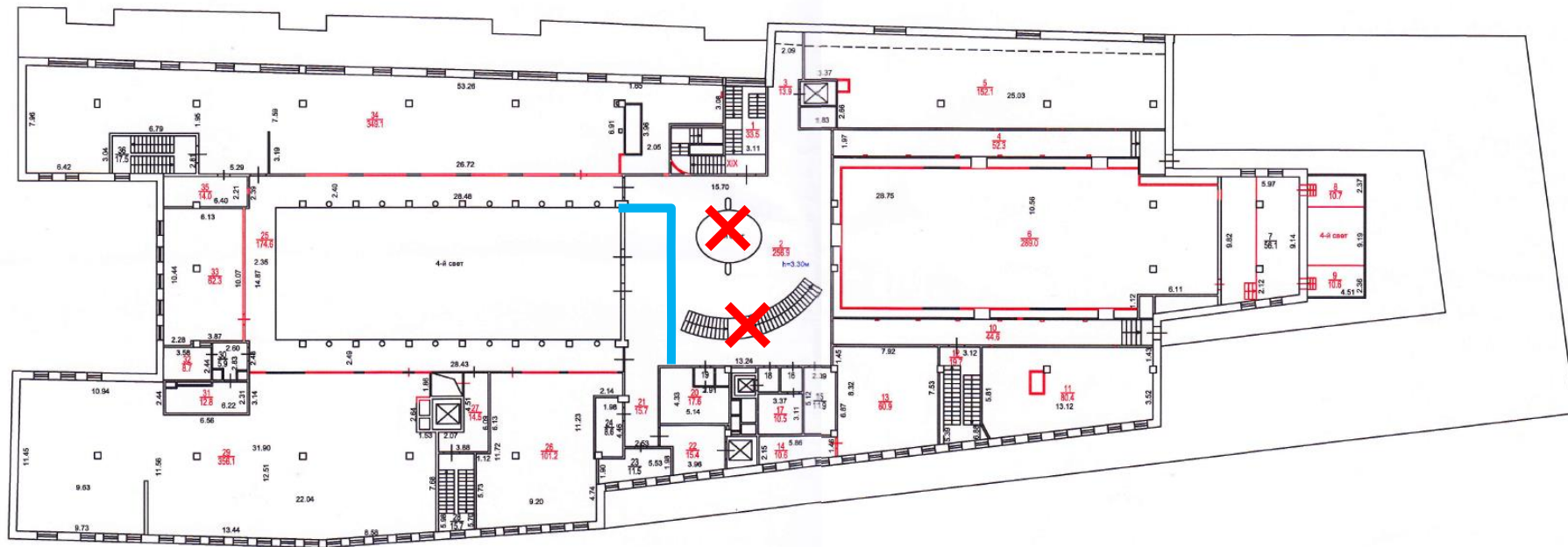
- новая планировка



- банковский офис (мансарда)

Поэтажные планы. 4 этаж

Реконцепция центрального ядра:
выделение лифтового холла и ликвидация парадной лестницы

