



Бизнес- недвижимость и ее форматы

ФОРМАТ – это сочетание проектных качеств объекта с его местом и организацией территории

Существует 4 основных характеристики формата

Основные проектные черты, определяющие границы его функциональности и приспособляемости

ПРОЕКТНЫЕ
ЧЕРТЫ

ТРАФИК
ПОТЕНЦИАЛ

Торговый потенциал объекта и его обеспеченность трафиком



ПРОСТРАНСТВЕННОЕ
РЕШЕНИЕ

Заложенная в проекте функциональная идея и возможность разнопрофильного зонирования

ОРГАНИЗАЦИЯ
ТЕРРИТОРИИ

Маневровый потенциал и возможности использования территории в составе единого объектного комплекса



10 ФОРМАТОВ НА ВСЕ СЛУЧАИ ЖИЗНИ



**FRONT
ПРОСТРАНСТВО**

**BACK
ПРОСТРАНСТВО**



**ЦЕНТР
ПРОДАЖ**



**ОФИС
ПРОДАЖ**



**ПУНКТ
ДОЗАКУПОК**



**РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ
ПУНКТ**

**ПУНКТ ВЫДАЧИ И
ОБСЛУЖИВАНИЯ**



FRONT ОФИС

BACK ОФИС



**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ
ОБЪЕКТЫ**



ДЕЛОВАЯ СФЕРА ЗАВТРА И УЖЕ СЕГОДНЯ



**BACK
ПРОСТРАНСТВО**

**FRONT
ПРОСТРАНСТВО**



ВАСК ПРОСТРАНСТВО

ДЕЛОВАЯ СФЕРА ЗАВТРА И УЖЕ СЕГОДНЯ



Максимально свободная и multifunctional планировка при расположении в удаленных местах или не в коридорах

!!! не означает обязательные низкие статус и качество

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	V важен	Именно свободный каркас позволяет появиться ПРОСТРАНСТВУ
ЭТАЖНОСТЬ	X недопустимо	Однозначно больше 2-х уровней как над, так и под землей, в общем, неограниченно
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Скорее всего, просторное остекление, но необязательно
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	X неважен	Даже при наличии входа из общего холла может оставаться хорошим деловым пространством

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	X неважна	Критерий в прошлом. Определяет только едва заметную разницу в ставке и стоимости
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	V важен	Разумная компенсация слабому местоположению – доступность именно общественного транспорта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	X неважно	Ключевое отличие от оппонента (front) - положение вне коридоров, необязательно узнаваемое, позволяющее снизить значимую группу расходов на владение и содержание
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	V решает	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	V важно	Максимально просторные объемы с высокими потолками
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Не играет роли, так как количество этажей не ограничено и выход на улицу с фасада ни чего не меняет в функционале объекта
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок снижает функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР (грузоподъемность)	Более 12т.	Может иметься несколько пользователей с необходимостью в маневрах грузового транспорта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	Может иметь место, но не изменит потенциал объекта. Влияет только на его класс, размер ставки и стоимость, но не разнообразие функциональности
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	X неважна	

!!! медицине и хостелерам не предлагать

ВАСК ПРОСТРАНСТВО

БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН С АССОЦИАЦИЯМИ



Примеры в существующих классификациях

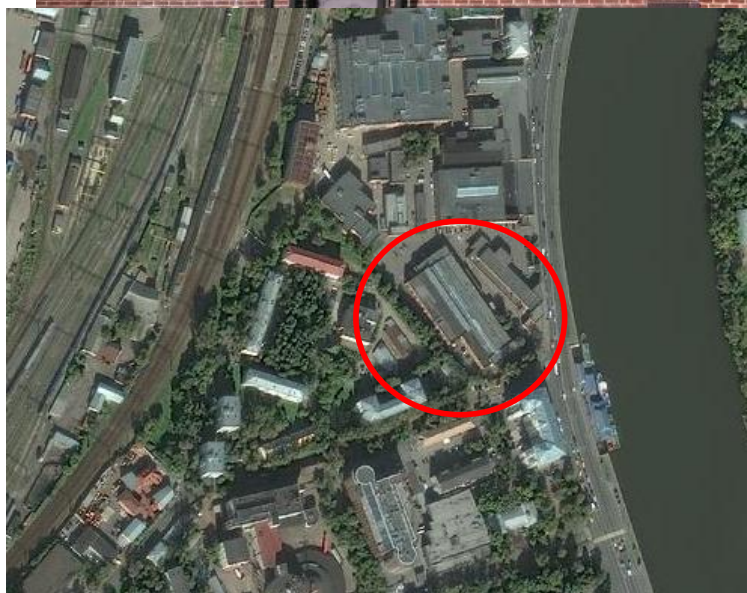
Деловое пространство Дерево

Москва, Павелецкая наб., 2, строение 3



Коворкинг Фабрика

Краснодар, ул. Седина, 6/1



- Бизнес-недвижимость
- Общественно-деловые комплексы



FRONT ПРОСТРАНСТВО

ДЕЛОВАЯ СФЕРА ЗАВТРА И УЖЕ СЕГОДНЯ



Свободная и multifunctional планировка и расположение в коридорах и узнаваемых местах.

Первые уровни располагают к организации ТЦ или им являются

!!! не означает отсутствие статуса и качества

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	V важен	Именно свободный каркас позволяет появиться ПРОСТРАНСТВУ
ЭТАЖНОСТЬ	X недопустимо	Однозначно больше 2-х уровней как над, так и под землей, в общем, неограниченно
ОСТЕКЛЕНИЕ	V важно	Скорее всего, просторное остекление, дневной свет
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	V важен	Даже при наличии входа из общего холла может оставаться хорошим деловым пространством, либо вход должен быть акцентирован

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	V важна	Критерий важный, т.к. место и статус обязывают. Существенно влияет и на класс, и на функционал
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	X неважен	Разумная компенсация хорошему местоположению – неважность доступности общественного транспорта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V важно	Ключевое отличие от оппонента (back) - положение в коридорах, обязательно узнаваемое, позволяющее продемонстрировать статус и заявиться перед трафиком
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	X неважно	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	V важно	Максимально просторные объемы с высокими потолками, но не они определяют
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	V решает	Обязательно один основной или несколько доминирующих объемов (функций), доступных с основного фасада
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок снижает функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР (грузоподъемность)	Более 12т.	Может иметься несколько пользователей с необходимостью в маневрах грузового транспорта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	V важна	Важна настолько, что при отсутствии физически, обязательно будет воссоздана внутри объекта (парковки, холлы, террасы и т.д.)
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	V важна	

