



**Light
Industrial
vs
COVID-19**

Как влияет Covid-19 на складскую недвижимость Европы?



INDUSTRIAL AND LOGISTICS PROPERTY MARKET SNAPSHOT
Issue 8 | May 2020

HOW ARE INDUSTRIAL MARKETS ACROSS
EUROPE AND NORTH AMERICA ADAPTING
TO THE CURRENT CRISIS?



Much of the global economy remains essentially in lockdown due to the spread of covid-19. International trade is weak, and ports and airports are running relatively limited services. Meanwhile producer and consumer confidence indications are at record lows.

Each country is experiencing a different intensity of public health crisis, with each at a different phase in the process. Add to the mix the alternate country industry structures and the result is a myriad of social and policy responses.

Gerald Eve contacted our **International alliance of real estate firms** to get a better understanding of how Covid-19 has and will affect their domestic industrial and logistics markets, the measures being contemplated for phasing the relaxation of the lockdown and what long term trends may result.

[Click here to view individual markets](#)

EUROPE

- Austria
- Belgium
- France
- Germany
- Ireland
- Italy
- The Netherlands
- Northern Ireland
- Poland
- Portugal
- Spain
- Switzerland

NORTH AMERICA

- Chicago Market
- Los Angeles Market
- Minneapolis Market
- Canada - Toronto Market


Mark Trowell
Partner
Tel +44 (0)768 987508
mtrowell@geraldeve.com


Nick Ogden
Partner
Tel +44 (0)7825 106681
nogden@geraldeve.com


James Southey
Partner
Tel +44 (0)7889 455845
jsouthey@geraldeve.com


Hettie Cust
International Alliance Business Development Manager
Tel +44 (0)920 267523
hettie.cust@geraldeve.com

CZECHIA

The restrictions and preventive measures against the spread of Covid-19 have led to some companies being forced to move their activities online. To do this in short time they need to use partner programs to start their e-retail presence. The domestic e-commerce market has been growing over the last few years, increasing by 15% last year.

The Czech e-commerce market B2B was established in October 2014 and has responded flexibly to the current situation by rapidly expanding its portfolio of services in response to restrictions on the movement of people, the company launched several new services. At the end of March, the Rohlik Bistro service launched, which offers food delivery from restaurants to customer's homes. The latest news is the service called Rohlik Mini which offers extra fast delivery of a thousand most popular products that the orders will be distributed from new small warehouses in the regions.

In terms of property transactions, there is a general reduction in activity, in particular from investors who experienced the 2008-2010 crisis and who now do not want to make any hasty decisions. As such, they are holding back from making any deals, which is reflected in the market behaviour. Despite the prevailing situation, there is still a chance to complete some transactions, especially industrial ones. In most cases, these are 'sale and leaseback' transactions, where the premises owner sells his property to the investor while also signing a long-term rental contract with them for 10 or 15 years. In the current situation, this represents well-stocked protected funds even with a possible economic downturn in a 2-3 year horizon.

Jakub Holec
108 AGENCY
jakub.holec@108agency.cz

GERMANY

The German government has imposed strong steps to mitigate the economic fallout from Covid-19. Measurements like short-term work allowances for companies, credit lines to banks and small businesses, and direct payments to low-income households are providing immediate relief.

Various sectors of the real estate market will experience different challenges. The office market, for example, will likely not profit long-term. Due to the heavy reliance on exports, the crisis has exposed German manufacturers to the risks of a sharp decline in demand. In the medium term, we expect more manufacturing will be re-shored, especially in systematically relevant industries like pharmaceuticals and chemicals. This may not be possible in the short to medium-term, therefore manufacturers will look to establish multiple channels of supply without relying on one supplier, which in turn will drive higher costs.

Car manufacturers are expected to reopen their production in the next couple of weeks, but questions remain over the speed of supply from intermediate parts from Italy and Spain.

So far despite for logistics has not waned. Although some sectors like retailing and e-commerce have had a short hit, we see an almost full recovery in the medium term. Last mile distribution is profiting, due to online shopping and grocery purchases, whereas Germans have been quite reluctant in the past. In this regard, we expect that retail properties repurposed into more inner-city logistic hubs.

Speculative developments are likely to reduce in future, as developers prioritise securing planning permission and investors are reluctant to close new deals.

Dr. Stefan Behrendt
Dr. Lübbe & Kellner GmbH
stefan.behrendt@dr-lk.de

THE NETHERLANDS

The Netherlands plays a vital role in European supply chains, therefore, the Dutch government has identified air and sea freight chains as critical infrastructure, as well as the availability of labour as a vital process in view of COVID-19. Employees vital to the operation of these chains can go to work and are, at this stage, still entitled to day-care if needed.

We expect an increase in demand for logistic real estate, with soft-short term demand for building availability, followed by a race to gain ground through an expansion in facilities. We expect investors to show resilience in the logistics sector underpinned by strong demand fundamentals, particularly as other property types face demand headwinds.

In our interconnected world, significant disruptions underscore the need for resilient supply chains. Real estate users are planning for both the shortage of activity and a subsequent spike in demand. We expect a shift in demand towards areas correlated with stronger demand for logistics real estate and heightened supply chain risks introduce new long-term supply chain dynamics. We expect a shift in demand away from three key areas: rising inventory levels; continued e-commerce adoption and, diversification of manufacturing location.

Logistics is well-positioned to weather changes in real estate capital markets. Capital is also likely to favor core assets in strong locations, demonstrating a flight-to-quality.

Development has slowed due to restricted labour and material availability, as well as the uncertainty of future demand for competition in the second half of 2020 will be delivered into early 2021. Likewise, some developers are likely to take stock of the current situation before committing to new schemes, which will add further pressure onto already undersupplied warehouse markets.



Some businesses have sought to move their activities online

Orders will be distributed from small new warehouses in the regions



AUSTRIA

While the majority of companies in Austria are struggling due to the COVID-19 crisis, many industries also face the challenge of an acute increase in demand. In particular, the food industry, as well as the pharmaceutical and medical equipment sectors and companies supplying medical goods are currently looking for additional storage space, as the capacity of their previous interim storage facilities are no longer sufficient.

However, the demand for such space is coming up against an already limited supply, which is putting the supply chain of many companies under pressure. The closure of stores and limited capacities of last-mile logistics. With the closure of most stores, consumers are returning to ordering online and expect the providers to deliver. The lack of available storage and distribution space for intermediate distribution centres near the city is in particular short supply, which poses a particular challenge for the last stage of the supply chain. To this regard, short-term, shareable and flexible solutions are required, especially in logistics, in order to be able to continue to guarantee efficient transaction.

Since 14 April, the retail sector in Austria has been gradually reopening, notably DIY stores and garden centres, larger stores for daily needs and workshops. This is expected to be followed by selected grocery stores and restaurants in the coming days. The opening up of these market segments will once again place an additional burden on the industrial and logistics industry, as a current increase in demand is also expected in this sector.

Nevertheless, the logistics industry is expected to emerge from the crisis stronger than before, and the e-commerce sector is also growing strongly. This growth results from one hand from the expected change in consumer behaviour, but also from the increasing interest of investors in the industrial and logistics sector, which is currently considered relatively crisis-proof compared to all other asset classes.

Sebastian Scheufele
Modesta Real Estate
scheufele@modesta.at



The logistics industry is expected to emerge from the crisis stronger than before

Since 14 April, the retail sector has been gradually re-opening



BELGIUM

The impact of the Covid-19 outbreak on the industrial market in Belgium has been most significant for smaller lease and sale transactions. Potential tenants and buyers are postponing decisions until there is more clarity.

Larger logistics deals are less impacted due to a rise in take-up in essentials sectors, such as food and FMCG (e-commerce). The demand for warehousing in the Port of Antwerp remains high due, for example due to Brexit planning and long-term commodities trading. The pharmaceutical industry, one of the key sectors of the Belgian economy, is dominating activity at the cargo hubs of Brussels and Liege Airport. In general vacancy rates are low and prices and yields remain stable.

Industrial property agency work continues, and we are, like most industries, fully preparing for the post-Covid-19 world. Every segment of the economy will be impacted by the expected recession, but every crisis generates opportunities. Supply chains will be redesigned. This crisis has, in some cases, proven the disadvantage of just-in-time deliveries. In the medium term we expect a small decrease in investments in new projects.

The lockdown will be terminated in phases starting from May 4th

Christophe Wuyts
Ceusters
christophe.wuyts@ceusters.be



Larger logistics deals are less impacted due to a rise in the essentials sectors

The lockdown will be terminated in phases starting from May 4th



IRELAND



Due to the heavy reliance on exports, the crisis has exposed German manufacturers to the risks of a breakdown of international supply chains

Last mile distribution is profiting, due to online shopping and grocery purchases



Retail and e-commerce continues to drive demand for logistics & courier services, where international logistics and large domestic retailers are the only large requirements in the market. Domestic logistics is suffering, and it is expected that some may not survive or that consolidation/mergers are likely. As the market has shown a strong demand for warehousing prior to the outbreak of COVID-19, demand was already strong for logistics space for the transport of goods.

Prior to the arrival of coronavirus, take up in Q1 2020 was approx. 85,000 sq m which is down approximately 10% on the same period in 2019, above the 10-year average. The market is defined by a lack of availability of space, with a lack of space available in 2019 which is the lowest vacancy rate on record. No building of greater than 4,000 sq m. built after 2010 is currently available. There is now a significant backlog of demand for space, with a predominance of pre-lettings and lettings being pursued followed by design & build by occupiers. Key players in the development of new industrial stock are Exeter Property Group, Mountrath, Rohan Holdings, IFUT, Henderson Park (formerly Green REIT) and Hibernia Capital. The lack of supply remains the issue in 2020.

James Mulhall
Murphy Mulhall
jmulhall@murphymulhall.ie



E-commerce continues to drive demand for logistics & courier services

The market is defined by a lack of supply



The Polish logistics sector is broadly split in half in terms of the impact of Covid-19. At one end are companies specializing in sales and distribution of one-demand goods (food, electronics, household chemicals, personal products, pharmaceuticals, etc.) and at the other companies and e-commerce logistics firms. At the other end are those who have been hit by a collapse in consumer demand for goods and services. This includes companies with a strong online presence and those facing disruption in their supply chains. The polarization is well illustrated by the results of a recent survey of Polish logistics companies. Some companies have seen a 20% drop in turnover, others have seen a 50% drop, others have seen a 10% drop and their workers' wages as a result of lower demand, 28% offer their employees bonuses for turning up at work due to high workload.

The pandemic's spread to Poland was relatively late, making it difficult for companies to implement strict prevention measures, therefore production is interrupted from Spain, Italy or France. All manufacturing sectors except car factories, are operating at a reduced level. The food and pharmaceuticals manufacturing output is confirmed by relatively modest declines in sales. The food and pharmaceuticals sectors have benefitted from the mass closure of factories in countries such as Italy. Polish steelworks for example entered Austria - a market that has been closed due to the pandemic.

We expect demand for logistics real estate to soften going forward. Leasing transactions that were advanced before the pandemic are going ahead (often following re-negotiations) while new long-term commitments are being delayed. In the short term, we expect some firms to delay or cancel. We expect medium demand for prime product, especially last mile logistics and domestic regional distribution.

In the long term, we expect a partial deglobalization of supply chains which offers opportunity for Poland. The country is positioned as an important near-shoring location within Europe. It is integrated into global supply chains and has a highly developed infrastructure. The mature logistics real estate market and competitive wages. Moreover, the pandemic will accelerate the switch to online retail, forcing more sales to be made from a central location. This will lead to increased market shares and forcing consumers to change their habits. Currently e-commerce in Poland is very low compared to the rest of Europe - the share of online retail in the total retail turnover is just 4.7%.



We expect resilient demand for prime product, especially last mile logistics

We expect a partial deglobalization of supply chains



PORTUGAL

In Portugal, since the beginning of March we have been recording increased demand for warehouse areas from logistics companies due to the growth of e-commerce. This growth has been more intense, mainly because of the measures implemented by the Portuguese authorities, but also because of the anxiety of the population that initially was reinforcing the stock of food & beverage products and medication. Therefore, in the logistics market, nearly 90% of demand is searching for a last mile location.

Several industries (part from essential goods) readjusted production in order to have a less intensive workforce, or because there was a break-down in receiving raw materials, or because there was a concern about the possibility of closing down. In consequence, companies had to adapt to close their operations as a preventive measure. For this reason, some businesses started to produce medical equipment to provide the needs of the Portuguese National Health Service (SNS) and the Armed Forces. In addition, some companies, in collaboration with the health authorities, The textile, footwear and alcoholic beverages industries have been very active in this transition of activity.

In spite of this new pandemic reality and the increase of the unemployment rate, we have been experiencing a positive trend in the construction market, especially in the food & beverage, consumer products and medical industries. Besides e-commerce as a whole will be responsible for a higher demand for industrial premises. We anticipate those who are looking to lease warehouses are also hiring, and that these will increase exponentially.

Luís Reis
BPrime
luis.reis@bprime.pt



Nearly 90% of demand is searching for a last mile solution

The textile, footwear and alcoholic beverages industries have been very active



CZECHIA

The restrictions and preventive measures against the spread of Covid-19 has meant that **some businesses have sought to move their activities online**. To do this in short time, they need to use partner programs to start their e-retail presence. The domestic e-commerce market has been growing over the last few years, increasing by 15% last year.

The Czech online supermarket Rohlik.cz was established in October 2014 and has responded flexibly to the current situation by rapidly expanding its portfolio of services. In response to restrictions on the movement of people, the company launched several new services. At the end of March, the Rohlik Bistro service was launched, bringing the menu of renowned restaurants to customers' homes. The latest news is the service called Rohlik Mini which offers extra fast delivery of a thousand most popular products is that the **orders will be distributed from new small warehouses in the regions**.

In terms of property transactions, there is a general reduction in activity, in particular from investors who experienced the 2008-2010 crisis and who now do not want to make any hasty decisions. As such, they are tending to pull out of pending deals and waiting to see how the market behaves. Despite the prevailing situation, there is **still a chance to complete some transactions, especially industrial ones**. In most cases, these are 'sale and leaseback' transactions, where the premises owner sells his property to the investor while also signing a long-term rental contract with them for 10 or 15 years. In the current situation, this represents well-stored protected funds even with a possible economic downturn in a 2-3 year horizon.

Jakub Holec
108 AGENCY
jakub.holec@108agency.cz



Some businesses have sought to move their activities online

Orders will be distributed from small new warehouses in the regions



Чешский интернет-супермаркет Rohlik.cz открыл сервис под названием «Rohlik-mini», который предлагает очень быструю доставку тысячи самых популярных товаров. Смысл заключается в том, что заказы будут распределяться из новых небольших складов в регионах.

SKLADMAN
USG

ИТОГО

- ✓ Covid-19 / Last mile
- ✓ Локализация производств
- ✓ Неактуальна стратегия «Just-in-time»
- ✓ Рост интереса инвесторов к индустриальной недвижимости

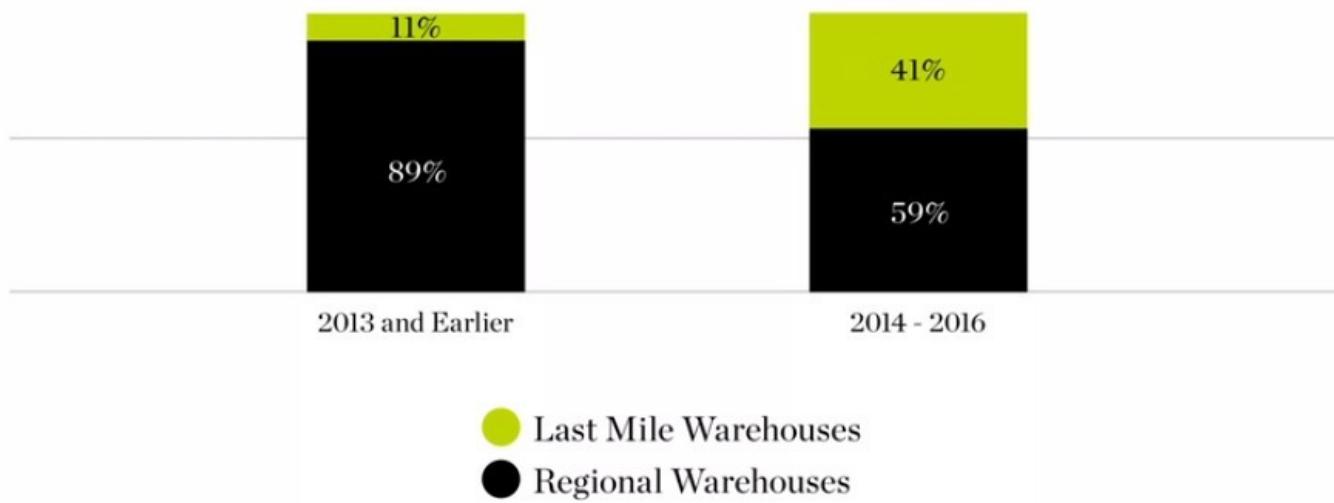
Что такое Light Industrial?

**Light Industrial – это инфраструктура
для малого и среднего бизнеса**

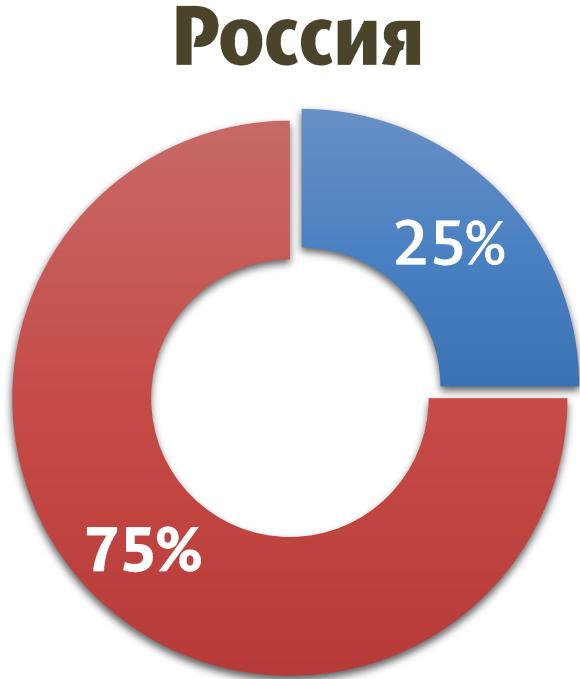
**Light Industrial – это инфраструктура
для малого и среднего бизнеса**

Зачем строить Light Industrial?

AMAZON WAREHOUSE LEASING MIX



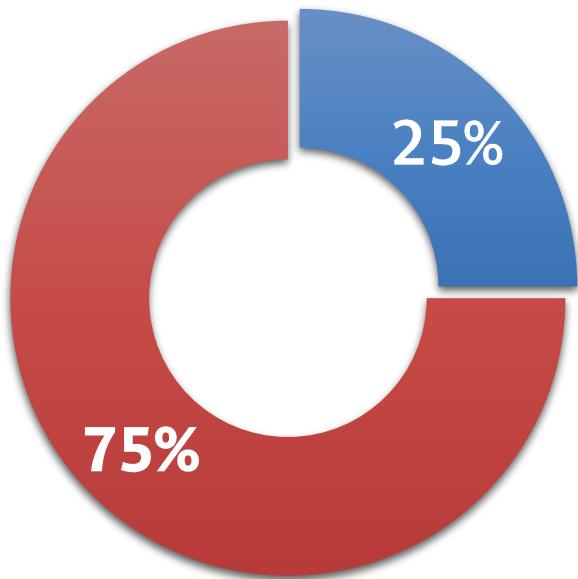
Доля Light Industrial в складском сегменте России и Германии



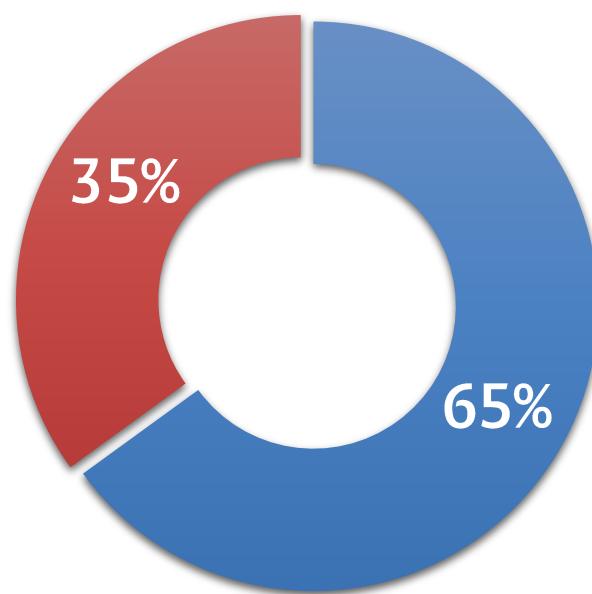
■ Light Industrial ■ Big Box

Доля Light Industrial в складском сегменте России и Германии

Россия



Германия



■ Light Industrial ■ Big Box

Зачем строить Light Industrial?

- ✓ Инфраструктура для бизнеса

Зачем строить Light Industrial?

- ✓ Инфраструктура для бизнеса
- ✓ Дефицит / урбанизация

Зачем строить Light Industrial?

- ✓ Инфраструктура для бизнеса
- ✓ Дефицит / урбанизация
- ✓ Covid-19 / Last mile

Зачем строить Light Industrial?

- ✓ Инфраструктура для бизнеса
- ✓ Дефицит / урбанизация
- ✓ Covid-19 / Last mile
- ✓ Локализация производств

Зачем строить Light Industrial?

- ✓ Инфраструктура для бизнеса
- ✓ Дефицит / урбанизация
- ✓ Covid-19 / Last mile
- ✓ Локализация производств
- ✓ Малая конкуренция в сегменте

Другими словами

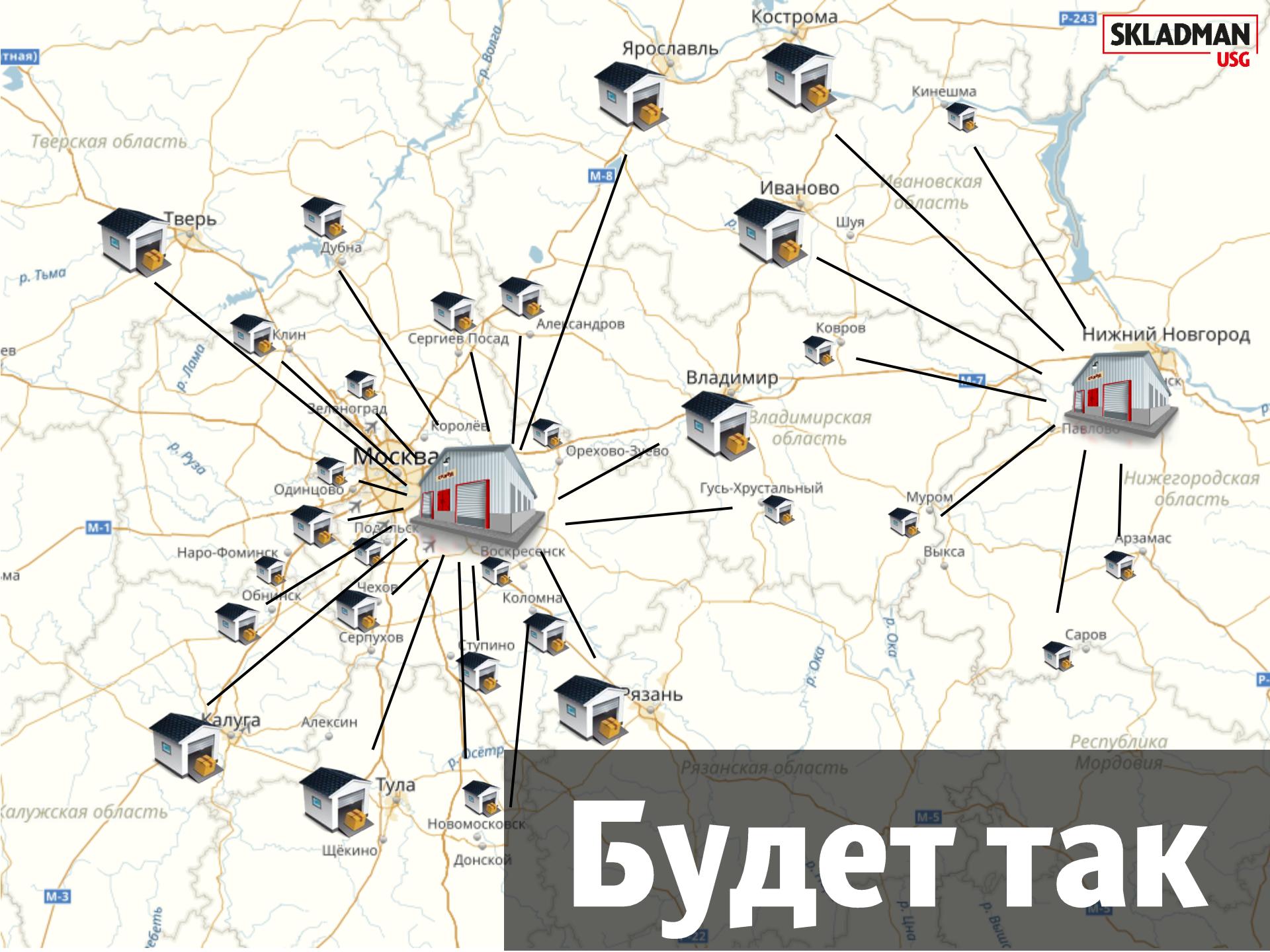
Light Industrial = новый Retail

Сейчас так



Сейчас так





будет так

БЫЛО ТАК

Было так



**Распределительный
центр**

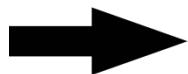
БЫЛО ТАК



**Распределительный
центр**

Магазин

БЫЛО ТАК



**Распределительный
центр**

Магазин

Шкаф

Было так



**Распределительный
центр**

Магазин

Шкаф

Стало так

Было так



**Распределительный
центр**

Магазин

Шкаф

Стало так



**Распределительный
центр**

Было так



**Распределительный
центр**

Магазин

Шкаф

Стало так



**Распределительный
центр**

Last mile

Было так



Распределительный центр

Магазин

Шкаф

Стало так



Распределительный центр

Last mile

Шкаф

Кому он нужен?