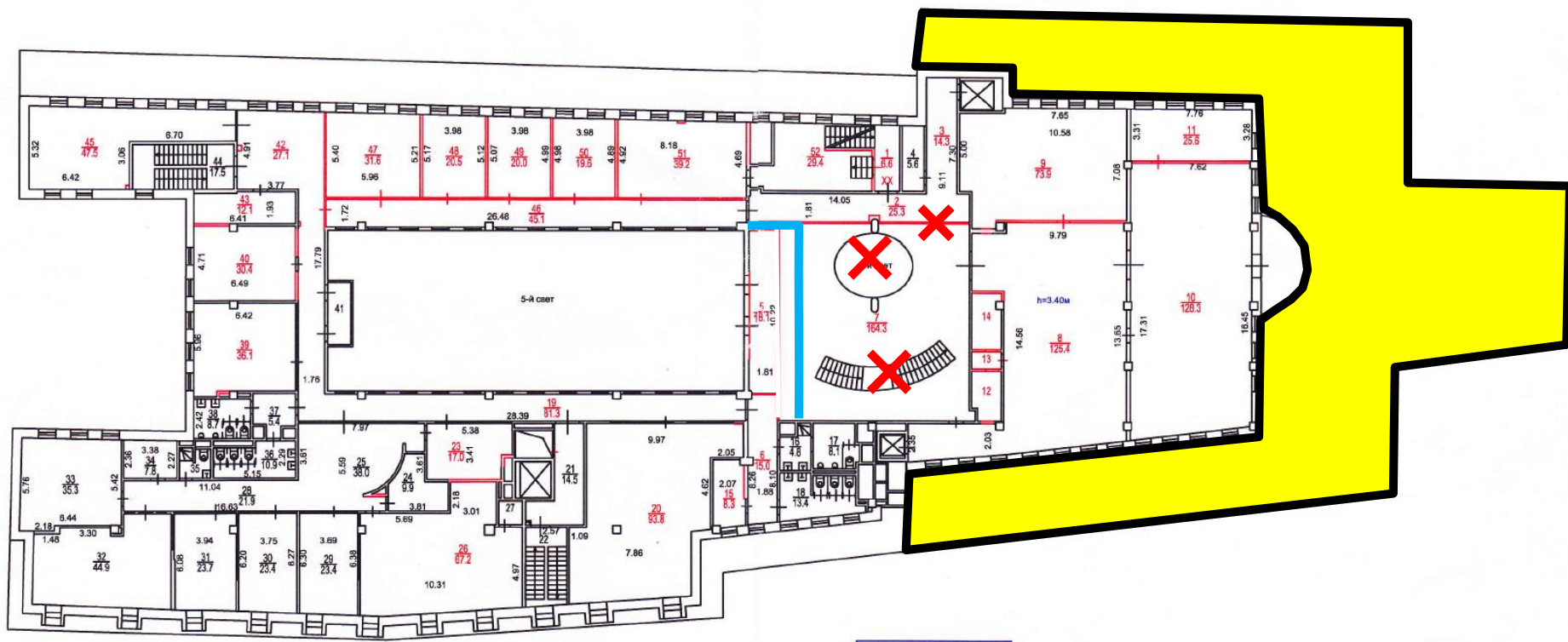


✗ - переоборудование/снос

— - новая планировка

Поэтажные планы. 5 этаж

Возможность расширения арендуемых площадей 5 этажа за счет застройки эксплуатируемой кровли



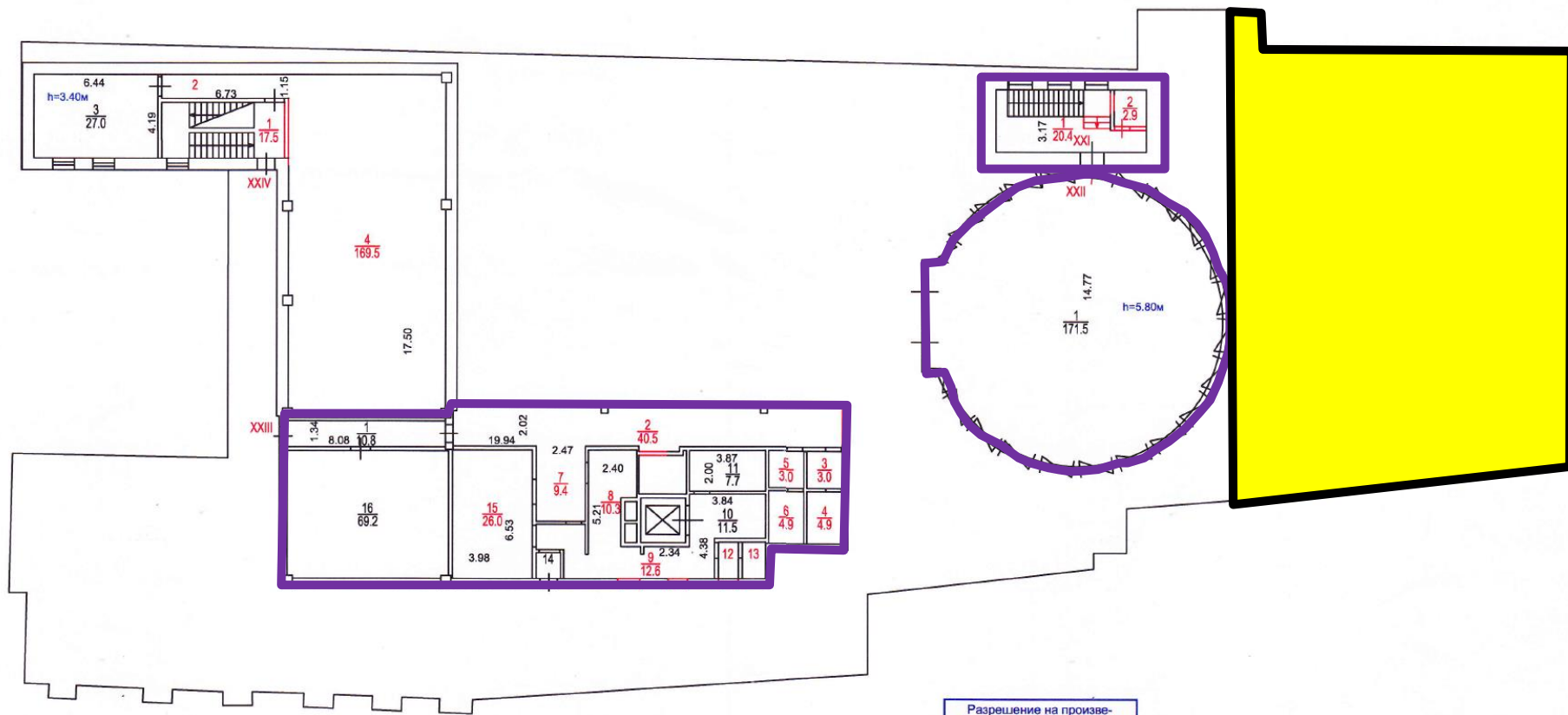
✗ - переоборудование/снос

— - новая планировка

■ - эксплуатируемая кровля

Поэтажные планы. 6 этаж

«Фишка» для ресторана: открытая терраса (а la ресторан «Карлсон»)



— - ресторан

■ - эксплуатируемая кровля