

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(ПОЛНЫЙ СКВОЗНОЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БАЗЫ ДАННЫХ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ)

1. Назначение, тип объекта и формат коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость (Бизнес-центры и административные здания):

- **Класс бизнес-центра:** Класс А (премиальные здания, автоматизация, подземный паркинг, топовые локации), Класс В (качественные офисы, хорошая инженерия, средний ценовой сегмент), Класс С (советские административные здания, научно-исследовательские институты, минимальные удобства).
- **Тип офисного размещения:** Офис в специализированном бизнес-центре, встроенное офисное помещение в нежилом фонде жилого дома (первые этажи), отдельно стоящее административное здание, коворкинг / гибкое офисное пространство.

Торговая недвижимость (Ритейл и стрит-ритейл):

- **Формат торговой площади:** Помещение формата стрит-ритейл (уличный магазин с отдельным фасадным входом), торговая площадь внутри крупного торгово-развлекательного центра, отдельно стоящее здание магазина, специализированный павильон.
- **Целевое назначение:** Продуктовый супермаркет, непродовольственный магазин, шоурум, брендовый бутик, аптека, салон связи, отделение банка.

Общественное питание (Специфический сегмент):

- **Формат заведения:** Полноценный ресторан, кафе, бар / паб, кофейня / пекарня, фуд-корт в торгово-развлекательном центре, столовая, формат «темная кухня» (дарк-китчен — производство еды только на доставку, без гостевого зала).

Автомобильный сервис и придорожная коммерция:

- **Тип объекта:** Станция технического обслуживания автомобилей (СТО), автомойка (ручная, порталная, автомойка самообслуживания), шиномонтажный комплекс, пост автодетейлинга и полировки, автосалон.

Складская и производственная недвижимость:

- **Класс складского комплекса:** Класс А (современные логистические комплексы, рабочая высота потолков от 12 метров, антипылевой пол, регулируемый климат), Класс В, Класс С (старые производственные цеха, ангары).
- **Технологический тип склада:** Сухой отапливаемый склад, холодный склад (без отопления), мультитемпературный склад-холодильник, фармацевтический склад, производственный цех.

2. Локация, трафик, визуальная доступность и входные группы

- **Линия застройки и визуальная доступность:** Первая линия домов (максимальная видимость с проезжей части и тротуара), вторая линия (внутри квартала, сниженная видимость). Наличие прямого обзора фасада без загромождающих деревьев, конструкций или других строений.
- **Остекление фасада и рекламный потенциал:** Большие витринные панорамные окна по фасаду (критично для магазинов, шоурумов и ресторанов), стандартные окна, отсутствие окон (для складов/производств). Выделенное узаконенное место на фасаде здания для размещения личной наружной вывески и световой рекламы.
- **Оценка пешеходного и автомобильного трафика:** Сверхвысокий / интенсивный пешеходный поток (около станций метро, центральных пешеходных улиц), средний трафик, низкий трафик. Оценка интенсивности автомобильного трафика перед объектом; наличие регулируемого пешеходного перехода или светофора в непосредственной близости.
- **Конфигурация входных групп помещения:**
 - **Главный вход:** Отдельный независимый фасадный вход с улицы (строго обязательно для магазинов, СТО, ресторанов), общий вход через центральный ресепшен бизнес-центра (для классических офисов), вход со двора. Полноценный безбарьерный доступ (вход на уровне земли, пандусы).
 - **Технологический / служебный вход:** Наличие отдельного заднего или служебного входа для загрузки товара, сырья и продуктов (критично для ресторанов и крупных магазинов, чтобы не пересекаться с клиентами).
- **Логистика погрузки и разгрузки (Для складов и ритейла):** Наличие специализированной зоны погрузки/разгрузки; наличие дебаркадера или регулируемой по высоте ramпы для обслуживания большегрузных фур; прямой подъездной путь для малотоннажного коммерческого транспорта; зона разворота крупногабаритных автомобилей.