!!! медицине и хостелерам не предлагать

FRONT ПРОСТРАНСТВО

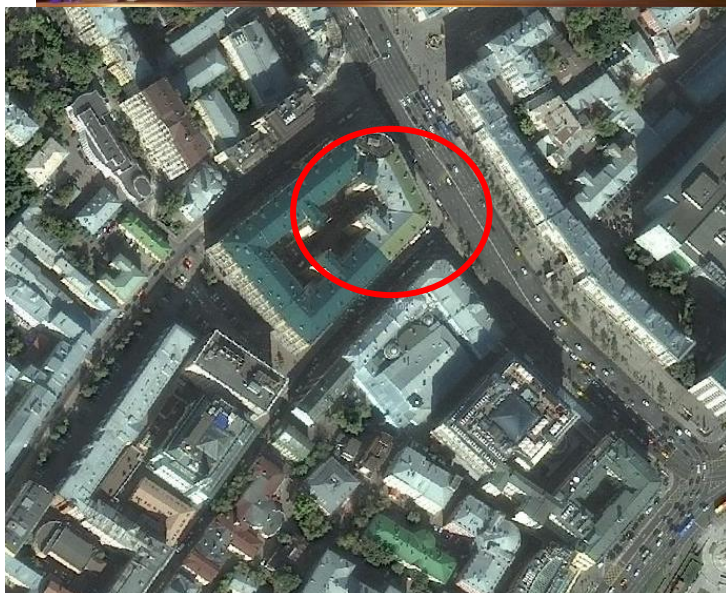
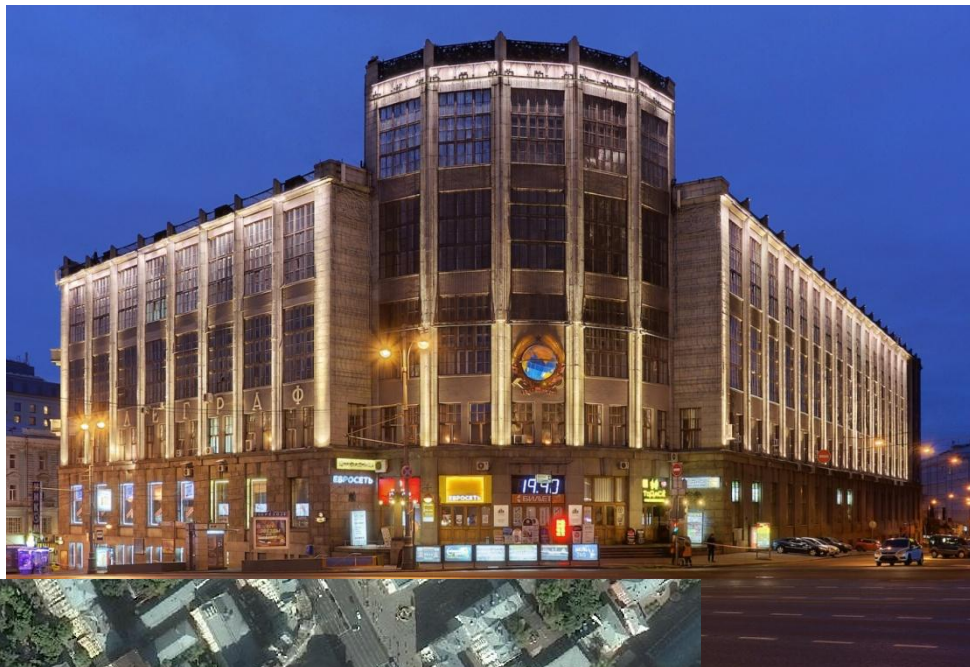
БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН С АССОЦИАЦИЯМИ



