

коммерческая
недвижимость

МОСКВА



bluestone
top property solutions

'06

годовой обзор



Экономический обзор

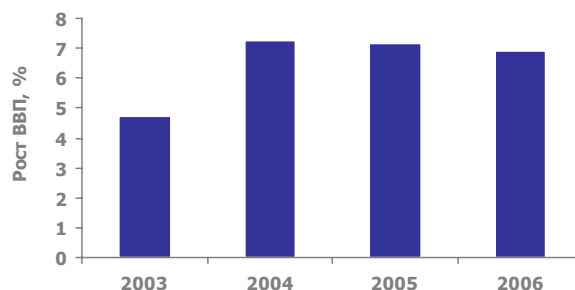
Итоги экономического развития 2006 года оказались весьма оптимистичными.

Экономика России продолжает тенденции роста, заложенные в предыдущие годы, показав рост ВВП 6,7%. В значительной степени этот рост обеспечивается увеличением внутреннего спроса, обусловленным стабильным ростом доходов населения, и энергетикой, поддерживаемой высокими ценами на нефть и значительными инвестициями. Высокая прибыль от экспорта энергоресурсов позволила правительству накопить значительные средства: золотовалютные резервы России увеличились на 66,7%, достигнув отметки в 303,732 млрд. долл., стабилизационный фонд достиг 99,77 млрд. долл. Инфляция составила цифру в 9% по итогам года. Объем прямых иностранных инвестиций в российскую экономику продолжал лавинообразно расти в 2006 году, составив по данным UNCTAD рекордные 28,4 млрд. долл., что почти в два раза больше, чем в 2005 году. Среди причин роста - стабилизация макроэкономического роста на высоком уровне, окончательная либерализация валютного регулирования, улучшение прозрачности ведения бизнеса, усовершенствование законодательства, снижение политических рисков и государственные инвестиции в экономику. Не менее четверти всех инвестиций приходится на Москву. Среди мировых столиц Москва сохраняет один из самых быстрых уровней роста валового городского продукта, который в последние пять лет составлял в среднем 7,8 % в год. Москвичи сохраняют один из самых высоких и быстрорастущих уровней доходов в стране – с 2002 средний годовой доход на душу населения в Москве почти удвоился, превысив 10,000 долларов.

Ключевая роль города для российской экономики делает его привлекательным для российских и зарубежных компаний, что приводит к растущему спросу на качественные офисные помещения. Рост доверия инвесторов к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы, а также высокая норма прибыли от вложения инвестиций в сравнении с инструментами фондового рынка в средне- и долгосрочной перспективе, стали причиной резкого роста инвестиционной активности. За последние три года инвестиции в сектор строительства выросли в 10 раз, превысив отметку в \$4 млрд.

Рост инвестиционного спроса, в первую очередь со стороны иностранных инвесторов, на офисную и торгово-развлекательную коммерческую недвижимость, сопровождавшийся значительным повышением цены продажи при незначительном росте арендных ставок, стал причиной снижения ставки капитализации с 14% в 2005 году до 12% в декабре 2006 по помещениям класса «А», что в целом свидетельствует о снижении рисков, росте доверия инвесторов к рынку. По офисам класса «В» ставка капитализации снизилась еще существенней, составив 10%. Доходность вложений в складскую недвижимость остается на достаточно высоком уровне 12%. В среднесрочной перспективе ожидается сохранение тенденции снижения доходности рынка инвестиций в готовые объекты.

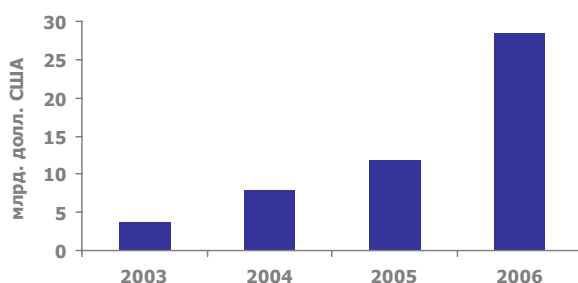
Динамика ВВП в России



Суверенный рейтинг России

Агентство	Долгосрочный рейтинг российских обязательств в иностранной валюте (прогноз)
Standard&Poor's	BBB+ (стабильный)
Fitch Ratings	BBB+ (стабильный)
Moody's	Baa (стабильный)

