

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(ПОЛНЫЙ СКВОЗНОЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БАЗЫ ДАННЫХ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ)

1. Назначение, тип объекта и формат коммерческой недвижимости

Офисный сегмент (Бизнес-центры и административные здания):

- **Классификация бизнес-центра:** Бизнес-центр Класса А (премиальные новые здания, полная автоматизация инженерии, подземные паркинги, центральные локации), Бизнес-центр Класса В (качественные офисные здания, хорошая инженерия, развитая доступность), Кабинетные здания Класса С (бывшие советские административные постройки, научно-исследовательские институты).
- **Формат размещения:** Офисный блок в специализированном бизнес-центре, встроенное офисное помещение на первом или цокольном этаже жилого дома (нежилой фонд), отдельно стоящее административное здание, коммерческий особняк в историческом центре города.

Торговый сегмент (Магазины и ритейл):

- **Формат торговой площади:** Помещение формата стрит-ритейл (уличный магазин с отдельным фасадным входом и витринами), торговая площадь внутри крупного торгово-развлекательного центра, отдельно стоящее капитальное здание магазина / супермаркета.
- **Профиль использования:** Продуктовый супермаркет, торговый шоурум, брендовый бутик, аптека, медицинская лаборатория, отделение банка.

Общественное питание (Ресторанный бизнес):

- **Формат площади:** Помещение под полноценный ресторан, кафе, бар / паб, кофейню, сетевую пекарню, точку питания на фуд-корте торгово-развлекательного центра, специализированное помещение под «темную кухню» (dark-kitchen — производство готовой еды исключительно на доставку без гостевого зала).

Автомобильный сервис и придорожная коммерция:

- **Тип коммерческого объекта:** Станция технического обслуживания автомобилей, комплекс автомобильной мойки (ручная, порталная, бесконтактная мойка самообслуживания), шиномонтажный центр, специализированный пост автомобильного детейлинга и полировки, автосалон.

Складской и производственный сегмент:

- **Классификация складского комплекса:** Логистический комплекс Класса А (современные здания, рабочая высота потолков от 12 метров, бетонный пол с антипылевым покрытием, регулируемый температурный режим), Класс В, Класс С (старые производственные цеха, неотапливаемые ангары, бывшие базы).
- **Технологическое устройство:** Сухой отапливаемый склад, холодный склад, мультитемпературный склад-холодильник, сертифицированный фармацевтический склад, производственный цех.

2. Стадии готовности, износ и формат продажи объекта

• **Текущий статус и техническое состояние отделки:** Состояние от застройщика без отделки (Shell and Core — голый бетон, контур закрыт, центральные коммуникации заведены до щитка, требуются полные инвестиции в ремонт), под чистовую отделку (выполнена финишная стяжка, стены выровнены и подготовлены), готовая чистовая коммерческая отделка (не требует вложений, объект готов к эксплуатации), помещение требует капитального ремонта или полной реконструкции.

Этапы строительства и инвестиционная стадия (Для строящихся объектов):

- **Коммерческий объект на этапе строительства** — продажа осуществляется до момента официальной сдачи здания в эксплуатацию (стадия котлована, возведение монолитного каркаса, фасадные работы). Продажа по договору инвестирования или переуступке прав.
- **Частично сданный многофункциональный комплекс или бизнес-центр** — первые очереди или секции здания уже сданы, функционируют и приносят доход, а соседние блоки или корпуса активно достраиваются застройщиком (фактор строительного шума при готовой базовой инфраструктуре).
- **Готовый сданный объект (До 1 года или старше)** — здание полностью введено в эксплуатацию, все инженерные гарантии активны.

• **Формат реализации коммерческого объекта (Важнейший фильтр инвестора):**

- **Готовый арендный бизнес (Объект с действующими арендаторами)** — помещение продается как действующий инвестиционный инструмент, генерирующий стабильный доход.
- **Пустое помещение свободного назначения** — объект продается полностью свободным от обязательств и жильцов, под запуск собственного бизнеса покупателя или под самостоятельный поиск новых арендаторов.

3. Инвестиционная аналитика и финансовые параметры (Для Готового арендного бизнеса)

• **Базовые финансовые показатели (Жесткие поля ввода):**

- **Общая цена продажи объекта** в валюте сделки (национальная валюта, доллары США, евро). Условия фиксации валютного курса в договоре купли-продажи.
- **Ежемесячный арендный поток (МАП):** Фактическая сумма чистой арендной платы, получаемая от арендаторов в месяц.
- **Ежегодный арендный поток (ГАП):** Общая сумма арендного дохода за один год эксплуатации.
- **Срок окупаемости инвестиций:** Расчетный показатель, выраженный в годах (например, окупаемость 8.5 лет, 10 лет).
- **Чистая операционная доходность (Ставка капитализации / Yield):** Выражается в процентах годовых (например, доходность 11.5% годовых).

