



Автомобильный комплекс «MOTOR CITY» (ЧАО «Лыбидской»)

Украина, г. Киев, ул. Гринченко 18

www.motor-city.com.ua

Автомобильный комплекс «MOTOR CITY» (ПАО «Комплекс «Лыбидской»)

Месторасположение: Украина, г. Киев, Голосеевский район, ул. Н. Гринченко, 18

Окружение и расстояние до близлежащих объектов:

- Московская пл., центральный автовокзал, ст. м. «Демеевская» - 600 м.
- Центр города, ул. Крещатик – 4,1 км.

Общая площадь участка: 3,18 га., договор аренды на 25 лет до 26.03.2033

Площадь недвижимости: общая площадь всех зданий и сооружений – 40,693 кв. м.

№	Наименование	Общая площадь (кв.м.)
1.	Основное здание 7 этажного паркинга	38 070,8
2.	Помещение мойки	1 010,6
3.	Павильон-магазин	205,0
4.	Помещение проходной № 1	536,3
5.	Помещение проходной № 2	40,4
6.	Здание гаража. Участок № 2	349,7
7.	Здание насосной с пожарным водоемом	52,3
8.	Автопавильон	73,7
9.	Автопавильон	135,6
10.	Автопавильон	108,8
11.	Автопавильон	54,8
12.	Автопавильон	54,9
-	Всего	40 692,9

Предложение: продажа 100 % акций ПАО «Комплекс «Лыбидской»

Цена: \$19 млн.

Возможна продажа части ЦИК:

- помещения 1-го этажа главного здания (автосалоны 870 - 2 500 кв. м., \$2 000/ кв. м.) см. стр. 9.
- земельный участок под девелопмент со зданиями (0,5-1 га., \$35 тыс. / сотка) см. стр. 10

Текущее использование объекта недвижимости

Основным видом деятельности ПАО «Комплекс «Лыбидской», **ТМ «MOTOR CITY»**, является сдача площадей в аренду. Благодаря удачному географическому расположению и уникальному, по своему конструктивному решению, зданию, основным направлением использования комплекса являются автомобильные виды деятельности.