Динамика прямых инвестиций в экономику России



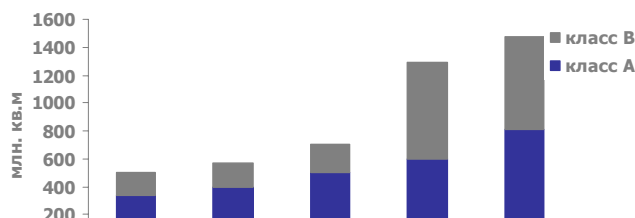
Обзор рынка офисных помещений

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

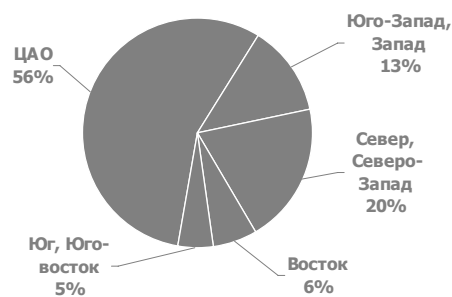
Московский рынок офисной недвижимости демонстрировал уверенный рост в 2006 году, что характеризует его как один из самых динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости. Общий объем качественных офисных площадей, введенных в эксплуатацию по состоянию на IV квартал 2006, составил примерно 1,290 млн. кв.м. Прирост, таким образом, составил 84% по сравнению с 2005 г., когда было введено в эксплуатацию 700 тыс.кв.м. Из введенных в 2006 г. площадей около 36% относились к классу «А» и 64% – к классу «В». Общий объем существующих офисов классов «А» и «В» достиг 5,3 млн. кв.м. Сегодня по числу сделок Москва опережает ведущие столицы Европы, но по объему предложений занимает одно из последних мест в списке.

На сегодня в Москве, в исторической части города, наблюдается средоточие качественных офисных зданий. Около 46% всех офисных площадей сконцентрировано в пределах Садового кольца. Большая плотность застройки в центре, проблемы с получением участков под новое строительство, трудности с парковкой – эти и другие факторы смещают интерес девелоперов и арендаторов от центра к окраинам. Постепенно растет масштаб строительства, что выражается в развитии многофункциональных комплексов и бизнес парков площадью более 100 тыс. кв.м., привлекательность которых обусловлена сравнительно низкими арендными ставками, легкой транспортной доступностью и развитой инфраструктурой.

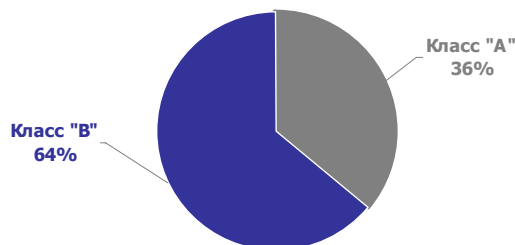
Динамика строительства офисных помещений по классам



Структура предложений офисной недвижимости по районам в 2006 года



Распределение офисных центров введенных в эксплуатацию в 2006 г. по классам



Основные показатели

Объем качественных офисных площадей, млн. кв. м	Класс А	Класс В
Введено в эксплуатацию в 2006 г., млн. кв.м.	590	700
Доля вакантных площадей, %	2,1	4,5
Средние арендные ставки \$/кв. м/год (без учета НДС и операционных расходов)	700	530
Ставки операционных расходов \$/кв. м/год (без НДС)	90-120	70-90
Средняя стоимость м/м, \$ в месяц:	200	120-150
подземный паркинг	350	250
наземный паркинг	250	150