Дефицит качественных объектов Light Industrial в Москве и области составляет:

Всего: 5 000 000 м²

Острый дефицит: 1 150 000 м²





Рынок Multi-let Великобритании

MULTI-LET: 2018 DATASET

Estates

1,579

Units

17,251

Total size

108 million sq ft

Total capital value

£14.7bn

MSCI standard
industrial universe

44.2%

Annual rent roll

£803m

Тип пользователей

Производители продуктов питания



Фрукты
и овощи



Еда на
вынос



Готовые
блюда для
ритейла



Кейтеринг



Пекарни



Мясные и
рыбные
продукты

Тип пользователей Торговые компании



Еда и
напитки



Строительные
материалы



Автозапчасти



Сантехника
и отопление



Оборудование
и инструменты

Тип пользователей High-tech / Engineering



Авиапром



Bio-tech



R&D



Фармацевтика

Тип пользователей

Досуг



Спорт и
фитнес



Развлечени



Рекреация
и туризм



Wellness



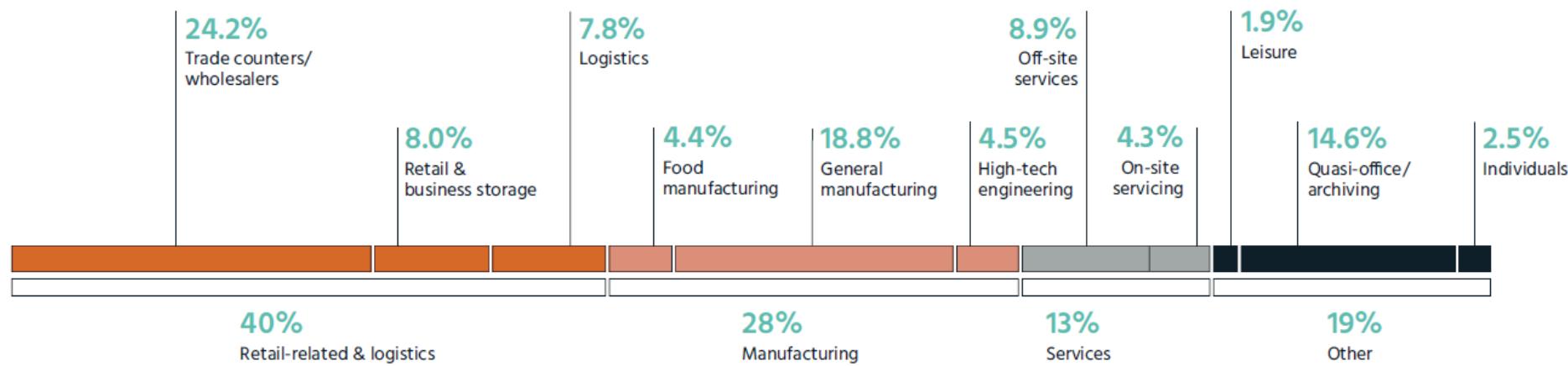
Детское
оборудование

THE MULTI-LET OCCUPIER BASE

FOOTPRINT OF ACTIVITIES BY FLOORSPACE

Source: Gerald Eve

UK



Источник: Gerald Eve. MULTI-LET The definitive guide to the UK's multi-let industrial property market
Summer 2019

Кто и почему аккумулирует активы Light Industrial?

Кто и почему аккумулирует активы Light Industrial?

- 1. Складская/производственная недвижимость – базовый сегмент недвижимости, жизненно необходимый, в любой кризис**

Кто и почему аккумулирует активы Light Industrial?

- 1. Складская/производственная недвижимость – базовый сегмент недвижимости, жизненно необходимый, в любой кризис**
- 2. Covid19-кризис показал уязвимость стратегии Just-in-time**

Кто и почему аккумулирует активы Light Industrial?

- 1. Складская/производственная недвижимость – базовый сегмент недвижимости, жизненно необходимый, в любой кризис**
- 2. Covid19-кризис показал уязвимость стратегии Just-in-time**
- 3. Last mile / e-commerce**

Кто и почему аккумулирует активы Light Industrial?

1. Складская/производственная недвижимость – базовый сегмент недвижимости, жизненно необходимый, в любой кризис
2. Covid19-кризис показал уязвимость стратегии Just-in-time
3. Last mile / e-commerce
4. Урбанизация



Current development pipeline

Current development pipeline (as at 31 December 2017)

693,850
sq m

£43m
ERV

£22m
rent secured
(50%)

£266m
cost to
complete

7.6%
Yield on cost

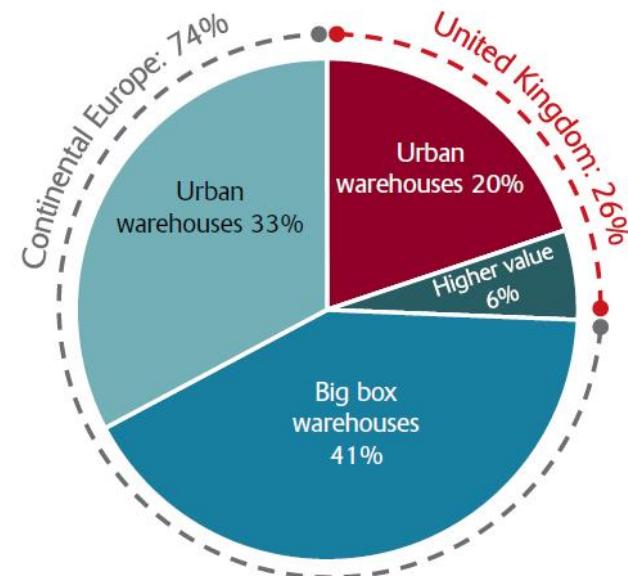


Gross rent from development completions, £m
(as at 31 December 2017, including joint ventures at share)



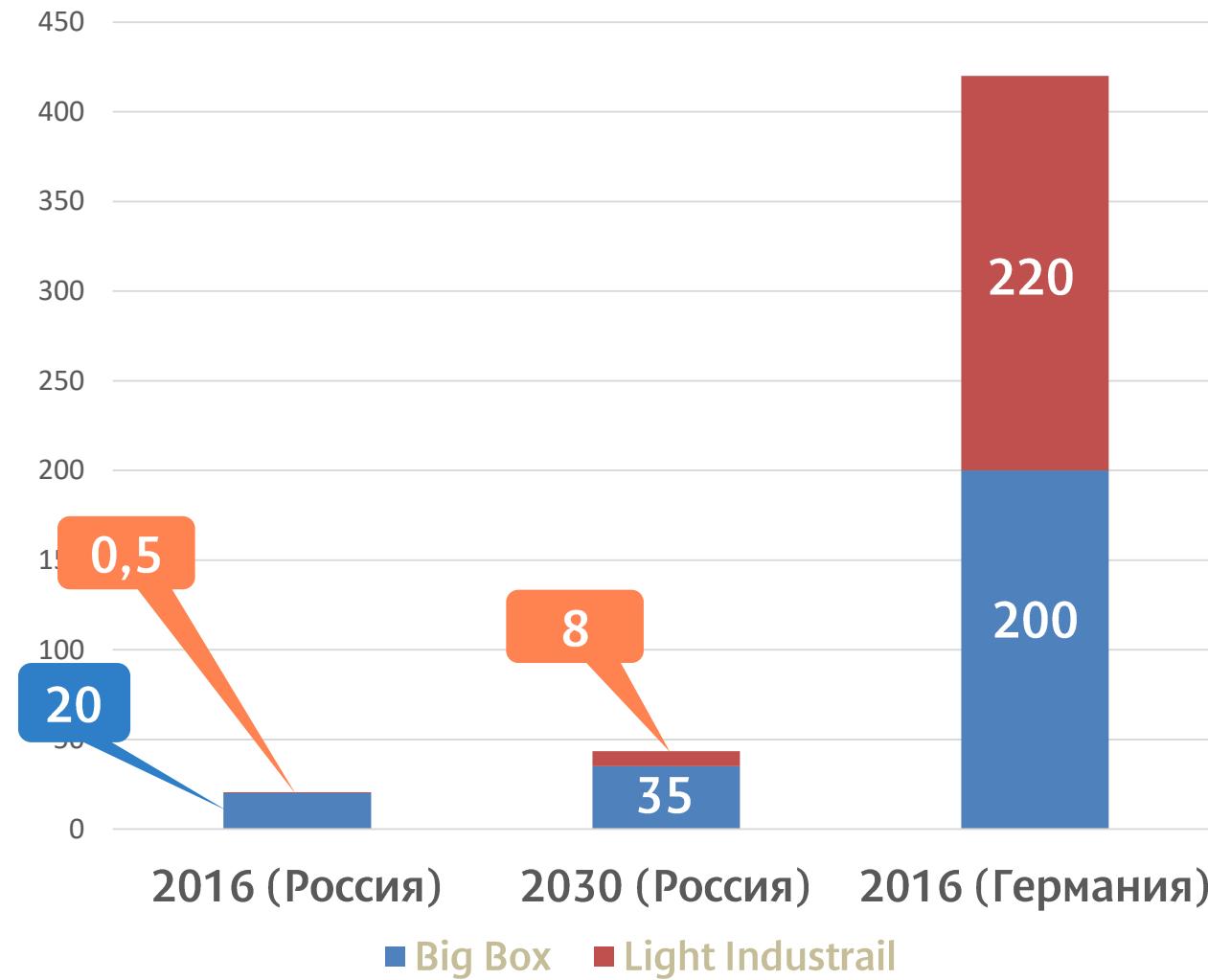
All figures include joint ventures at share.

Current development projects, asset type by ERV (31 December 2017)



Перспективы девелопмента Light Industrial в России

Доля Light Industrial в складском сегменте России в 2030 году (прогноз)



Источник: Skladman USG

До 2030 года нужно строить

600 000 м²

в год

Складов в формате
Light Industrial в России

Industrial City Есипово

13 000 м²

Малеевка

Борзода

Гледен Инвест

119 000 м²

Green State

20 000 м²

Коледино – Skladman USG

9 400 м²

Коледино Up Group USG

7 000 м²

Подольск SINGER

53 000 м²

Коледино – Сваля

8 000 м²

Москва, ул. Нарвская

35 000 м²

Industrial City Королев

5 500 м²

Moskvich

14 000 м²

KR Properties

30 000 м²

PNK – М4менское

150 000 м²

40 000

АМГ

Ликино-Дулёво

3 600 м²

Industrial City Сынково 2

19 000 м²

Industrial City Сынково 1

21 000 м²

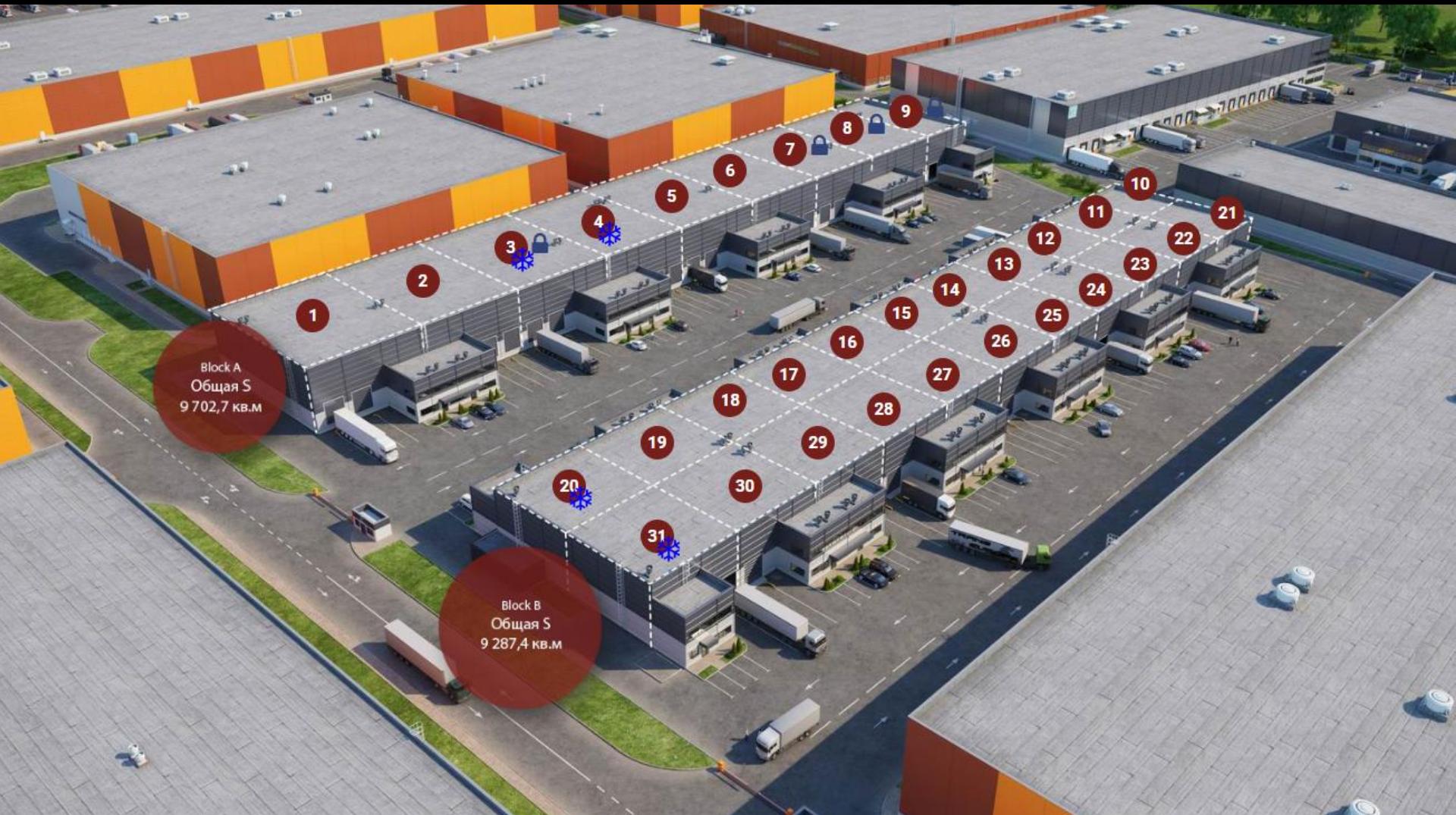
Industrial City Сынково 1

21 000 м²



Industrial City Сынково 2

19 000 м²



Industrial City Есипово

13 600 м²



Industrial City Королев

5 700 м²



Gleden Invest

119 000 м²

- 1. КПП
- 2. ТП
- 3. ГРП
- 4. ЛОС
- 5. Пожарный резервуар
- 6. Гараж для хоз. техники
- 7. Мусорные контейнеры



КПП

ТП

ТП

ЛОС

M 11



Площадь участка, м ²
- Площадь проектируемой магистральной улицы м ²
- Площадь участка 1 (южнее проектируемой магистральной улицы) м ²
- Площадь участка 2 (севернее проектируемой магистральной улицы) м ²
Участок 1
- Площадь участка, м ²
- Площадь застройки, м ²
- Коэффициент застройки, %
- Общая площадь, м ²
- Площадь УДС, м ²
- Площадь твердых покрытий, м ²
- Площадь юрисдикционных зон, м ²
- Площадь зеленения, м ²
- Количество легковых парковочных мест нормативного расположения
- Количество грузовых парковочных мест нормативного расположения

Коледино Up Group USG

7 000 м²



Перерва (KR Properties)

Москва

Площадь проекта: 32 880 м²

Блоки от 60 м² на продажу

Реализовано 50% площадей

Цена продажи: от 86 000 р./м²



Кейсы

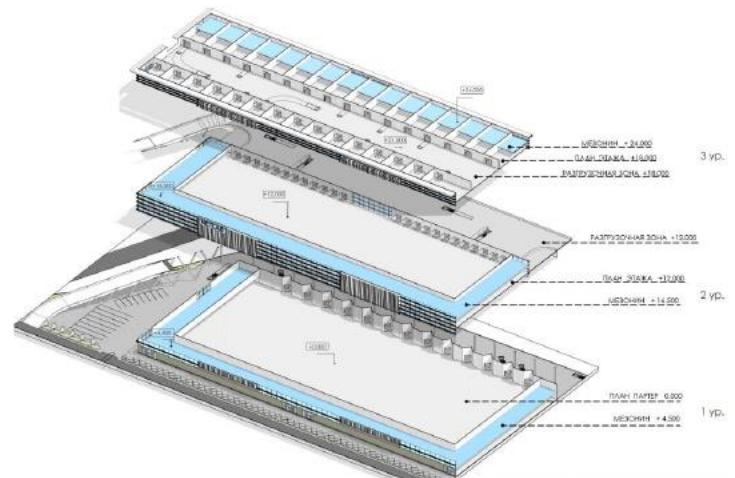
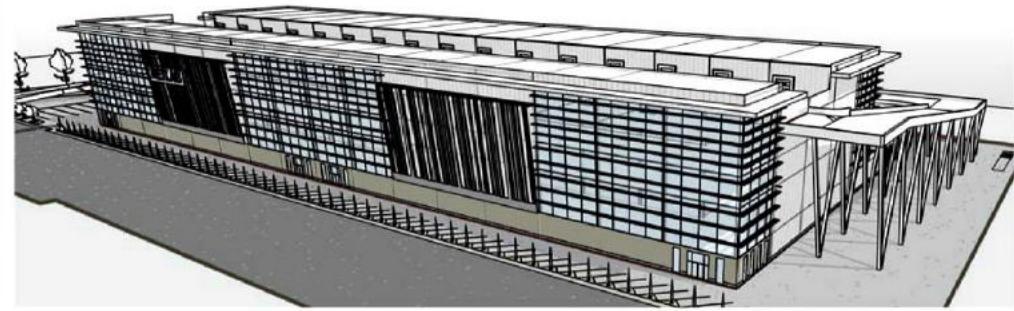
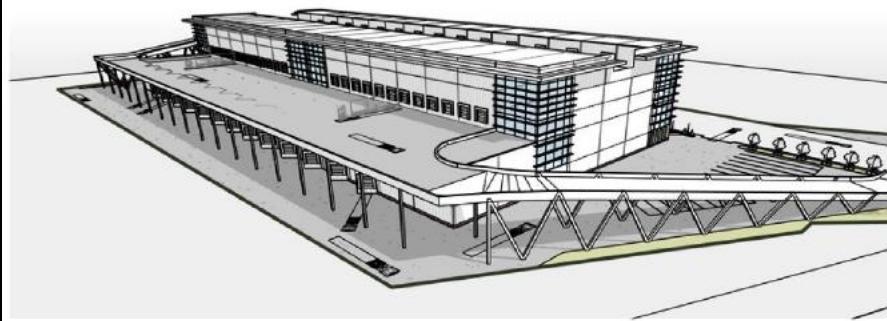
SKLADMAN
PROJECT

Кейсы

SKLADMAN PROJECT

г. Москва, ул. Вилюйская, вл. 3

56 000 M²

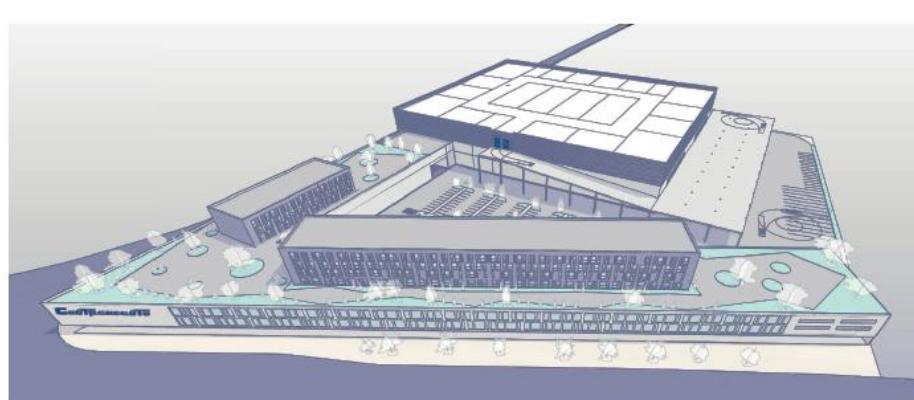


Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. Москва, ул. Вилюйская, вл. 3

102 800 м²



Многофункциональный
комплекс:

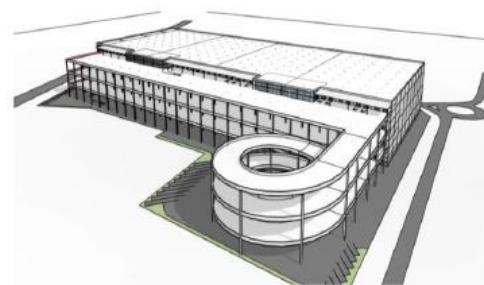
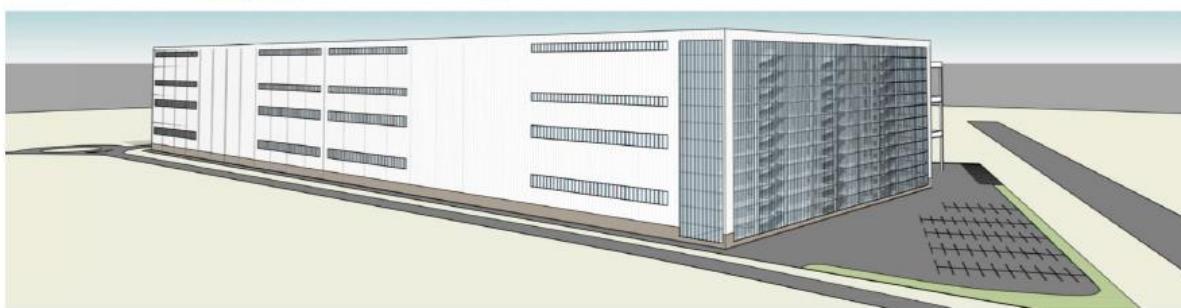
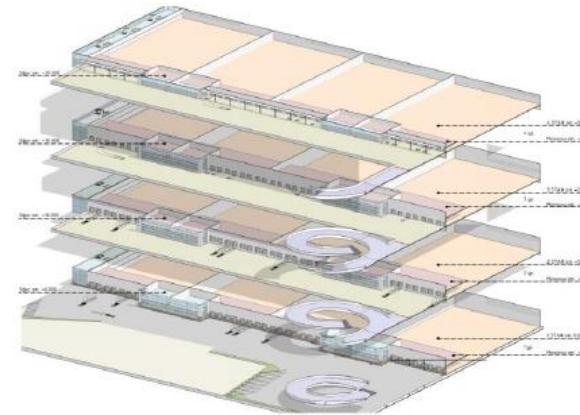
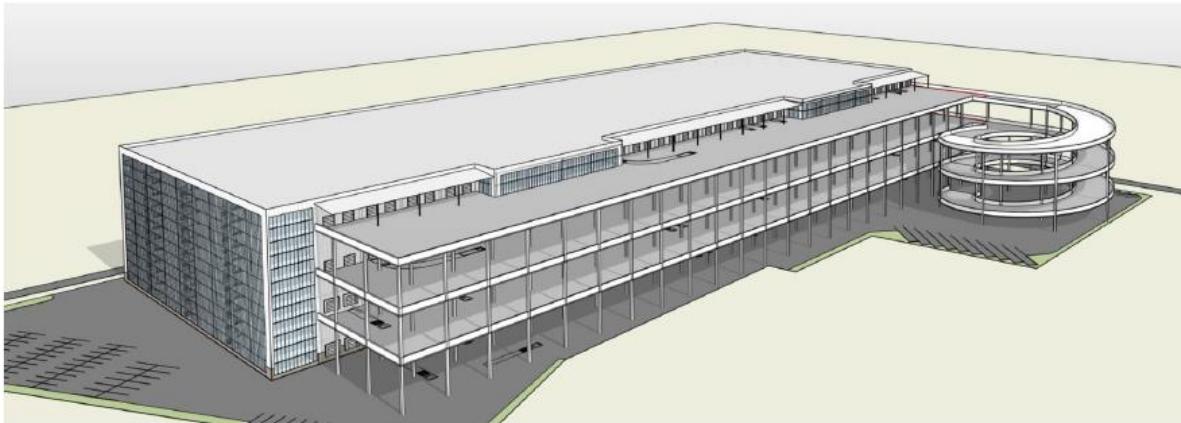
- retail
- office
- light industrial
- big box
- man cave

Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. Минск

214 000 м²

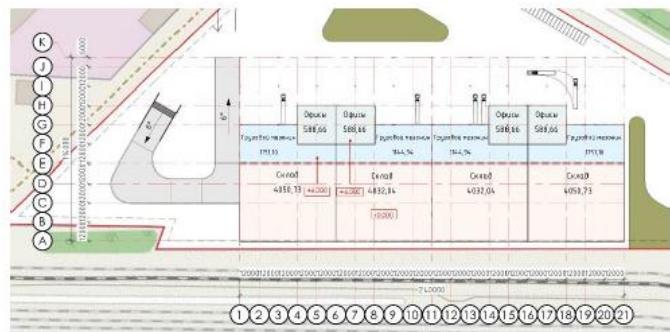
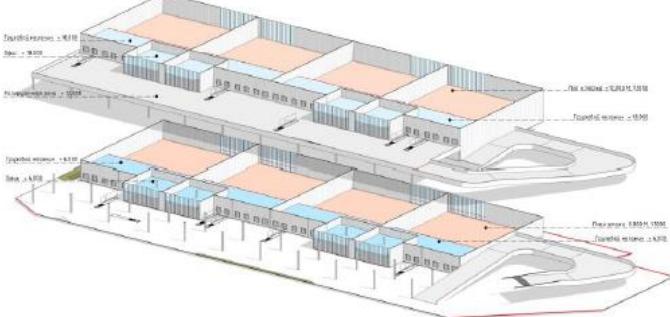


Кейсы

SKLADMAN PROJECT

г. Минск

60 000 M²

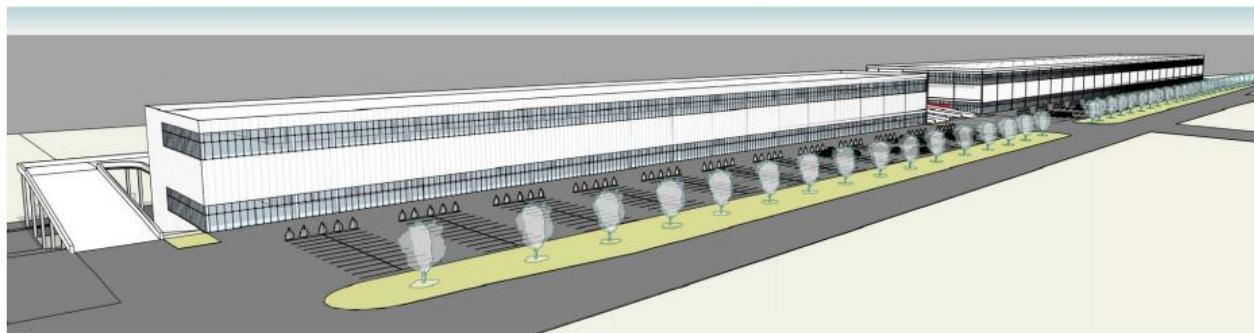
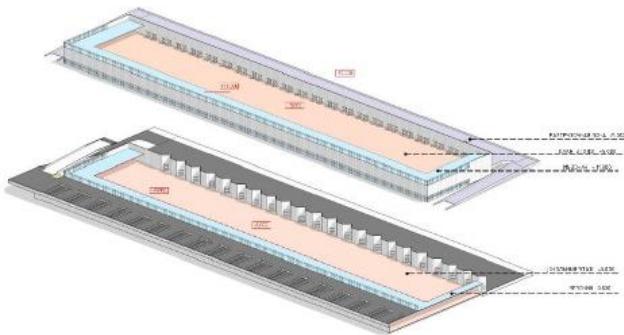


Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. София

89 000 м²



Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. София

89 000 м²



Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. Подольск

56 000 м²



Кейсы

SKLADMAN
PROJECT

г. Подольск

56 000 м²



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²с



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²





РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²



РНК – М4 (МКАД)

150 000 м²



PNK – М4 (МКАД)

150 000 м²

**Формат Big Box и Light Industrial
совместимы на одной
площадке и в одном здании**

«В 2019 году компания PNK Group объявила о строительстве многоэтажного склада возле мкад на трассе М4 в 3-х этажном здании будут как большие блоки, так и маленькие.»



Сергей Мырза
Skladman Project



3 ЭТАЖ

2 ЭТАЖ

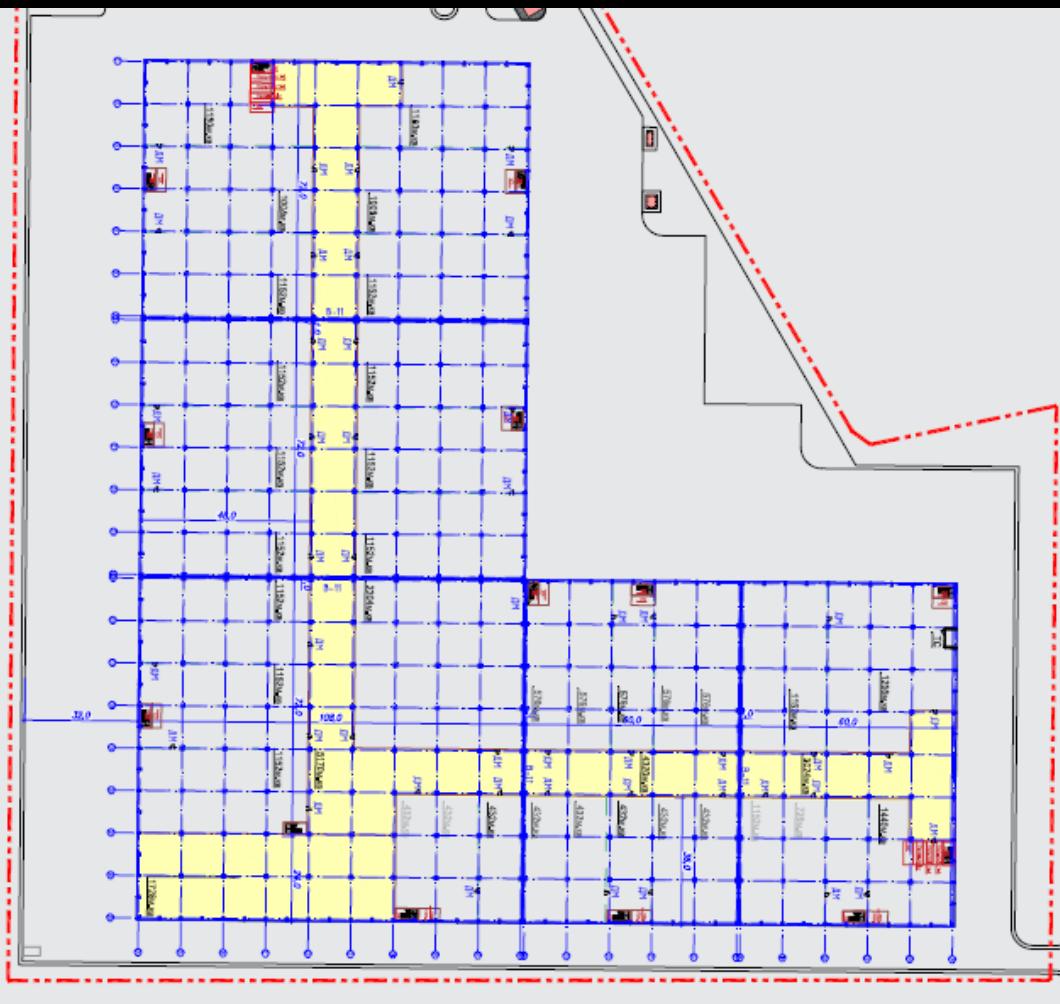
1 ЭТАЖ



Исследование по многоэтажным складам

PNK - М4 (МКАД)

150 000 м²



Ул. Нарвская, Москва

7 этажей
35 000 м²

Эскизный проект

Реконструкция существующих
зданий и проектирование
помещений "Smart Space"
по адресу:
г. Москва, ул.Нарвская, дом 2



ЗАКАЗЧИК : ОАО "Марма"

Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²

СУЩЕСТВУЮЩИЙ СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Экспликация объектов капитального строительства		
№	Наименование	Примечание
1	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д.2, стр.1	
2	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д.2, стр.2	
3	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д.2, стр.5	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ	
	- граница проектируемой территории
ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
	- реконструируемые здания
	- сносимые здания и сооружения
	- существующие здания и сооружения
(1)	- номер объекта капитального строительства
ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	
	- существующие улицы и проезды

Эскизный проект					
Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений					
Стадия	Лист	Листов			
	2				
Существующий ситуационный план					

Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²

ПРОЕКТИРУЕМЫЙ СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Схема планировочной организации земельного участка

Ситуационный план №1:5000

Изложение обозначений

ГРАНИЦЫ

- граница проектируемой территории
- проектируемые зоны
- проектируемые зоны и сооружения
- существующие зоны и сооружения
- объект капитального строительства

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- Административные здания
- Проектируемые здания
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Объект капитального строительства

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- существующие улицы и проезды
- проектируемые проезды
- тротуары и пешеходные дорожки
- открытые въезды
- — очистные сооружения

ТЕРРИТОРИИ

- — зеленые насаждения
- — охвей/бигуди с забора

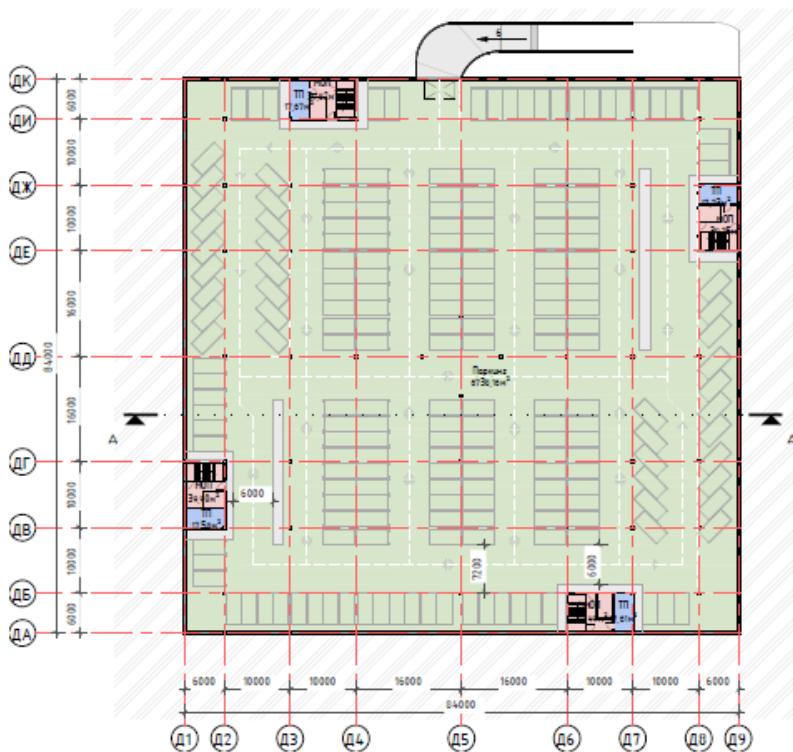
ЭКСПЛICAЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Наименование	Причина
А	Нижегородский склад	Проект
Б	Административные здания	Проект
С	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д. 2, стр. 1	Реконструкция
Д	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д. 2, стр. 2	Реконструкция
Е	Здание по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, д. 2, стр. 5	Реконструкция

Эскизный проект

Название	Лист	Номер	Публ.	Дата	Сводная	Лист	Номер
Реконструкция существующих зданий и проектируемых помещений "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2							
Реконструкция существующих зданий и проектируемых помещений "Smart Space"					Сводная		
					Лист		
					3		
Ситуационный план, Схема планировочной организации земельного участка							

План на откатка -3.000 М. | 1:500



Экспликация помещений на отпечатке -3.000	
Наименование помещения	Площадь (кв.м)
НПП	160,96
Паркинг	6738,16
ТП	70,59
Итого:	6999,71

Предварительная блокировка паркинга 200 машиномест

Функциональное зонирование
Помещения склада
Технические помещения
Помещения НПП
Коридор
Паркинг

Эскизный проект

Реконструкция существующих зданий и проектирование
еще одного "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарбская, дом

2

Страница 1 из 1

Продукция компании "Smart Space"