Примеры в существующих классификациях

Деловое пространство

Телеграф Москва, Тверская улица, 7



ТРЦ Океания

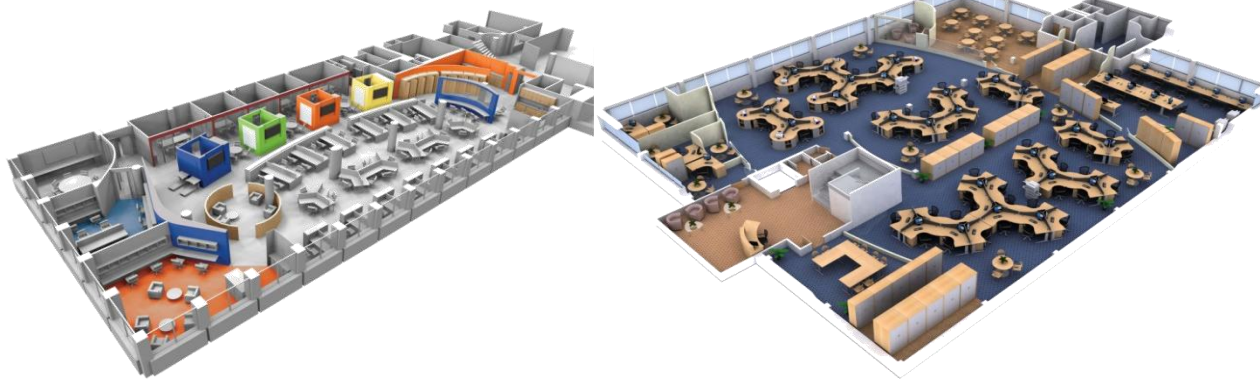
Москва, Кутузовский просп., 57



- Бизнес-недвижимость
- Общественно-деловые комплексы

ДЕЛОВАЯ СФЕРА ЗАВТРА И УЖЕ СЕГОДНЯ

Сравнения в масштабах и месте

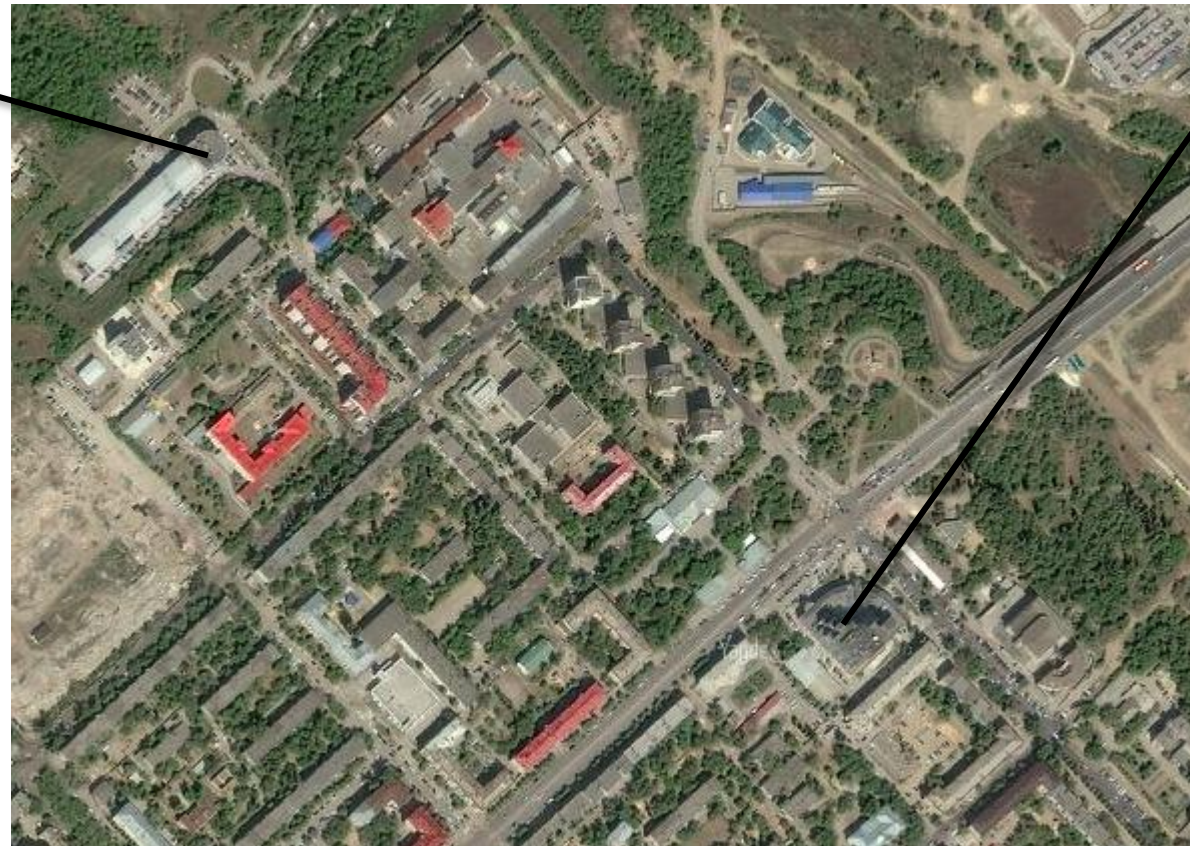


**BACK
ПРОСТРАНСТВО**

**FRONT
ПРОСТРАНСТВО**

**BACK
ПРОСТРАНСТВО**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ Зонирование
- ✓ Расположение вне коридоров
- ✓ Доступность общественного транспорта



**FRONT
ПРОСТРАНСТВО**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ Зонирование
- ✓ Расположение в коридоре
- ✓ Доступность автотранспорта
- ✓ Обособленная территория
- ✓ Облагороженная территория
- ✓ Наличие отдельного входа
- ✓ Возможность маневра крупногабаритного транспорта



ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ



**ЦЕНТР
ПРОДАЖ**



**ОФИС
ПРОДАЖ**



**ПУНКТ
ДОЗАКУПОК**



ЦЕНТР ПРОДАЖ



ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

«Классический гипер или ТЦ» - основной и просторный торговый зал или несколько залов, торговые галереи. Подсобные помещения незначительной по доле площади. Необязательно в коридоре, так как объем сам позволяет генерировать трафик. Отдельный вход.

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС и МАСШТАБ	V решает	Именно свободный каркас и масштаб позволяют организовать мультифункциональную торговлю (якорь + торговая галерея)
ЭТАЖНОСТЬ	1;2 решает	Принципиально без подвалов и цоколей, один из уровней возможен в виде парковки
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Не обязательно, но его отсутствие всегда снижает мультифункциональность
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	V важен	Безусловный атрибут, причем несколько

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	V важна	Критерий важный, т.к. место и статус обязывают. Существенно влияет и на класс, и на функционал
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	V важен	
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V X	Не будет располагаться в основных коридорах города, только в районных, и даже не в коридорах
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	условно важно	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	V важно	Максимально просторные объемы с высокими потолками вместе с front зонами и возможностью резонирования
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	V решает	Обязательно один основной доминирующий объем(функция), доступный с основного фасада
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок принижает функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР (грузоподъемность)	Более 12т.	Всегда есть один или несколько «якорей» с крупногабаритной логистикой, либо множество пользователей и необходимость в маневрах грузового транспорта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	Как правило, не реализована и не играет роли
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	V важна	Важна с точки зрения транспортной логистики и парковки

!!! экономным не предлагать

ЦЕНТР ПРОДАЖ

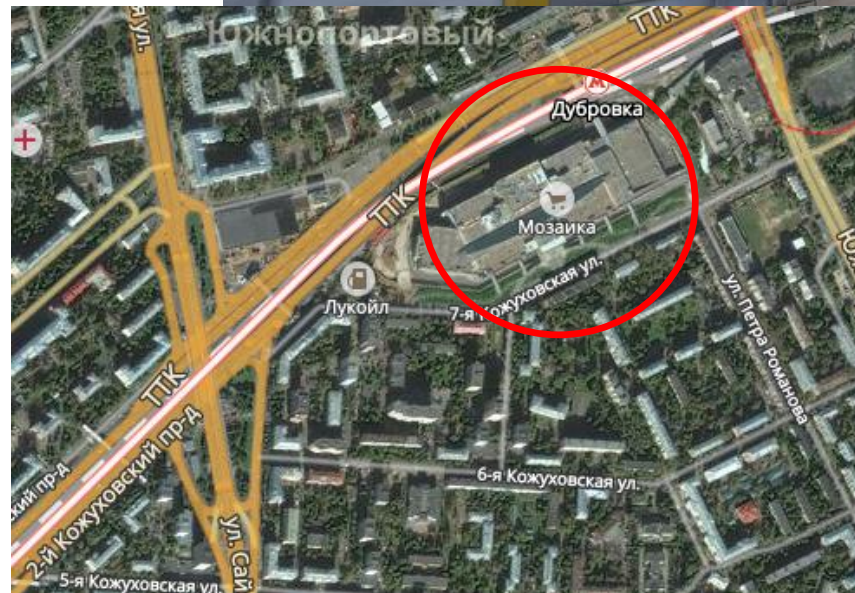
ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

Примеры в существующих классификациях



Лента

Москва, 7-я Кожуховская ул., 9



Общая площадь: 7 200 м²
Этажность: 2

● Бизнес-недвижимость

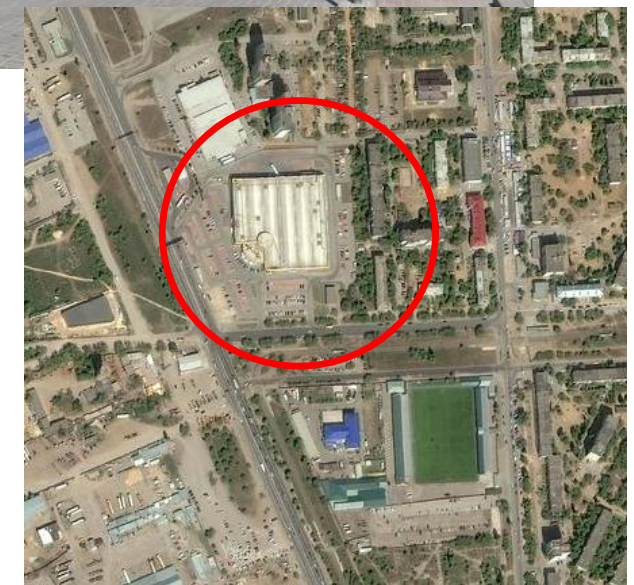
◐ Коммерция

СТОПЛИТ ХОУМ

Волгоград, ул. Историческая, 154



Общая площадь: 22 000 м²
Этажность: 2



ОФИС ПРОДАЖ

ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

«Классический street retail» - основное открытое пространство, возможно место или кабинеты для менеджмента. Отдельный вход и хорошее местоположение



ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС и МАСШТАБ	V важен	Свободный каркас и масштаб позволяют объединить максимум пару равнозначных арендаторов
ЭТАЖНОСТЬ	1,5 решает	Принципиально без подвалов и цоколей, а второй уровень возможен только как антресоль
ОСТЕКЛЕНИЕ	V важно	Нет витрины – нет притяжения!!!
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	V важен	Безусловный атрибут

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	X неважна	Масштаб объекта больше ориентирован на пешеходный трафик или просто доступность личного транспорта
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	V важен	Чем ближе к остановке, тем выше потенциал и цена объекта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V важно	Очень важна доступность и узнаваемость места, для чего всегда будут располагаться в коридоре или примыкать к нему
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	X неважно	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Обязательно один основной объем, максимум - со второй дополняющей зоной. <u>Выход только на основной фасад.</u> Подсобки или менеджерские зоны должны занимать незначительную часть общей площади объекта
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	V решает	
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок «убивает» функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	X неважен	Размер и назначение объекта предполагают основной функционал в основном объеме объекта. Территория не играет роли, кроме удобного доступа внутрь объекта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	X неважна	

!!! экономным не предлагать

ОФИС ПРОДАЖ

ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

Примеры в существующих классификациях

Дом ткани

Москва, Ленинский проспект, 41/2



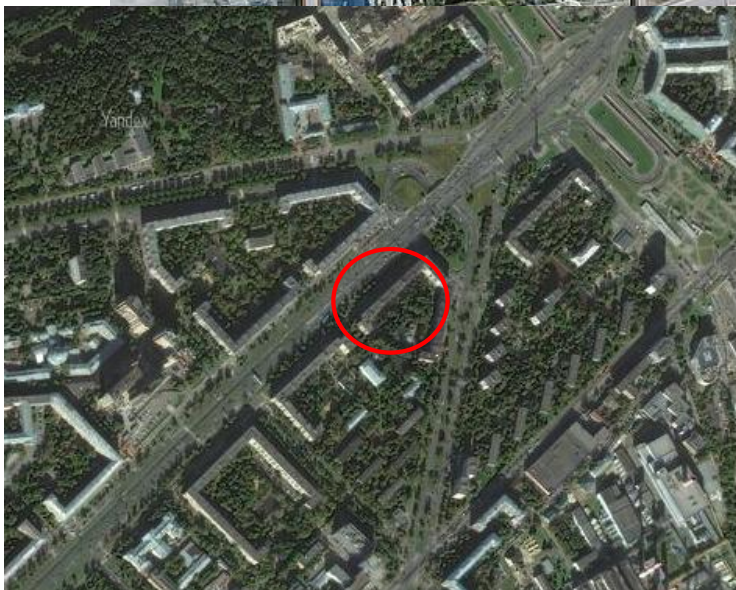
Мясо

Абакан, ул. Кирова, 106



● Бизнес-недвижимость

▣ Коммерция



ПУНКТ ДОЗАКУПОК

<https://34market.ru/formaty-nedvizhimosti>

ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

Классические «павильон» или внутриквартальный «магазин у дома». Основное открытое пространство, возможна подсобка. Отдельный вход и любое место



ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	V важен	Именно свободный каркас позволяет появиться ПРОСТРАНСТВУ для торговли
ЭТАЖНОСТЬ	1 решает	Принципиально 1 уровень, доступ с земли
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Непринципиально
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	V важен	Безусловный атрибут

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	X неважно	Масштаб объекта ориентирован на жителей близлежащих домов
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ		
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ		
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ		

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только один и подсобка
ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Обязательно один основной объем небольшой площади с одним выходом на фасад
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	V решает	
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок «убивает» функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	X неважен	Размер и назначение объекта предполагают основной функционал в основном объеме объекта. Территория не играет роли, кроме удобного доступа внутрь объекта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	X неважна	

!!! Предлагать экономным с маленьким ассортиментом

ПУНКТ ДОЗАКУПОК

ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ



Примеры в существующих классификациях

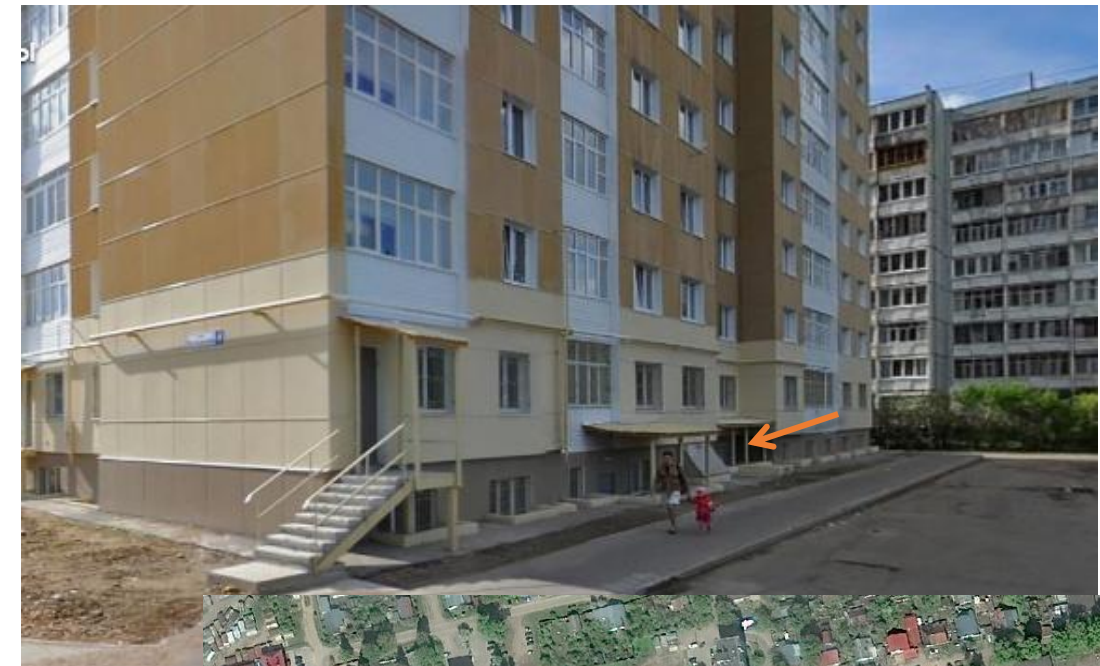
Киоск. Специализация: продукция общественного питания.