3. Финансовые, юридические и операционные условия аренды

- **Формат фиксации и ставка арендной платы:** Ставка аренды за один квадратный метр в месяц / в год; фиксированная общая стоимость за всё помещение в месяц. Валюта сделки (национальная валюта, доллары США, евро), условия и сроки фиксации валютного курса в официальном договоре.
- **Налоговый юридический статус арендной ставки:** Стоимость аренды указана с учетом налога на добавленную стоимость (включая НДС); арендная ставка указана без учета налога на добавленную стоимость (применение упрощенной системы налогообложения, единого налога).
- **Структура операционных и эксплуатационных расходов:**
 - **Операционные расходы (OPEX / Service Charge / Эксплуатация):** Расходы на круглосуточную охрану здания, уборку мест общего пользования, обслуживание лифтов, вывоз мусора, чистку снега и благоустройство территории.
 - **Формат оплаты эксплуатации:** Эксплуатационные расходы изначально включены в базовую ставку аренды; оплачиваются арендатором отдельно фиксированной суммой; оплачиваются арендатором по фактическому годовому расчету управляющей компании.
- **Коммунальные платежи:** Оплата строго по факту потребления по индивидуальным приборам учета (счетчикам) электроэнергии, воды, отопления и газа; коммунальные услуги частично или полностью включены в общую аренду. Поле ввода среднего чека коммунальных услуг (Лето / Зима).
- **Арендные каникулы и залоговый депозит:**
 - **Предоставление арендных каникул:** Период бесплатного нахождения в помещении (освобождение от базовой арендной платы) на время проведения ремонтных работ, перепланировки и адаптации объекта под формат бизнеса. Точный срок арендных каникул в днях или месяцах.
 - **Страховой депозит:** Размер залогового обеспечения проживания/деятельности (обычно равен 1, 2 или 3 месяцам аренды). Условия возврата депозита и возможность его разбивки при заключении сделки. Распределение расходов по оплате комиссии риелтора (оплачивает арендатор, собственник или деление 50 на 50).
- **Сроки договора, индексация и субаренда:** Краткосрочный договор аренды (до 11 месяцев с автоматической пролонгацией), долгосрочный договор аренды (от 1 года до 5–10 лет с обязательной государственной регистрацией прав аренды). Фиксированный процент ежегодной индексации стоимости аренды (например, строго до 5–10% в год). Юридическое право на сдачу помещений в субаренду третьим лицам (Да / Нет / По согласованию с собственником).

4. Технические характеристики, планировка и конструктив помещения

- **Параметры площадей коммерческого объекта:** Общая арендуемая площадь помещения (м²); Полезная используемая площадь (Usable Area — чистая площадь офиса или зала); **Коэффициент потерь здания (Loss Factor):** Процент площади помещений, добавляемый к полезной площади для компенсации доли мест общего пользования здания (коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки, ресепшен — обычно составляет от 5% до 20% в современных бизнес-центрах).
- **Внутренний тип планировки:** Открытое пространство (Open Space — единый зал, разделяемый мобильными перегородками), Кабинетная система планировки (раздельные глухие изолированные кабинеты), Смешанная планировка, Свободная планировка (абсолютно пустое помещение, ограниченное только несущими колоннами).
- **Конструктивные параметры (Высота потолков и нагрузки):**
 - **Высота потолков в чистовой отделке:** Расстояние от пола до подвесного потолка или перекрытия (в сантиметрах). Рабочая высота для складов (до нижнего края ферм).
 - **Допустимая статическая нагрузка на пол:** Критически важный параметр для станций технического обслуживания, складов и тяжелого производства. Измеряется в тоннах на один квадратный метр (например, 1.5 тонны/м², 5 тонн/м²). Наличие специализированного антипылевого покрытия пола (Anti-dust) — строго обязательно для чистых складов и автодетейлинга.
 - **Шаг колонн:** Расстояние между несущими колоннами (например, 6 на 6 метров, 12 на 12 метров), влияющее на расстановку офисных столов, стеллажных систем на складе или автомобильных подъемников на СТО.
- **Текущий статус внутренней отделки помещения:** Состояние от застройщика без отделки (Shell and Core — голый бетон, заведены центральные коммуникации, требуются полные инвестиции в ремонт), под чистовую отделку (выполнена стяжка, стены выровнены под покраску), готовая чистовая офисная или торговая отделка (не требует вложений, готова к въезду), помещение требует полного капитального ремонта или полной реконструкции под новый формат.

5. Электроснабжение, инженерные сети и климатические системы

• Электрические мощности и фазность сети (Критический узел бизнеса):

- **Выделенная электрическая мощность на помещение:** Точное поле ввода значения в киловаттах (кВт). Критически важный параметр: для стандартного офиса достаточно 10–20 кВт, в то время как для ресторанов и предприятий общественного питания (из-за работы мощных печей, пароконвектоматов, холодильников) требуется от 50 до 150 кВт. Возможность технического увеличения лимита кВт (Да / Нет).
- **Количество фаз электросети:** Строго силовая промышленная трехфазная сеть **380 Вольт** — необходима для подключения профессионального ресторанного оборудования, автомобильных подъемников на СТО, мощных компрессоров, автомоек и станков.

• Технологическая вентиляция и кондиционирование воздуха:

- **Общеобменная вентиляция:** Центральная приточно-вытяжная система вентиляции здания с кратностью воздухообмена, соответствующей санитарным нормам по количеству рабочих мест. Наличие рекуперации тепла.
- **Отдельный технологический вытяжной канал («Свеча»):** Обязательное жесткое поле контроля для ресторанов, кафе и любого общественного питания. Выделенная вентиляционная шахта, идущая по фасаду или внутри здания напрямую на крышу дома выше уровня конька. Исключает попадание запахов кухни в окна жильцов или соседних офисов.
- **Кондиционирование:** Центральная система кондиционирования воздуха (чиллер-фанкойл), мультizonальные VRF/VRV системы, индивидуальные сплит-системы в каждом помещении.