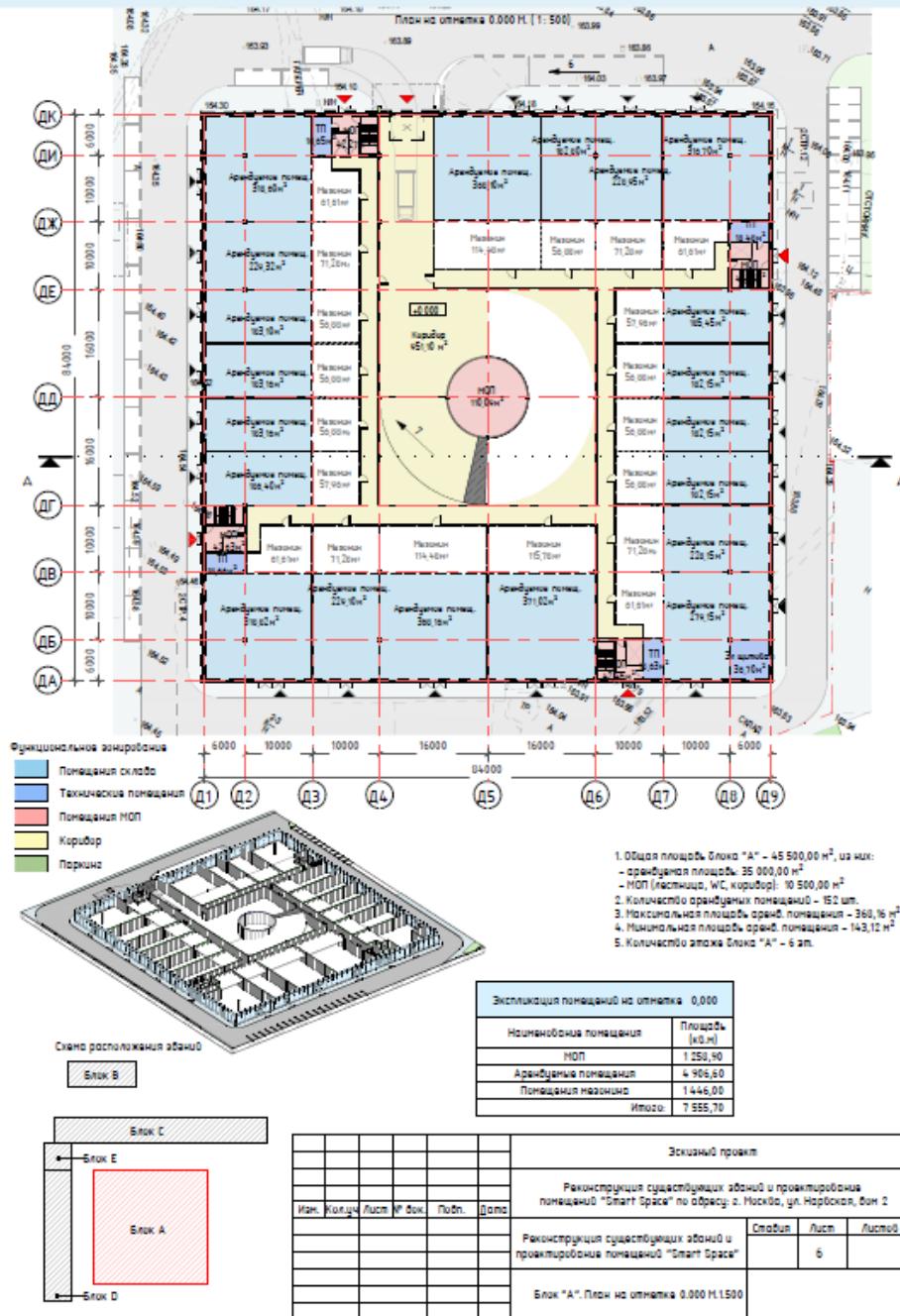
10

1

1

Ул. Нарвская Москва **35 000 м²**

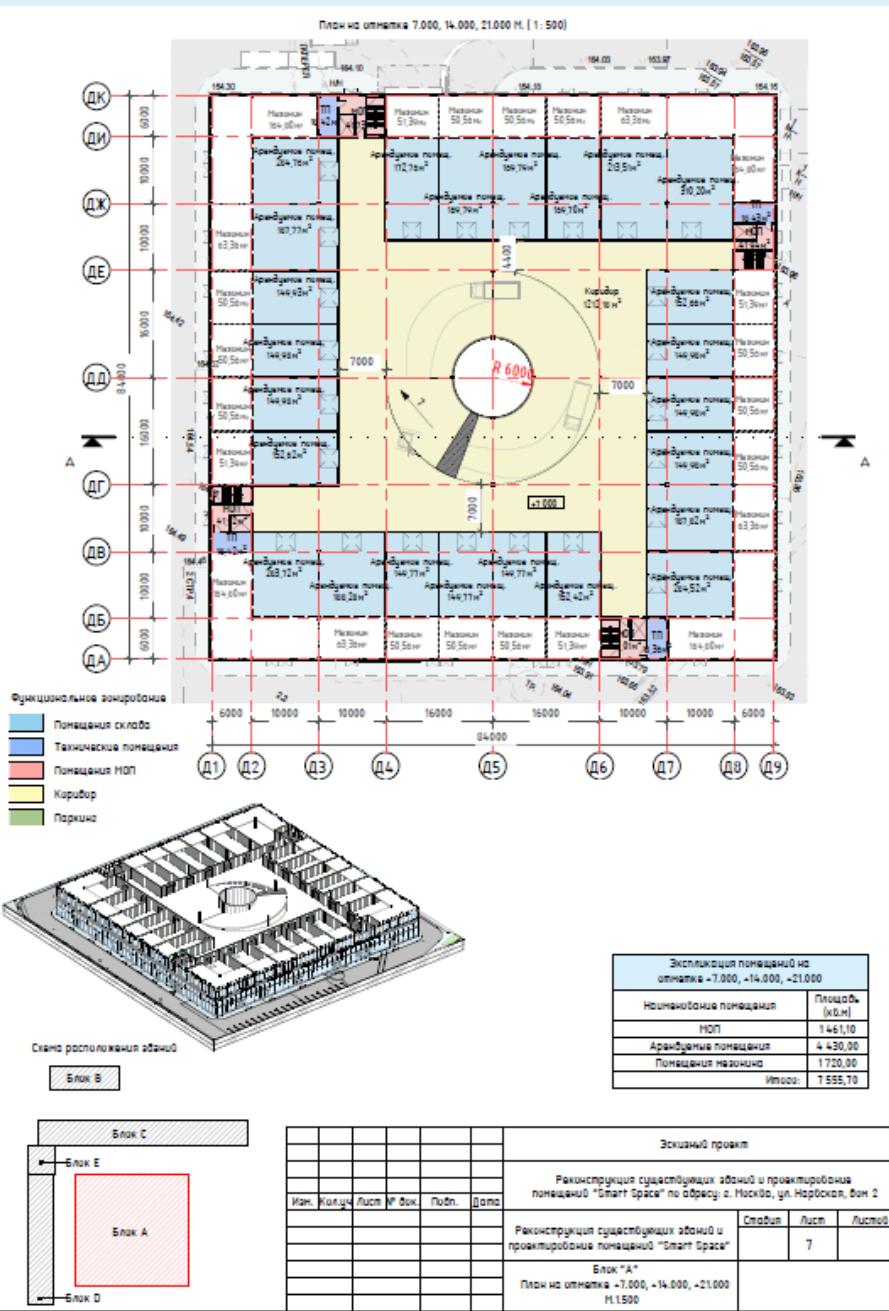
БЛОК А
ПЛАН НА ОТМЕТКЕ 0.000



**Ул. Нарвская
Москва
35 000 м²**

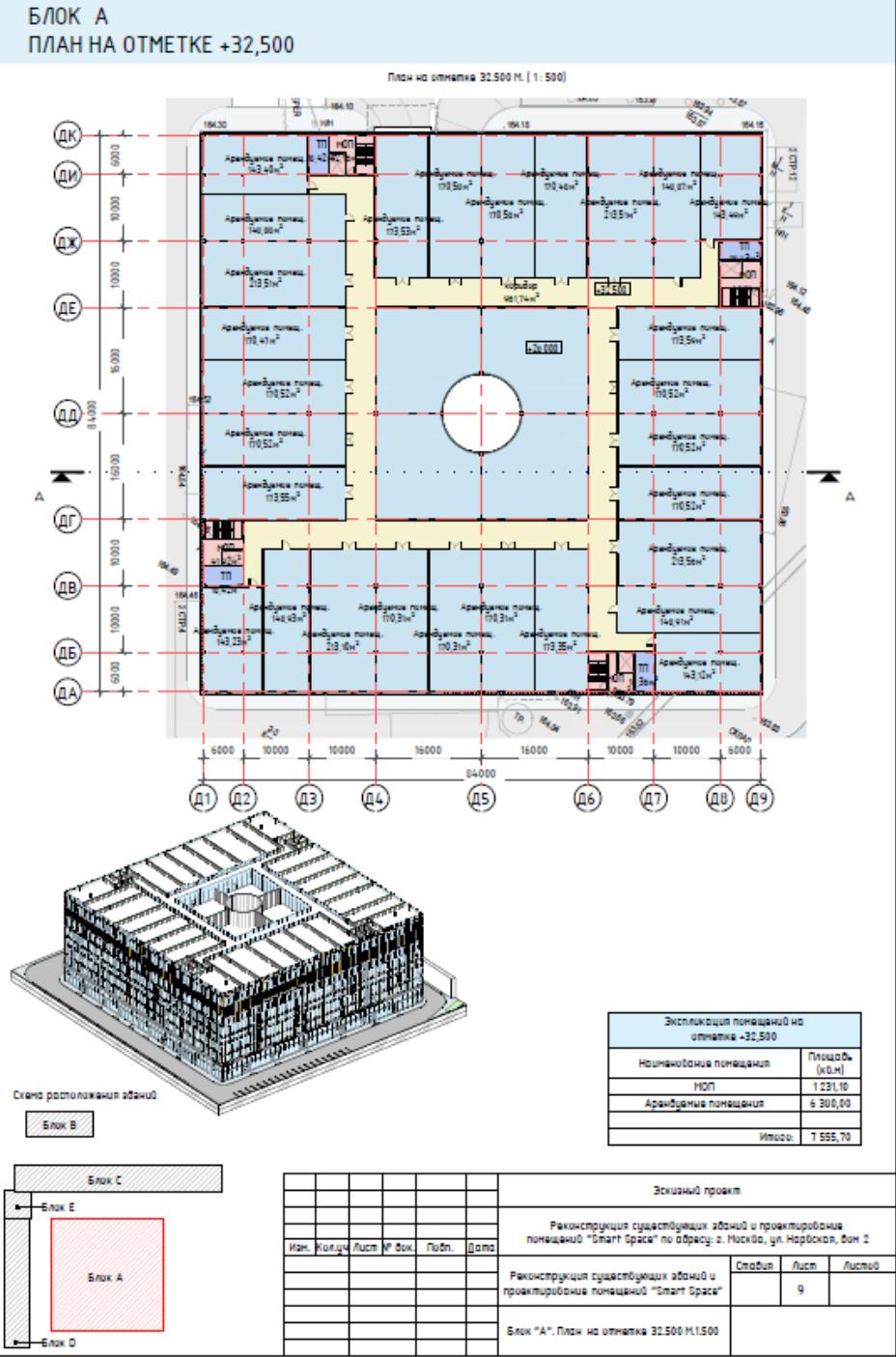
БЛОК А

ПЛАН НА ОТМЕТКА +7,000, +14,000, +21,000



**Ул. Нарвская
Москва
35 000 м²**

БЛОК А
ПЛАН НА ОТМЕТКЕ +32,500

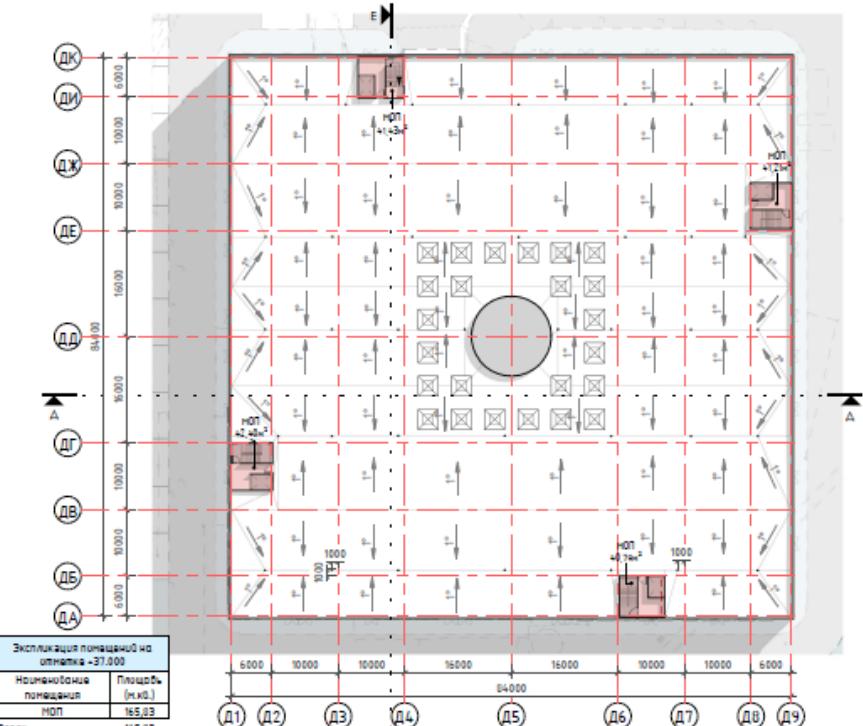


**Ул. Нарвская
Москва
35 000 м²**

БЛОК А

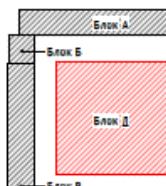
ПЛАН КРОВЛИ НА ОТМЕТКЕ 37.000

План на отметке 37,000 м. (1:500)



Блок Т

Схема расположения этажей



Эскизный проект

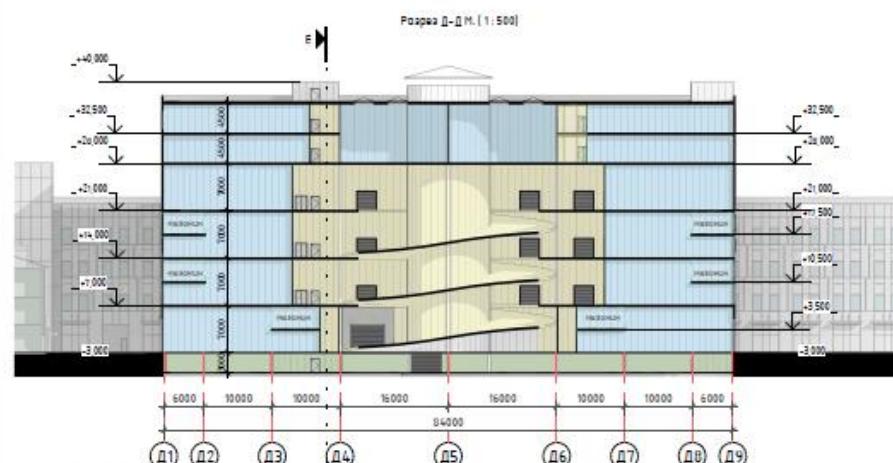
Реконструкция существующих зданий и проектирование новых "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2

Реконструкция существующих зданий и проектирование новых "Smart Space"

План на отметке 33,000 м. 1:500

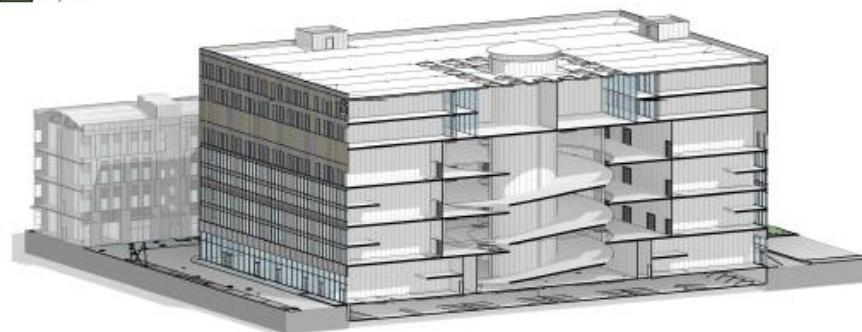
SKLADMAN
PROJECT

Ул. Нарвская
Москва
35 000 м²

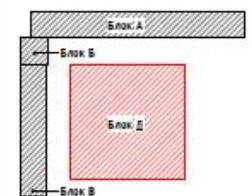


Функциональные зонирования

- Помещения склада
- Технические помещения
- Помещения МОП
- Коридор
- Паркинг

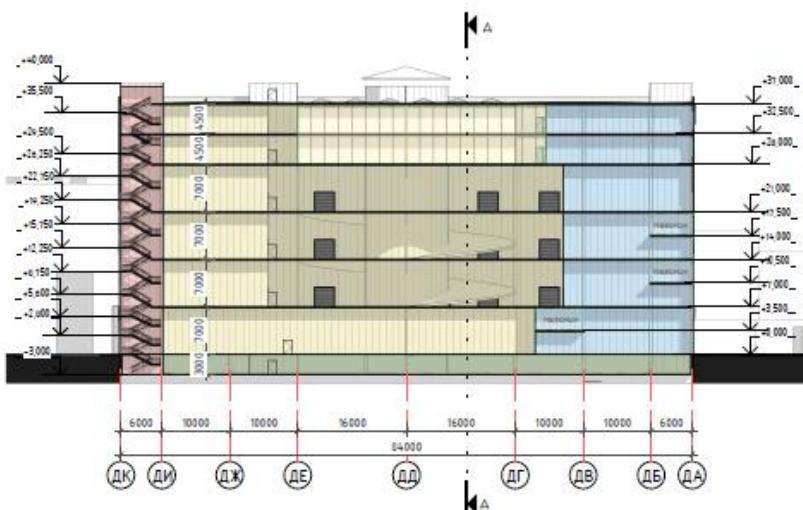


Блок Г Схема расположения зонций



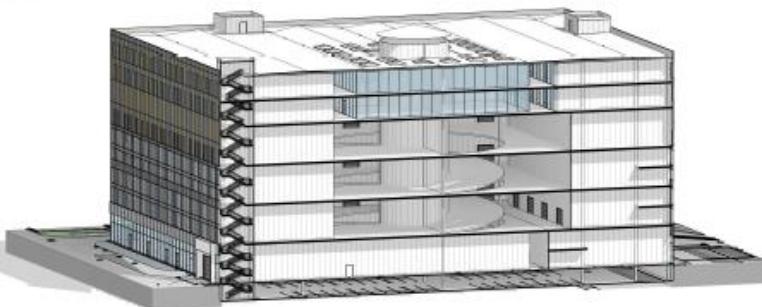
Эскизный проект			
Реконструкция существующих зонций и проектирование помещений "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2			
Ин. Колцк. Лист № док.	Подп.	Дата	
Реконструкция существующих зонций и проектирование помещений "Smart Space"			Страница
			Лист
			Листов
			24
Разрез Д-Д М.1:500			

Разрез Е-Е М (1:500)

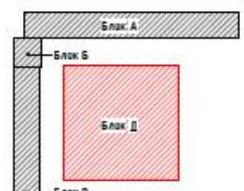


Функциональное зонирование

- Помещения склада
- Технические помещения
- Помещения НПО
- Коридор
- Паркинг



Блок Г Схема расположения этажей



Эскизный проект

Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2

Имя	Кол-во	Лист №	Файл	Дата

Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений "Smart Space"

Страница

Лист

Листов

Разрез Е-Е М 1:500

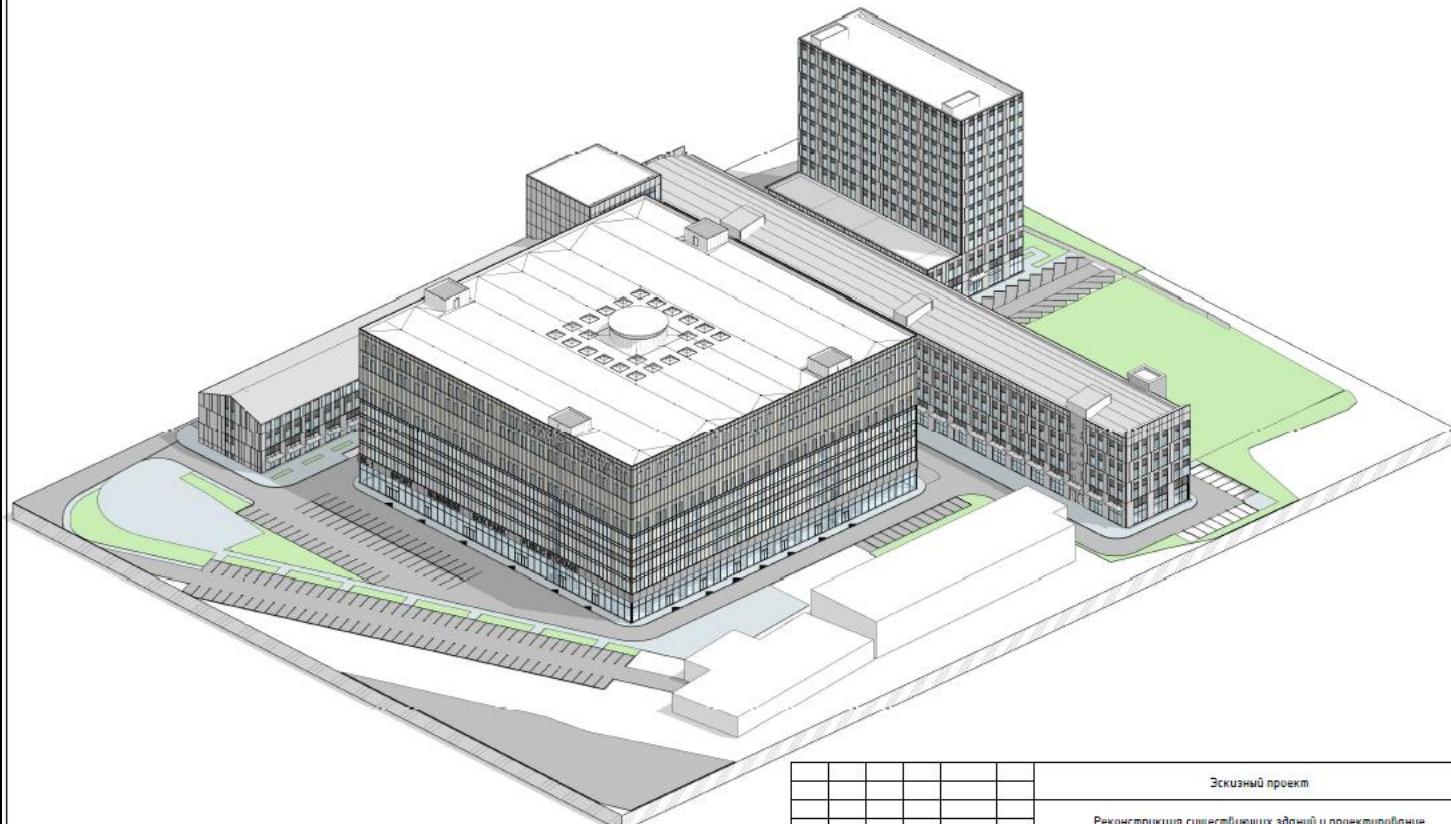
Ул. Нарвская
Москва
35 000 м²

Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²

**SKLADMAN
PROJECT**

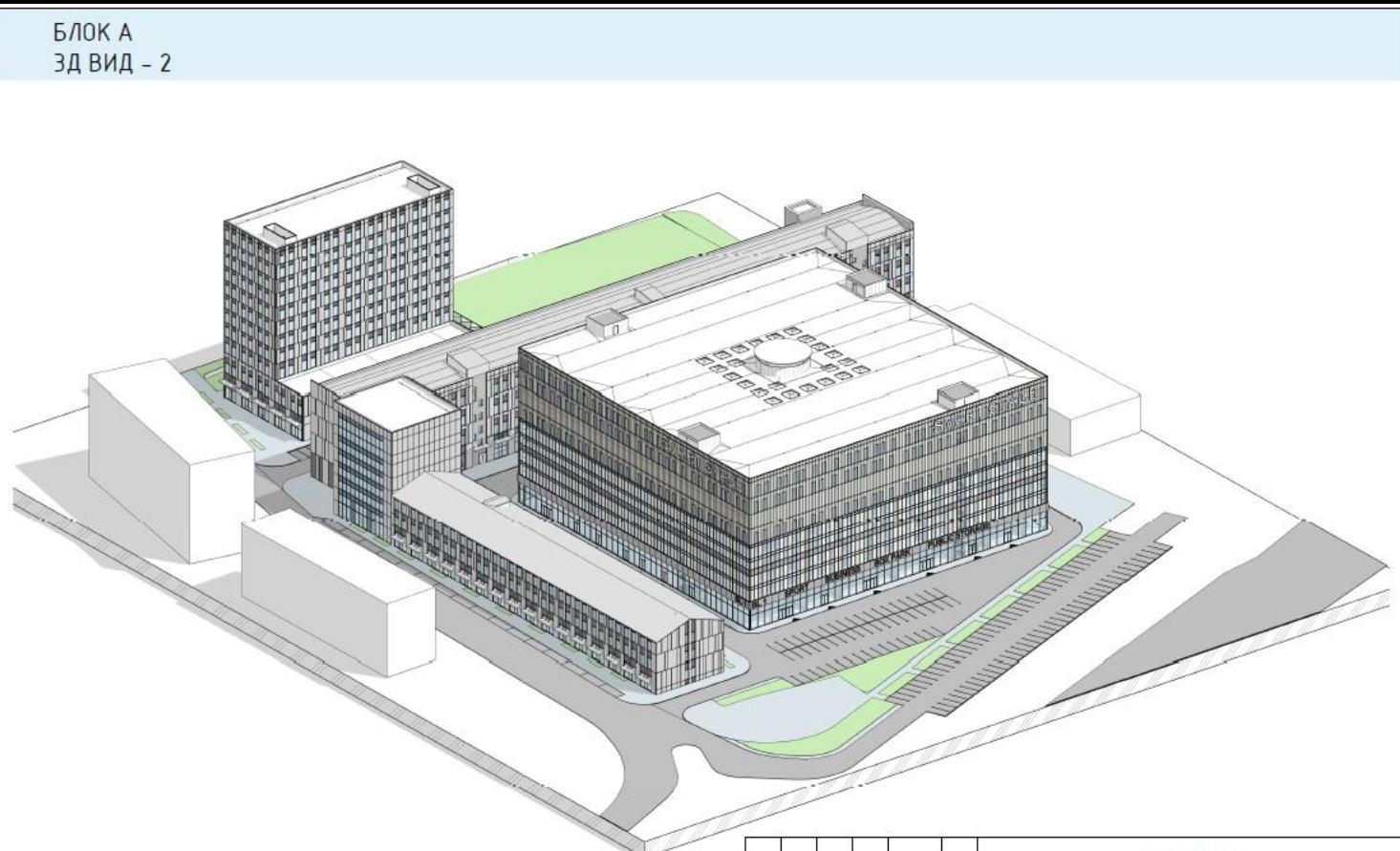
БЛОК А
ЗД ВИД - 1



Ул. Нарвская, Москва

35 000 M²

БЛОК А
ЗД ВИД - 2



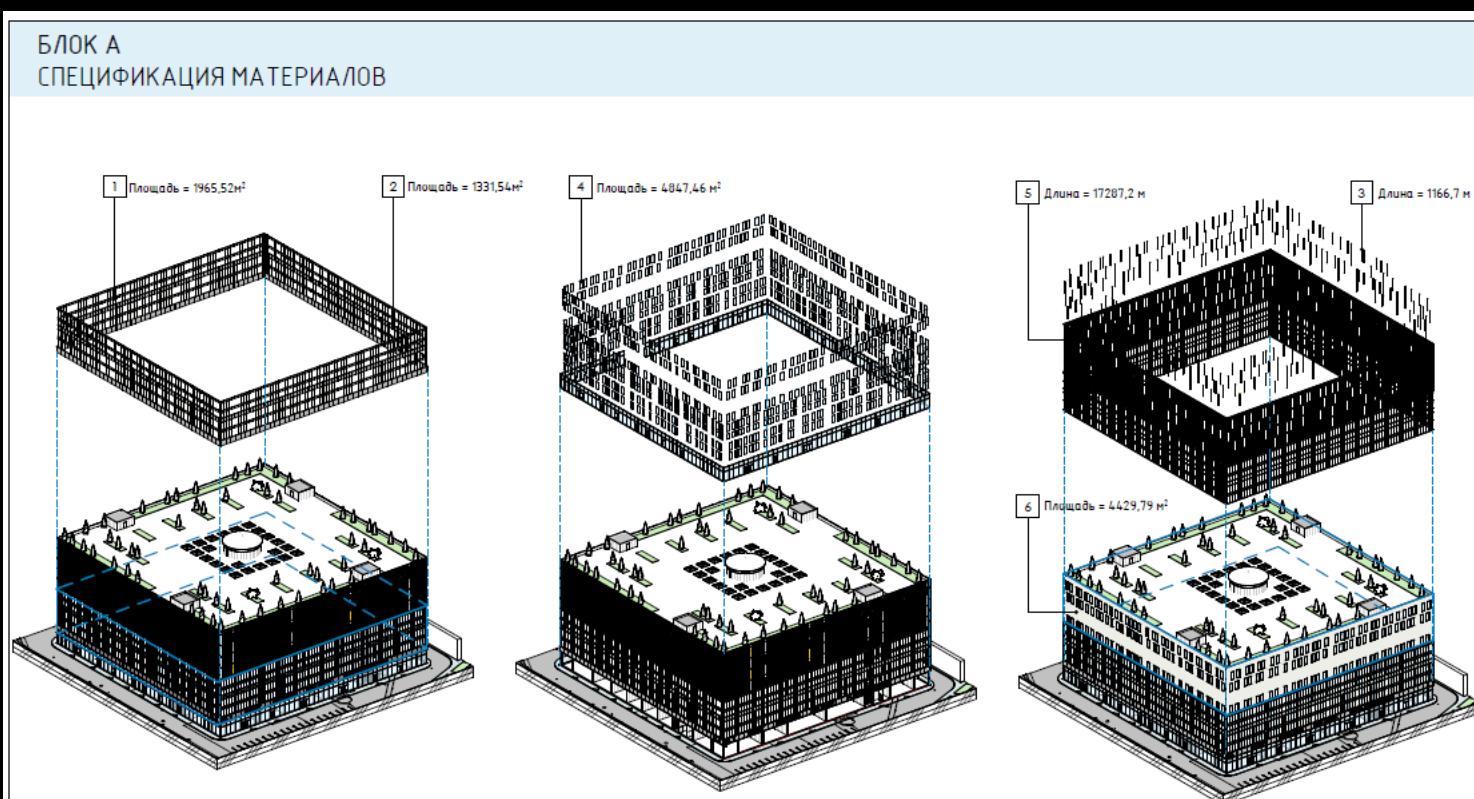
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Эскизный проект							
						Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений "Smart Space" по адресу: г. Москва, ул. Нарышкин, дом 2							
						Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений							
						"Блок А" ЗД схема - 2							

Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²

**SKLADMAN
PROJECT**

БЛОК А СПЕЦИФИКАЦИЯ МАТЕРИАЛОВ



Поз.	Наименование элементов фасада	Наименование и номер коллера	Цвет	Параметры
1	Композитный материал	RAL-9002 (серо-белый)		1965.52 м ²
2	Композитный материал	RAL-7005 (темно-серый)		133154 м ²
3	LED полосы дляочной иллюминации	Светодиодная температура 2200K		1166,7м
4	Остекление			4847.46 м ²
5	Вертикальные металлические элементы фасада	200x50мм RAL-7012		17287.2м
6	Покраска	RAL-9002 (серо-белый)		4429.79 м ²

Ул. Нарвская, Москва



Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²



Изн.	Кол.уч.	Лист №	док.	Подп.
				Дата

Эскизный проект

Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений для аренды по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2

Стадия	Лист	Листов
	33	

Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений для аренды

Визуализация ЗД

Ул. Нарвская, Москва

35 000 м²



				Эскизный проект		
				Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений для аренды по адресу: г. Москва, ул. Нарвская, дом 2		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Реконструкция существующих зданий и проектирование помещений для аренды				Стадия	Лист	Листошт
					35	
Визуализация Зд						