Московская область, г.п. Щёлково, ул. Заречная, 5б



Ремонт Обуви

Тверь, улица Виноградова, 8



● Бизнес-недвижимость

◐ Коммерция

!!! Предлагать экономным с маленьким ассортиментом

ЗА ТРАФИК НАДО ПЛАТИТЬ

*Сравнения в масштабах
и месте*



**ЦЕНТР
ПРОДАЖ**



**ОФИС
ПРОДАЖ**



**ПУНКТ
ДОЗАКУПОК**

**ЦЕНТР
ПРОДАЖ**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ 1;2 этажа
(полноценный/парковка)
- ✓ Наличие отдельного входа
- ✓ Доступ автотранспорта
- ✓ Доступ общественного транспорта
- ✓ Обособленная территория
- ✓ Доступ крупногабаритного транспорта
- ✓ Расположение в районных коридорах



**ПУНКТ
ДОЗАКУПОК**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ 1 этаж
- ✓ Наличие отдельного входа
- ✓ Один рабочий объем

**ОФИС
ПРОДАЖ**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ 1,5 этажа (антресоль)
- ✓ Наличие отдельного входа
- ✓ Наличие витринного остекления
- ✓ Доступ общественного транспорта
- ✓ Расположение на основных коридорах
- ✓ Один рабочий объем

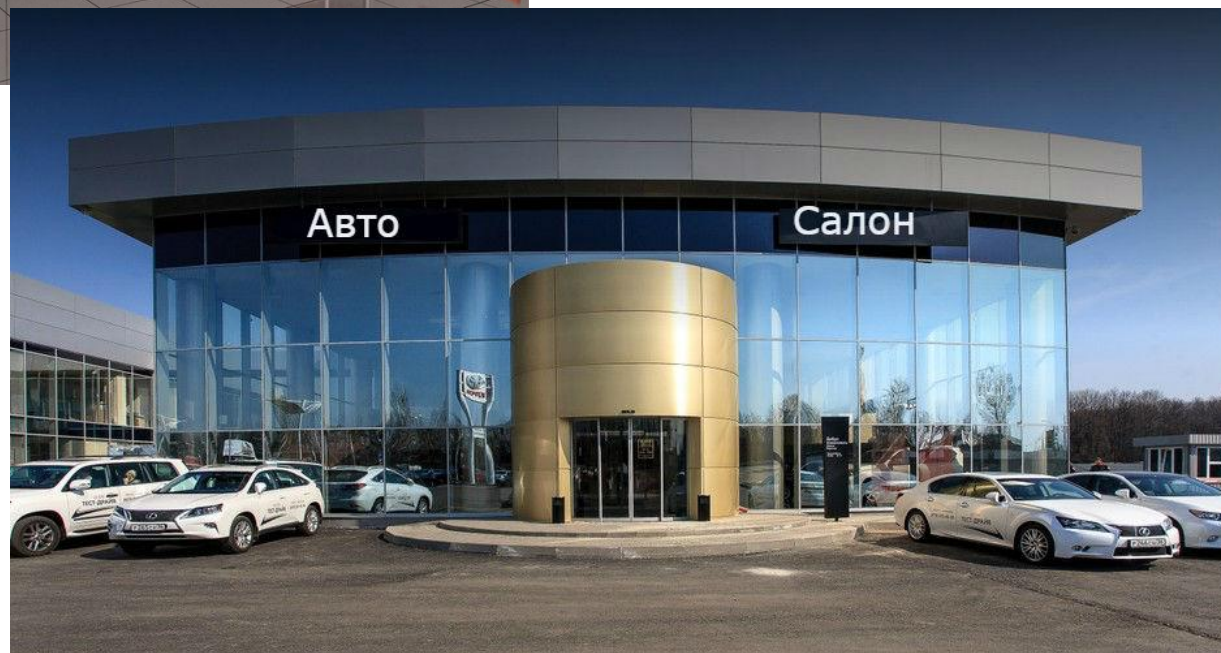


ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО



**ПУНКТ ВЫДАЧИ И
ОБСЛУЖИВАНИЯ**

**РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ
ПУНКТ**



РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ

<https://34market.ru/formaty-nedvizhimosti>

ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО



Основная большая зона склада, с возможностью погрузки и разгрузки большегрузного транспорта. Незначительная доля зоны продаж или демонстрации. Отдельный вход и доступное место

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	V важен	Именно свободный каркас позволяет появиться ПРОСТРАНСТВУ для торговли
ЭТАЖНОСТЬ	1,5 решает	Принципиально без подвалов и цоколей, а второй уровень возможен только как антресоль
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Не обязательно, но его отсутствие всегда снижает мультифункциональность
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	X неважен	Даже при наличии входа из общего холла может притягивать к себе трафик

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	V важна	Критерий важный, т.к. место и статус обязывают. Существенно влияет и на класс, и на функционал
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	X неважен	
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V X	Не будет располагаться в основных коридорах города, только в районных, и даже не в коридорах
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	условно важно	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	V важно	Максимально просторные объемы с высокими потолками вместе с front зонами. Как правило, 2 основных объема
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Обязательно один основной доминирующий объем, <u>доступный с заднего фасада</u>
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок снижает функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР (грузоподъемность)	Более 12т.	Основной пользователь - всегда «якорь» с крупногабаритной логистикой либо множество пользователей и необходимость в маневрах грузового транспорта
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	Неважна или не реализована
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	V важна	Как правило, наличие вместительной площадки для автотранспорта

!!! Не ждите продуктовика. «Магниту» не предлагать

РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ПУНКТ

<https://34market.ru/formaty-nedvizhimosti>

ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО

Примеры в существующих классификациях



Автосалон Skoda

Тюмень, ул. Алебашевская, 11



Ситилинк

Волгоград, ул. Историческая, 156



● Бизнес-недвижимость
➤ Коммерция

ПУНКТ ВЫДАЧИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ

<https://34market.ru/formaty-nedvizhimosti>

ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО



Основная зона склада или подсобных помещений, незначительная площадь занята зоной ожидания или выдачи. Отдельный вход и доступное место. Street retail будущего.

