

Рубрика «Фактор отличия» - своего рода площадка для представления самарских торгово-офисных центров. Что это значит? Журнал Rent&Sale приступил к разработке концепции региональной премии в области коммерческой недвижимости. Она будет состоять из нескольких этапов, один из которых – оценка читателями нашего журнала объектов, представленных в этой рубрике, и при подведении общих итогов премии их авторитетное мнение станет определяющим. Обсудить все торгово-офисные центры, рассмотренные «Фактором отличия», а также объект, который будет представлен в следующем номере Rent&Sale, вы можете уже сейчас на сайте www.rs63.ru.

БЦ «Деловой Мир»



Дата открытия: конец 2004 г.

Район: Железнодорожный

Тип: бизнес-центр класса А

Адрес: г. Самара, ул. Урицкого, 19

Расположение: на пересечении улиц Урицкого и Красноармейской

Общая площадь: 17 100 кв. м

Этажность: 15

Управляющая компания: ООО «Деловой мир»

Архитектор: проектно-конструкторская мастерская «Русич»

Девелопер: ООО «Уран»

Застройщик: ООО «Уран»

Арендная ставка: от 355 у. е./кв. м в год (по курсу 26 руб. за у. е.).

Условия аренды: 11 месяцев, депозит, предоплата

Состояние помещений: без отделки и готовые к въезду

Заполняемость: 99% (по данным УК «Деловой мир»)

Фуд-корт, кафе: кафе «Деловой Мир» на 6 этаже

Инфраструктура: гостиница, фитнес-центр, интернет-кафе, агентство по бронированию ж/д- и авиабилетов и гостиниц, транспортная компания, юридическая компания, кадровое агентство, страховые компании, салон красоты.

Парковка: открытая, на 250 м/м



УДАЧНОЕ МЕСТО

15-этажный бизнес-центр «Деловой Мир» расположен в центре Самары на транспортной развязке улиц Урицкого, Красноармейской и Мечникова. Место для ОЦ выбрано весьма удачно - именно район ж/д вокзала имеет все предпосылки стать в ближайшем будущем деловым центром города. Вблизи «Делового Мира» расположены магазины, торговые центры, кафе и рестораны, администрация Железнодорожного района.

Тем не менее плотность имеющейся застройки исторического центра Самары сказывается на транспортной доступности объекта – дороги здесь страдают хроническими пробками – ежедневно по узким дорогам мимо «Делового Мира» проезжает порядка 7500 автомашин. Помимо этого, рядом с офисным центром проходят маршруты трамваев, автобусов и маршрутных такси. Сложность в подъезде к офисному центру ощущается как со стороны Безымянки, так и со стороны ж/д вокзала. ➤➤

■ «Деловой Мир» окружен нелицеприятным для класса А пейзажем – старые дома, железнодорожные пути и простирающиеся промзоны за ними.

■ По прошествии 5–7 лет вокруг «Делового Мира» вырастут деловой комплекс «Самара-Сити» и новые жилые кварталы, так что непрезентабельный окружающий ландшафт – явление временное.



ИНДЭСТ-Development

Существует с 2003 г. Деятельность компании охватывает все этапы девелопмента – от разработки концепций до управления недвижимостью. Основное направление – реализация девелоперских проектов в г. Самаре и регионах России. Компания является действительным членом ГУД. В управлении «ИНДЭСТ-Development» находятся объекты торговой, офисной и складской недвижимости общей площадью более 170 000 кв. м

ЭКСПЕРТЫ РУБРИКИ:



Игорь Рязанов,
финансовый директор
офисного центра «Информатика»



Алексей Петровский,
директор УК «Скала»



Михаил Ненашев,
руководитель департамента
управления и аренды компании
«ИНДЭСТ-Development» (г. Самара)



Никита Петухов,
генеральный директор компании
Royal Estate Boutique



Вячеслав Рандаев,
заместитель генерального дирек-
тора по маркетингу ИК «Эл-Траст»



■ Парковки у бизнес-центра явно недостаточно. По требованиям, на 250 м² должна быть рассчитана только парковка для арендаторов, и должна быть отдельная парковка для гостей.

■ С началом реализации проекта «Самара-Сити» за зданием бизнес-центра будет возведен многоэтажный паркинг, который сможет вместить автомобили арендаторов «Делового Мира».

■ В 2007 году был решен вопрос об организации регулируемого транспортного движения на перекрестке улиц Красноармейской и Урицкого.

»» СКИДКА НА ПАРКОВКУ

«Деловой Мир» оснащен собственной охраняемой парковкой, рассчитанной на 250 автомобилей. Гостевая парковка бизнес-центра просторна и удобна, оснащена специальной разметкой и отделена от пешеходной зоны.