Moskvich, Москва

10 000 м²

S.R.L. "SMART ARCHITECTURE"
Licenta ser. AMII № 049173
din 12.05.2015

Эскизны́й проеќт

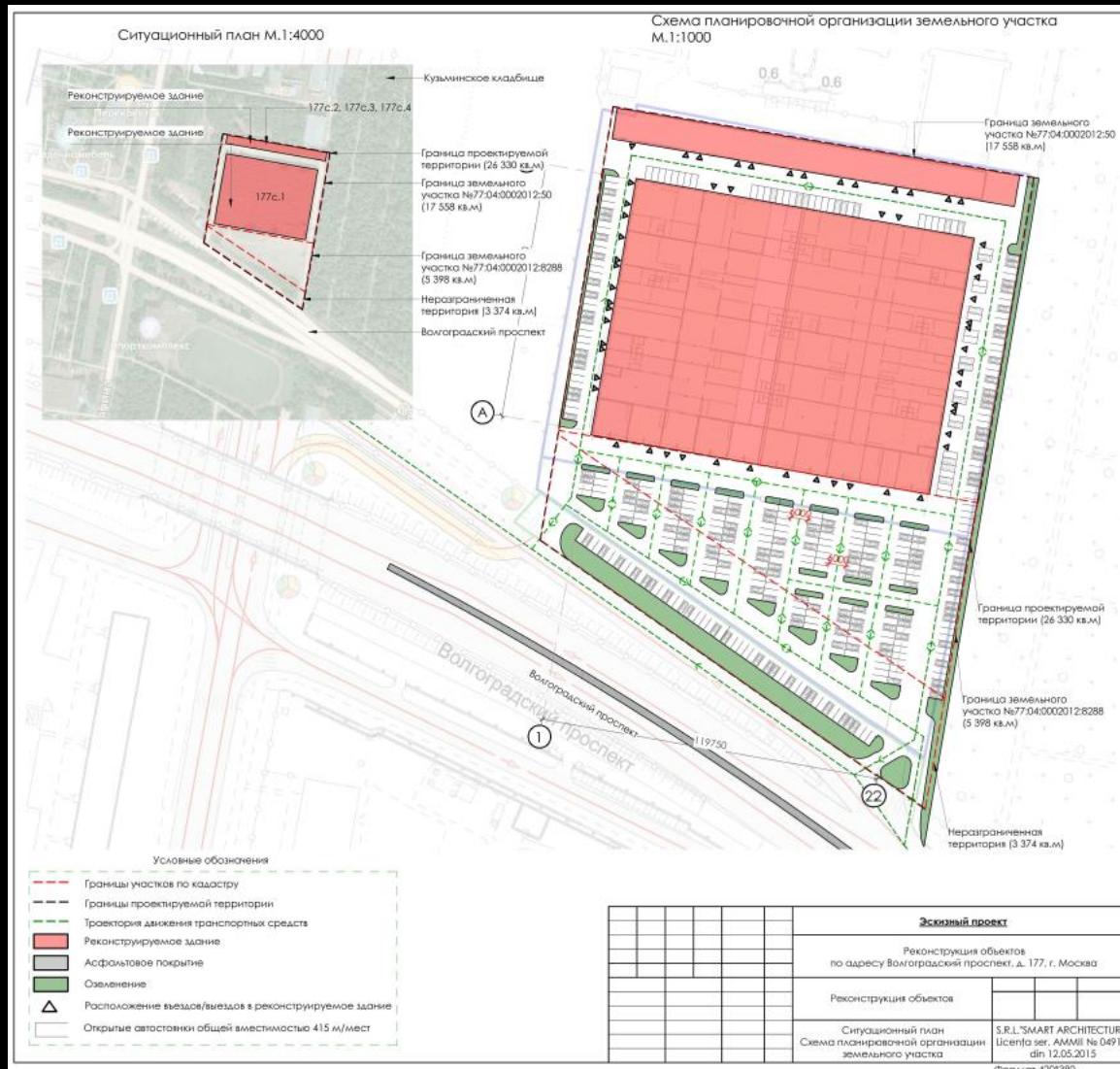
Реконструкция объектов
по адресу Волгоградский проспект, д. 177, г. Москва

Кишинёв 2020



Moskvich, Москва

10 000 м²



Moskvich, Москва

SKLADMAN
PROJECT

10 000 м²

План первого этажа терминала автосервиса,
на отм. ± 0,000. После реконструкции.
М. 1:500

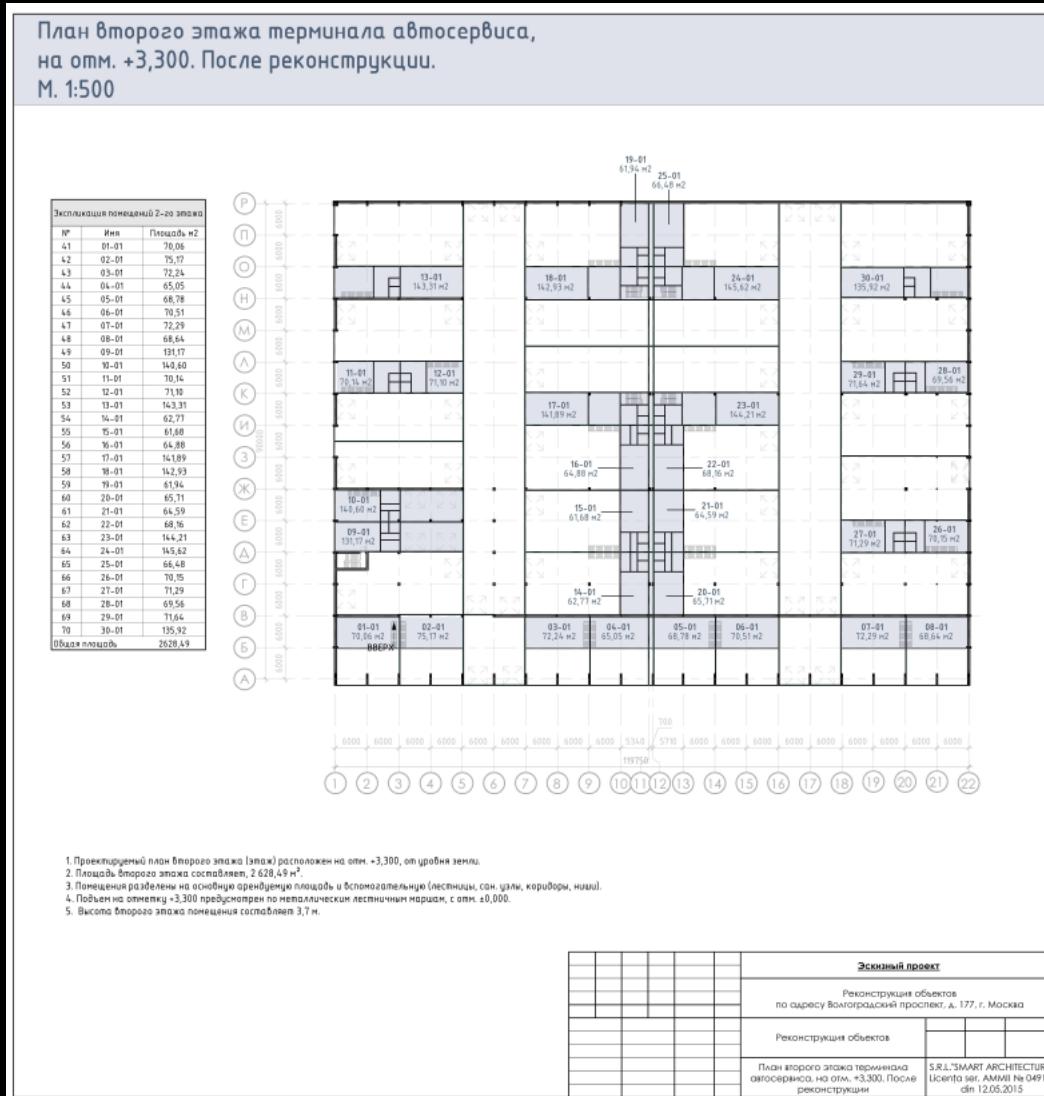


- Соединяющий план первого этажа (паркер) расположен на отм. ± 0,000, на уровне земли.
- Площадь земельных участков составляет 10 526,51 м².
- Дома, здания и сооружения, расположенные на земельном участке, являются нежилыми (лестницы, сан.узлы, коридоры, ниши).
- Все free арендуемые помещения предусматрены входами/выходами, с отдельными зонами.
- Земельный участок имеет размер 3,0x3,3 (11 метров, для пешеходных тротуаров). В первомаче бремя земельных земельных участков, с избыточным земельным участком.
- Высота основной арендованной зоны помещения составляет 7,0 м

Эскизный проект											
Реконструкция объектов по адресу Белогородская улица, д. 177, г. Москва											
Реконструкция гаражей											
План первого этажа терминала автосервиса, на отм. ± 0,000. После реконструкции											S.R.L.'SMART ARCHITECTURE' ЦСКМ № 177, АММЛ № 049173 дн 12.05.2015

Moskvich, Москва

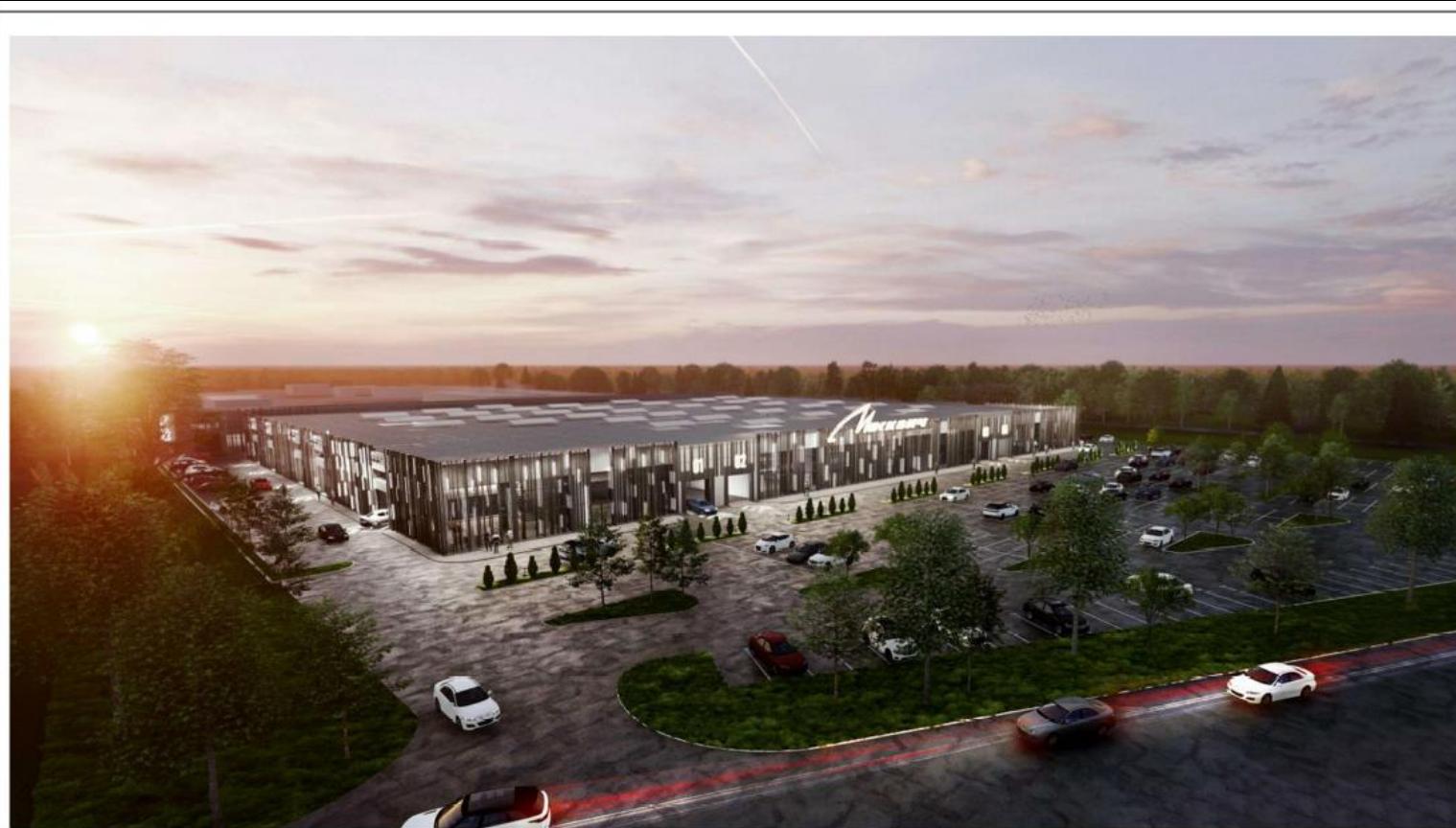
10 000 м²



Moskvich, Москва

SKLADMAN
PROJECT

10 000 м²



Эскизный проект	
Реконструкция объектов по адресу Волгоградский проспект, д. 177, г. Москва	
Реконструкция объектов	
Визуализация Зд	S.R.L."SMART ARCHITECTURE" Licenta ser. AMMII № 049173 din 12.05.2015

Moskvich, Москва

10 000 м²

**SKLADMAN
PROJECT**



Moskvich, Москва

SKLADMAN
PROJECT

10 000 м²



Эскизный проект	
Реконструкция объектов по адресу Волгоградский проспект, д. 177, г. Москва	
Реконструкция объектов	
Визуализация ЗА	S.R.L."SMART ARCHITECTURE" Licenta ser. AMMII № 049173 din 12.05.2015

Moskvich, Москва

SKLADMAN
PROJECT

10 000 м²



Эскизный проект

Реконструкция объектов
по адресу Волгоградский проспект, д. 177, г. Москва

Реконструкция объектов

S.R.L."SMART ARCHITECTURE"
Licenta ser. AMMII № 049173
din 12.05.2015

Визуализация ЗА

Брашов, Румыния

8 200 м²

S.R.L. "SMART ARCHITECTURE"
Licenta ser. AMII № 049173
din 12. 05. 2015

Schita de proiect

Proiectarea constructii industriale,
situate in judetul Brasov, mun.Brasov,
Calea Feldioarei, CF 156960 cad 156960

BENEFICIAR :

Chisinau 2019



Брашов, Румыния

8 200 м²

Plan general SC 1:1000

INDICATII CONVENTIONALE

- - - Hotarul terenului
- - Acces pompieri
- ■ Frigider proiectat
- ■ Cladiri existente
- ■ Acces auto (asfalt)
- ■ Spatii verzi

N.	Denumire Indici	Unit. măsură	Indice
1	Suprafața terenului	ha	15.6000
2	Suprafața construită la sol	m ²	6675.65
3	Suprafața desfasurată	m ²	8215.71
4	Suprafața utilă	m ²	8215.71

Schema situationala SC 1:4000

teren privat

Tabel indicatori tehnico-economici

N.	Denumire Indici	Unit. măsură	Indice
1	Suprafața terenului	ha	15.6000
2	Suprafața construită la sol	m ²	6675.65
3	Suprafața desfasurată	m ²	8215.71
4	Suprafața utilă	m ²	8215.71

Proiectul de execuție este îndeplinit în conformitate cu normativele și regulile în vigoare și asigură criteriile de bază a calității construcțiilor, reglementate de "Legea privind calitatea în construcție" (Nr.721-XIII din 02.02.96).

A. rezistență și stabilitate
 B. siguranță în exploatare
 C. siguranță la foc
 D. igienă și sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător
 E. izolație termică, hidrofugă și economie de energie
 F. protecție împotriva zgromotului

Arhitect Șef Proiect | Inginer Șef Proiect

Borderou edificii construcții

Nr. pe PG-1	Denumire	Nr. de nivele	Suprafata [m ²]
1	Depozit BLOC 1	P+E	2439.82
2	Depozit BLOC 2	P+E	4236.05

Proiectul a fost executat în baza Certificatului de urbanism

BENEFICIAR:

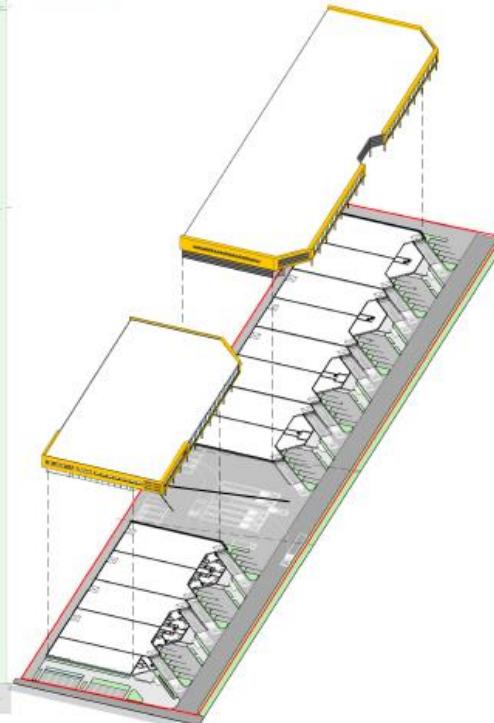
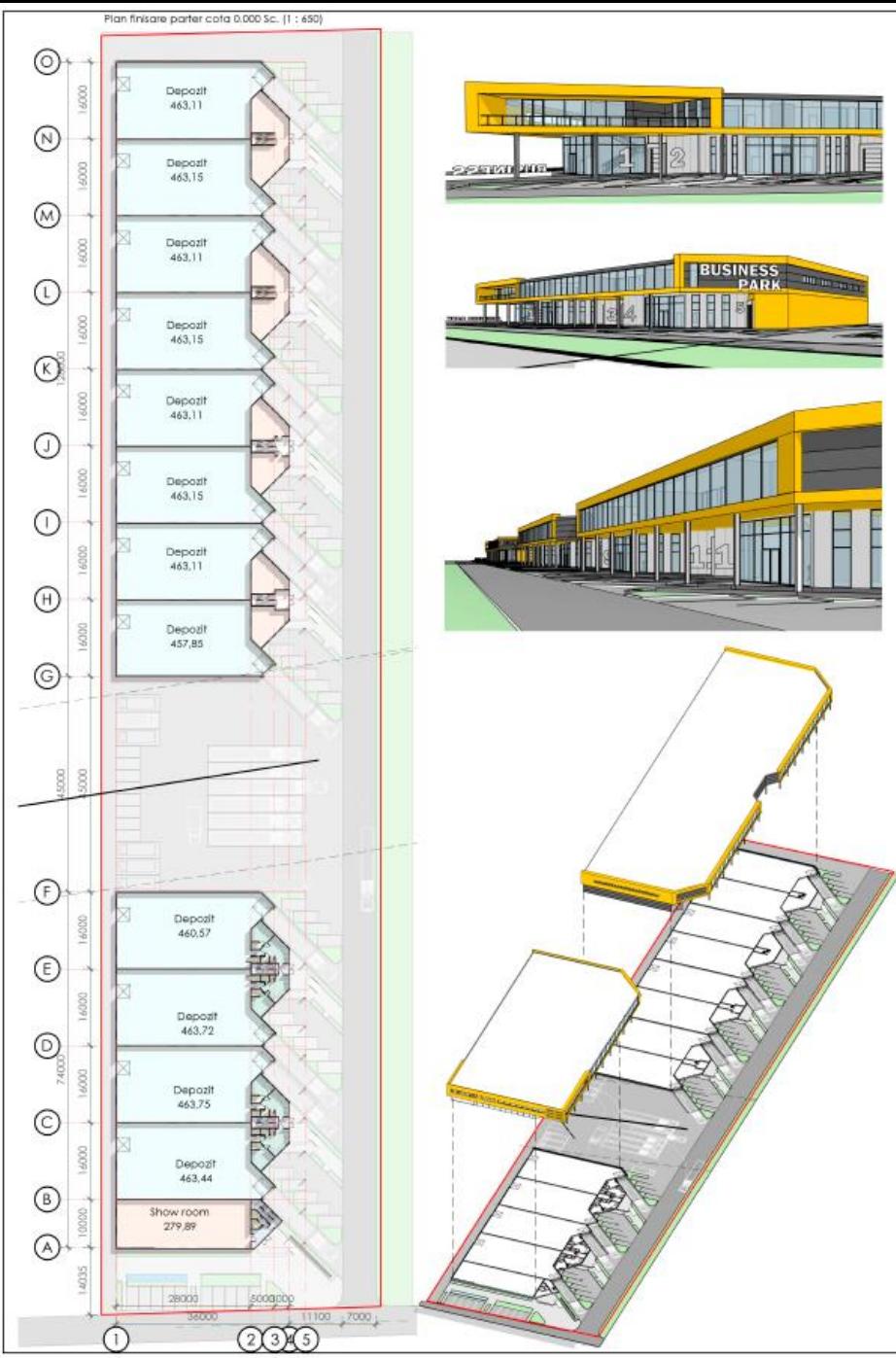
S.R.L. "SMART ARCHITECTURE" Licență ser. AMII Nr.049173 din 12.05.2015
--

Schita de proiect

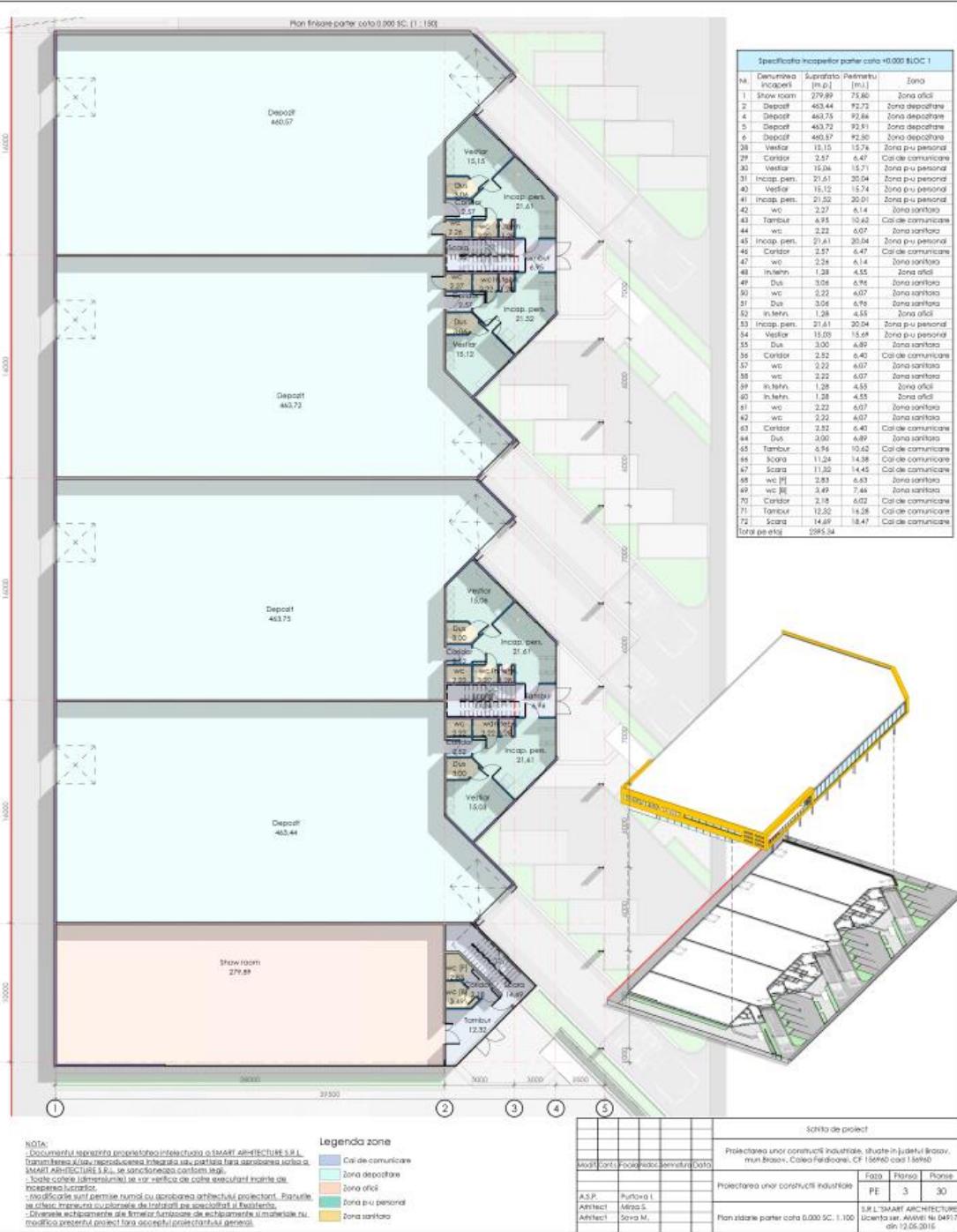
Proiectarea unor construcții industriale, situate în județul Brașov, mun. Brașov, Calea Feldioarei, CF 156960 cod 156960

Modificare	Cant.	Foiala	Nodoc	Semnatura	Data	Faza	Plansa	Plansa
A.S.P.						SP	1	
Arhitect	Mirza S.					Plan general SC 1:1000		
Arhitect	Sova M.					Schema situationala SC 1:4000		

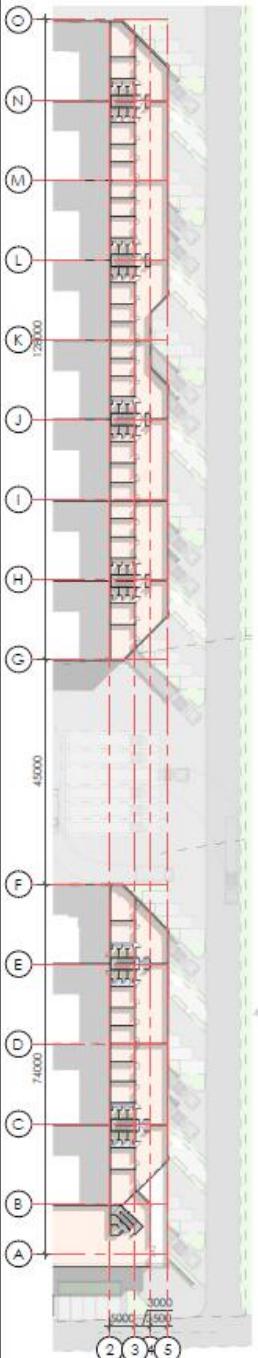
S.R.L. "SMART ARCHITECTURE" Licență ser. AMII Nr.049173 din 12.05.2015



**Брашов
Румыния
8 200 м²**

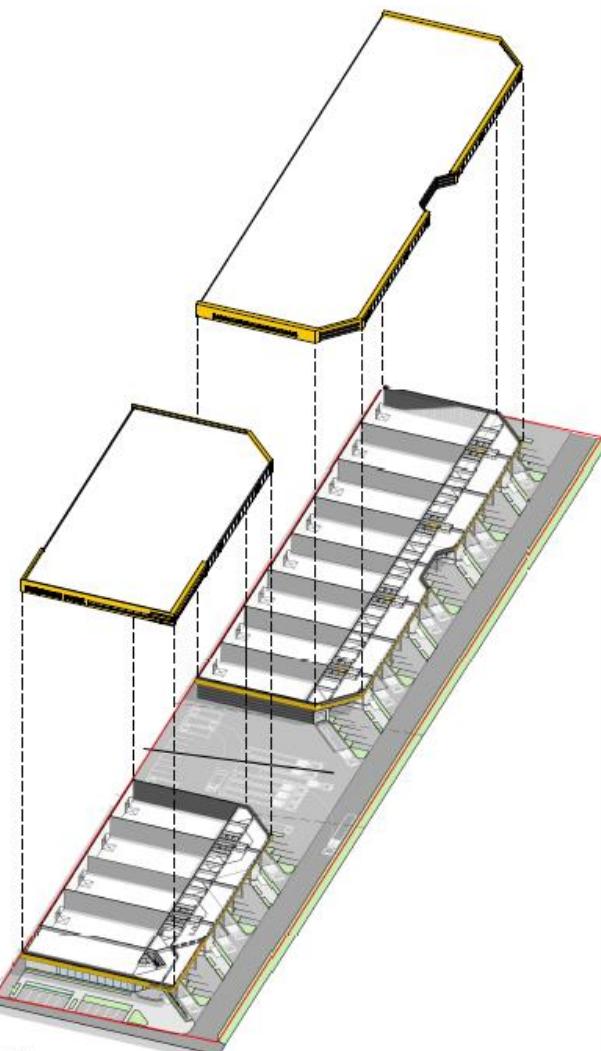


**Брашов
Румыния
8 200 м²**



NOTĂ:
Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a SMART ARCHITECTURE S.R.L. Transmiterea și sau
reproduserea integrală sau parțială fără aprobatarea scrisă a SMART ARCHITECTURE S.R.L. se sanctionează
conform legii.
Toate coloanele (dimensiunile) se vor verifica de către execuțional înainte de începerea lucrărilor.
Modificările sunt permise numai cu acordarea arhitectului proiectant. Planurile se citesc împreună cu
planurile de instalații pe specialitate și Rezistență.
Diversele echipamente ale firmelor furnizatoare de echipamente și materiale nu modifică prezentul
proiect fără acordul proiectantului general.

