

Пошаговый план построения арендных отношений в бизнес-центре



Shell & Core



Офис



Стратегия:

- Классификация бизнес-центра (А, В+, В-):
От этого зависит Целевая Аудитория проекта;
- Определение ставок (Арендная Плата, Эксплуатационные Расходы, Паркинг);
- Методы расчетов площадей. БТИ vs BOMA vs IPMS vs рыночные реалии;
- «Зеленые» здания: LEED, DGNB, BREEAM и другие классификации;

План построения арендных отношений:

- **Брокеридж БЦ:** прямой, агентский (эксклюзив, ко-эксклюзив, общий).
Арендаторы: офисные и инфраструктурные;



M O S C O W R E S E A R C H F O R U M

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ, 2013

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (Класса А, В+, В-).
2. Здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают выше указанным параметрам, классифицируются как здания Класса С и ниже.
3. Пересмотр данной классификации осуществляется раз в год и при необходимости вносятся изменения.

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглогодичное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22\text{ C}^{\circ} \pm 1\text{ C}^{\circ}$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 м^2 арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		

M O S C O W R E S E A R C H F O R U M

Класс А	Класс В+	Класс В-
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 м^2 полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее $6 \times 6\text{ м}$.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее $6 \times 6\text{ м}$.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м^2 и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего 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

Ставки (АП, ЭР, ПП, ОП). Структура ставок.

Ставка АП (RR). Базовая ставка определяется сравнительным подходом. Может быть диверсифицирована на одном объекте:

- Этаж;
- Видовые характеристики;
- Уровень отделки;

На ставку влияют следующие факторы:

- Площадь помещения;
- Срок договора (без выхода);
- Уровень индексации, частота индексации. Р vs \$;
- Возможность выхода из договора;
- Опционы по освобождению/добавлению площадей;
- Соседи-арендаторы;



БТИ vs BOMA vs IPMS vs Коммерческий подход



«Зеленые» здания: LEED, DGNB, BREEAM и другие классификации;

LEED - Руководство по энергоэффективному и экологическому проектированию, также Руководство по энергетическому и экологическому проектированию (Leadership in Energy and Environmental Design, LEED) — добровольная система сертификации зданий, относящихся к зеленому строительству, разработанная в 1998 году «Американским советом по зелёным зданиям» для оценки энергоэффективности и экологичности проектов устойчивого развития.

Для стандарта LEED 2009 разработана 100-балльная система по пяти главным категориям: место экологического строительства, эффективность водопользования, энергия и атмосфера, материалы и ресурсы, качество среды в помещениях, плюс дополнительные 6 баллов за инновационность и дизайн, а также 4 балла за региональную приоритетность.

Здания имеют 4 уровня сертификации:

Простая сертификация: 40–49 баллов

Серебряная: 50–59 баллов

Золотая: 60–79 баллов

Платиновая: 80 баллов и выше

**LEED**

LEADERSHIP IN ENERGY & ENVIRONMENTAL DESIGN

«Зеленые» здания: LEED, DGNB, BREEAM и другие классификации;

Система DGNB (Deutsche Gesellschaft fuer nachhaltiges Bauen, «Немецкое общество по экологическому строительству») учитывает все важные аспекты устойчивого строительства. Все критерии стандарта разделены на шесть разделов: функциональное и социально-культурное качество, техническое качество, экономика, экология, расположение, управление процессом. Значимость каждой категории влияет на ее значение в суммарной оценке здания. Категории социально-культурное и функциональное, экологическое, экономическое качество «весят» по 22,5% каждая. Категория процесса имеет вес в 10%, а категория расположения в общую оценку не входит и рассматривается отдельно. Высокая степень гибкости отличает эту систему сертификации. В ней всего 2 обязательных требования. При этом, система DGNB наиболее сложна и объемна. В результате сертификации можно получить сертификат одного из уровней: **золото, серебро, бронза**.