Сайт комплекса «MOTOR CITY»: www.motor-city.com.ua

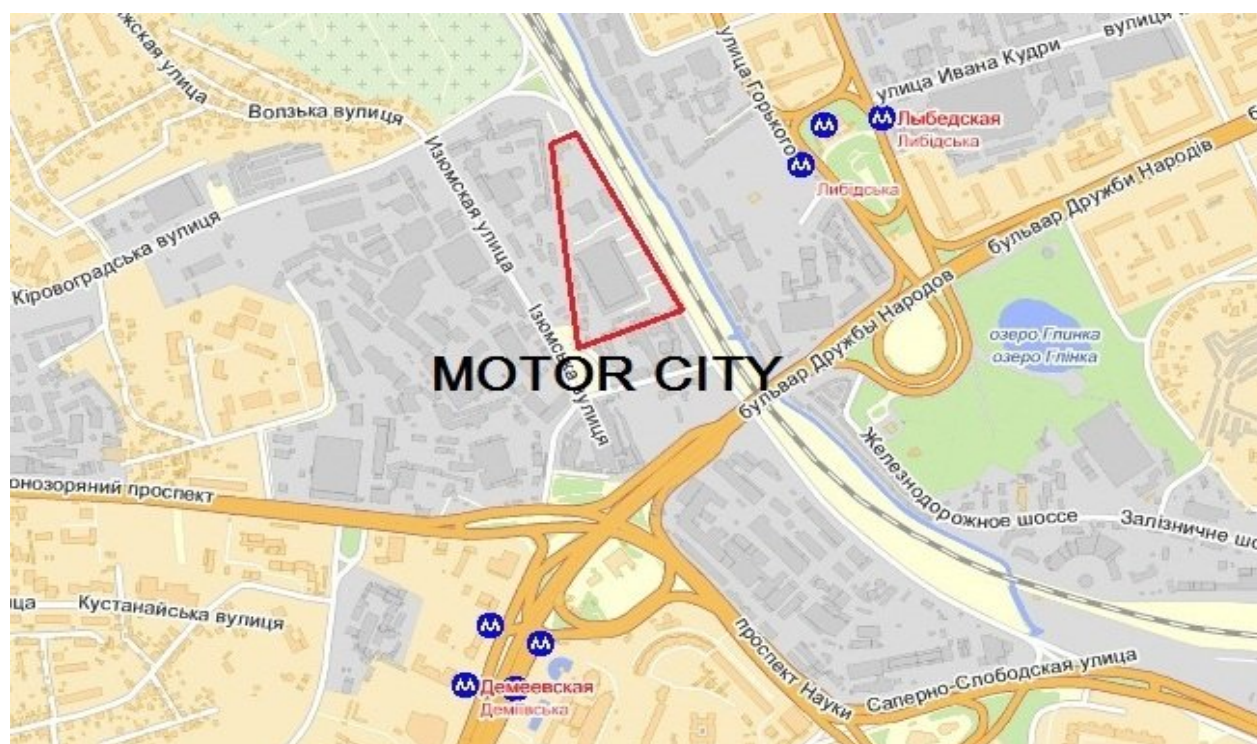
На территории Комплекса размещены автосалоны таких компаний как: ООО «Паритет Моторс» (Hyundai), ООО «Росавто» (Chery), ООО «Авто-Мотив» (Renaut, Dacia), ИП АИС Автодом Столица (Ssang Yong), ООО «Автоград» (Mitsubishi). «Паритет Моторс» и «Авто-Мотив» кроме автосалонов разместили на территории фирменные автосервисы.



Полный спектр услуг обеспечивают расположенные на территории Комплекса объекты автомобильной инфраструктуры: шиномонтаж, тюнинг-центр, автомойка, автосервис, малярные цеха, газовая автозаправочная станция и др.

Многоуровневый 7-этажный паркинг вместимостью **более 1000 автомобилей**, обеспечивает «MOTOR CITY» лидирующее положение на рынке по предоставлению в аренду площадей для хранения автомобилей. Клиентами являются банки и крупные предприятия города.

Также, в аренду сдаются офисные, складские и производственные помещения.



Инженерные коммуникации

Водоснабжение. Подключение к городскому водопроводу по ул. Гринченко, диаметром 400 мм, с подключением водопровода диаметром 150 мм к зданию гаража в 2-х точках. Потребление: хозяйственно-бытовые и производственные нужды; обеспечение системы пожаротушения.

Канализация. Городской коллектор диаметром 1800 мм в трех точках № 11,12,13, по ул. Гринченко. Использование: хозяйственно-фекальная; производственная; ливневая.

Теплоснабжение. Подключение к городским тепловым сетям (РТС - 5; ТК - 713). Теплопункт размещается в здании гаража.

Вентиляция. Производственные помещения и этажи здания гаража обеспечены приточными и вытяжными системами вентиляции, на крыше здания установлены вытяжные вентагрегаты. Приточный воздух в холодный период подогревается коллориферами.

Энергетика. На территории предприятия расположена подстанция РП - 155. Ввод № 1 - Голосеевская подстанция 10 кв. трансформатор ТШ 6643 мощность 1000 кВт. Ввод № 2 - ул. Протасов Яр (резервный) 10 кв. трансформатор ТШ 6643 мощность 1000 кВт. Напряжение низкой стороны 0,4 кв. Мощность – по 1000 кВт на каждый ввод. Потребляемая мощность 500 кВт.