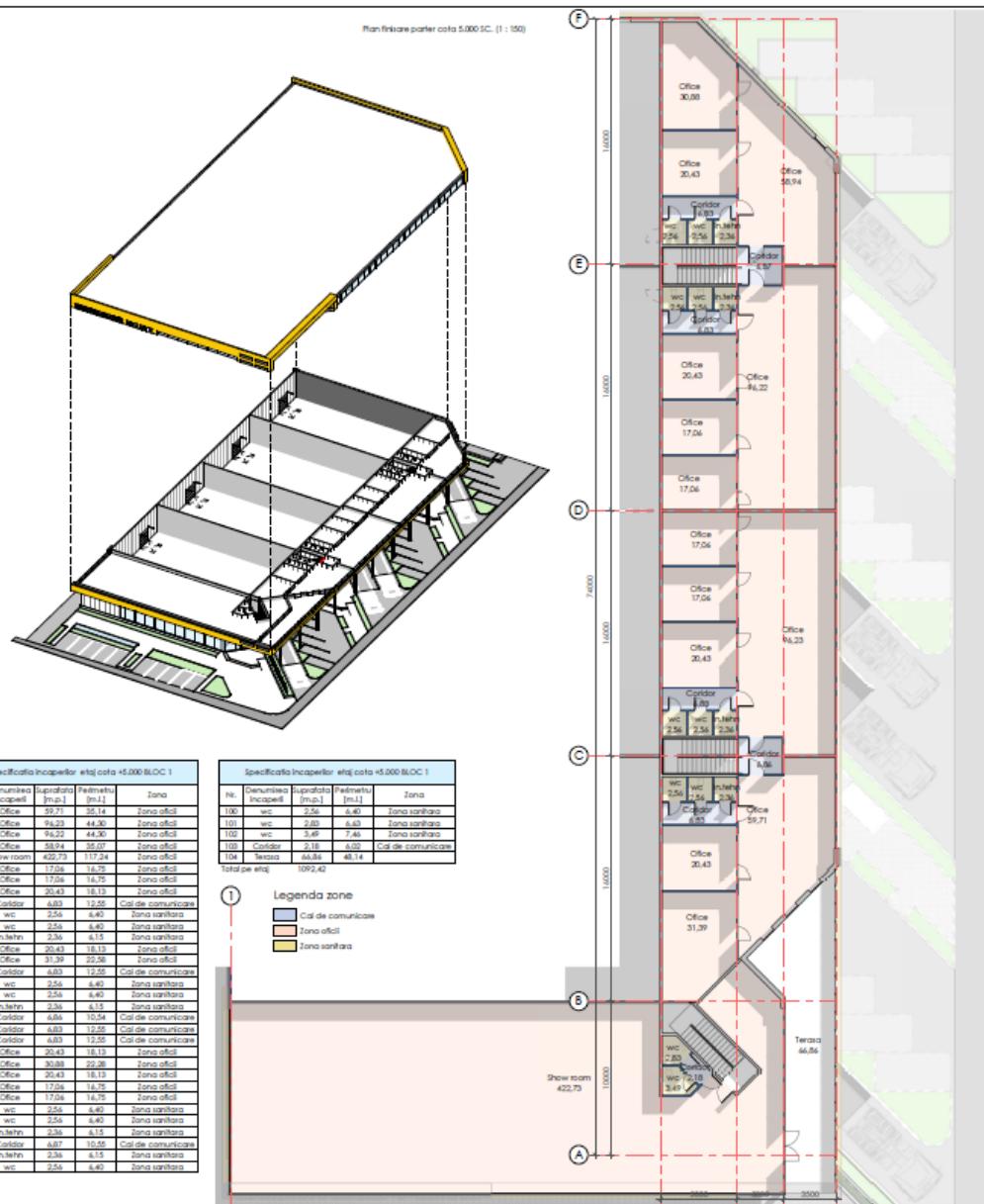
Schita de proiect					
Proiectarea unor construcții industriale, situate în județul Brașov, mun.Brașov, Calea Feldioarei, CF 156960 cod 156960					
Modif.	Cant.	Faza	Noduri	Semnatură	Data
A.S.P.	Purtova L.	Faza	Plansa	Plansc	
Architect	Mirza S.				
Architect	Sova M.				
		Plan zidarie etaj cota +5.000 SC. 1.100	S.R.L.'SMART ARCHITECTURE' Licență ser. AMMI Nr 049173 din 12.05.2015		
					Format: 297x420



Брашов
Румыния
8 200 м²

Брашов Румыния

8 200 м²



Specificatio incipit etia colo 45.000 BLOC				
Nr.	Denumire incipit	Suprafata [m ²]	Pentru [m ²]	Zona
16	Office	74,43	17,15	Zona officii
16	Office	74,43	44,90	Zona officii
17	Office	94,22	44,90	Zona officii
18	Office	56,94	55,07	Zona officii
19	Show room	102,79	117,24	Zona officii
20	Office	174,51	16,75	Zona officii
21	Office	174,51	16,75	Zona officii
25	Office	204,43	18,75	Zona officii
26	Codice	4,63	12,65	Cod de comunicare
26	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
26	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
27	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
28	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
29	Office	311,39	25,98	Zona officii
30	Codice	4,63	12,65	Cod de comunicare
30	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
30	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
31	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
32	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
33	Codice	4,63	12,65	Cod de comunicare
33	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
33	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
34	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
35	Office	43,13	18,33	Zona officii
36	Office	43,13	18,33	Zona officii
37	Office	174,51	17,75	Zona officii
38	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
38	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
39	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria
40	Codice	4,63	12,65	Cod de comunicare
40	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
40	wc	2,55	6,40	Zona sanitaria
41	In.techn.	2,95	4,15	Zona sanitaria

Specifica Incapacități cota <5.000 BLOC 1				
Nr.	Denumirea Incapacități	Suprafata [m ²]	Pentru metru [m ²]	Zonă
100	wc	2,56	6,40	Zonă sanitara
101	wc	2,83	6,63	Zonă sanitara
105	wc	3,46	7,46	Zonă sanitara
108	Codificat	2,18	6,00	Cd de comunicare
109	Zonă	2,04	50,21	

			Schită de proiect
			Proiectarea unor construcții industriale, situate în județul Brașov, mun. Brașov, Calea Feldioarelor, CT 158/90 cod 158/90
Acad/Certificat/Proiect/Referință/Contabil			
A.S.P.	Putofca L.	Protectarea unor construcții industriale	Rata Planșă Planșă
ARHitect	Mișca S.		PE 5 30
ARHitect	Sorin M.	Rian finisare etaj colo +5.000 SC, 1.100	SULLI'SMART ARCHITECTURE Usciori str. AAMM nr. 06/PI/15 0744-20-20-20
			Scara 1:500

Брашов, Румыния

8 200 м²



Schita de proiect					
Modif	Cant.	Foiala	Nodoc.	Semnatura	Data
A.S.P.	Purtova I.				
Arhitect	Mirza S.				
Arhitect	Sova M.				
Vizualizari 3D			PE	6	30
S.R.L "SMART ARCHITECTURE" Licenta ser. AMMII Nr. 049173 din 12.05.2015					

Брашов Румыния 8 200 м²



NOTA:

- Documentul reprezinta proprietatea Intelectuala a SMART ARCHITECTURE S.R.L.
Tehnicienilor si/sau reproducerea integrala sau parciala fara permisie scrisa a SMART ARCHITECTURE S.R.L. se sanctioneaza conform legei.
- Toate cotele (dimensiunile) se vor verifica de catre executant inainte de inceperea lucrarilor.
- Modificari sunt permise numai cu aprobatarea arhitectului proiectant. Planurile se citesc, impreuna cu plansele de instalatii pe specialitate si rezistenta.
- Diversele echipamente ale firmelor furnizoare de echipamente si materiale nu modifica prezentul proiect fara acceptul proiectantului general.

Schita de proiect					
Proiectarea unor constructii industriale, situate in judestul Brasov, mun.Brasov, Calea Feldioarei, CF 156960 cod 156980					
Modif/Cant	Cant	Faza	Nodoc	Zemantura	Data
A.S.P.	Purtova I.	Proiectarea unor constructii industriale	PE	7	30
Architect	Mirza S.	Vizualizari 3D	S.R.L."SMART ARCHITECTURE" Licenta ser. AMMI Nr.049173 din 12.05.2015		
Architect	Sova M.				

Коледино, Подольск

10 000 м²

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу:
Московская область, Подольский район,
д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281

г. Москва
2020

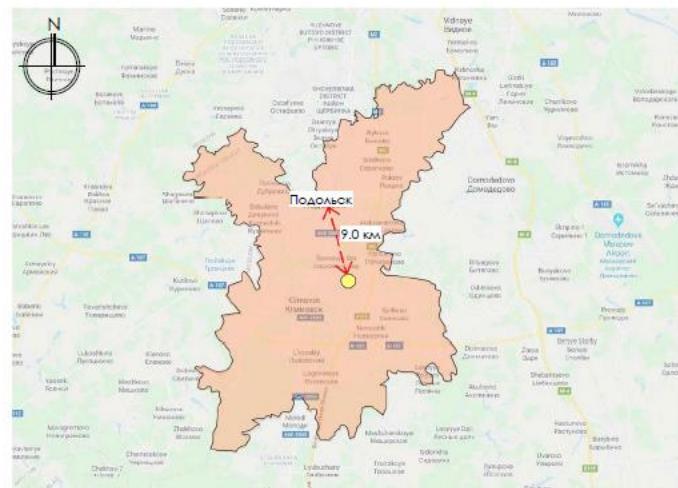
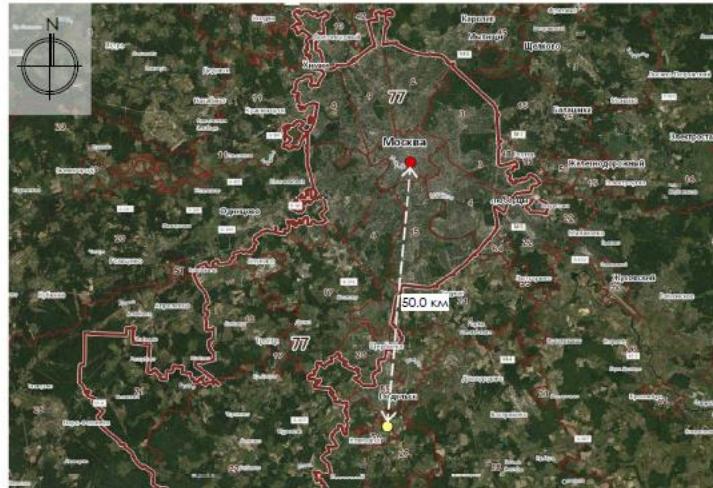


Коледино, Подольск

10 000 м²

**SKLADMAN
PROJECT**

Ситуационные схемы



1. Расстояние от центра г. Москва до участка - 50,0 км;
 2. Проектируемый складской комплекс расположен по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино¹, кадастровый номер: 50:27:0020709:281;
 3. Складской комплекс локально расположены на участке территории, площадью 15 000,00 м²;
 4. На территорию проектируемого складского комплекса предусмотрен зездовъезд с двух сторон;
 5. Деревня Коледино расположена около 9 км, от города Подольск и является удобным по месту положения, для разгрузки товара без необходимости зездовъезд с г. Москвой.

Изм., Кол. уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281
					Складской комплекс
					Стадия
					ЭП
					Лист
					Листов
					49
					Ситуационные схемы

Коледино, Подольск

10 000 м²



Изм.	Кол.	уч	Лист	№	док.	Подп.	Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу: Московская область, Подольский
район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281

Складской комплекс

Стадия Лист Листов

ЭП 40 49

3Д Визуализация

Коледино, Подольск

10 000 м²



Коледино, Подольск

10 000 м²



Изм.	Кол.	у ч	Лист	№	док.	Подп.	Дата	Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу: Московская область, Подольский район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281			
								Складской комплекс			
								ЭП	Стадия	Лист	Листов
								39		49	
								3Д Визуализация			



Коледино, Подольск

10 000 м²



Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу: Московская область, Подольский
район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281

Складской комплекс	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	41	49
ЗД Визуализация			

Коледино, Подольск

10 000 м²



Изм.	Кол.	Уч.	Лист	Недок.	Подл.	Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу: Московская область, Подольский
район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281

Складской комплекс	Стадия	Лист	Листов
ЭП	42	49	
3D Визуализация			

Коледино, Подольск

10 000 м²



Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.
				Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу: Московская область, Подольский
район, д. Коледино, кадастровый номер: 50:27:0020709:281

Складской комплекс	Стадия	Лист	Листов
	ЭП	43	49
3Д Визуализация			

Коледино, Подольск

10 000 M²



Отличия девелопмента Light Industrial от Big box

Big Box

- ✓ Повышенный риск для спекулятивного девелопмента
- ✓ Высокая цена входного билета
- ✓ Низкая маржинальность девелопмента
- ✓ Высокая конкуренция

Light Industrial

- ✓ Актуален спекулятивный девелопмент
- ✓ Эффективное использование ЗУ
- ✓ Формат интересен мелким инвесторам
- ✓ Пока конкуренции нет

Кейсы

iHub
Тбилиси
16 000 м²

iHub, Тбилиси

16 600 м²

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

Архитектурно - градостроительная концепция

«Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу: Грузия,
муниципалитет Тбилиси, г. Тбилиси,
с кадастровым номером 01.19.24.007.353; 01.19.24.007.082



iHub, Тбилиси

16 600 м²

СИТУАЦИОННЫЕ СХЕМЫ

Проектируемый участок - Грузия, Тбилиси, Алексеевский поселок

Кадастровый номер 01.19.24.007.082

Кадастровый номер 01.19.24.007.353

СХЕМА ЗАСТРОЙКИ

Постройки складского типа БЛОК 5

Постройки складского типа БЛОК 6

Границы территории

Постройки складского типа БЛОК 4

Постройки складского типа БЛОК 3

Постройки складского типа БЛОК 2

Постройки складского типа БЛОК 1

Постройки площадей под продажу RETAIL

Границы территории

Территория перед складом, парковки и объезды

Постройки складского типа БЛОК 4

1. Проектируемый складской комплекс расположен по адресу: Грузия, муниципалитет Тбилиси, с кадастровым номером 01.19.24.007.353; 01.19.24.007.082

2. Инфраструктура для малого и среднего бизнеса, объекты складского и производственного назначения с отдельными блоками площадью от 75 до 450 кв. метров.

3. Проектируемый комплекс расположен около 10 км. от города центра города Тбилиси и 3 км от Международного аэропорта Тбилиси имени Шота Руставели и является удобным по месту положения, для разгрузки товара без необходимости заезда в г. Тбилиси.

4. Общая площадь участков - 43 101.76 кв.м.
Площадь участка №1 с кадастр. номером - 01.19.24.007.082 - 22 254.01 кв.м.
Площадь участка №2 с кадастр. номером - 01.19.24.007.353 - 12 850.96 кв.м.
Площадь участка №3 - 7 996.79 кв.м.

5. Разрешенное использование: размещение промышленных объектов

Изм. Кол.ч. Лист. Недок. Подпись Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу:

Стадия	Лист	Листов
ЭП	3	
Ситуационный план		

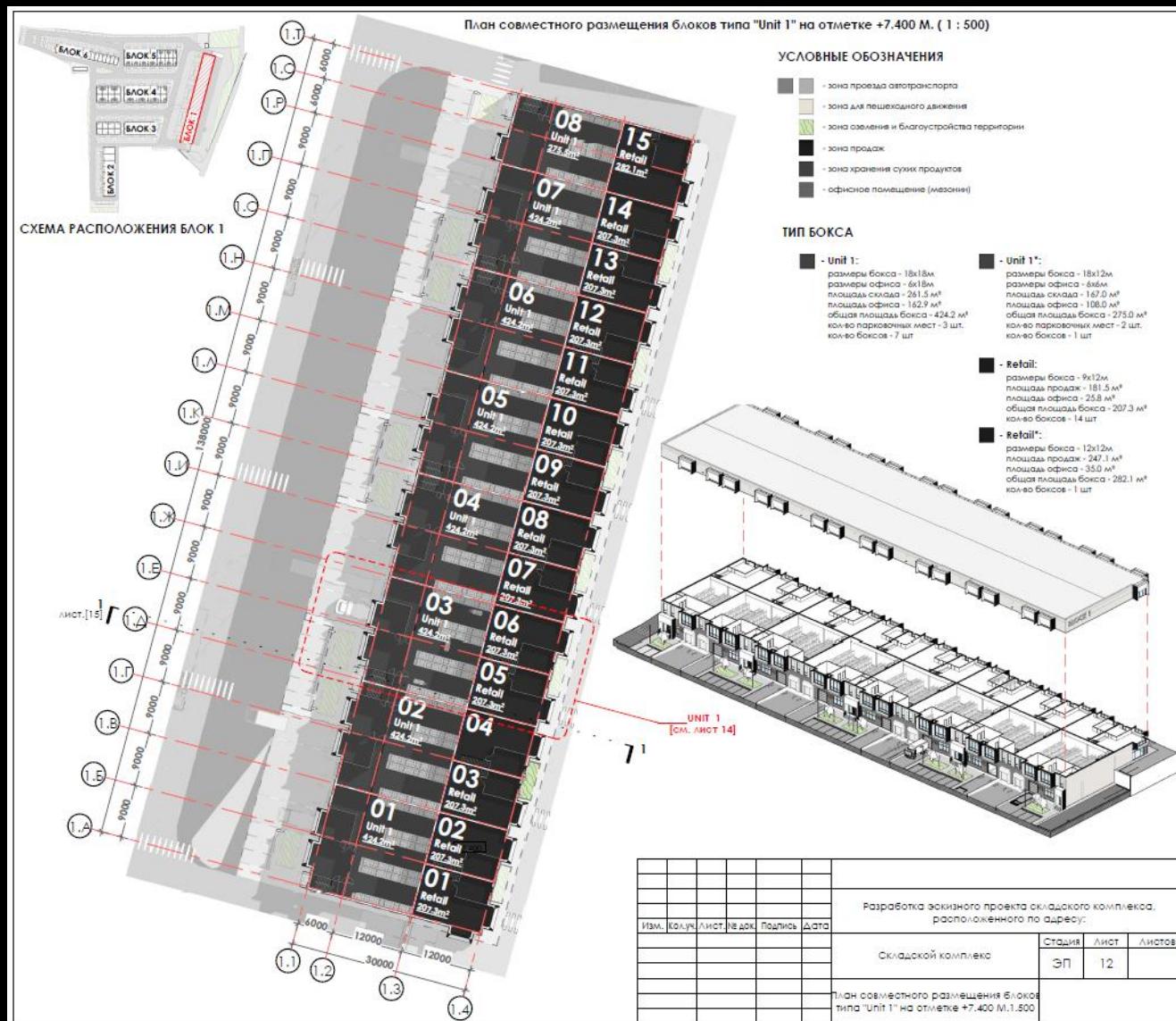
iHub, Тбилиси

16 600 м²



iHub, Тбилиси

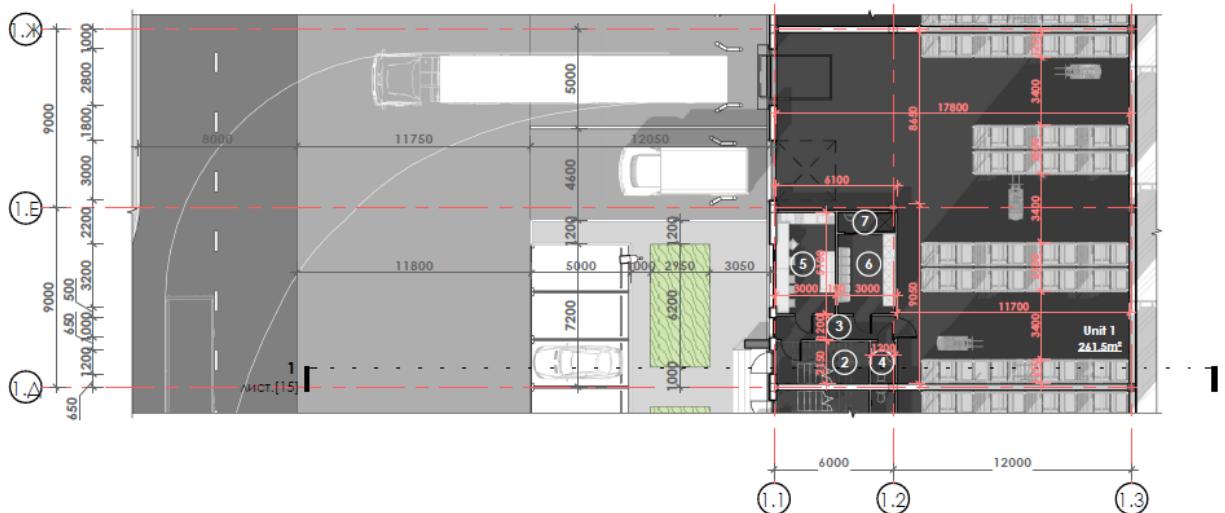
16 600 м²



iHub, Тбилиси

16 600 м²

План Unit 1 на отметке +0.000 М. (1 : 200)



ТИП БОКСА

- Unit 1:
размеры бокса - 18x18м
размеры офиса - 6x18м
площадь склада - 241,5 м²
площадь офиса - 162,9 м²
общая площадь бокса - 404,2 м²
количество парковочных мест - 3 шт.
количество боксов - 7 шт.

