

INFORMATION

Адрес/Address: 1-я Брестская улица, 29/22 / 1 Brestskaya Ulitsa, Dom 29/22
Заказчик и девелопер/Requisitioning company, developer:
 холдинг «Капитал Групп»/Capital Group holding
Архитекторы/Architects: Александр Скокан, Валерий Няншин, Мария Дектяр
 (ООО «Архитектурное бюро Остоженка»)/Alexander Skokan, Valery Kanyashin, Maria Dektyar
 («Ostozhenka architectural bureau OOO»)
Генподрядчик/General Contractor: ANT YAPI SANAYI ve TICARET Ltd. SIRKETI
Общая площадь/Total Area: 15 000 кв. м/sq. meters
Полезная офисная площадь/Usable office space: свыше 10 000 кв. м/
 over 10,000 sq. meters
Подземная парковка/Underground parking: 4-уровневая парковка на 90 машин,
 1м/м на 100 кв. м полезной площади/4-level underground parking for 90 cars, parking
 ration, 1/100 sq. meters of usable space
Высота потолков/Ceiling height: 3,40 м, от пола до подвесного потолка:
 2,8–2,9 м/3,40 meters, floor to suspended ceiling: 2,8–2,9 meters
Надземная парковка/Above ground parking lot: нет/None
Агент по вопросам аренды/Leasing Agent:
 «Капитал Групп» и ООО «Капекс»/Capital Group and Capex
Управляющая компания/Management Company: ООО «Капекс»/Capex
Аренда/Rent: \$500–510 за кв. м в год /US\$500–US\$510 per sq. meter per year.
Плата за услуги/Service charges: приблизительно \$80 за кв. м/
 approximately \$80 per sq. meter

Обычно раздел «В фокусе» подразумевает беседы с девелопером, инвестором, со строительной и управляющей компаниями и, разумеется, с арендаторами. В данном случае первые четыре из пяти перечисленных сторон включает в себя «Капитал Групп», кроме разве что архитекторов и большинства арендаторов. В связи с этим довольно сложно объективно проанализировать объект.

Строительство и подготовка к эксплуатации

Строительство здания началось летом 2002 г., а завершилось летом 2004 г. Генеральным подрядчиком «Капитал Групп» выступила турецкая компания Ant Yapi Sanayi ve Ticaret Ltd. Sirketi, а подрядчиком по проектированию инженерных систем — ООО «Стройстиль 21 век». Генеральный подрядчик известен в Москве по зданиям посольства Южной Кореи, холдинга «Интеррос» на Большой Якиманке, зданию Samsung в Большом Гнездиновском переулке. Компания «Стройстиль 21 век» работала над торговыми комплексами «Охотный ряд» и «Смоленский пассаж». В процессе строительства возникали некоторые задержки, связанные с выбором материала. К примеру, в последний момент решили заменить материал для фасада, выбрав алюкобонд, славящийся долговечностью и другими свойствами. Панели изготовлены на основе алюминия, способного долго не ржаветь и придающего зданию «металлический» вид. Кстати, несмотря на большое количество застекленных поверхностей, окна в здании одинарные.

По словам Кирилла Субботина, управляющий офисной недвижимостью «Капитал Групп», имевшие место задержки не стали препятствием ни для своевременной сдачи здания в эксплуатацию, ни для выполнения финансовых обязательств компании. «Свои обязательства мы выполнили вовремя. Это

уже не первый наш проект, в данный момент мы занимаемся 11 зданиями и способны точно контролировать время строительства. И если бы, например, крупный клиент захотел, чтобы строительство завершилось раньше, мы бы сделали это».

Парковка, рассчитанная на 90 машин, расположена на четырех подземных уровнях. Паркинг обеспечивает одно машино-место на 100 кв. м арендуемой площади — соотношение, предусмотренное для строений класса А.