Разумеется, 250 машиномест – это явно маловато для 17-тысячника, где полезная площадь составляет около 13 000 кв. м. Получается, что 1 машиноместо рассчитано на 52 кв. м арендуемой площади. Конечно, этот пункт не дает оснований отбирать у «Делового Мира» его статус класса А – объемной автостоянкой в старом центре Самары не может похвастаться почти ни один офис, и даже в московской классификации 2006 года бизнес-центрам внутри МКАД позволено иметь парковку из расчета 1 машиноместо на 100 кв. м площади.

ЦЕНТР НАЧИНАЕТСЯ СО ВХОДА

Современный «Деловой Мир» выполнен в стиле хай-тек, он в меру помпезен (у

■ Холл «Делового мира» тесен и неудобен для посетителей.



«Эл-Траст», инвестиционно-строительная компания

Основные направления деятельности «Эл-Траст» – управление инвестиционными проектами, строительство жилой и коммерческой недвижимости, реализация строящихся и построенных объектов, а также координация деятельности всех участников проекта на протяжении всего периода его реализации. Среди значимых проектов компании значатся ОТЦ «Вертикаль», БЦ «Капитал», а также множество жилых комплексов и объекты загородной недвижимости.

него одна из самых красивых архитектурных подсветок в городе) и лаконичен. Композицию объекта составляет центральное 15-этажное здание (14 этажей и мансарда) и 2 боковых пристроя на 11 и 4 этажа. Архитектура бизнес-центра не вполне оригинальна – один из посетителей сайта www.rs63.ru отметил его сходство со зданием «Газпрома» – очень уж сильно похожи их фасады.

Входная группа представлена двумя входами – левый ведет в интернет-центр «Форум», правый – непосредственно в офисы. Несмотря на громадные золотые буквы названия центра «Деловой Мир» над крыльцом, табличка с такой же надписью над правым входом отсутствует.

Явным минусом всего объекта, по единому мнению экспертов, является холл «Делового Мира». Там очень сложно элементарно развернуться, не говоря уж о том, чтобы комфортно отдохнуть, ожидая встречи с партнерами. Холл – очень маленькое помещение, где посетители толкаются у узких турникетов, глядя на

охранников, к тому же здесь нет принято для высокотехнологичных бизнес-центров ресепшн. В холле нет даже банального кофейного автомата – он там просто не поместится. Посетителю в ожидании пропуска на верхние этажи или непосредственно бизнес-партнера нельзя присесть в кафе, поскольку оно расположено на 6 этаже. Зато в холле есть навигационные терминалы, видео-проектор, платежный терминал и два банкомата, а также почтовые ячейки для получения входящей корреспонденции арендаторами и собственниками БЦ.

СИСТЕМЫ НА УРОВНЕ

Здание «Делового Мира» полностью отвечает требованиям к инженерным системам внутри объекта класса А. Бизнес-центр оснащен многоступенчатой системой безопасности и контролем доступа, поэтому на этаж невозможно попасть без специальной электронной карты доступа. Зимой температурный режим в помещениях позволяет регулировать автономная котельная, »»





➤ летом - единая система вентиляции и кондиционирования. Сложно сказать, какой микроклимат присутствует в этом здании летом, когда солнце подолгу задерживается в окнах, – в часы жары на некоторых окнах «Делового Мира» можно заметить светоотражающую пленку.

В «Деловом Мире» функционирует 4 лифта OTIS, один из которых курсирует только с 1 по 15 этаж (используется управляющей компанией для обеспечения работы БЦ), из чего можно сделать вывод, что время ожидания лифта в здании балансирует на грани идеала, но иногда превышает допустимые 30 секунд.

➤ Приятной особенностью является тот факт, что курительные места в бизнес-центре выведены за пределы лестниц на балконные зоны. Девелопер сознательно отказался от курительных кабин в коридорах и выбрал принцип «незадымленных лестниц».

➤ На каждом этаже имеется информационное табло с перечнем компаний, представленных на нем.

У СЕМИ НЯНЕК

Недостатки, которые посетители могут заметить в данном бизнес-центре, скорее всего, связаны с наличием в нем множества собственников. Так, БЦ «Деловой Мир» имеет неравномерное распределение арендаторов на этажах – на одном это 5 компаний,

➤ Несколько собственников, раскупивших в здании отдельные площади, снижают класс этого объекта.

➤ Управляющая компания внимательно следит за тем, чтобы наличие нескольких собственников в здании не сказывалось на успешности всего объекта в целом.

на другом – 20. Кроме того, заметно различие в качестве отделки помещений – все это отголоски желаний разных собственников, с которыми УК центра пошла на компромисс.