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	V важен	Именно свободный каркас позволяет появиться ПРОСТРАНСТВУ для торговли
ЭТАЖНОСТЬ	1,5 решает	Принципиально без подвалов и цоколей, а второй уровень возможен только как антресоль
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Остекление может заключаться только во входной двери или небольших окнах дневного света
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	V важен	Безусловный атрибут, причем несколько

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	X неважна	Критерий важный, т.к. место и статус обязывают. Существенно влияет и на класс, на функционал
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	V важен	Чем ближе к остановке, тем выше потенциал и цена объекта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V X условно важно	Не будет располагаться в основных коридорах города, только в районных, и даже не в коридорах
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ		

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	X неважно	Кабинеты недопустимы. Только в минимальном количестве
ЗОНАЛЬНОЕ	V решает	Максимально просторные объемы с высокими потолками. Не более 2-х основных
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Обязательно один основной доминирующий объем, доступный с заднего фасада
СМЕШАННОЕ	X неважно	Наличие смешанных планировок снижает функциональный потенциал

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	X неважен	Не предполагается в принципе для использования
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	V важна	Является важной составляющей, при недостатке будет обязательно скомпенсирована внутри
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	X неважна	Как правило, не реализована и не играет роли

!! Не ждите продуктового. «Магниту» не предлагать

ПУНКТ ВЫДАЧИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ

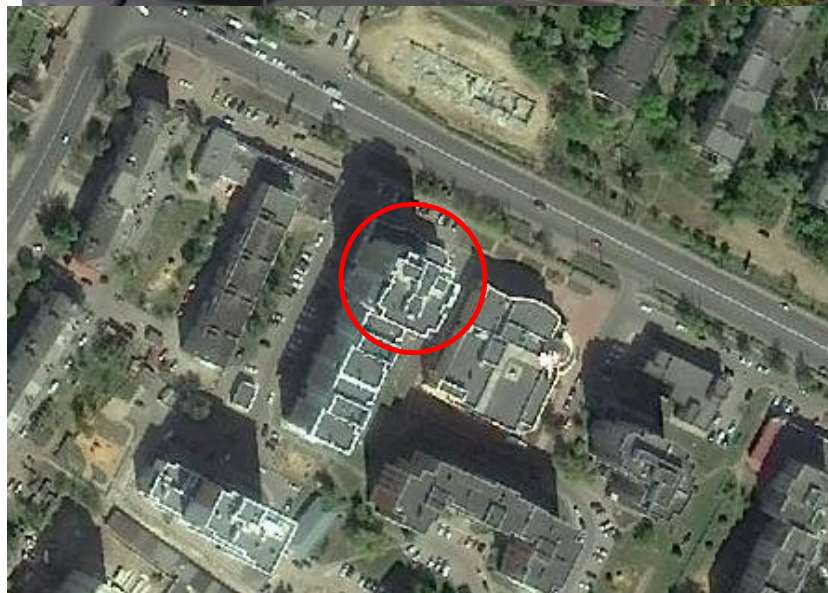
ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО

Примеры в существующих классификациях



CDEK

Орел, ул. 60-летия Октября, 17



- Бизнес-недвижимость
- Коммерция



**РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ
ПУНКТ**



**ПУНКТ ВЫДАЧИ И
ОБСЛУЖИВАНИЯ**

ЗАВТРА ДЛЯ РИТЕЙЛА УЖЕ БЛИЗКО

*Сравнения в масштабах
и месте*

**РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ
ПУНКТ**



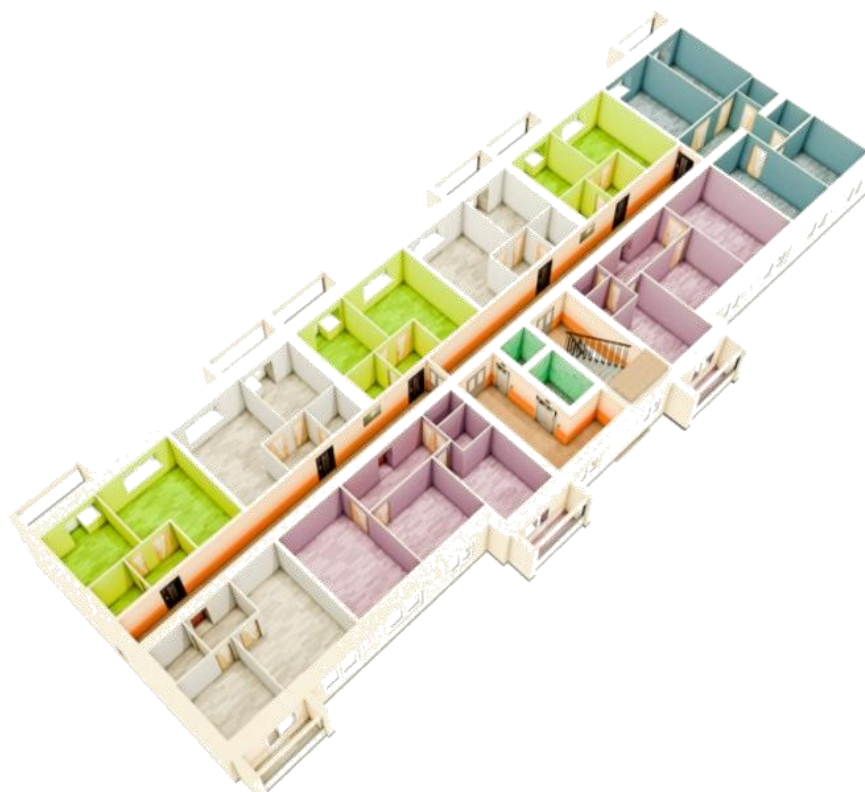
**ПУНКТ ВЫДАЧИ И
ОБСЛУЖИВАНИЯ**

- ✓ Свободная планировка
- ✓ 1,5 этажа (антресоль)
- ✓ Доступ автотранспорта
- ✓ Доступ крупногабаритного транспорта
- ✓ Наличие обособленной площадки для автотранспорта
- ✓ Наличие рабочих объемов
- ✓ Расположение в районных коридорах

- ✓ Свободная планировка
- ✓ 1,5 этажа (антресоль)
- ✓ Наличие остекления
- ✓ Наличие отдельного входа
- ✓ Доступ общественного транспорта
- ✓ Обособленная территория
- ✓ Наличие рабочих объемов
- ✓ Расположение в локальных коридорах



ТРАДИЦИОННО И НЕМОДНО



BACK ОФИС

FRONT ОФИС



BACK ОФИС



ТРАДИЦИОННО И НЕМОДНО

«Классика» ... кабинетная планировка и расположение не в коридорах, возможно удаленно.