Внутри здания поражает простором — удивительно, как на такой небольшой площади застройки удалось создать более 10 тыс. кв. м офисных площадей. Расстояние между колоннами колеблется от 4,5 до 8 м, однако сами колонны небольшого диаметра; в здании широкие окна, позволяющие дневному свету проникать с трех сторон и достигать почти любого угла в помещении (разумеется, если арендатору потребуется в офисе естественное освещение). Выступ здания выполняет не только архитектурную функцию, он еще и добавляет 5 м к полезной офисной площади на 9-м этаже. Из-за трудностей, связанных с изогнутостью внешней стены, для измерения реальной рабочей площади применялась система БТИ. «Несмотря на то что по системе BOMA мы получили бы большую площадь, система БТИ используется чаще и более понятна нашим клиентам», — комментирует Кирилл Субботин.

Здание действительно соответствует московским стандартам для современных строений класса А. По словам Даррелла Станафорда, старшего директора отдела промышленной недвижимости и агентских услуг компании Noble Gibbons в ассоциации с CB Richard Ellis, «как и все проекты «Капитал Групп», это хорошо спроектированное здание, действительно принадлежащее к классу А».

Однако не обошлось без проблем. Арендаторы жалуются, что им приходится слишком долго ждать лифта. В здании 16 этажей, не считая четырех подземных, и трех лифтов, конечно, маловато. По замечанию Ольги Поздниковой, директор по развитию бизнеса Rohde & Schwarz, «лифты — это самая большая проблема, остальные мы решим вместе с управляющей компанией». Тот же факт подтверждает и Кирилл Субботин: «У нас были сложности с лифтами. Здание высокое, поэтому нелегко обеспечить быстрое перемещение по этажам. Кроме того, компания Samsung Research, например, занимает четыре этажа, а это значит, что один лифт активно используется в пределах этих этажей. Этот момент мы не предусмотрели. Пришлось перепрограммировать лифты, так что теперь их работа нормализовалась. Тем не менее неясно, как «Капитал Групп» справится с этой проблемой, не прибегая к строительству дополнительной шахты, что на данном этапе сделать не так-то просто.

Подвергся некоторой критике способ строительства здания. Как прокомментировал один рыночный эксперт, «имеется ряд недоработок технического свойства — так, например, входные и выходные вентиляционные отверстия расположены близко друг к другу». В здании используется вентиляционная система с четырьмя трубопроводами и с системой охлаждения YORK, круглый год обеспечивающей температуру плюс 22 градуса. Однако, как отмечает Кирилл Субботин, «наличие или отсутствие какой-либо системы не так важно, а важен клиент, его удовлетворенность или неудовлетворенность».

В целом же общее впечатление о здании складывается положительно, что подтверждает скорость сдачи помещений арендаторам. Арендные ставки установлены в пределах \$500–510 за 1 кв. м в год, не считая эксплуатационных расходов в размере \$80. По словам Юлии Никulichевой, заместителя директора компании Jones Lang LaSalle, такие ставки аренды являются наиболее доступными по сравнению с установленными в Москве ценами на аренду помещений класса А.

Существует, однако, и еще одна проблема — места для парковки. В районе площади Маяковского и Белорусского вокзала практически невозможно найти место для наземной парковки. «Да и где сейчас в Москве вы сможете просто припарковаться? — задается вопросом Кирилл Субботин. Проблемой



Кирилл Субботин, управляющий офисной недвижимостью «Капитал Групп»

является даже не парковка, а проезд к зданию и обратно. В рекламном проспекте говорится, что доехать до здания от Кремля можно «за две минуты». Возможно, но только не в рабочее время. Уже обнародованы планы реконструкции Белорусского вокзала и его окрестностей, которая должна значительно уменьшить заторы на дорогах, однако заметные улучшения появятся не раньше, чем через четыре года. Не решают проблему и четыре уровня подземной парковки, имеющиеся в распоряжении

Дом из будущего

Джон Харрисон

Прогуливаясь от площади Маяковского по 1-й Брестской улице, нельзя не заметить высокое здание, словно выступающее над тротуаром и проезжей частью. Если сфокусировать взгляд на нем и не принимать в расчет окружающий пейзаж, кажется, что место этому элегантному зданию, покрытому стеклом и металлом, в городе будущего либо по крайней мере где-то в центре Нью-Йорка или Франкфурта. Однако оно стоит посреди типовых желтых и грязно-коричневых московских домов 20–30-х годов, разбавленных административными блоками 60-х. Такое сочетание старого и нового выглядит на удивление удачно. Здание определяет новый стиль компании — стиль минимализма и служит рекламой для последующих проектов компании.