Наиболее крупные объекты введенные в эксплуатацию в 2006 году

Название	Класс	Общая площадь, кв.м.
Кругозор (1-ая очередь)	A	56 000
Аврора бизнес-парк (2-ая очередь)	A	50 000
Технопарк Кожевники	B	48 000
Научный проезд, д.6	B	43 500
Фабрика Станиславского	B	42 000
Новосущевский	A	40 000
Северное сияние	A	39 000
Шереметьевское Подворье	A	39 000
Верейская Плаза III	B	35 000
Квартал (II фаза)	B	35 000
Бородино	A	34 000
Gorky Park Tower	A	32 800
Дукат Плейс III	A	31 000
Крылатские холмы (Земля, Воздух)	A	29 000
Эрмитаж Плаза 2, 3	A	27 000
Лефорт (1-ая очередь)	B+	26 900
Авиа-Плаза	B+	24 600
Покровка ул., д.40	A	24 300
Ростэк	B	21 600
Новоспаский двор (1-ая очередь)	B	20 000
Конкорд	A	20 000
Лефорт (2-ая очередь)	B+	20 000
Волна Tower	A	19 000
Пушкинский дом	A	18 500
Аквамарин (2-ая очередь)	A	16 800
Центр 2000	A	15 600
Бизнес-центр	A	15 500
Технопарк "Сапфир"	B	15 000
Gas Field	A	14 000
Central City Tower (2-очередь)	A	14 000
Сокол Бридж (1-ая очередь)	B	14 000
Правды ул., д. 8, стр. 21-22	B	13 400
River Plaza	B	13 300
Plaza H2O	B	10 700
Бизнес-центр "Москва"	B	10 000
Серебряный дом	A	9 800
Луков пер., вл.2	A	7 740
Vaviloff Tower	A	7 600
Ефимия Центр II	A	5 400

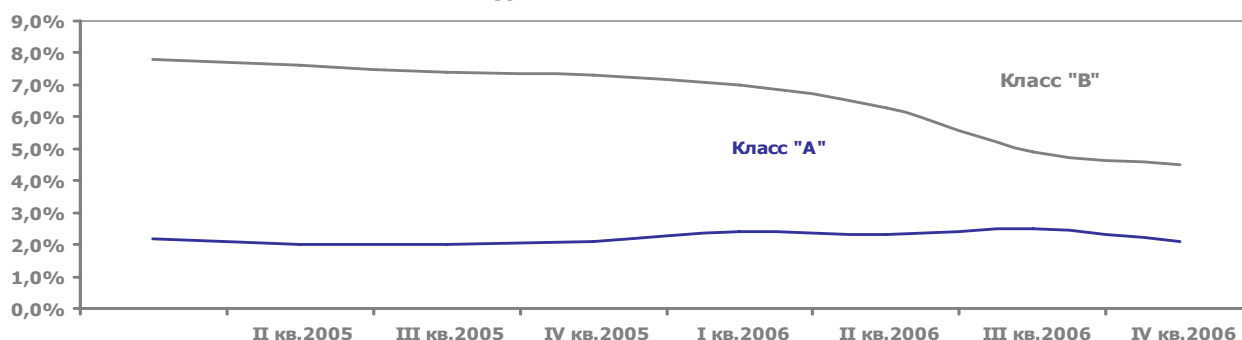
Крупные сделки по купле-продаже и аренде



