

Административно-деловой комплекс «Невская Ратуша»: Взгляд девелопера. Мнение консультанта.



Константин Ковалев, «Охта групп», директор проекта
Олег Барков, Knight Frank St. Petersburg, генеральный директор



«По всем правилам»

«Если проект правильно
структурирован, инвестируйте
смело в любой сегмент»

Вице-президент Банка ВТБ А. Ольховский
в интервью журналу Commercial Real Estate Северо-Запад

Девелопмент по правилам

- Расположение: Центральный район Санкт-Петербурга
- Схема работы: fee-development
- Инвестор: один из самых крупных банков РФ
- Девелопер: один из лидеров рынка СПб
- Управляющий проектированием и строительством: международная компания №1 в России
- Консультант: Лидер рынка
- Проектировщик: Известная команда, сочетающая российский и международный опыт

Ратуши (здания Администрации) Европы и Америки
история и современность



Концепция проекта

- Уникальный проект административно-делового квартала
- Петербургский вариант «Москва Сити» без небоскребов, расположенный в центре города
- Самый современный комплекс
- Лучшие арендаторы
- «Якорь» – Администрация Санкт-Петербург
- Размещение Административного центра в деловом районе подчеркивает открытость власти для общества и бизнеса
- Использование передового европейского опыта в создании деловых кварталов и регенерации территорий



Невская Ратуша
Nevskaya Ratusha

«АБ Земцов, Кондиайн и партнеры» / EVATA International LTD



Принципы создания

- Многофункциональность – несколько назначений, основных и сопутствующих
- Ориентация на независимый спрос для каждого из основных назначений
- Баланс разделения потребительских потоков и взаимодействия. Отдельные входы и перемещения для каждого назначения, но с альтернативными входами и перемещениями через смежные назначения или через общественное пространство
- Общественное пространство и/или торговый центр/торговые помещения и предприятия общественного питания как место взаимодействия
- Инвестиционная стратегия комплекса или стратегия выхода определяет параметры проекта комплекса
- Гибкость в планировании комплекса
- Определение доминирующей функции, которая имеет наибольший спрос - офисная выступает наилучшей доминантой для коммерческой недвижимости



Невская Ратуша
Nevskaya Ratusha

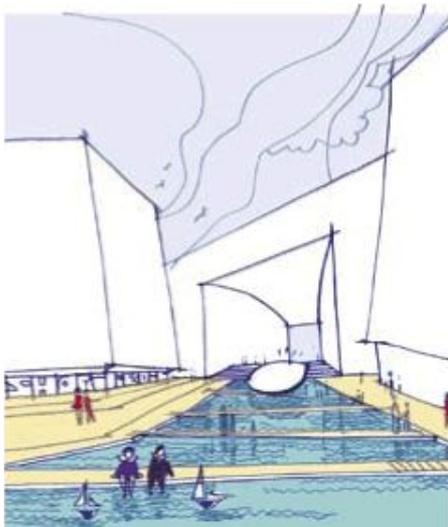
«А.Лен» / KSP Engel und Zimmermann Architekten



Концепция проекта

Основные зоны: зона Административного центра и коммерческая зона

Комплекс зданий Административного центра Правительства Санкт-Петербурга	до 100 000 кв.м
Бизнес-центры класса «А», в т.ч.: • Офисные помещения (gross) • Торговые помещения (торгово-сервисные помещения) • Предприятия общественного питания	около 180 000 кв.м • около 170 000 кв.м • около 5 000 кв.м • 5 000-6 000 кв.м
Гостиница около 200 номеров, в т.ч.: • Конференциальные помещения	до 18 000 кв.м • 1 000 кв.м
Фитнес-центр	3000-4000 кв.м
ИТОГО	300 000 кв.м
Паркинг (2-х уровневый, заглубленный)	3000-4000 м/м



Невская Ратуша
Nevskaya Ratusha

SUAR.T/Braun & Schlockermann – Arcadis Planungsgesellschaft GmbH



Сильные стороны проекта

- Расположение в Центральном районе, в зоне с возрастающей деловой активностью
- Площадь участка позволяет органично разместить разные функции в едином комплексе
- Все объекты недвижимости в составе комплекса будут иметь высокий уровень. Каждая из функций будет положительно влиять на на имидж всего комплекса
- Размещение большого количества функций позволяет увеличивать ежегодный ввод площадей при сохранении уровня риска
- Создание общественной зоны приведет к появлению дополнительного центра притяжения в проекте



Невская Ратуша
Nevskaya Ratusha

«Архитектурная мастерская Мамошина / ENA



Возможности проекта

- Площадь участка позволяет создать уникальный комплекс недвижимости, с внутренней городской средой высокого качества
- Характеристики участка дают возможность для эффективного деления комплекса на очереди
- Расположение в центре города позволяет обеспечить спрос на недвижимость различного функционального назначения
- Развитие транспортной системы района (строительство Орловского тоннеля) позволит улучшить доступность автомобильным транспортом для северных районов города
- Развитие окружения будет способствовать улучшению корпоративного имиджа района