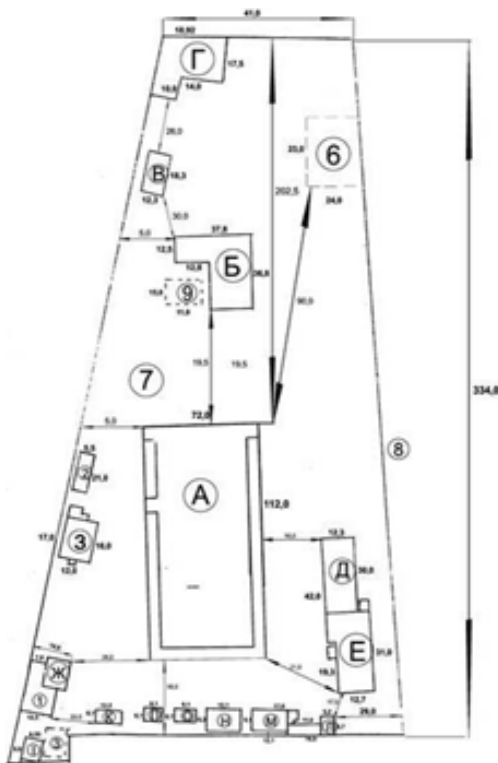
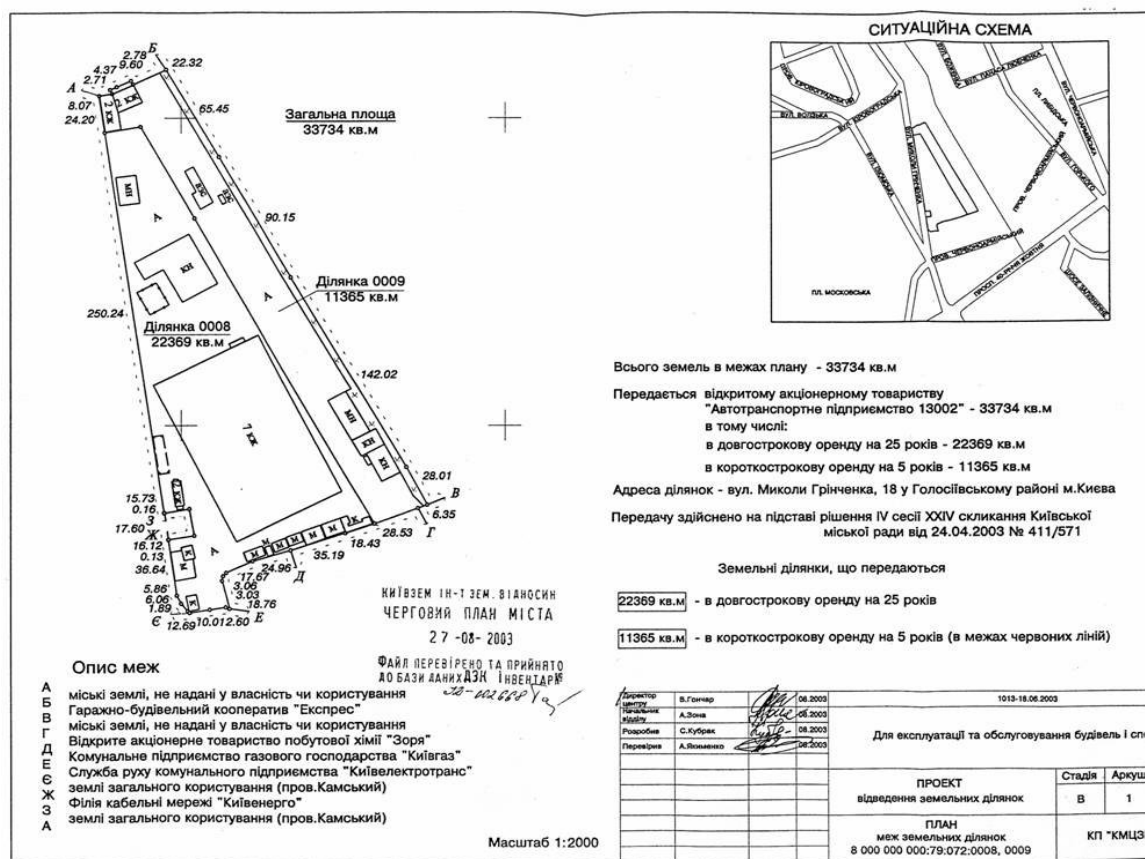
Телефонные линии. Внешние телефонные линии - 49 номеров.