NAYADA системы офисных перегородок

www.nayada.ru

121864, Москва, Бережковская наб., 6, тел. (095) 933 10 55, 258 75 46
 199178, С.-Петербург, В.О. Малый проспект, 54, к.2, тел./факс: (812) 324 16 46

The Penguin Building

John Harrison

Walking up from Mayakovskiy Ploshchad along 1st Bretskaya Ul. you can't fail to notice a tall building that seems to bulge over the pavement and even extend slightly onto the road. If you frame your view and cut out the other buildings around it, the new graciously-curved glass and metal-clad building looks as if it should be plonk in the middle of a futuristic city, or at least down-town in New York or Frankfurt. But it is surrounded by the intrinsically Moscow yellow and dirty brown 1920's and 1930's buildings, interspersed with the occasional 60's office block. Quite strangely, this odd combination of old and new seems to work well. Capital Group have done it again, 29/22, 1st Bretskaya is cutting a new – curved, minimalist line for the company, and serving well as an advertisement for the company's newer and larger projects coming up in the next few years.

Writing a 'Case Study' for this magazine usually entails talking to the developer, the investor, the construction company, the management company, and of course the tenants. In this case, the first four of these five are all associated with one company. Only the architects and most, but not all of the tenants are not managed by Capital Group, so it is rather difficult talking about the building in truly objective terms.

Construction and development

Construction of the building was started in the summer of 2002, and was completed last summer. Capital Group's general contractor was the Turkish Ant Yapi Sanayi ve Ticaret Ltd. Sirketi whilst the mechanical and engineering work was provided by Stroytil XXI Vek OOO. The general contractor is known in Moscow for the S. Korean Embassy building, the Interros building on B. Yakimanka, and the SAMSUNG building on B. Gnezdnikovskiy. The mechanical and engineering contractor worked on the Okhotny Ryad retail complex and Smolenskiy Passage.

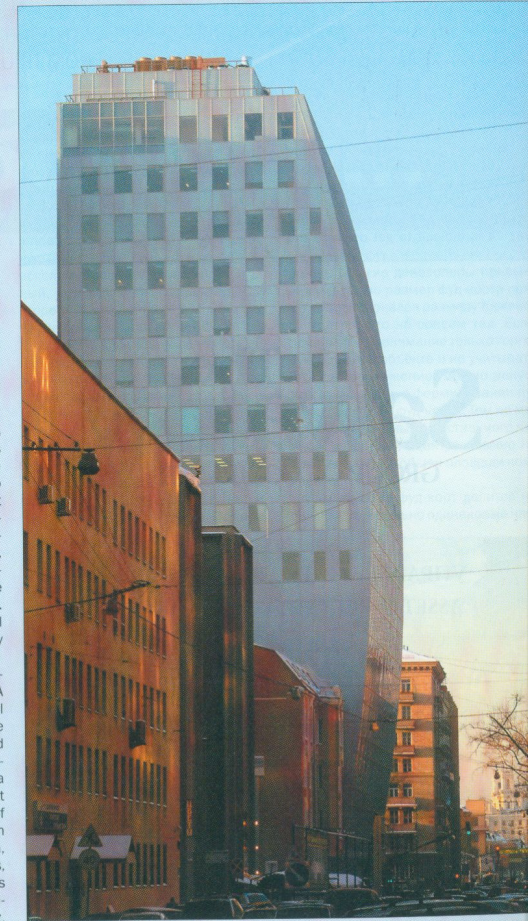
There were a few delays in construction, due to the developer simply taking his time over materials. For example, the facade was changed at the last moment, and a decision to use an aluminum facade system was taken, because of its durability and other properties. These panels are aluminum based, so they take a long time to corrode, and give the building a kind of metallic feel. Surprisingly, however, single-glaze windows have been used, despite the fact that there is a very large area of glass exposure.