Объект сделки	Покупатель / арендатор	Общая площадь, кв.м.
Аренда		
"White Square", Лесная ул., вл.15	Deloitte&Touche CIS	29 000
"Эрмитаж Плаза",	«ВымпелКом»	31 600
Офис-парк "Семеновский", Ибрагимова ул., д.31	МТС	15 000
Пушкинский дом, Страстной бул.	Газэкспорт	12 800
"Башня на набережной", Краснопресненская наб.	KPMG	12 100
Бизнес-центр, Полковая ул., д.3	Эльдорадо	11 000
"Аврора Бизнес Парк", Садовническая ул., д.82	Deutsche Bank	7 700
"Павелецкая Плаза I", Павелецкая пл., д.2	Nestle	7 140
"Балчуг Плаза", Балчуг ул., д.7	Газпромбанк	6 000
"Новый двор", Якиманская наб., д.2	Equant	6 000
"Квартал", Дубининая ул., д.53	Eurochem	5 995
"Новоспасский двор", Дербеневская наб., д.7	ФГУП "Главный Радиочастотный центр"	5 950
"Кругозор", Обручева ул., 30/1	ABB	5 200
Бизнес-Парк "ИКЕА"	Ford	4 000
Балчуг Плаза, Балчуг ул., д.7	Salans	3 900
"Башня на набережной", Краснопресненская наб.	Regus	3 900
"Фабрика Станиславского", Станиславского ул., д.21	Ancor Regions	3 900
"Новосущевский", Сущевский Вал ул., д.18	ABS Holdings	3 892
"Кондор", Шаболовка ул., д.10	Nycomed	3 650
"Кругозор", Обручева ул., 30/1	Nike	3 400
"Серебряный Дом", Карамышевский пр-д, д. 68	Zepter, Sony	3 360
Бизнес-парк "Гринвуд"	Hilti	3 200
"ЛеФОРТ", Электrozаводская ул., д. 27, стр. 5	"Коммерческий Банк Агропромкредит"	3 100
"Vaviloff Tower", Вавилова ул., д.24	Astra Zeneca	3 010
Продажа		
Комплекс "Федерация"	Внешторгбанк	60 000
"Новосущевский", Сущевский Вал ул., д.18	Промышленные инвестиции	40 000
Ивана Франко ул., д.10 А	Sean Quinn Group	32 000
Ducat Place II, Гашека ул., д. 7	London & Regional Propeties	16 500
Образцова ул., д. 14, стр. 2	Гранд Престиж	15 600
Торгово-офисный комплекс, Никольская ул., д. 4/5	группа "Гута"	15 000
"Капитал-Тауэр", 1-ая Брестская ул., д. 29/22	ООО "Юг-Нефтепродукт"	15 000
Летниковская ул., д. 11/10	Капитал Хаус	15 000
Бизнес-центр "Citydel",	Henkel	14 400
БЦ DaimlerChrysler Haus Moscow, Б.Ордынка ул., д. 40/2	Банк "Санкт-Петербург"	8 000
Здание McDonald's, Газетный пер. 17	NordSued Asset Management AG	7 800
Луков пер., д.2	ИК "Открытие"	7 700
Бизнес-центр, Тверской б-р, вл.9	Ленстройреконструкция	5 200

Благоприятная экономическая ситуация способствуют росту спроса на высококачественные офисные помещения, что подтверждается увеличением доли российских компаний в сделках аренды и общим объемом поглощения высококачественных площадей, который достиг рекордного показателя в 5,3 млн. кв.м. Рынок по-прежнему остается ненасыщенным и спрос сильно превышает предложение. Дальнейший спрос так же сдерживает отсутствие предложения новых качественных площадей. По такому показателю, как площадь офисов на душу населения, Москва, с ее 0,5 кв.м. на человека, сильно отстает от большинства европейских городов. Уровень вакантных площадей продолжает оставаться на рекордно низком уровне. Для офисных помещений в зданиях класса «А» он составляет 2,1%, для помещений в зданиях класса «В» - 4,5%. Спрос на офисные помещения до сих пор характеризуется высокой степенью централизации. В силу ограниченного предложения в центре и сложной транспортной обстановки спрос перемещался на площади, расположенные в других районах города. Самой востребованной по-прежнему остается территория в пределах от Садового кольца до ТТК на западном, юго-западном и северо-западном направлениях. Хотя необходимо отметить, что постепенно возрастает интерес к территории от ТТК до МКАДа. В связи аналитиками отмечается бурное развитие офисных площадей в формате «бизнес-парков».

Изменение уровня свободных помещений



ЦЕНЫ ПРОДАЖ И АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В первом полугодии был замечен рост стоимости продажи на 15-30% для всех классов офисной недвижимости, что объясняется дефицитом офисных помещений, завышенными арендными ставками, инвестиционной привлекательностью вложений в недвижимость, недостаточным количеством инструментов для инвестирования. Увеличение спроса на офисные помещения классов «А» и «В», который и так превышает существующее предложение, обуславливает повышение арендных ставок, ежегодный рост которых составил в 2006 году (без учета эксплуатационных расходов) 11-17%. Уровень средневзвешенной арендной ставки для помещений класса «А» находился в пределах \$690-770 кв.м. в год. Арендные ставки для класса «В» колебались в большем диапазоне от \$320 до \$630 кв.м. в год без учета НДС в зависимости от района. Так же необходимо отметить значительное колебание арендных ставок во вновь построенных бизнес - центрах класса «А» в зависимости от предлагаемого этажа.