!!! не означает отсутствие статуса и качества

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	X неважен	Может быть и будет любым
ЭТАЖНОСТЬ	X неважна	Скорее всего, много, включая и подвал (цоколь)
ОСТЕКЛЕНИЕ	X неважно	Будут окна любого размера как минимум в полезных помещениях
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	X неважен	Даже при наличии входа из общего холла back офис может оставаться хорошим back офисом

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	X неважна	Критерий в прошлом. Определяет только едва заметную разницу в ставке и стоимости
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	V важен	Разумная компенсация слабому местоположению – доступность именно общественного транспорта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	X неважно	Ключевое отличие от оппонента (front) – положение вне коридоров, необязательно узнаваемое, позволяющее снизить значимую группу расходов на владение и содержание
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	V решает	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	V решает	Именно кабинеты делают объект офисным
ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Наличие кабинетов исключает возможность свободного зонирования пространства, кроме локальных помещений, предназначенных для специфичных и строго ограниченных функций (конференц-зал, спортзал, ресторан и т.д.), обслуживающих основные офисные площади
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	
СМЕШАННОЕ	X неважно	

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	X неважен	Не предполагается в принципе для офисного использования
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	Может иметь место, но не изменит потенциала объекта. Влияет только на его класс, размер ставки и стоимость, но не на разнообразие функциональности
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	X неважна	

!!! контакт центрам и коворкингам не предлагать

ВАСК ОФИС

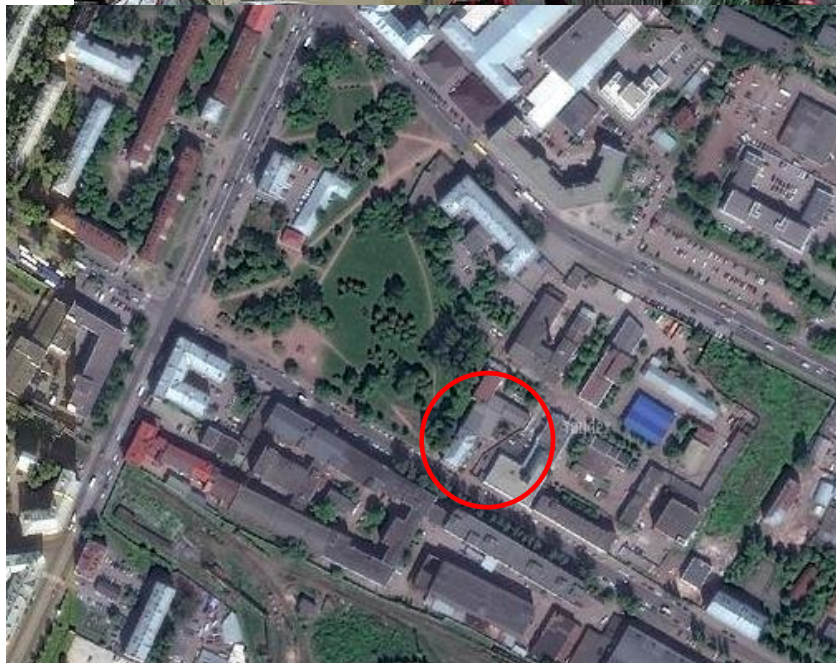


БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН С АССОЦИАЦИЯМИ

Примеры в существующих классификациях

Бизнес-центр “Жукова 23”

Санкт-Петербург, мкр Финляндский округ, ул. Жукова, 23



Бизнес-центр Рассвет

Москва, пер. Столярный, 3



- Бизнес-недвижимость
- ◐ Деловые пространства

FRONT ОФИС



ТРАДИЦИОННО И НЕМОДНО

«Классика» ... кабинетная планировка, узнаваемое место в одном из коридоров любого уровня
!!! не означает обязательный статус и качество

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	X неважен	Может быть и будет любым
ЭТАЖНОСТЬ	X неважна	Скорее всего, много, включая и подвал (цоколь)
ОСТЕКЛЕНИЕ	V важно	Необязательно определяет, но обязательно будет выделяться
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	X неважен	Даже при наличии входа из общего холла front офис может оставаться хорошим front офисом

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	V важна	Критерий важный, т.к. место и статус обязывают. Существенно влияет и на класс, и на функционал
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	X неважен	Разумная компенсация хорошему местоположению – неважность доступности общественного транспорта
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V решает	Ключевое отличие от оппонента (back) - положение в коридорах, обязательно узнаваемое, позволяющее продемонстрировать статус и заявиться перед трафиком
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ	X неважно	

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	V решает	Именно кабинеты делают объект офисным
ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	Наличие кабинетов исключает возможность свободного зонирования пространства, кроме локальных помещений, предназначенных для специфичных и строго ограниченных функций (конференц-зал, спортзал, ресторан и т.д.), обслуживающих основные офисные площади
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	X неважно	
СМЕШАННОЕ	X неважно	

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	X неважен	Не предполагается в принципе для офисного использования
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	X неважна	Компенсируется фасадом, местом и внутренней инфраструктурой
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	V важна	Важна настолько, что при отсутствии физически, обязательно будет воссоздана внутри объекта (парковки, холлы, террасы и т.д.)

!!! контакт центрам и коворкингам не предлагать

FRONT ОФИС



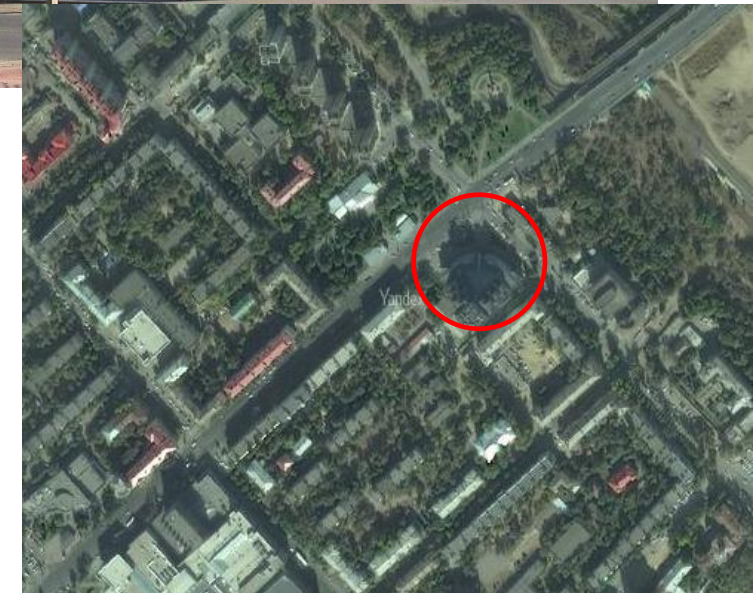
БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН С АССОЦИАЦИЯМИ