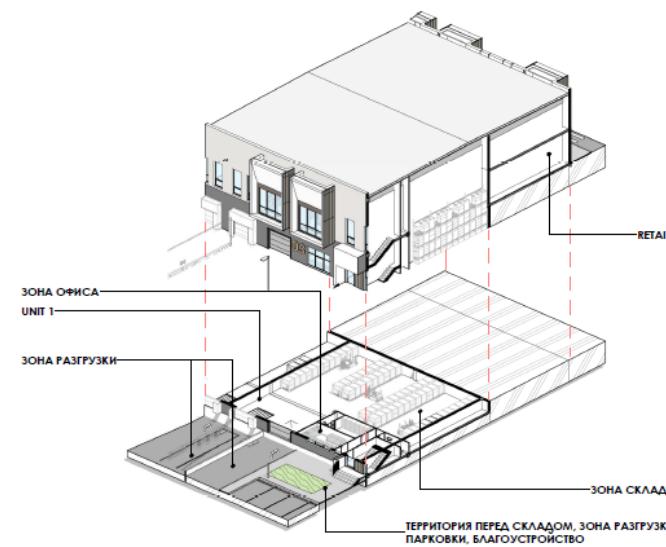
- Retail:
размеры бокса - 9x12м
площадь склада - 181,5 м²
площадь офиса - 25,8 м²
общая площадь бокса - 207,3 м²
количество боксов - 14 шт

Экспликация помещений Unit 1

№	Имя	Площадь (кв.м.)
1	Unit 1	261,5
2	Лестница	20,2
3	Коридор	7,2
4	WC	2,6
5	Комната перс.	15,3
6	Раздевалка	11,6

Экспликация помещений Unit 1

№	Имя	Площадь (кв.м.)
7	Душ	2,9
8	Тех помещ	2,6
9	Open space	42,6
10	Office	27,2
11	Антресоль	30,6
Общий итог:		424,2



Разработка эскизного проекта складского комплекса,
расположенного по адресу:

Изм.	Кол.	Лист.	Н.док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Складской комплекс		
						ЭП	13	
						План Unit 1. Retail на отметке +0.000 M.1:200		

iHub, Тбилиси

16 600 м²

План Unit 1 на отметке +5.000 М. (1 : 200)

Unit 1
241.5м²

+5.000
+0.000
+3.400
Retail 77.7м²

Подс. помещ.
2.2м²

WC 2.1м²

План Unit 1 на отметке +7.400 М. (1 : 200)

+6.000
+0.000
+7.400
Retail 83.8м²

Office 21.5м²

+7.400
Retail 83.8м²

Экспликация помещений Retail

№	Имя	Площадь (кв.м.)
1	Retail	77.7
2	Retail	83.8
3	Подс. помещ.	2.2
4	WC	2.1
5	Office	21.5
Общий итог:	5	207.3

ТИП БОКСА

- Unit 1:
размеры бокса - 9x12м
размеры офиса - 6x18м
площадь склада - 241.5 м²
площадь офиса - 162.9 м²
общая площадь бокса - 424.2 м²
кол-во парковочных мест - 3 шт.
кол-во боксов - 14 шт.
- Retail:
размеры бокса - 9x12м
площадь продаж - 181.5 м²
площадь склада - 25.8 м²
общая площадь бокса - 207.3 м²
кол-во боксов - 14 шт.

Изм. Кол.чл. Лист. № док. Подпись Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу:

Складской комплекс Стадия Лист. Листов

ЭП 14 1

План Unit 1, Retail на отметке +5.000 М.1.200 План Unit 1, Retail на отметке +7.400 М.1.200

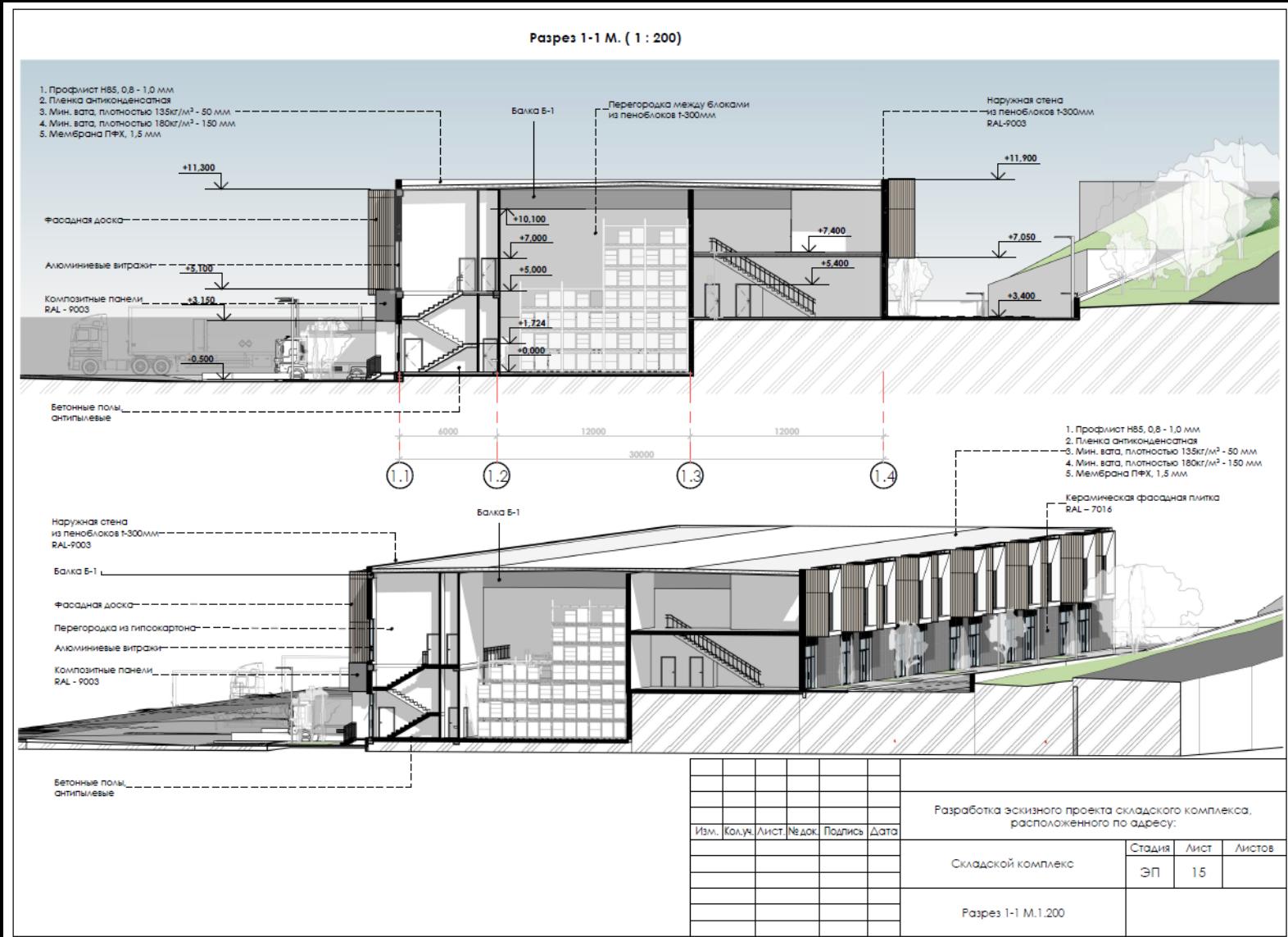
3D Isometric View:

Labels in the 3D view:

- Retail
- RETAIL
- ЗОНА ОФИСА - UNIT 1
- ЗОНА РАЗГРУЗКИ
- ЗОНА СКЛАДА
- ТЕРРИТОРИЯ ПЕРЕД СКЛАДОМ, ЗОНА РАЗГРУЗКИ ПАРКОВКИ, БЛАГОУСТРОЙСТВО

iHub, Тбилиси

16 600 м²



iHub, Тбилиси

SKLADMAN
PROJECT

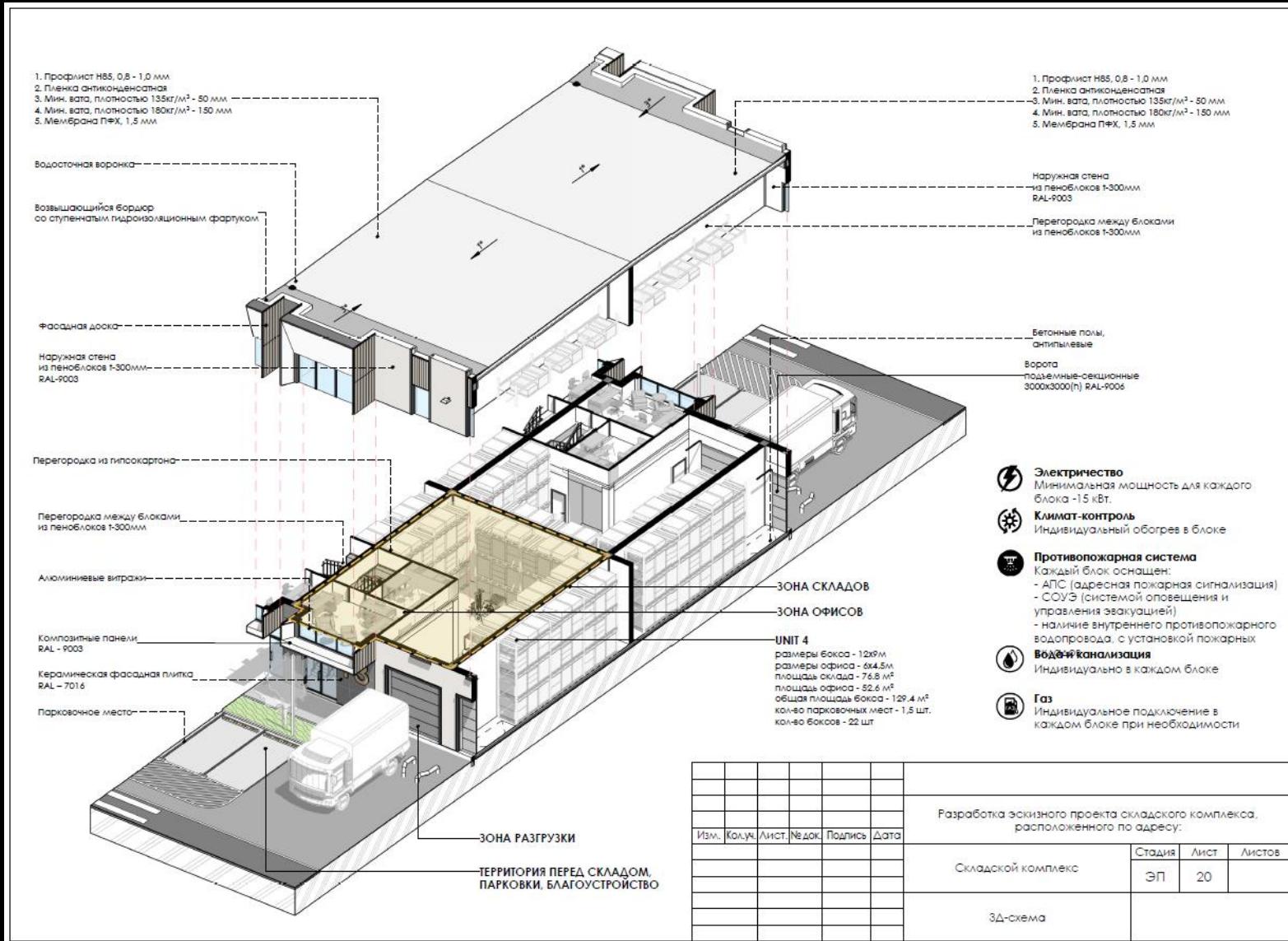
16 600 м²

План совместного размещения блоков типа "Unit 4" на отметке +0.000 М. (1 : 300)



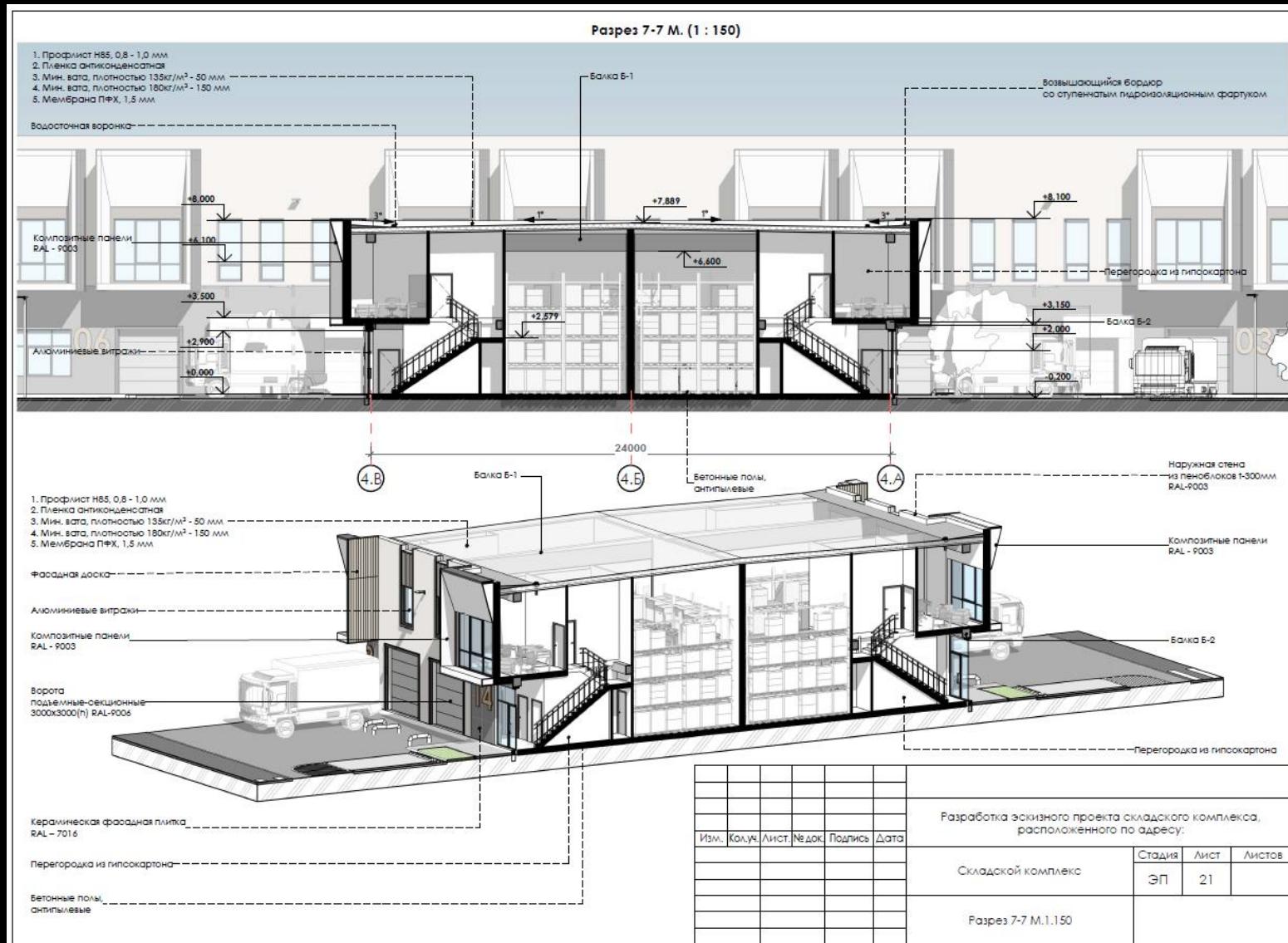
iHub, Тбилиси

16 600 м²



iHub, Тбилиси

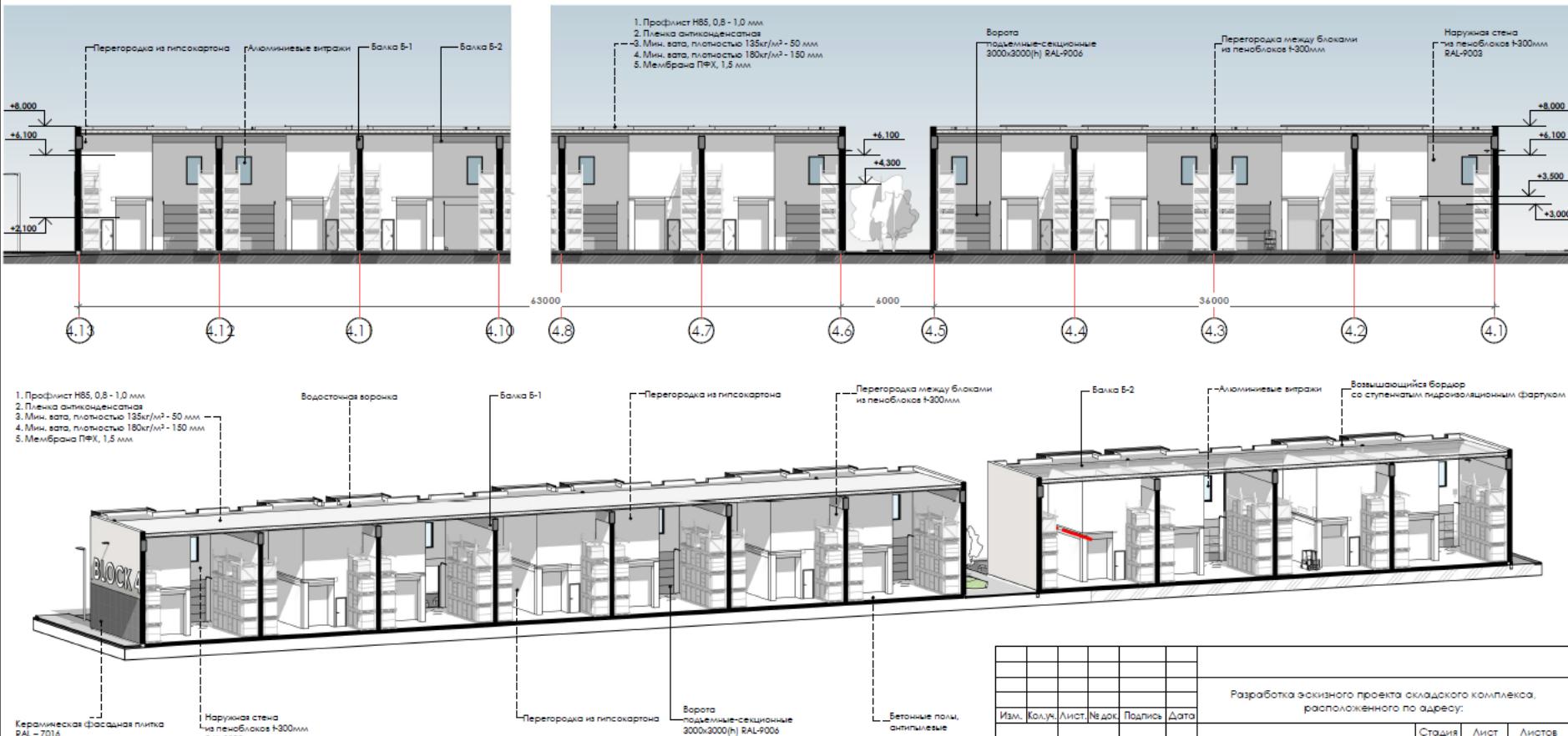
16 600 м²



iHub, Тбилиси

16 600 м²

Разрез 8-8 М. (1 : 200)



Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу:

Складской комплекс	Стадия	Лист.	Листов
ЭП	22		

Разрез 8-8 М.1.150

iHub, Тбилиси

16 600 м²

Фасад в осях 4.1-4.13 М. (1 : 200)



Фасад в осях 4.13-4.1 М. (1 : 200)

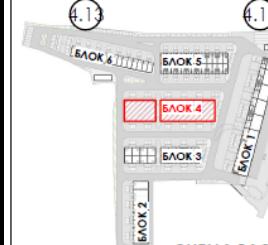
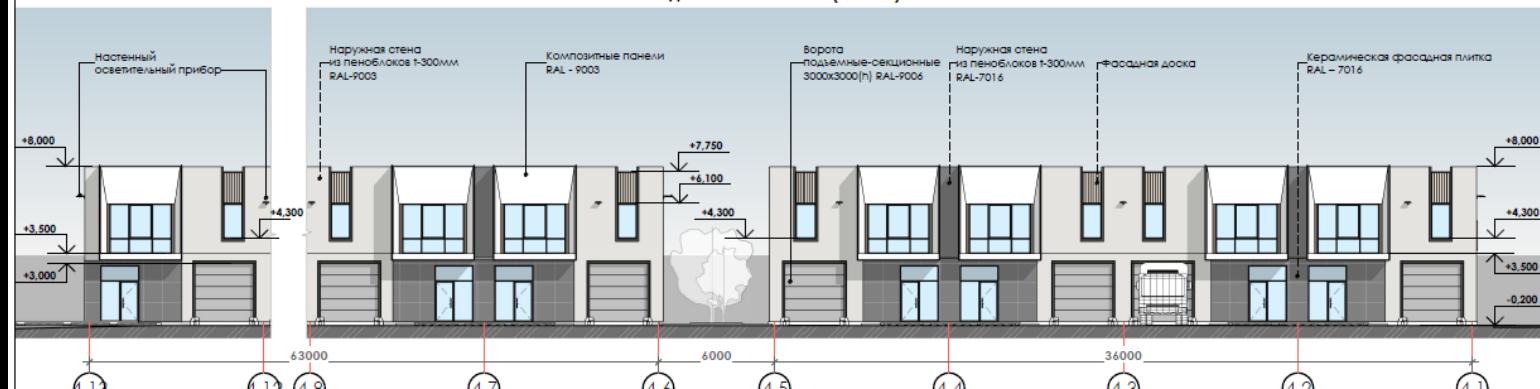


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ БЛОК 4

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Складской комплекс	ЭП	23
						Фасад в осях 4.1-4.13 М.1:200	Фасад в осях 4.13-4.1 М.1:200	

iHub, Тбилиси

16 600 м²

SKLADMAN
PROJECT



iHub, Тбилиси

16 600 м²

SKLADMAN
PROJECT



iHub, Тбилиси

16 600 м²



iHub, Тбилиси

16 600 м²

SKLADMAN
PROJECT



iHub, Тбилиси

16 600 м²

SKLADMAN
PROJECT



iHub, Тбилиси

16 600 м²



iHub, Тбилиси

16 600 м²



YIT, Санкт-Петербург

27 300 м²

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

Архитектурно - градостроительная концепция

«Разработка эскизного проекта складского комплекса, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский р-н, тер Южная часть промзоны Горелово, ул. Сименса, д.2 » земельный участок, с кадастровом.ном. 47:14:0602002:496



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²

СИТУАЦИОННЫЕ СХЕМЫ

СХЕМА ЗАСТРОЙКИ

Обозначение границы охранной зоны

Проектируемый участок - кадастровый номер 47:14:0602002:496

Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, тер. Южная часть производственной зоны Горелово, ул. Сименса, уч. 2.

1. Проектируемый складской комплекс расположен по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, тер. Южная часть производственной зоны Горелово, ул. Сименса, уч. 2. Земельный участок, с кадастровым номером 47:14:0602002:496

2. Здания локально расположены на участке территории Индустриального парка Тринстейн'

3. Инфраструктура для малого и среднего бизнеса, объекты складского и производственного назначения с отдельными блоками площадью от 250 до 300 кв. метров.

4. Виллозское городское поселение расположено около 20 км. от города Санкт-Петербург и 2,5 км. от КАД и является удобным по месту положения для разгрузки товара без необходимости заезда вг. Санкт-Петербург

Площадь участка - 61 763 кв.м.