Средний уровень цен продаж

Район	Класс	Средняя цена продажи, \$/кв.м. (без НДС)
ЦАО	А	9500-11000
	В	7800-9000
Запад (в пределах ТТК)	А	7500-9000
	В	6500-7800
Запад (за пределами ТТК)	А	5500-7000
	В	4500-5500
Юго-Запад (в пределах ТТК)	А	7500-9300
	В	6500-8000
Юго-запад (за пределами ТТК)	А	6000-8000
	В	4500-5600
Северо-запад, Север (в пределах ТТК)	А	7000-7800
	В	5400-6100
Северо-запад, Север (за пределами ТТК)	А	4900-5800
	В	3700-4500
Восток, Юг, Юго-восток (в пределах ТТК)	А	5500-6300
	В	4500-5200
Восток, Юг, Юго-восток (за пределами ТТК)	А	3500-5700
	В	3000-4200



Район	Класс	Ставка аренды, \$/кв.м. (без НДС, включ. эксплуатацию)	
		начало 2006	конец 2006
ЦАО	A	745	870
	B	580	630
Запад (в пределах ТТК)	A	610	670
	B	520	570
Запад (за пределами ТТК)	A	570	630
	B	460	500
Юго-запад (в пределах ТТК)	A	700	710
	B	610	620
Юго-запад (за пределами ТТК)	A	630	670
	B	550	590
Северо-запад, Север (в пределах ТТК)	A	590	630
	B	510	570
Северо-запад, Север (за пределами ТТК)	A	490	590
	B	425	500
Восток, Юг, Юго-восток (в пределах ТТК)	A	450	530
	B	400	420
Восток, Юг, Юго-восток (за пределами ТТК)	A		
	B	320	360

ТЕНДЕНЦИИ

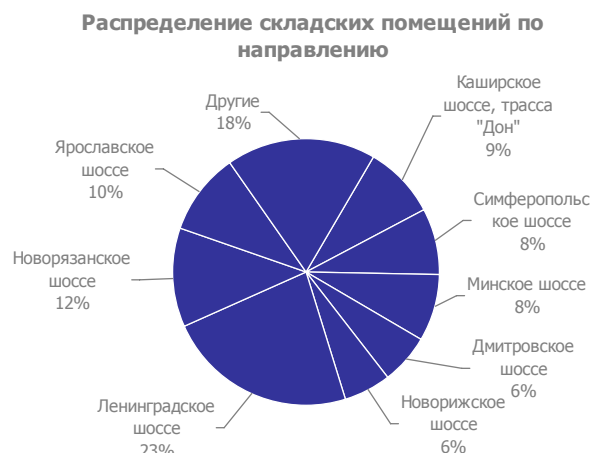
- Децентрализация рынка офисной недвижимости. Сохраняется тенденция прошлых лет к постепенному повышению объемов строительства качественных офисных помещений между ТТК и МКАД. Так же необходимо отметить разработку и реализацию первых крупных офисных и многофункциональных девелоперских проектов за пределами МКАД. Этому способствует возрастающая популярность таких объектов у арендаторов за счет более низких арендных ставок, более благоприятной транспортной ситуации по сравнению с центром города.
- Рост инвестиций в российский рынок коммерческой недвижимости со стороны как российских, так и зарубежных инвесторов.
- Выход на рынок все более масштабных многофазных проектов (более 100 тыс.кв.м.) международного уровня.
- Увеличение сроков аренды для крупных объектов до 7-10 лет и увеличение общего размера сделок.
- Увеличение объемов строительства бизнес-парков. Объясняется ростом популярности данного формата как у девелоперов (сравнительно небольшой срок окупаемости, большие территории застройки), так и у арендаторов (сравнительно низкие арендные ставки, легкая транспортная доступность, развитая инфраструктура). У бизнес-парков, как актуального и эффективного формата офисной недвижимости, есть большие перспективы в Москве. Ожидается, что в среднесрочной перспективе бизнес-парки в Москве и вокруг нее станут альтернативой офисным помещениям в центре, благодаря тенденции к децентрализации рынка.
- Тенденция к репрофилированию и реконструкции промышленных объектов. Инновационное использование бывших промышленных площадей и превращение депрессивных индустриальных зон в озелененные и удобные для ведения бизнеса становится тенденцией в Москве. Стимулом к выводу промышленных зон служит то обстоятельство, что свободных участков под застройку в Москве становится все меньше, особенно в центре города, а промзоны занимают около 20% от всей площади Москвы. Поэтому в ближайшие несколько лет прогнозируется увеличение объемов строительства и реконструкции качественных офисных помещений на территории репрофилированных промышленных территорий.