Delays were not critical to the building being handed over to the tenants on time, or did they effect Capital Group's financial commitments, according to Kirill Subbotin, head of sales and marketing at Capital Group. "We were not dealing with any commitments. This is not the first building we have developed, we are involved with some 11 buildings

at the present time, and we are able to control development time quite accurately now. If there had been a major client who had wanted the building to be finished earlier, we could have relocated resources and completed earlier". There is a parking for 90 cars, on 4 underground levels, providing one car parking place for 100 sq. meters of usable office space, a ratio which is within Moscow's current stipulations for a class A building.

On inspecting the building, one is impressed by the fact that so much office space – just over 10,000 sq. meters was created within a building with a small footprint. The space between columns varies from 4.5 meters and 8 meters, but the columns themselves are of narrow diameter, and large windows are used, meaning that light is available from 3 sides and reaches almost all corners of office space; that is, if the tenant has arranged his office to use natural light. The building's 'bulge' serves more than an architectural function, it adds over 5 meters to the building's useable office space at floor 9 level. Because of problems measuring the actual working space (bearing in mind one outside wall is curved), the BTI system was used for measurement: "We measured the rooms by the floor space, using the BTI method. BOMA would give a larger area, but BTI is more used and understandable by our clients", Subbotin added.

The building is indeed up to the standards of a modern Moscow class A building. In the words of Darrell Stanaford, Senior Director, Noble Gibbons in association with CB Richard Ellis. "As with all Capital Group's buildings, it's a well designed building, a good solid class A building". But it is not without problems. Tenants complain of delays in waiting for lifts. Bearing in mind that the building is 16 stories high, and there are also 4 underground floors, the 3 lifts have quite a job to cope. As Olga Podnyakova, business development officer of Rohde & Schwarz,



здание используется максимально эффективно.

Как жителю этого района мне нравится такая архитектура, хотя многие придерживаются других взглядов. По моему, это гораздо более приятное архитектурное сооружение, нежели устаревшие в небо «коробки», построенные по всей Москве. Если разрушать старое ради нового, надо делать это стильно.

Управление

«Капитал Групп» самостоятельно управляет зданием через специальную компанию, входящую в ее состав, ООО «Капэкс». Такие же планы у компании применительно к новому проекту площадью 100 тыс. кв. м, расположенному на ул. Лесная. Пока спорят о том, имеет ли право девелопер заниматься управлением собственностью в своих зданиях, все арендаторы, с которыми удалось поговорить, в целом довольны услугами ООО «Капэкс». Останутся ли они по-прежнему довольны через пять лет, сможет ли и захочет ли «Капитал Групп» продавать здания в будущем – эти вопросы связаны с общей ситуацией на московском рынке коммерческой недвижимости и слишком глобальны, чтобы анализировать их в данной статье.

Последнее свободное офисное помещение в здании было занято в декабре 2004 г., а все договоры аренды подписаны минимумом на три года, сообщает Кирилл Субботин. Кроме «Капитал Групп», занимающей два верхних этажа здания, в число арендаторов входят ООО «Капэкс», Boston Consulting Group, Rohde & Schwarz, Conoco Phillips, Samsung Electronics, OMNILE и Megafoods, содержащий в здании ресторан.

Район

Район, в центре которого располагается здание, уже по праву может именоваться деловым. Поблизости было построено офисное здание «Дукат-III», на ул. Лесная идет строительство еще двух крупных объектов: одного под руководством «Капитал Групп», о втором (тоже площадью 100 тыс. кв. м) пока не объявлено. «Строй Инком К» (Africa Israel Group) приобрела еще один крупный проект – Four Winds Plaza. Относительно территории от Four Winds Plaza до Белорусского вокзала идут переговоры. С точки зрения девелоперов, она весьма привлекательна из-за отсутствия ограничений по высоте зданий до 3–5 этажей, как в центре, что ускоряет процесс утверждения заявок на более высокие здания.