• **Профиль текущего арендатора и стабильность контракта:** Наличие крупного сетевого или якорного арендатора (международные компании, продуктовые супермаркеты, сетевые аптеки, банки); тип договора аренды — краткосрочный или долгосрочный договор аренды с обязательной государственной регистрацией; оставшийся срок действия договора аренды без права расторжения (в годах); заложенный процент ежегодной безусловной индексации арендной ставки по договору (например, индексация 5–8% в год).

• **Налоговый и операционный статус цены продажи:** Указана ли цена продажи с учетом налога на добавленную стоимость (включая НДС) или налог на добавленную стоимость отсутствует (продажа от физического лица, юридического лица на упрощенной системе налогообложения). Юридический формат проведения сделки: прямая продажа недвижимого имущества как физического объекта или продажа юридического лица (корпоративных прав компании / покупка закрытого паевого инвестиционного фонда). Распределение расходов по оплате услуг риелтора (комиссия агентства).

4. Локация, трафик, визуальная доступность и параметры земельного участка

• **Линия застройки, видимость и панорамное остекление:** Первая линия домов (максимальный фасадный обзор с оживленной дороги и пешеходного тротуара), вторая линия (внутриквартальное расположение). Наличие сплошного витринного панорамного остекления фасада (главный маркер высокой стоимости для магазинов и ресторанов). Наличие официального согласованного места на фасаде здания под размещение крупной рекламной вывески покупателя.

• **Пешеходные и автомобильные потоки (Трафик):** Сверхвысокий / интенсивный пешеходный трафик перед входом (расположение на выходе из станции метро, на центральной торговой улице), средний или низкий поток. Оценка автомобильного трафика, удобство подъезда, наличие регулируемого пешеходного перехода напрямую к дверям объекта.

• **Входные группы помещения:** Наличие отдельного независимого фасадного входа с улицы (строго обязательно для розничной торговли, станций технического обслуживания и ресторанов), общий вход через центральный ресепшен бизнес-центра, вход со двора. Полноценный безбарьерный доступ (вход строго на уровне земли без ступеней, пандусы).

Технологический вход: Наличие отдельного служебного входа со двора или торца здания для беспрепятственной загрузки товаров, сырья и продуктов питания.

• **Юридический статус и параметры земельного участка под объектом (Критично для отдельно стоящих зданий):**

- **Количество соток / гектар земли** под зданием и прилегающей территорией (точный метраж участка по документам).
- **Правовой статус земли:** Земельный участок находится в полной частной собственности продавца (земля приватизирована, есть кадастровый номер); земельный участок находится в долгосрочной аренде у города / муниципалитета (указать оставшийся срок действия договора аренды земли в годах). Целевое назначение земли (земля коммерческого назначения, земли промышленности).
- **Логистика погрузки:** Наличие дебаркадера, регулируемой рампы, зоны разворота и свободного отстоя крупногабаритных грузовых автомобилей (фур).

5. Технические характеристики, планировка и конструктив помещения

- **Параметры площадей здания (Жесткие поля ввода):** Общая площадь коммерческого объекта (м²) по официальному техническому паспорту; Полезная используемая площадь (Usable Area — чистая площадь торгового зала или кабинетов); **Коэффициент потерь здания (Loss Factor):** Процент площадей, добавляемый к полезной площади для компенсации доли мест общего пользования (коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки, центральный ресепшен — обычно составляет от 5% до 20% площади этажа).
- **Внутреннее планировочное устройство:** Открытое пространство (Open Space — единый большой зал с сеткой несущих колонн), Кабинетная система планировки (изолированные отдельные кабинеты), Смешанная планировка, Свободная планировка. Шаг несущих колонн (например, 6 на 6 метров, 12 на 12 метров).
- **Несущие и высотные параметры конструктива:**
 - Высота потолков в чистовой отделке (в сантиметрах от пола до перекрытия или подвесного потолка). Рабочая высота для складов до нижнего края ферм.
 - **Допустимая статическая нагрузка на пол:** Критически важный параметр для станций технического обслуживания, тяжелых производств и складов. Измеряется в тоннах на один квадратный метр (например, допустимая нагрузка 2 тонны/м², 5 тонн/м²). Наличие специализированного беспылевого покрытия пола (антипыль).
- **Конструктивный материал стен и фасада:** Материал стен здания (чистый кирпич, монолитный железобетонный каркас, газоблок, панели, шлакоблок). Внешняя отделка: дорогой вентилируемый фасад (керамогранит, композитные панели), облицовочный клинкерный кирпич, декоративная штукатурка. Архитектурная подсветка фасада в темное время суток, декоративные корзины под внешние блоки кондиционеров.