• Водоснабжение, канализация и очистные сооружения:

- **Мокрые точки:** Количество точек подключения холодного и горячего водоснабжения и канализации внутри арендуемой площади помещения.
- **Специализированные очистные сооружения и улавливатели:**
 - **Жироуловители:** Наличие локальных или общедомовых жироуловителей на канализационных стоках (промышленное требование для ресторанов и столовых).
 - **Грязеотстойники и маслоуловители:** Специализированные фильтрационные емкости на сливе канализации для отделения нефтепродуктов, масел, песка и грязи (жесткое законодательное требование для автомоек и станций технического обслуживания автомобилей СТО).

6. Безопасность, вертикальная логистика и санитарно-бытовые зоны

• **Режим операционного доступа в помещение:** Свободный круглосуточный доступ 24/7 по личным пропускам/ключам (критично для круглосуточных автомоек, СТО, складов и IT-компаний); ограниченный доступ по внутреннему графику работы бизнес-центра или торгового центра.

• **Комплексная пожарная безопасность коммерческого объекта:** Наличие автоматической спринклерной системы пожаротушения, порошковое или газовое пожаротушение (для серверных комнат и архивов), стационарная пожарная сигнализация с выводом на пульт МЧС, система принудительного дымоудаления, внутренние пожарные гидранты, датчики задымления, четко обозначенные эвакуационные выходы.

• **Физическая охрана и системы мониторинга:** Централизованный пост круглосуточной физической охраны на входе в здание, турникеты и смарт-доступ по электронным картам-пропускам, охранная сигнализация помещения. Круглосуточное видеонаблюдение 24/7 внутренних мест общего пользования, коридоров, лифтовых холлов, лестничных клеток и всего наружного периметра здания.

• **Конфигурация санитарных узлов (Санузлов):** Наличие собственных изолированных санузлов внутри арендуемой площади помещения; санузлы общего пользования, расположенные на этаже здания (количество кабин, качество отделки). Подвесные унитазы, инсталляции, автоматическая бесконтактная сантехника.

• **Вертикальная логистика и лифты:** Общее количество лифтов в секции, наличие выделенных больших грузовых лифтов со специальными габаритами дверей для транспортировки паллет, оборудования или офисной мебели; бренд, бесшумность и скорость работы лифтовых систем. Наличие грузовых подъемников и рампы.

7. Парковочный коэффициент и прилегающая уличная территория

• **Парковочный коэффициент здания (Критичный параметр бизнес-центров):** **Количество выделяемых парковочных мест на каждые 100 квадратных метров** арендуемой площади помещения (например, коэффициент 1 машиноместо на 100 м² / 1 машиноместо на 50 м²).

• **Разделение парковочных зон по типам:**

- Собственный охраняемый подземный паркинг здания (входит в стоимость аренды или оплачивается за каждое место отдельно).
- Наземная охраняемая парковка за автоматическим шлагбаумом или воротами.
- Выделенный гостевой паркинг для клиентов (свободный въезд на фиксированное время — например, первые 2 часа бесплатно для посетителей магазинов/ресторанов).
- Специализированная парковка и зона отстоя для крупногабаритного грузового транспорта (актуально для складских и производственных баз).
- Стихийная муниципальная парковка вдоль проезжей части дороги перед объектом.

• **Зарядная инфраструктура для транспорта и состояние дорог:** Наличие действующих зарядных станций для электромобилей на парковке. Оценка состояния асфальтового покрытия подъездов к парковочным зонам, отсутствие ограничений для проезда коммерческого транспорта по высоте (арки, мосты) или по разрешенной массе.

8. Автономность при чрезвычайных ситуациях и бэк-ап системы

- **Личная или общедомовая система резервного электроснабжения:** Наличие мощного дизельного или бензинового генератора с установленной системой автоматического ввода резерва (АВР). При аварии в городской сети генератор заводится самостоятельно за 5–10 секунд, обеспечивая непрерывную работу серверов в офисах, холодильных установок на продовольственных складах/ресторанах, освещения и систем безопасности.
- **Резервное водоснабжение заведения:** Наличие больших накопительных баков для технической и питьевой воды со стационарной насосной станцией внутри здания (гарантирует бесперебойную работу кухни ресторана или СТО в течение суток при авариях на центральном водопроводе).
- **Энергонезависимый интернет и каналы связи:** Заведение гигабитного оптоволоконного интернета по энергонезависимой технологии GPON (интернет продолжает работать во время блэкаута). Наличие резервных дублирующих провайдеров интернета, спутниковый интернет Starlink на кровле, бесшовная Mesh Wi-Fi сеть по всей площади коммерческого помещения.