Дело в том, что почти половина площадей «Делового Мира» распродана, и не исключено, что через несколько лет здесь начнутся классические споры между совладельцами. Нет гарантии, что текущий собственник помещения интернет-центра «Форум» не продаст его через какое-то время, а новый не устроит 1 этаже какой-нибудь специфический бизнес, разрушив тем самым строительную концепцию бизнес-центра. Кроме того, наличие нескольких собственников влияет на цену объекта, и есть опасность, что лет через 5-7 здание «Делового Мира» как актив потеряет свою привлекательность.

Таким образом, несмотря на то, что собственник и УК «Делового Мира» позиционируют этот объект как класс А, существуют веские основания того, что этот бизнес-центр перейдет в класс В гораздо быстрее, чем это допустимо при естественном устаревании здания.

Когда «Деловой Мир» набирал арендаторов, в нем предлагались площади от 30 до 1200 кв. м. Помещения имеют возможность свободной перепланировки, отделка офисов произведена по европейским стандартам. Сами офисы имеют вполне приемлемый для класса А шаг колонн, просторные планировки, необходимую глубину. Правда, нет оснований полагать, что в «Деловом Мире» потеря площадей составляет менее 25%.

Длинные светлые коридоры внутри офисного центра сделаны довольно грамотно, хотя местами напоминают лабиринт – в здании очень много помещений, выйти из которых без карты доступа (электронного пропуска) невозможно. На каждой лестничной площадке посетители бизнес-центра могут полюбоваться на панорамный вид Самары, открывающийся на все 4 стороны (в том числе и на бескрайние промзоны со стороны реки Самары).



УК «Скала»

Создана в 2003 году для управления одноименным ТОЦ. Общее количество площадей в управлении – более 20 тыс. кв. м. В планах компании расширение сферы деятельности за счет включения в портфель управления дополнительных площадей.



В НЕДАЛЕКОМ БУДУЩЕМ

Перспективы «Делового Мира» представляются немного туманными. С одной стороны, этот объект еще переживет «звездные войны» собственников, через несколько лет возникнут еще большие проблемы с парковкой и пробками, чем те, что есть сейчас. Кроме того, в будущем имидж «Делового Мира», скорее всего, померкнет в тени новых башен комплекса «Самара-Сити» - прямо за зданием бизнес-центра вырастут 33-этажный и

22-этажный небоскребы. Кроме того, со вводом все новых и новых объектов класса А в Самаре «Деловой Мир» будет все больше тускнеть на их фоне.

С другой стороны, когда проспект Карла Маркса продлится до ул. Урицкого, превратившись в автомагистраль «Центральная», и упрется в «Деловой Мир», пробки в этом месте «рассосутся», обеспечив высокую транспортную доступность бизнес-центра. Кроме того, со стороны р. Самары здесь будет проложена новая трасса, обеспечивающая еще один важный въезд в город. Не стоит забывать и о планах развития Самарского метрополитена. Так, одна из станций метро будет находиться около ж/д вокзала, а следовательно, в пятиминутной доступности от бизнес-центра.

RS

RS
ДОСЬЕ

Royal Estate Boutique

Образована в 2006 году, является дочерней компанией ООО РСЦ МАБИС. Направления деятельности – все операции с элитной недвижимостью и работа с VIP-клиентами.

ВАРИАНТЫ РЕКОНЦЕПТА БЦ «ДЕЛОВОЙ МИР», ПРЕДЛОЖЕННЫЕ ЭКСПЕРТАМИ:

1 Чтобы разгрузить небольшой холл бизнес-центра от толпы посетителей, ожидающих разрешения на вход, в качестве варианта можно было бы вывести систему пропусков на каждый этаж, убрав ее непосредственно от входа. А вместо «будки» охраны и турникетов сделать нормальный reception.

2 Учитывая отсутствие дополнительных услуг и места ожидания в холле «Делового Мира», было бы разумно вместо интернет-центра «Форум» разместить на 1 этаже зал ожидания с креслами и телевизорами, кафе для посетителей, газетные киоски и т. д. Получив наконец просторный холл, «Деловой Мир» обрел бы еще большую привлекательность для арендаторов и посетителей. Если идея просторного холла не будет реализована, то имело бы смысл также посадить на 1 этаж арендатора, услугами которого могли бы пользоваться не только подорожки (как в «Форуме»), но и сами арендаторы.

3 На эффективность работы центра в положительную сторону повлияет увеличение парковки, однако все возможные площади под парковку здесь уже задействованы. Поэтому УК необходимо предусмотреть дополнительные места для арендаторов «Делового Мира» при строительстве паркинга для «Самара-Сити».

Откройте дверь в мир
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
50 тыс. кв. м офисных и торговых площадей
в Самаре и Самарской области


ПОВОЛЖЬЕ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

Покупка Продажа Аренда
Продвижение строительного проекта
от идеи до продажи

г. Самара, ул. Стара-Загоры, 25
тел.: (846) 224-43-54, 224-45-33
www.povolzhe.ru

Надежность, прозрачность и забота о каждом клиенте!