Обзор рынка складских помещений

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Текущий Спрос на рынке логистических комплексов во многом превышает Предложение. Отчасти это связано с тем, что не все заявленные объекты выходят на рынок в запланированный срок. Так в 2006 году анонсировался выход проектов общей площадью более 900 тыс.кв.м., но реально в эксплуатацию за 2006 год было введено 560 тыс. кв.м. качественных складских комплексов класса «А». Превышение спроса над предложением и в то же время достаточно высокие арендные ставки все больше вызывают интерес со стороны российских и зарубежных инвесторов. Обращает на себя внимание экспансия в Россию западных инвестиционных фондов, которые готовы заходить в проект на стадии девелопмента.



Арендные ставки на складские помещения на конец 2006 г.

Класс	Базовая арендная ставка, \$/кв.м./год (без учета НДС, операционных расходов и комм. платежей)		Операционные расходы, \$/кв.м./год
	Минимальная	Максимальная	
A	120	155	25 - 35
B	100	125	

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2006 году

Название	Класс	Общая площадь, м ²
Логистический парк «Пушкино», 1-я фаза	A	64 800
Ленинградский терминал, 1-я фаза, 2-я фаза	A	95 400
Траст-Терминал-Лыткарино	A	31 965
Логистический парк «Крекшино», 1-я фаза	A	29 400
Транссервис в Пушкино, 1-я очередь	A	25 600
«Восточные ворота»	A	24 100
East Park	A	13 537
Дмитровское шоссе, 16 км от МКАД	A	23 180

В 2006 году были заявлены несколько крупных проектов, в том числе многофункциональный складской комплекс «Логистический парк Домодедово» (общая площадь около 700 тыс. кв.м.), «Евразия» (общая площадь 900 тыс.кв.м.), индустриальный парк «Южные ворота» (около 540 тыс. кв.м.), «МЛП-Подольск» (около 200 тыс. кв.м.), индустриальный парк «Восточный», логистический парк «Северное Домодедово» (1,1 млн. кв.м.)

Общая площадь складов в Москве и Московской области (включая далее Подмоскovie), по разным оценкам, составляет 5-10 млн. кв.м. Из них на долю качественных помещений класса А и В приходится около 1,9 млн. кв.м. Наиболее плотно складские терминалы расположены в северном секторе, между МКАД и Вторым бетонным кольцом. Внутри МКАД большое число складских помещений наблюдается в Северном, Северо-Восточном и Юго-Восточном округах.



В текущем году доля свободных помещений в сегменте складских помещений класса А и В остается незначительной, 1-2 % класса А и 4-5 % класса В. Доля свободных площадей будет медленно расти по мере выхода новых площадей на рынок, но существующие максимальные ставки аренды, вероятно, сохранятся на нынешнем уровне.

Наиболее крупные объекты, которые заявлены в 2006 г.

Объект	Класс	Общая площадь	Девелопер
Складской комплекс «Восточный»	A	300 000	Кулон, Raven Russia
Крупный логистический парк, пос. Малино Ступинского района	A	110 000	C.R.E.D.O.
Индустриальный парк «Давыдовское», 1-ая очередь	A	120 000	Кулон-Истра
Логистический комплекс «Колпино»	A	600 000	Евразия Логистик
Логистический Парк «Домодедово»	A	600 000	Giffels
11км от МКАД	A	900 000	Еврзия
MLP – Подольск	A	180 000	MLP

СПРОС

Проанализировав заявки на складские помещения, поступающие от клиентов, объем неудовлетворенного спроса оценивается примерно в 1,2 млн кв.м.