Подъездные пути. Автомобильным транспортом по ул. Гринченко и Кировоградской.

Инвестиционная привлекательность объекта

- Выгодное расположение в непосредственной близости от центра города на пересечении наиболее оживленных транспортных магистралей, что позволяет рассматривать различные варианты стратегических направлений развития объекта. Из наиболее оптимальных:
 - офисный центр с паркингом;
 - автомолл (мультибрендовый автомобильный супермаркет);
 - логистический центр;
 - строительный супермаркет.
- Завершено строительство транспортной развязки в р-не Московской пл. (центрального автовокзала), что повысило доступность объекта и его инвестиционный потенциал.
- Интенсивные транспортные потоки.
- Хорошая визуальная доступность.
- Близость к центральному деловому району.
- Многофункциональность офисного фонда и открытых площадей, перспективы изменения инфраструктуры прилегающих территорий.
- Развитая автомобильная инфраструктура объекта.
- Сформированная качественная целевая аудитория (автомобильный сектор).

План земельного участка



№	Сооружения	Фундамент	Стены/перегородки	Перекрытия	Шаг колонн
А	Здание гаража	бурунабивные сваи	бетонные/кирпичные	ж/б панели	7,5 x 9 м.
Б	Мойка	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
В	Павильон - магазин	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
Г	Проходная № 1	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
Д	Павильон П-74 (малярка)	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
Е	Малярка	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
Ж	Проходная № 2	ж/б блоки	кирпичные	ж/б панели	Нет
З	Здание 2-х этажное	бетонный	кирпичные	ж/б панели	Нет
І	Насосная (пож.)	ж/б блоки	кирпичные	ж/б плиты	Нет
К-П	Складские павильоны (6 шт.)	бетонный	металлические	нет	Нет

