



Роль компании Surveyor International Group

в реализации проекта делового центра Business Palazzo

Экспертиза текущего проекта

До начала работы над проектом специалистами компании ЭсАйДжи были проанализированы первоначальные ТЭПы, на основании которых были выявлены все «белые пятна» проекта, понижающие инвестиционную привлекательность.

Также в ходе работ были произведены ряд экспертиз, в том числе анализ объемно-планировочных решений проекта. Исследование показало, что существующее планирование внутренних помещений не удовлетворяют современным требованиям рынка, что может привести к неудовлетворительным результатам реализации проекта.

Специалистами компании были проделаны работы по перепланировке и оптимизации проекта, прежде всего – увеличен показатель использования площадей.

На основании проделанной работы, была подготовлена новая финансовая модель проекта, повышающая его финансовую эффективность.

Проектирование и архитектурные работы

В результате анализа имеющихся планировочных решений (проектировщик – компания «Берег») и с учетом соблюдения всех регламентов, было принято решение по внесению изменений в имеющиеся планировки для увеличения арендопригодной площади при обеспечении комфорта арендаторов:

- **Увеличение арендопригодной площади с 2844,9 м² до 3121,9 м²** (коэф.использования площади – 86%) – за счет сокращения площади коридоров в пользу арендопригодных помещений.
- **Оформление входной зоны.** Коррекция планировочных решений входной группы, организация комфортного доступа
- **Изменение нарезки офисов.** Дифференциация площадей – офисов. Адаптация бизнес-центра под актуальные запросы арендаторов.
- **Оптимизация количества лестниц** до двух – такое число лестниц достаточно для осуществления эвакуации. В целях соответствия требованиям пожарной безопасности, предусматривается организация незадымляемого коридора.
- **Оптимизация количества лифтов** – сокращение до одного лифта в центральной части здания.

Анализ показал, что оптимальная обеспеченность лифтами 6 этажного здания аналогичной площади составляет порядка 1 лифта на 5000 кв. м. арендопригодных площадей. Таким образом, для проектируемого бизнес-центра второй лифт является излишним, достаточно размещение одного с высокой скоростью движения и с системой оптимизации потоков, что позволит сократить время его ожидания.

- **Увеличение обеспеченности туалетами.**

Предложенная схема размещения туалетных комнат позволит обеспечить удобный доступ к ним из всех офисов, расположенных на этаже, при минимальном ущербе для планировки офисов: часть санузлов расположена в помещениях, использовать которые под офисы невозможно.

Список произведенных работ

- Выбор производителя входных дверей;
- Образмеривание всех чертежей по уточненным данным;
- Доработка чертежа плана подвала по полученным от строителей данным;
- Выезд на объект для осмотра мансарды и состояния кирпича в несущих стенах;
- Подбор визуализаций-примеров:
- 4 предварительные визуализации с интерьером входной зоны (зона лифта и лестницы, зона ресепшена) (2 в одном варианте материалов, 2 в другом). Формирование концепции дизайн-проекта;
- Перепланировка входной зоны в 2-х вариантах;
- 2 визуализации с новой входной зоной для первого и 2 – для второго варианта перепланировки;
- Подготовка рекомендаций по разводке сетей по зданию;
- Консультации с поставщиком лифта о особенностях его установки, корректировка планировочных решений;
- 3d моделирование общественных помещений;
- Подбор существующих материалов, составление ведомостей;
- Корректировка ведомостей и разверток. План полов;
- Разработка фирменного стиля (окончание работ 27.02.15).

Разработка нейминга, фирменного стиля и концепции продвижения проекта

1. Предоставление названия (нейминг) «BUSINESS PALAZZO»
2. Разработка нескольких вариантов решения дизайна помещений
3. Дополнительные визуальные материалы по утвержденному дизайну помещений для ясности концепции проекта.
4. Перспективные виды фасада для размещения на сайте
5. Предоставление визуальных материалов для заказчика с решением примыкания потолка офисных помещений к окнам

Разработка арендной кампании и брокеридж проекта

Специалистами Компании была разработана арендная кампания, начавшаяся с грамотного позиционирования объекта на рынке и его активного продвижения в СМИ. Были определены основные целевые группы арендаторов, спланировано дальнейшее продвижение.

В результате нашей работы, на объект были оперативно привлечены арендаторы. Принимая в виду текущее состояние Объекта и ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в целом, привлечение стабильных арендаторов с договорами на 5 лет (сеть «Гирлянда») и 7 лет («Столовая Тарелка») можно назвать успехом.

Кроме того, работа специалистов Компании не закончилась на этапе подписания договора аренды – как это бывает в случае сторонних агентов и брокеров. Наши специалисты участвуют в процессе ремонтных работ, по арендованным помещениям, обеспечивая коммуникацию арендатора с техническими специалистами собственника Объекта.

Учитывая трудную ситуацию на рынке офисной недвижимости, сейчас в рамках брокериджа объекта ведется активное привлечение арендаторов. Кроме того, исходя из текущих экономических реалий, проводится оценка потенциальных арендаторов (стабильность, финансовое состояние) с целью минимизации рисков собственника здания и повышения прибыльности проекта.

Юридическое и правовое сопровождение

Для сопровождения арендной кампании по Объекту были привлечены высококлассные юристы - лучшие специалисты Компании. Результатом их работы стали юридическая схема сдачи в аренду реконструируемого здания, а так же проекты предварительного и основного договора аренды, максимально отражающие интересы арендодателя.

В качестве подтверждения уровня работ можно отметить, что все договоры аренды были подписаны арендаторами в нашей редакции, с минимальными исправлениями.

191124, Россия, Санкт-Петербург
ул. Пролетарской Диктатуры, д. 6, лит. А
+7 (812) 600-55-77, +7 (812) 600-55-85
info@sig-company.com

Данные, содержащиеся в настоящем документе, предназначены исключительно для использования адресатом и могут содержать информацию, являющуюся конфиденциальной. Распространение такой информации запрещено законодательством. Распространение, а равно копирование настоящего документа лицом, не являющимся адресатом, строго запрещено. Если Вы получили настоящий документ по ошибке, пожалуйста, незамедлительно сообщите об этом по телефону + 7 812 600 55 77. Благодарим Вас за Ваше содействие