6. Инженерные системы, климат, очистные сооружения и электрические мощности

- **Электрические мощности (Самый жесткий технический фильтр коммерции):**
 - **Выделенная электрическая мощность на помещение:** Точное поле ввода значения в киловаттах (кВт). Для стандартного офиса достаточно 15–20 кВт, но для розничных продуктовых магазинов и ресторанов (из-за работы мощных печей, пароконвектоматов, холодильных центральных) требуется от 50 до 150 кВт. Возможность официального увеличения лимита мощностей (Да / Нет).
 - **Количество фаз электросети:** Строго силовой промышленный стандарт сети **380 Вольт (Три фазы)** — необходим для подключения профессионального ресторанного оборудования, мощных компрессоров автомоек, станков и подъемников станций технического обслуживания. Новая медная проводка, распределительные щиты с устройствами защитного отключения, магистральные стабилизаторы напряжения.
- **Технологическая вентиляция и кондиционирование воздуха:**
 - **Общеобменная вентиляция:** Центральная приточно-вытяжная система вентиляции здания с кратностью воздухообмена под рабочие места, 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. Полностью исключает попадание запахов кухни в окна жильцов или соседних офисов.
 - **Кондиционирование:** Центральная система кондиционирования воздуха (чиллер-фанкойл), мультизональные VRF/VRV системы, кондиционирование отсутствует.
- **Водоснабжение, канализация и специализированные очистные сооружения:**
 - **Водопровод и мокрые точки:** Количество точек подключения холодного и горячего водоснабжения и канализации внутри площади помещения. Центральная водопровод, артезианская скважина, системы магистральной фильтрации воды.
 - **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).
 - Теплый пол водяной или электрический с указанием конкретных зон.

• **Высокоскоростной интернет и бесшовные каналы связи:** Основной гигабитный оптоволоконный интернет по энергонезависимой загородной технологии GPON (продолжает полностью работать при блэкаутах и отключениях света); наличие резервных дублирующих провайдеров интернета, спутниковый интернет Starlink на кровле здания, скрытая разводка витой пары высокой категории (Cat6 / Cat7), бесшовная Wi-Fi Mesh-система по всей площади.

7. Безопасность, охрана, места общего пользования и вертикальная логистика

- **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.
- **Охрана, системы мониторинга и режим доступа:** Режим операционного доступа в помещение (Круглосуточный свободный доступ 24/7 по личным пропускам — критично для СТО, автомоек и складов / Ограниченный доступ по внутреннему графику работы здания). Централизованный пост круглосуточной физической охраны на входе, 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) и мест общего пользования:** Наличие собственных изолированных санузлов внутри площади помещения; санузлы общего пользования, расположенные на этаже здания (количество кабин, инсталляции, автоматическая бесконтактная сантехника). Наличие общедомовых зон: центральный ресепшен, зоны ожидания, колясочные. Мусоропровод работает / заварен / подземные мусорные капсулы / закрытый мусорный домик с контейнерами.
- **Лифтовая вертикальная логистика:** Общее количество лифтов в секции, наличие выделенных больших грузовых лифтов со специальными габаритами дверей для транспортировки паллет, тяжелого оборудования или офисной мебели; бренд, бесшумность и скорость работы лифтовых систем. Наличие грузовых подъемников и рамп.

8. 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 общую стоимость продажи или приобретается отдельно как изолированные машиноместа).
 - 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 и 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. Внешние парковки в радиусе 200 метров или в радиусе 500 метров от объекта.

9. 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, вентиляции 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 автомойки/СТО в течение суток при авариях на центральном водопроводе).

- **Автономные бэк-ап системы дренажа:** Полноценная ливневая система отвода дождевых вод, кольцевой дренаж фундамента коммерческого здания со смотровыми колодцами, насосы для откачки грунтовых вод (защита подвальных и цокольных коммерческих площадей от затопления). Солнечные электростанции на кровле с инверторами и аккумуляторами.

10. Юридический статус документов и готовность к коммерческой сделке

- **Пакет документов на недвижимое имущество:** Право собственности официально зарегистрировано в государственном реестре недвижимости, наличие актуального технического паспорта, в котором полностью узаконены все перепланировки и переустройства (отсутствие несогласованных реконструкций). Полное отсутствие обременений: объект не находится в залоге по чужим кредитам, отсутствует арест или судебный запрет на регистрационные действия, отсутствует договор ренты. Полная готовность документов к быстрой сделке за один день.
- **Совместимость с банковскими программами кредитования:** Подходит под коммерческую ипотеку и программы проектного финансирования для юридических лиц (соответствие здания всем жестким техническим и юридическим требованиям банковских аудиторов).
- **Особые операционные условия продажи:** Возможен торг при подписании протокола о намерениях, рассрочка платежа напрямую от продавца, готовность к обмену коммерческой недвижимости (бартер на жилой фонд или земельные массивы с доплатой). Срок владения объектом недвижимого имущества (влияние на налогообложение сделки). Справки об отсутствии задолженностей по коммунальным услугам и эксплуатационным взносам управляющей компании.