Проекты, представленные на конкурс

«АБ Земцов, Кондиайн и партнеры» / EVATA International LTD

- Все здания интегрированы в единую среду
- Эффективные решения коммерческих функций
- Удобная логистика потоков



SUAR.T/ Braun & Schlockermann – Arcadis Planungsgesellschaft GmbH

- удобная центральная зона приема посетителей
- одновременное создание подземных и надземных частей комплекса
- оптимальное разделение на сроки ввода в эксплуатацию



«А.Лен» / KSP Engel und Zimmermann Architekten

- Высокая функциональность и коммерческая эффективность
- Хорошая обеспеченность парковочными местами
- Технологичность конструкций и материалов

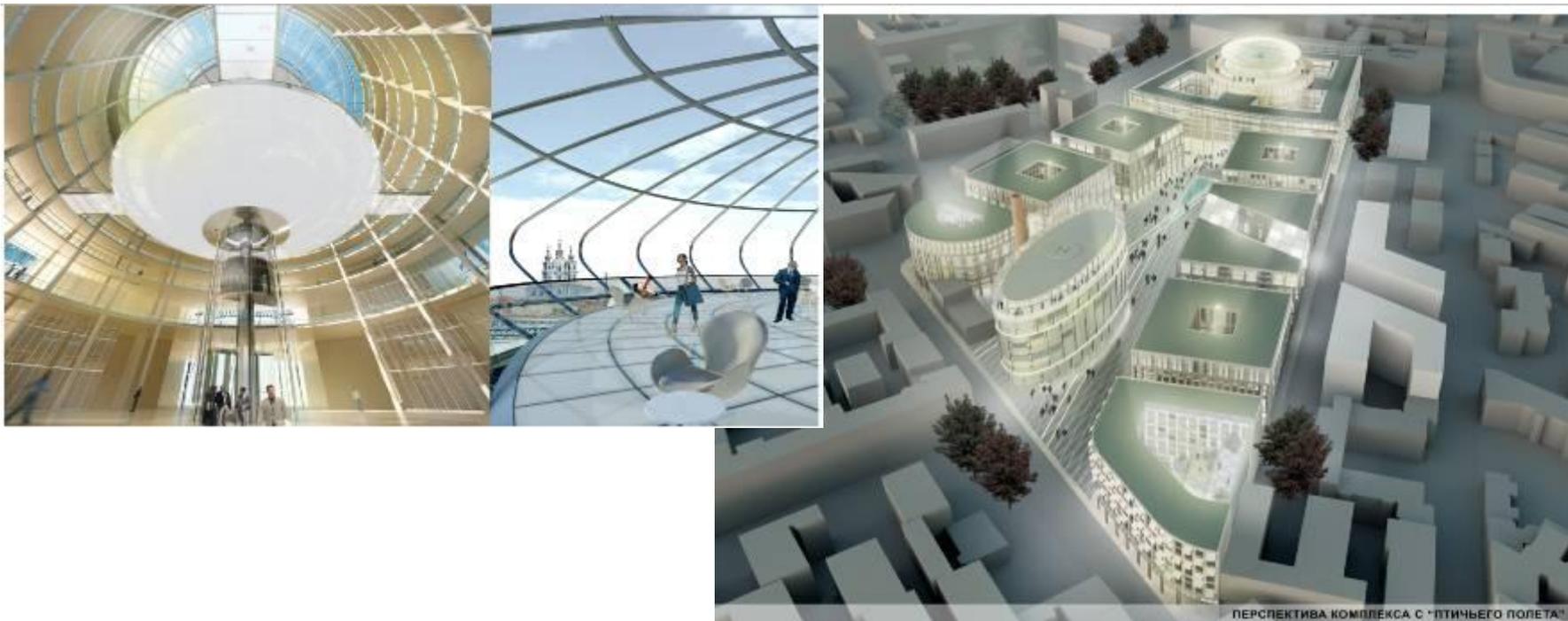


«Архитектурная мастерская Мамошина / ENA

- внутренний транспортный узел
- удачное решение общественной зоны
- соответствие требованиям высотного регламента



Проект – победитель конкурса



«Евгений Герасимов и партнеры» / NPS Tchoban Voss GbR

- Представительное решение Административного центра
- Эффективное расположение основных коммерческих функций
- Простая и удобная логистика
- Хорошая обеспеченность парковкой



ФОТОМОНТАЖ С ПЕРЕСЕЧЕНИЯ УЛ. МОИСЕЕНКО И УЛ. НОВГОРОДСКОЙ