Здание паркинга

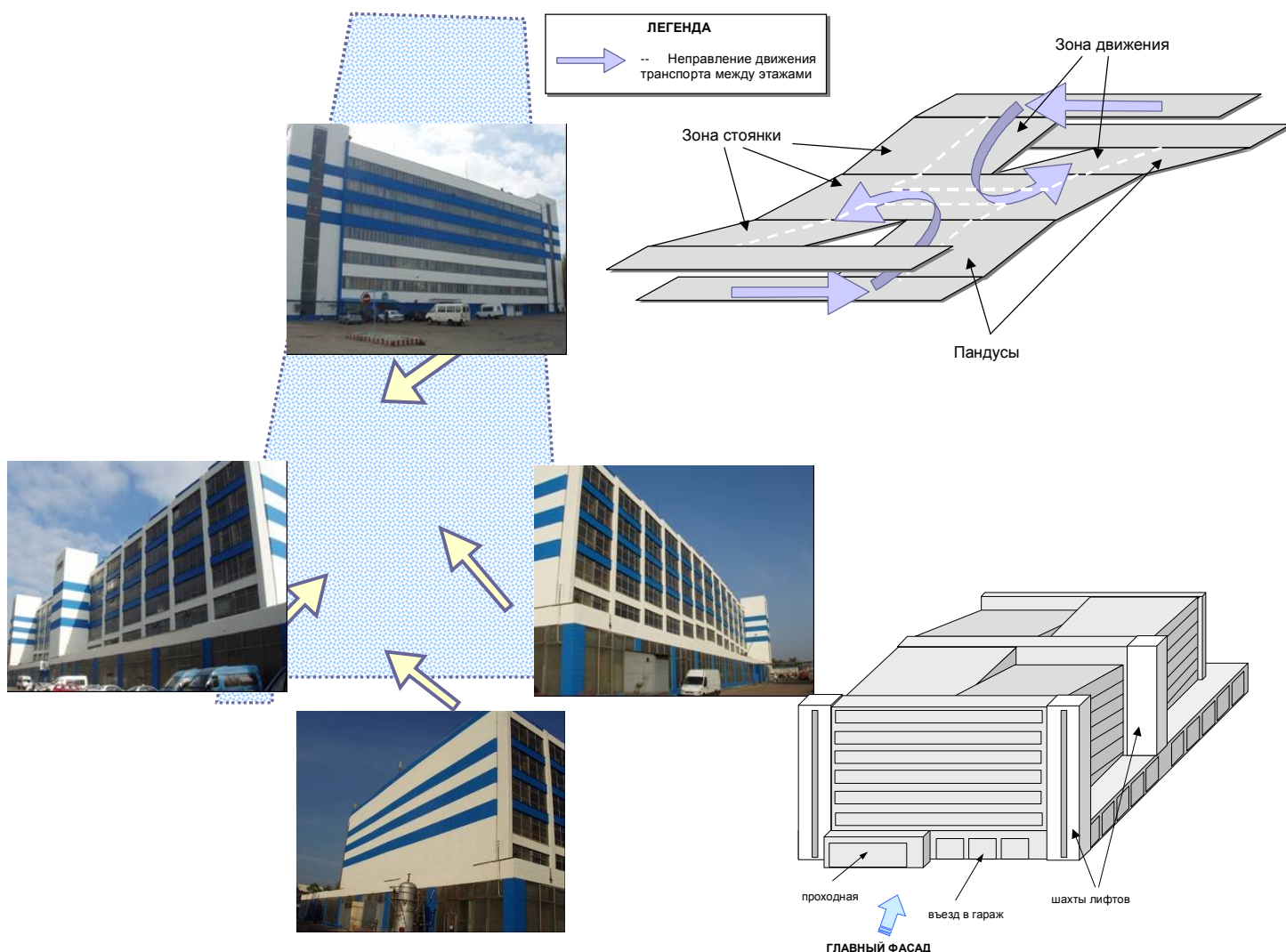
Крупнейшим сооружением Комплекса «Лыбидской» является уникальный по своему конструкционному решению, 7-этажный крытый паркинг. В главном корпусе расположены:

- § многоуровневый гараж (для хранения и обслуживания 1 000 машин класса «Волга»);
- § ремонтные мастерские и службы;
- § вспомогательные службы;
- § административные помещения.

Конструктивные особенности: фундамент - буронабивные сваи, стены - бетонные, перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные панели, шаг колонн - 7,5 x 9 м. По своей архитектуре, такой гараж единственный в Украине – в нем отсутствует рампа. Рампу заменяют наклонные пандусы. Уклон пола составляет – 40 %.

Температура воздуха в гараже в зимнее время, по проекту составляет + 5о (фактически она выше). Отопление центральное и воздушное. Отопитель – ТЭЦ.

Гараж оборудован приточно – вытяжной вентиляцией. Приточных систем – 45, общая мощность – 392.5 кВт; вытяжных систем – 58, общей мощностью 532,4 кВт. Кроме того, в Гараже установлено 26 вытяжных завесок общей мощностью 141 кВт.



Автомоечный комплекс



Общая площадь – 1 011 кв.м. В здании расположены 2 моечных бокса. Основной бокс позволяет проводить одновременную обработку 2 автобусов большой вместимости (ЛАЗ, «Ikarus») или 6 легковых автомобилей. Фундамент – железобетонные блоки, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные панели.

Контрольно-пропускной пункт



Общая площадь КПП составляет 536 кв.м.

На втором этаже здания расположены офисы, проведен ремонт.