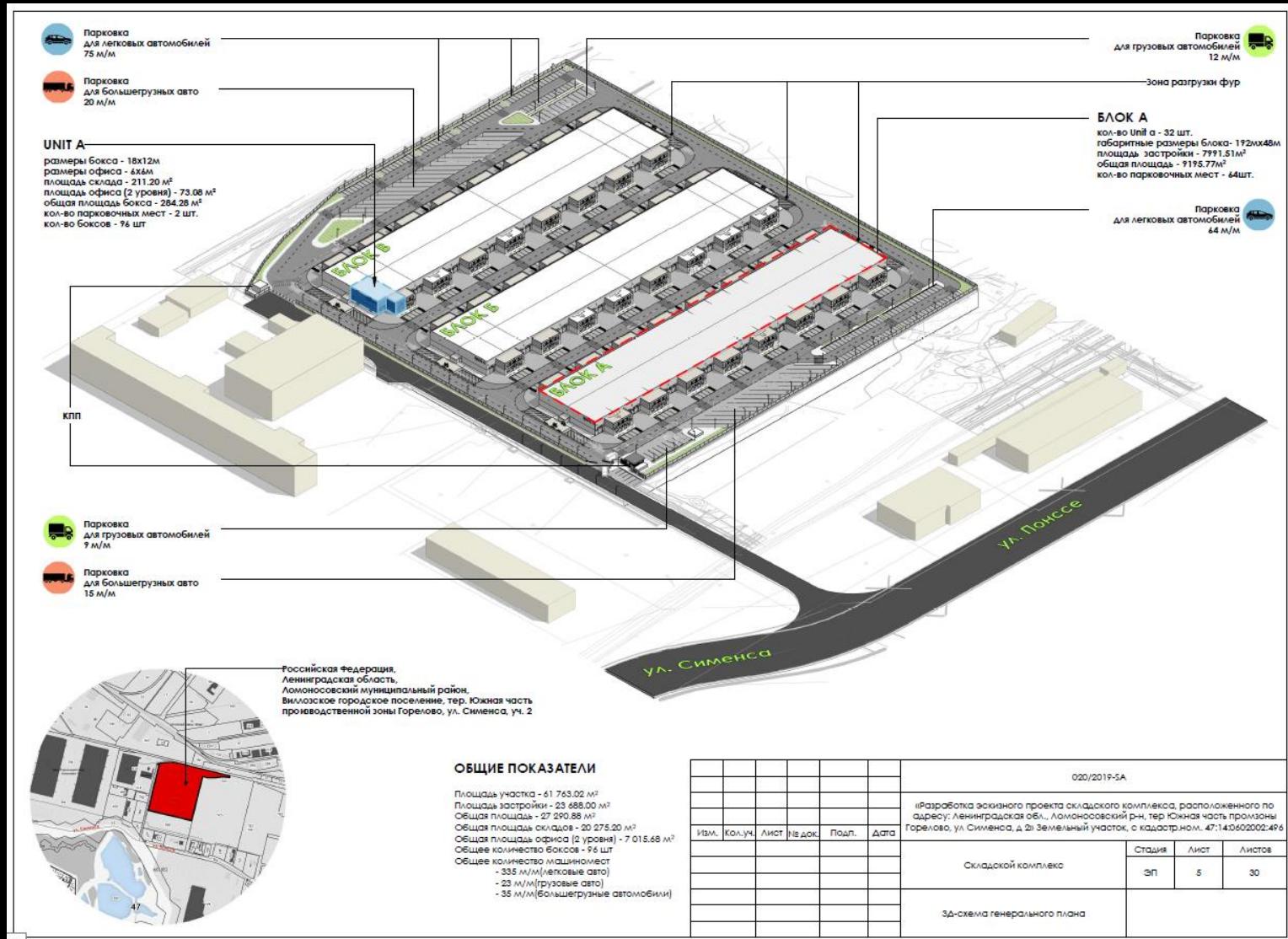
Разрешенное использование: размещение промышленных объектов

И.вм.	Кол.уч.	Лист	Нр док.	Подп.	Дата	020/2019-5A			
						Производство зданий, сооружений, сооружений и инженерных сооружений			
						Складской комплекс	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	3	30	
						Ситуационный план			

YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

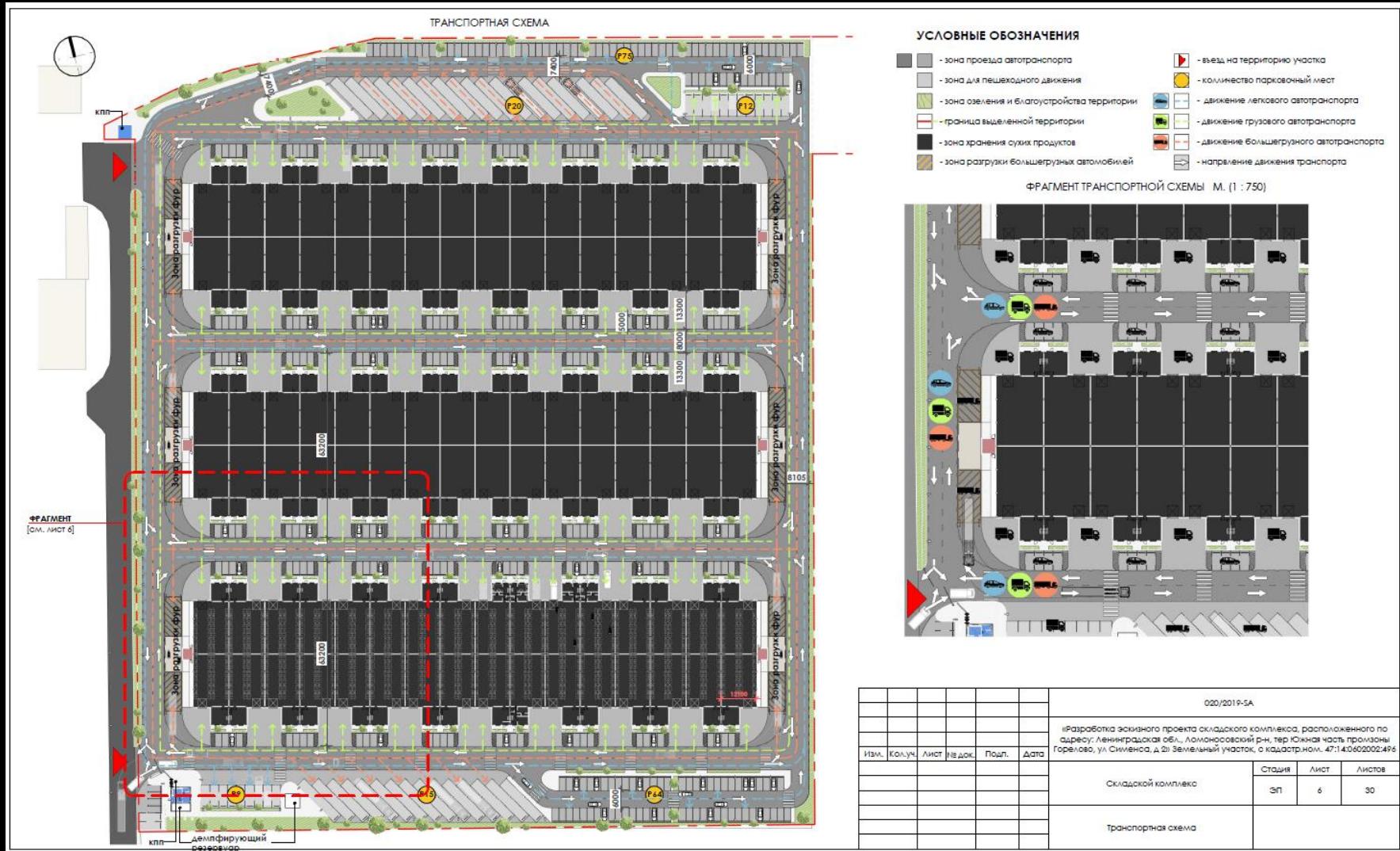
27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

**SKLADMAN
PROJECT**

27 300 M²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²



YIT, Санкт-Петербург

SKLADMAN
PROJECT

27 300 м²





Параметры проекта

Производственно-складской комплекс

- Общая площадь объекта – 27 114 м²
- Площадь участка – 61 763 м²
- Объем электричества – 1,44 МВт
- Льготный период – от 4 до 6 лет в зависимости от сумм инвестиций
- 96 боксов (3 блока по 32 бокса)
- Общая площадь складов – 20 496 м²
- Общая площадь офисов (2 уровня) -6 618 м²

Общее кол-во машиномест:

- 335 м/м - легковые
- 23 м/м – грузовые
- 35 м/м - большегрузные



1 388,7 млн. р

Общая сумма инвестиций

344,55 млн. р

Дисконтированный чистый доход

41%

Внутренняя норма доходности

30 мес.

Срок реализации проекта

Left&Right
Санкт-Петербург

Left&Right , Санкт-Петербург



Left&Right , Санкт-Петербург



Left&Right , Санкт-Петербург



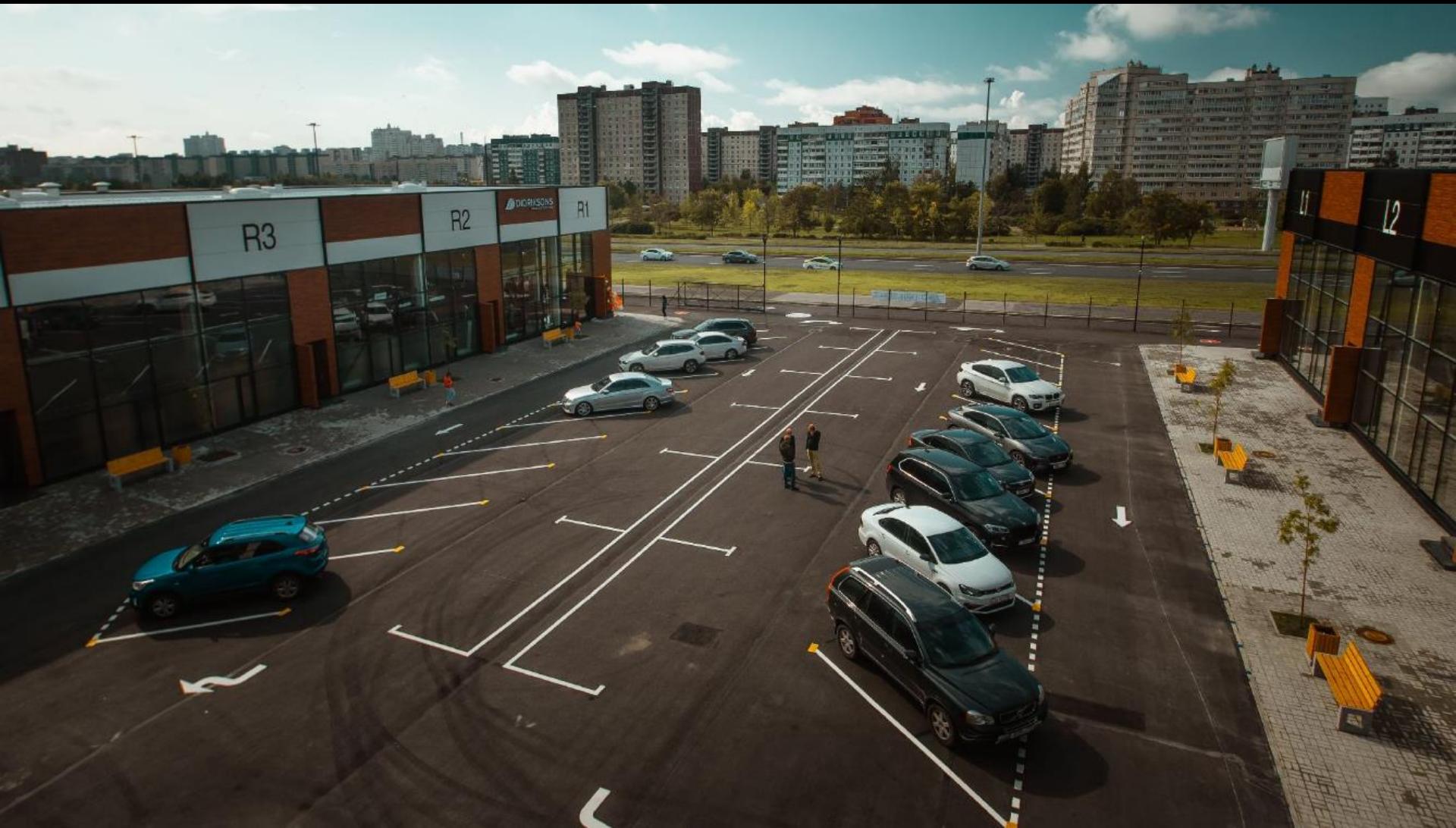
Left&Right , Санкт-Петербург



Left&Right , Санкт-Петербург



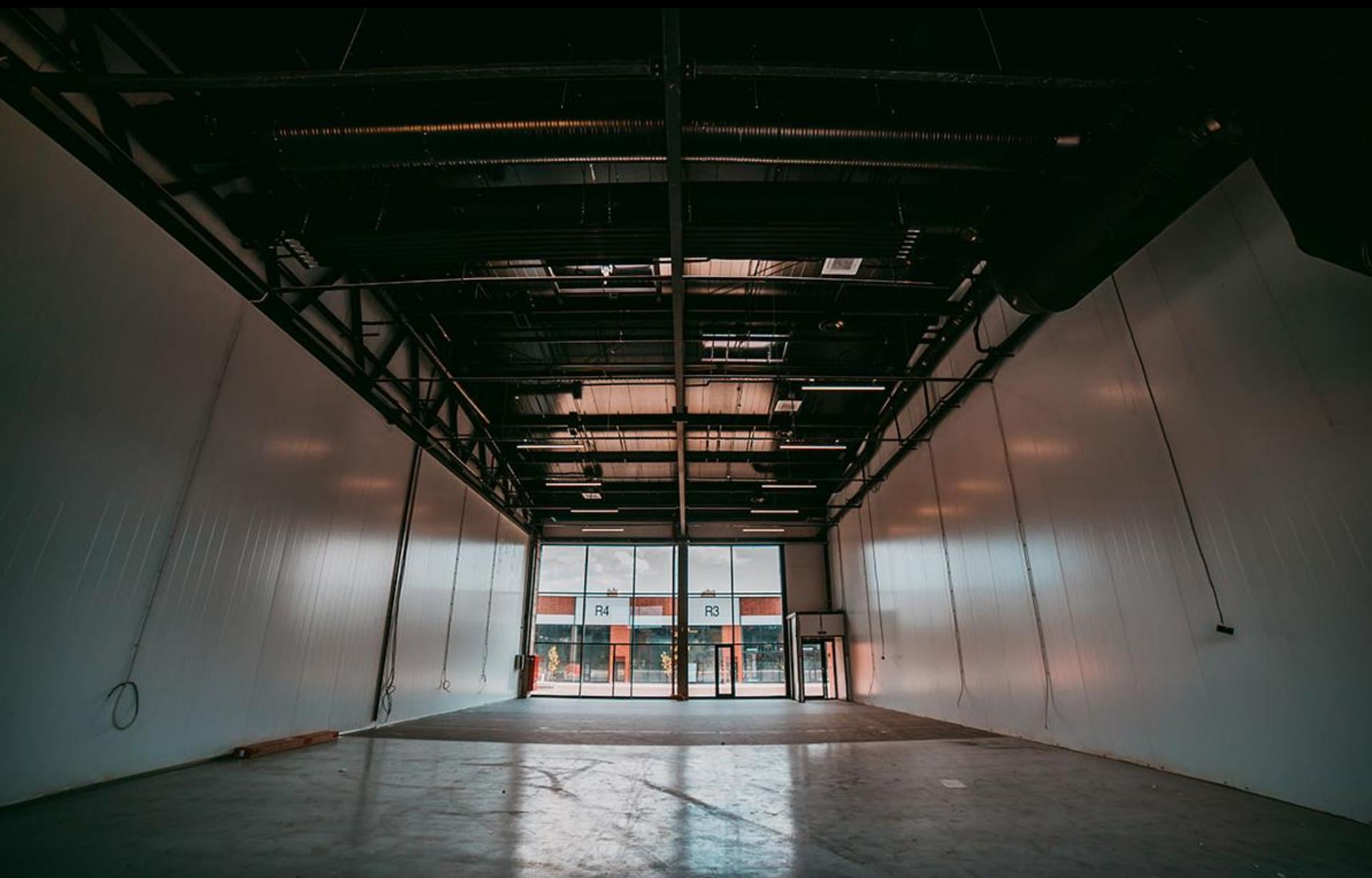
YIT, Санкт-Петербург



Left&Right , Санкт-Петербург



Left&Right , Санкт-Петербург



YIT, Санкт-Петербург



Tallinn











- Hello Label
- Lorem
- Gigiant
- Creative
- Comestics
- Premium
- Photo Studio
- Quality







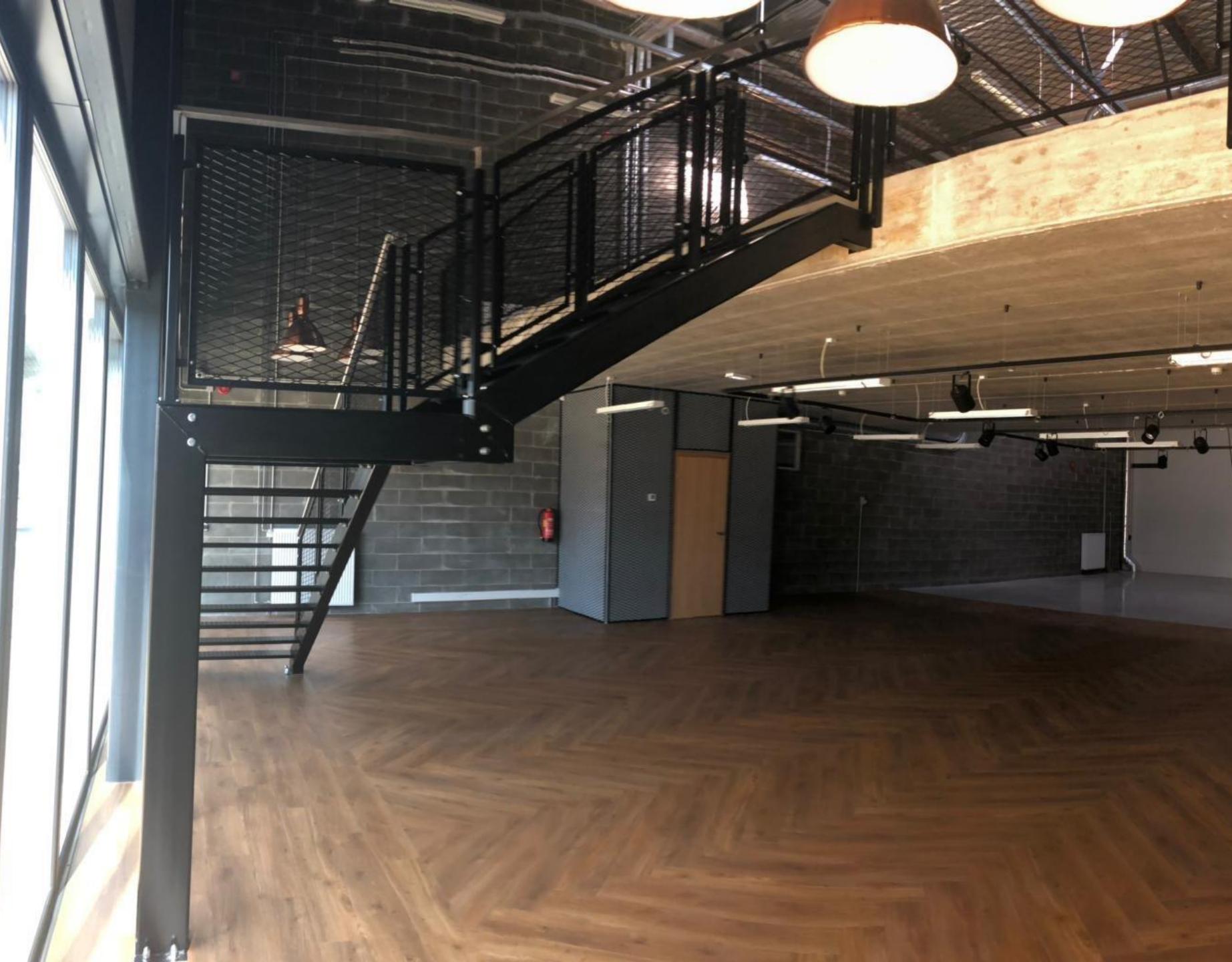




















НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес	Artelli 19, Tallinn
Кадастровый номер	78401:101:1369
Площадь участка	5850 m ²
Тип застройки	Торгово-офисное здание

HOONESTUS

Количество зданий	1
Площадь застройки	2336, 9 m ²
Этажность	2
Брутто площадь	3050 m ²
Нетто площадь	2922,5 m ²
Кол-во арендаторов	14
Парковочные места	70



ARTELLI 19, TALLINN

Начало: 11/17/2017

Окончание: 07/30/2019

Стоимость: 4,750,000 €

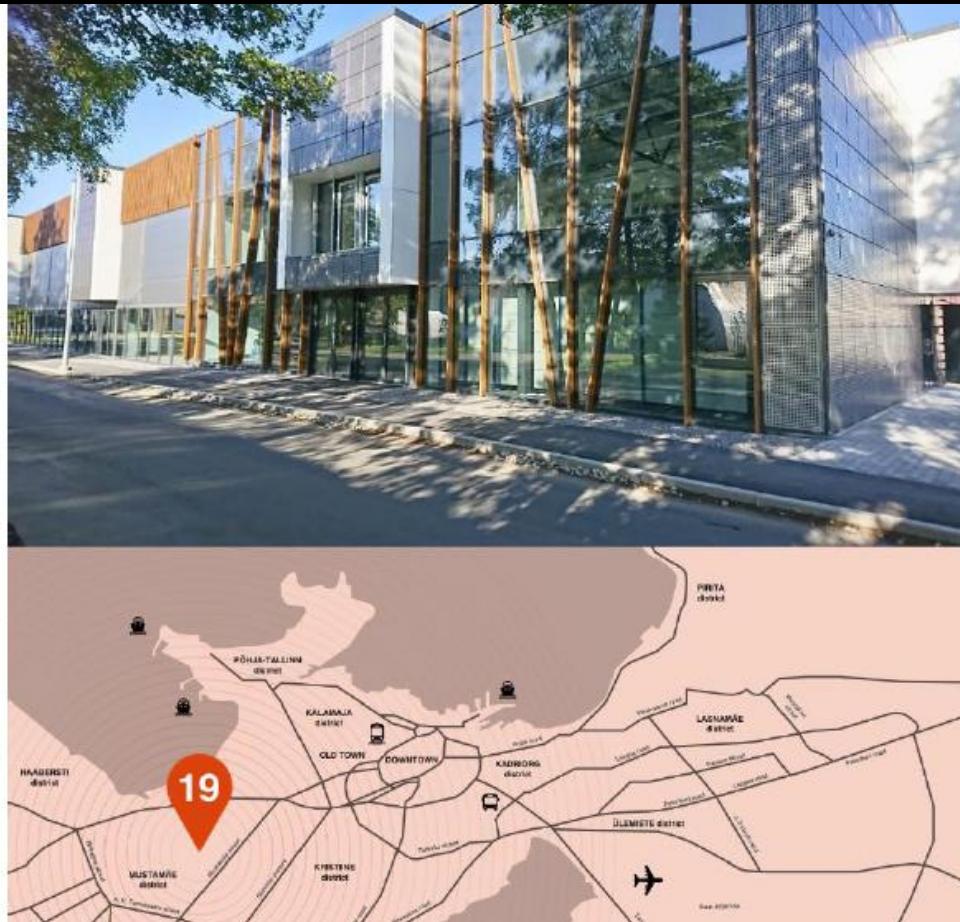
Проект GLA, м²: 2923 м²

Назначение здания: склад/коммерция/бюро

Средняя стоимость аренды: 10,71 €/м²

Фиксированная продолжительность договора: мин 5 лет

Принцип договора: Triple net



Денежный поток

Стоимость*	€4,700,000
NOI*	€375,580
Тип договоров	Triple-net
Срок договоров	5 лет
Индексация	THI 1-2%, 1-5%
Средняя ставка	10,71 €/m ²

* прибавляется НДС



Спасибо!