**DGNB**Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
German Sustainable Building Council

«Зеленые» здания: LEED, DGNB, BREEAM и другие классификации;

BREEAM Метод экологической оценки эффективности зданий (BRE Environmental Assessment Method (BREEAM)) — добровольный рейтинг оценки зеленых зданий, разработанный в 1990 году британской организацией BRE Global для оценки экологической эффективности зданий.

За пределами Великобритании на сегодняшний день сертифицировано более 200 тыс. зданий и около миллиона находятся в процессе сертификации.

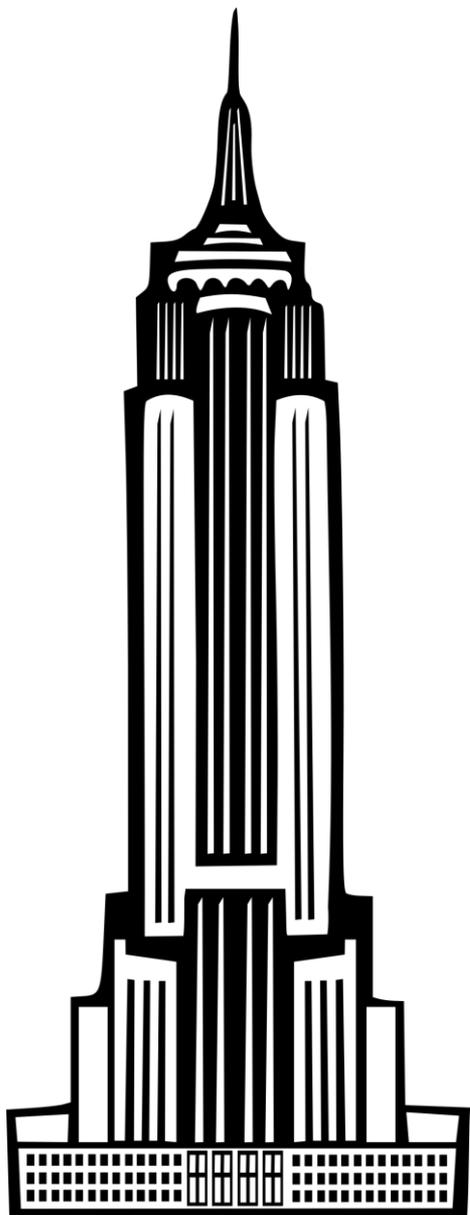
Особенностью системы является методика присуждения баллов по нескольким пунктам, касающимся аспектов безопасности жизнедеятельности, влияния на окружающую среду и комфорта.

Баллы умножаются на весовые коэффициенты, отражающие актуальность на месте застройки, затем суммируются. Такая методика позволяет использовать систему BREEAM в различных регионах.

Общая оценка заключается в присуждении рейтинга по пятибалльной шкале.

The logo for BREEAM, consisting of the word "BREEAM" in a bold, green, sans-serif font, followed by a registered trademark symbol (®).

Брокеридж офисных помещений



Премиальные офисы. Нарезка блоками. 15%

Офисы этажами. 50%

«Якорь». 30%-35%

Retail (инфраструктура)



За счет разнообразного и качественного пула инфраструктурных операторов можно значительно повысить ставки Арендной Платы на офисные помещения, компенсировав низкие ставки на сервисных арендаторов, а также повысить лояльность арендаторов

Брокеридж инфраструктуры

- Фитнес-центры;
- Аптеки;
- Столовые;
- Кафе;
- Рестораны;
- Медицинские центры;
- Химчистки;
- Магазины;
- Бытовые услуги;
- Пресса;
- Флористические салоны;
- Автомойки;
- Детские сады;
- Школы иностранных языков;
- Турагентства;
- Салоны красоты;
- Банкоматы;
- Терминалы оплаты;

Нестандартные маркетинговые инструменты (инфраструктурные объекты)

- Фонтаны
- Парки (скверы)
- Общественные пространства