Конструктивные особенности:

фундамент – железобетонные блоки, стены и перегородки – кирпичные, перекрытия – железобетонные панели.

Инвестиционные перспективы «MOTOR CITY»

1. Инвестиционный проект «Motor City» - «Автомобильно-офисный центр»

Инвестиционный проект предусматривает реконструкцию и перепрофилирование площадей автомобильного комплекса «Motor City» под офисный центр (класс В) с крытым паркингом и автомобильным шоу-румом с последующей сдачей площадей в аренду.

Требуемые финансовые инвестиции	4 630 000 USD
Предлагаемая доля инвестору	20%
Окупаемость инвестиций	5 лет
Прогнозируемая капитализация (2017)	40 800 000 USD



2. Инвестиционный проект «Motor City» - «Автомолл»

Инвестиционный проект предусматривает развитие здания и территории комплекса в качестве многофункционального мультибрендового автомобильного торгового центра (автомолл).
Преимущества проекта:

1. Уникальность проекта и отсутствие аналогов в Украине. Позиционирование ТЦ «Все включено для автомобилиста» / клиенту не придется ездить по автосалонам города в поисках автомобиля, запчастей или ремонтных работ. Сравнение и подбор автомобилей различных брендов можно проводить в одном месте.
2. Автомобили защищены от атмосферных осадков / в зимний период времени автомобиль всегда будет в отапливаемом помещении
3. Приемлемое территориальное расположение объекта под данное направление развития объекта / высокий автомобильный поток
4. Наличие арендаторов из автомобильной сферы, генерирующих денежный поток перекрывающий текущие затраты на содержание объекта недвижимости

Требуемые финансовые инвестиции	4 000 000 USD
Предлагаемая доля инвестору	15%
Окупаемость инвестиций	4 года
Прогнозируемая капитализация (2017)	38 000 000 USD



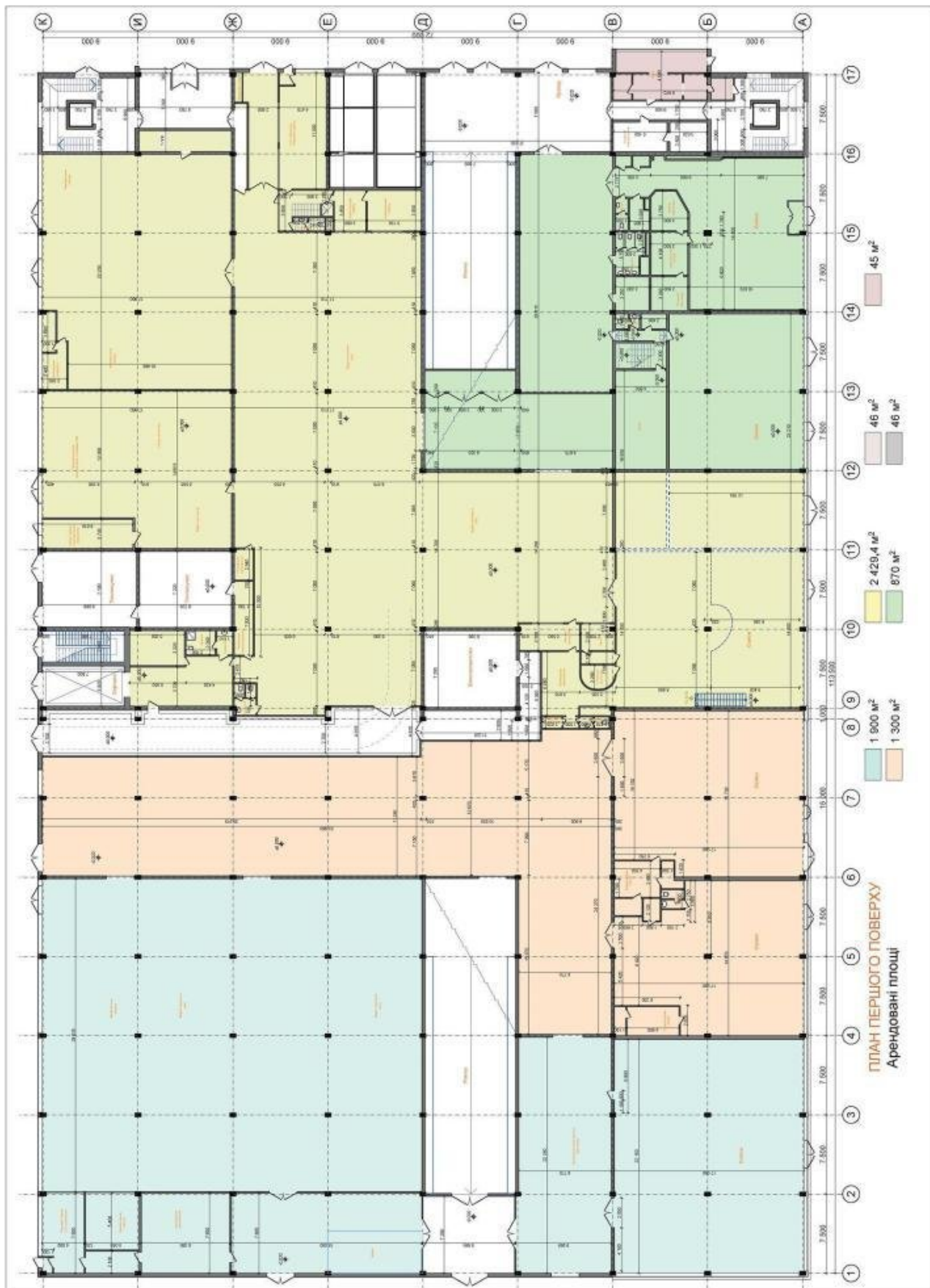
3. Инвестиционный проект «Motor City» - «Автомобильно-офисный центр»