Пока Москва продолжает развиваться, а правительственные ограничения относительно строительства в центре остаются в силе (что, по мнению автора, справедливо), естественно, что новые строительные проекты находят свое место в стороне от центра. Остается только надеяться, что вам удастся припарковаться где-то поближе, особенно когда вокруг сплошная слякоть. ■

Безусловно, трудно пройти мимо здания и не заметить его. «Кому-то оно нравится, кому-то нет, – говорит директор архитектурного бюро «Остоженка» Александр Скокан. – Мы считаем, что с архитектурной и градостроительной точек зрения мы выбрали верный подход, поскольку здание находится на длинной однообразной улице, где такой яркий жилых домов, которые мы пока не построили, если кому-то что-то не нравится, мы готовы внести изменения. Но это здание отнюдь не является экстравагантным. Девелопер может использовать материалы, отличающиеся от

запланированных, это дело вкуса, но в целом власти доверяют нам».

«Жилые проекты», упомянутые Субботиным, – это проект «Русский авангард», многократно подававший заявку на утверждение господину Кузьмину, утвержденного и таким и тем не менее и более отклоненный. Похоже, строгие требования мэрии придерживаются стиля классицизма, как в проекте на Новинском, 31, сдерживают дальнейшее продвижение на север и юго-восток от Триумфальной площади.

Безусловно, трудно пройти мимо здания и не заметить его. «Кому-то оно нравится, кому-то нет, – говорит директор архитектурного бюро «Остоженка» Александр Скокан. – Мы считаем, что с архитектурной и градостроительной точек зрения мы выбрали верный подход, поскольку здание находится на длинной однообразной улице, где такой яркий жилых домов, которые мы пока не построили, если кому-то что-то не нравится, мы готовы внести изменения. Но это здание отнюдь не является экстравагантным. Девелопер может использовать материалы, отличающиеся от



Интерьеры здания на 1-й Брестской улице

арендаторов. Ольга Позднякова и другие арендаторы говорят, что въезд в подземные уровни слишком узок. «Въезжать на парковку и выехать наверх довольно сложно, так как приходится проезжать сквозь слишком узкие ворота, не подходящие для машин крупнее «Жигулей» или «Оки».

Вопрос с отделкой был рассмотрен в большинстве случаев своими силами, без привлечения специалистов со стороны. По разным источникам, не всех арендаторов устроила такая ситуация. Как заметил Даррелл Станафорд, «с точки зрения арендаторов этот подход весьма эффективен, и они («Капитал Групп») не боятся применять немного своеобразный стиль отделки помещений, но исключаящий высокого качества. Однако это первое здание, над которым «Капитал Групп» работала в последнее время, поэтому компании пришлось как следует потрудиться, организовав все мероприятия, связанные с отделкой, для первой партии арендаторов. Требуется упорядочить отношения генподрядчика с подрядчиком, ответственным за отделочные работы. Вопрос отделки был одним из тех, что решались путем переговоров, в которых «Капитал Групп» старалась проявить гибкость; некоторые арендаторы пожелали привлечь собственных подрядчиков. Полученный опыт решения вопросов будет учтен компаниями в новом здании, Capital Plaza, строительство которого идет в данный момент на ул. Лесная».

«Капитал Групп» не стала разглашать размеры своих инвестиций в строительство, тем не менее из независимых источников известна примерная стоимость здания – \$40–45 млн., что, однако, означает не затраты на строительство, а примерную стоимость на рынке.

Внутренняя ставка доходности инвестиций, а также другие данные неизвестны.



Архитектура

Проходя по офисам этого современного здания, посетитель ощущает легкость и изящество дизайна. Что касается внешнего вида здания, архитекторы отказались идти на компромисс с пожеланиями мэрии и каким-то образом добились принятия диловинного (для Москвы) проекта без серьезных изменений. «Потребовалось достаточно много времени для согласования проекта, но в итоге он был одобрен, – комментирует Кирилл Субботин. – Таким образом, работать в Москве не так ужасно, как кажется многим. Поначалу любой проект отклоняется, нужно просто подготовить общественное мнение, показать, что проект будет выглядеть не так уж плохо. Мы сделали трехмерную модель здания, на которой видна была каждая деталь. Если возникают разногласия, как, например, по поводу жилых домов, которые мы пока не построили, если кому-то что-то не нравится, мы готовы внести изменения. Но это здание отнюдь не является экстравагантным. Девелопер может использовать материалы, отличающиеся от