Однако, ввод в эксплуатацию целого ряда масштабных складских комплексов предоставил крупнейшим потенциальным арендаторам возможность выбирать объекты исходя из расположения, наличия удобных и не перегруженных транспортных коммуникаций, железнодорожной ветки, масштабов проекта.

Около 30 % общего спроса приходится на компании, осуществляющие логистические услуги, 20 % составляют торговые операторы, 15 % - электроника и бытовая техника, 10 % - продукты питания, остальную долю занимают одежда и обувь, фармацевтика и гигиена, промтовары и стройматериалы. Наибольшую долю составляют запросы на 3-5 тыс. кв.м. Наибольшим спросом пользуются такие транспортные направления как Каширское, Рязанское, Ленинградское, Киевское шоссе, трасса Дон М4. Популярными являются также складские и логистические комплексы на западе Московской области, что обусловлено реконструкцией Киевской трассы и ростом значения аэропорта Внуково.

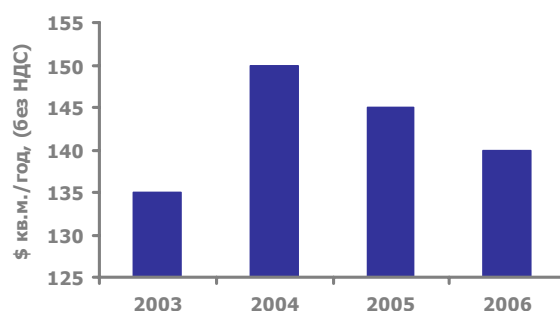
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Стоимость складских объектов значительно меньше, чем объектов офисной или торговой недвижимости. Средняя себестоимость строительства складского комплекса класса А составляет 600-700 \$ за 1 кв.м.. Ставка текущей доходности составляет 11,5-12,5 %.

Ставки арендной платы на складские помещения в Москве остаются высокими. Это отчасти обусловлено отсутствием свободных высококлассных площадей. С учетом постоянно растущего спроса и текущих темпов строительства, до конца 2007 года существенного снижения или роста арендных ставок не прогнозируется.

Ожидается, что по мере выхода на рынок новых объектов, количество свободных площадей будет увеличиваться, и базовая арендная ставка может несколько снизиться. Однако могут увеличиться операционные расходы и коммунальные платежи.

Средний уровень арендных ставок по годам



Типовые условия договоров аренды

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

	Класс А	Класс В
Срок аренды	от 3 до 7 лет	от 1 до 3 лет
Условия оплаты	поквартально авансом	ежемесячно авансом
Пересмотр ставок	возможна ежегодная индексация на 7-10% в год	возможна ежегодная индексация на 5-7% в год
Депозит	3 месяца	1-3 месяца
Ремонт	За счет арендатора, арендодатель предоставляет компенсацию по согласованию в течение всего срока аренды и/или арендные каникулы.	
Агентские услуги	8,33% от годовой арендной платы, оплачиваются владельцем и/или арендатором	

АРЕНДА СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

	Класс А	Класс В
Срок аренды	от 5 лет	от 1 до 5 лет
Условия оплаты	поквартально авансом	ежемесячно авансом
Пересмотр ставок	не практикуется	
Депозит	от 3 до 6 месяцев	от 1 до 3 месяцев
Агентские услуги	8,33% от годовой арендной платы, оплачивается владельцем и/или арендатором	



Классификация офисных зданий

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).

2. Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1 Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	не применим
1.2 Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Климатическая система, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
обязательный	обязательный	факультативный
1.3 Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечить 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 С° +/- 1, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м3 в час на 10 м2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендации	не применим
1.4 Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5 Лифт		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6 Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	не применим	не применим
1.7 Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
1.8 Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: система электронных пропусков.	
обязательный	обязательный	обязательный



2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1 Высота потолков " в чистоте "2,7-2,8 и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2 Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой	
обязательный	обязательный	факультативный
<u>Рекомендация:</u> Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 м2 с шагом колонн 8х8 или 9х9 считается более эффективной		
2.3 Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
2.4 Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь не более 12%		
обязательный	факультативный	факультативный

$$\text{коэффициент _ потерь} = \frac{\text{полезная _ площадь}}{\text{арендуемая _ площадь}} * 100\%$$

Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
2.5 Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м2 и более		
обязательный	факультативный	факультативный
2.6 Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7 Фальшпол (возможность установки)		
обязательный*	не применим	не применим
* Данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8 Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
факультативный	факультативный	факультативный
3. МЕСТОПОРАСЛОЖЕНИЕ		
3.1 Месторасположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	не применим



3.2 Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т.е местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. ПАРКОВКА		
4.1 Тип парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
<u>Рекомендация:</u> Удобный въезд на территорию парковки	<u>Рекомендация:</u> Подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2 Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами:		
1) внутри Садового кольца – не менее, чем 1 место на 100 м2 арендуемой площади (1/100);		
2) между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;		
3) между ТТК и 10 км до МКАД - не менее чем 1/60;		
4) далее в сторону области – 1/30-1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1 Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	не применим	не применим
5.2 Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1 Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м2 каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
обязательный	обязательный	обязательный
6.2 Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	обязательный



6.3 Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ.		
факультативный	факультативный	не применим
6.4 Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
обязательный	обязательный	обязательный



Классификация складских площадей

Обязательные критерии		
№	Класс А	Класс В
1	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич -панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м расстоянием между пролетами не менее 24 ч	Одно- или многоэтажное здание новой постройки или реконструированное
2	Площадь застройки 45-55%	Ровный асфальтированный, либо бетонный пол без дополнительного покрытия
3	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,2 м от земли	Высота потолков 6 м
4	Высокие потолки не менее 10м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Наличие пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения
5	Регулируемый температурный режим	Наличие пандуса для разгрузки транспорта
6	Система вентиляции	телефонные линии
7	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Система охранной сигнализации и системы видеонаблюдения
8	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория
9	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levers), не менее 1 на 700 кв. м	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузного автотранспорта
10	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	Система отопления и вентиляции
11	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие офисных площадей при складе
12	Наличие офисных площадей при складе	Автономная электроподстанция и тепловой узел
13	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие железнодорожной ветки (факультативный характер)
14	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Наличие управляющей компании (факультативный характер)
15	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория	
16	Расположение вблизи центральных магистралей	
17	Профессиональная система управления	
18	Опытный девелопер	
19	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	
20	Автономная электроподстанция и тепловой узел	
21	Наличие железнодорожной ветки (факультативный характер)	



BLUESTONE GROUP является одним из наиболее активных и динамично развивающихся игроков рынка коммерческой недвижимости.

Основной вид деятельности компании – предоставление полного спектра услуг на рынке коммерческой недвижимости.

Выступая консультантом по вопросам маркетинга, аренды и продажи объектов офисной, торговой, а также складской и производственной недвижимости, специалисты нашей компании способны решать весь комплекс задач современного предприятия по реализации и управлению объектов коммерческой недвижимости:

- разработка оптимальных решений аренды объектов коммерческой недвижимости;
- подбор профессионального пула арендаторов;
- оптимизация арендных ставок;
- разработка успешной концепции функционирования здания;
- расчет инвестиционной привлекательности;
- подготовка аналитических справок и отчетов;
- позиционирование объекта на рынке;
- консалтинг в области эффективного планирования площадей на стадии проектирования здания.

BLUESTONE GROUP

117105, Россия, Москва, Варшавское шоссе 37А

Тел.: +7 (495) 585 0605

+7 (495) 775 9007

Факс: +7 (495) 585 0605

www.bluestone.ru; info@bluestone.ru

Пожалуйста, обратите внимание на то, что данный отчет носит ознакомительный характер. Информация, содержащаяся в данном документе, не может служить основанием для привлечения к юридической ответственности компании BLUESTONE GROUP. Публикация данных из отчета целиком или частично, возможна при обязательном упоминании BLUESTONE GROUP в качестве источника данных.