Инвестиционный проект предусматривает строительство офисного центра (13 тыс. кв.м.) с автомобильной галереей (1 этаж) и реконструкцию здания автопаркинга

Требуемые финансовые инвестиции	10 400 000 USD
Предлагаемая доля инвестору	35%
Окупаемость инвестиций	5 лет
Прогнозируемая капитализация (2017 г.)	57 500 000 USD



План 1-го этажа главного здания (автопаркинга)



Продажа фасадных земельных участков (2 лота)

Объект продажи: часть активов ЧАО «Комплекс Лыбидской» - земельные участки со зданиями.

Месторасположение: Украина, г. Киев, Голосеевский район, ул. Н. Гринченко, 18

Окружение и расстояние до близлежащих объектов:

- фасад вдоль улицы Н. Гринченко
- Московская пл., центральный автовокзал, ст. м. «Демеевская» - 600 м.
- Центр города, ул. Крещатик – 4,1 км.
- В непосредственной близости от улиц Боженко, Большая Васильковская, Антоновича и Саперно-Слободского шоссе

Характеристики	Лот 1	Лот 2
Общая площадь участка	1 га	0,5 га
Общая площадь зданий, в т. ч.:	1 757 кв. м.	747 кв. м.
- здание КПП	542 кв. м.	542 кв. м.
- павильон-магазин	205 кв. м.	205 кв. м.
- автомойка	1 010 кв. м.	-
Правовой статус	Договор аренды земли до 2033 г. Целевое назначение: для эксплуатации и обслуживания зданий и сооружений	





ООО «Инвестиционная группа «ИНЭКО»

03150, Украина, г. Киев, ул. Старовокзальная 24, 3 этаж

Тел/факс: (+38 044) 201-6417

Сайт: www.ineko.com

Илья Родионов

Директор департамента недвижимости

Тел: (050) 331-39-60

Почта: rio@ineko.com

Алексей Олейников

Директор департамента развития

Тел: (067) 713-65-71

Почта: ooo@ineko.com