Примеры в существующих классификациях

Бизнес-центр «Щербаковский»
Москва, улица Лесная, 7

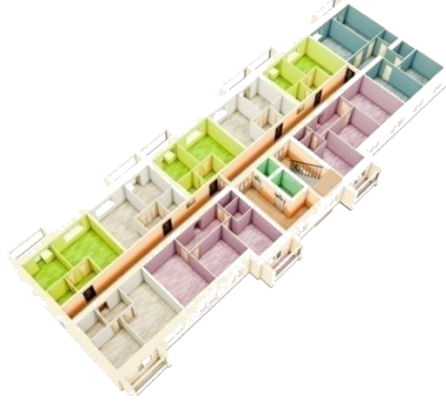


Бизнес-центр Меркурий
Волгоград, ул. Калинина, 13



- Бизнес-недвижимость
- Деловые пространства

ТРАДИЦИОННО И НЕМОДНО



BACK ОФИС

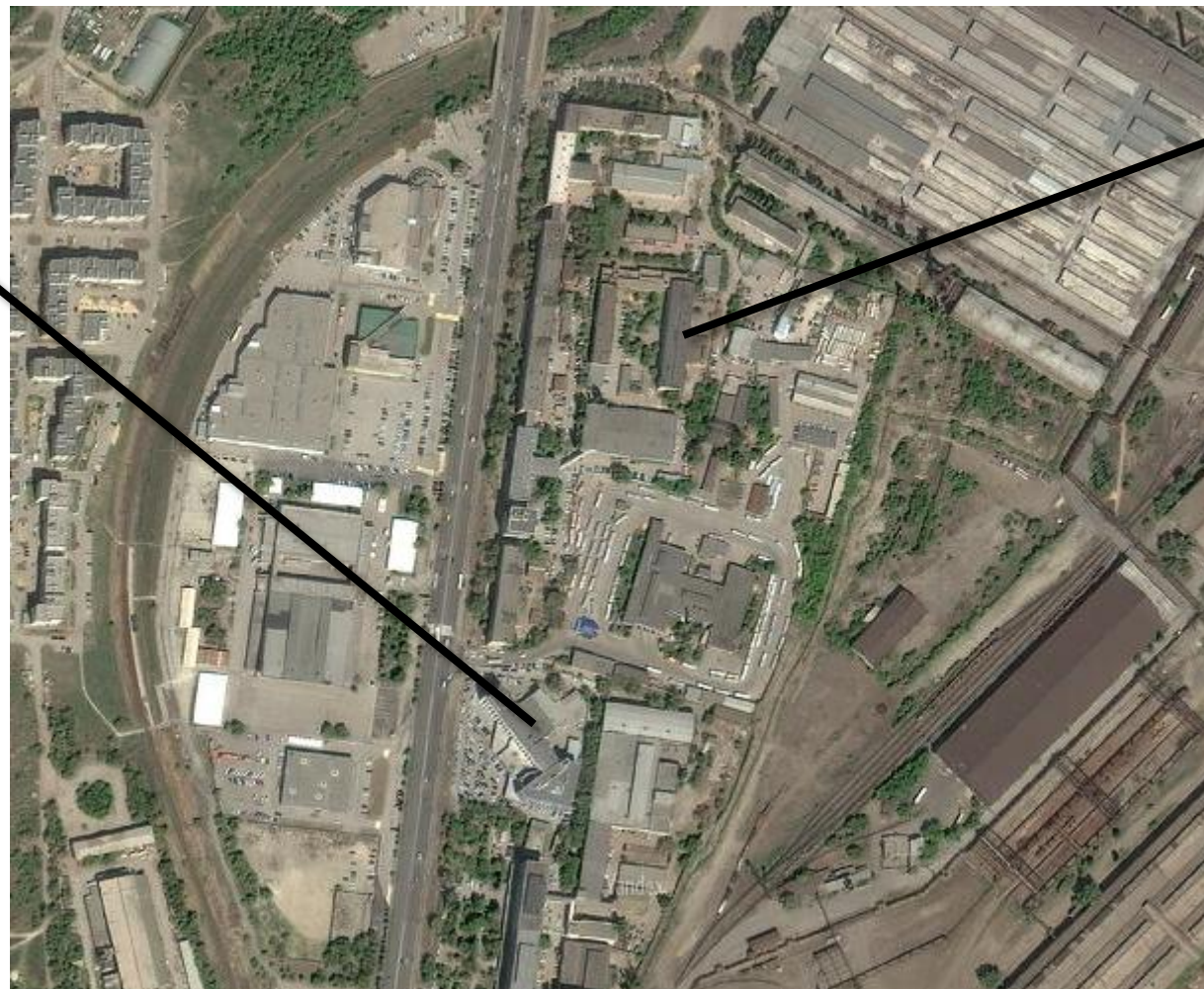


FRONT ОФИС

Сравнения в масштабах и месте

FRONT ОФИС

- ✓ Остекление
- ✓ Кабинетная планировка
- ✓ Расположение в коридоре
- ✓ Доступность автотранспорта
- ✓ Обособленная территория



BACK ОФИС

- ✓ Кабинетная планировка
- ✓ Доступность общественного транспорта
- ✓ Расположение НЕ в коридоре



Специализированные объекты



Специализированные объекты



Любого рода автообслуживание – расположение любое, важно лишь то, что изменение формата невозможно
!!! самый узконаправленный формат

ПРОЕКТНЫЕ ЧЕРТЫ

КАРКАС	Проектные черты в данном случае неизменяемые, частные и специализированные под данный вид деятельности. Как правило, изменение проекта экономически нецелесообразно.
ЭТАЖНОСТЬ	
ОСТЕКЛЕНИЕ	
ОТДЕЛЬНЫЙ ВХОД	

ТРАФИК ПОТЕНЦИАЛ

ДОСТУПНОСТЬ АВТОТРАНСПОРТА	V решает	Смысл функционала в обслуживании автовладельцев, водителей. Транспорт должен находиться в шаговой доступности
ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ	X неважен	Непринципиален
РАСПОЛОЖЕНИЕ В КОРИДОРАХ	V X условно важно	Не будет располагаться в основных коридорах города, только в районных, и даже не в коридорах
РАСПОЛОЖЕНИЕ ВНЕ КОРИДОРОВ		

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

КАБИНЕТНОЕ	Пространственное решение данного вида объектов отсутствует, также специализированно под вид деятельности.
ЗОНАЛЬНОЕ	
FRONT ЗОНАЛЬНОЕ	
СМЕШАННОЕ	

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

КРУПНОГАБАРИТНЫЙ МАНЕВР	V важен	Решающий фактор, обеспечивающий посещаемость
ОБЛАГОРОЖЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ	V важна	Территория всегда частично облагорожена, наличие вместительных парковок
ОБОСОБЛЕННОСТЬ	V решает	Обязательна, но не всегда огорожена физически

БУДЬ ВНИМАТЕЛЕН С АССОЦИАЦИЯМИ

Примеры в существующих классификациях

● Бизнес-недвижимость

➤ Автоиндустрия



***Добивайся
успеха с
ПРАВИЛЬНЫМ
форматом!***

