

*Хороший офис класса А виден за 15 минут.
Плохой — раскрывается через 5 лет аренды.
Эти 8 параметров отделяют одно от другого.*

ЧЕК-ЛИСТ · БЕСПЛАТНО

8 параметров оценки офиса класса А

Простой чек-лист на одну встречу с арендодателем — для собственника или инвестора. Без брокерского жаргона. Только то, что вы можете увидеть и проверить сами.

8

ПАРАМЕТРОВ ДО
ПОДПИСАНИЯ

| ГДЕ, ПОЧЁМ, КАК УСТРОЕНО

01 Можно ли дойти до метро пешком за 7-10 минут?

Это норма для класса А. Если дольше — команда теряет час в день, опаздывает, устаёт. Близость к ТТК или МКАД — для встреч с клиентами и поездок.

🚩 Метро в 15+ минутах или «обещают построить» — это уже не класс А, и цена должна быть с дисконтом.

02 Что входит в цену аренды — узнайте полную ставку, не «голую».

Полная цена = аренда + эксплуатация + электричество + НДС. «Голая» ставка плюс эксплуатация — реальная цена вырастает на 30-50%. Индексация: 5-10% в год, в Москве сейчас до 15%.

🚩 «Цена по запросу» — обходите. Хороший арендодатель цены не прячет.

03 Какие потолки, открываются ли окна, как с вентиляцией?

Для класса А — потолки от 3 метров. Низкие давят. Окна должны открываться или иметь фрамуги — без свежего воздуха люди устают за 4 часа. Большие панорамы — это не красота, это уровень освещения и впечатление клиентов.

🚩 Потолки 2,7 м и кондиционеры в окнах — это уровень класса В, не А. Не переплачивайте за слово в рекламе.

04 Хватит ли парковки сотрудникам, гостям, грузовому транспорту?

Норма: 1 машино-место на 60-80 м² арендуемой площади. Команда 30 человек = минимум 15-20 мест + отдельные гостевые. Грузовая зона и грузовой лифт — обязательно для приёмки мебели/техники.

🚩 Гостевой парковки нет, грузовой лифт через парадный вход — комфорт сильно проседает с первого месяца.

| ЧТО ВОКРУГ И КТО ЗА ЭТИМ СТОИТ

05 Есть ли резерв интернета и электричества?

Для серьёзного бизнеса в офисе должно быть два независимых провайдера интернета и генератор на случай отключения света. Час простоя для банка, IT-команды или юристов — это деньги и репутация.

✔ Один провайдер и нет генератора — для серьёзного бизнеса риск. Простой = реальные потери, считайте.

06 Кто арендует соседние офисы в этом БЦ?

Крупные банки, известные IT-компании, международные консалтинговые и юридические фирмы — знак качества. Спросите у соседей мнение об управляющей компании — самые честные отзывы получите там, не у арендодателя.

✔ Соседи — мелкие неизвестные компании, кафе, нотариусы — это не уровень класса А. Ликвидность объекта при перепродаже ниже.

07 Кто управляет зданием и сколько вы за это платите?

Хорошие управляющие компании Москвы все на слуху — спросите у брокера или соседей. Охрана и сервис в классе А работают 24/7, не «по будням до 18:00». Стоимость эксплуатации — обычно 6-12 тыс. ₽ за квадрат в год.

✔ УК «своя» от собственника без опыта класса А, тариф эксплуатации «уточним позже» — будут скрытые расходы и халтура в сервисе.

08 Кто собственник здания, нет ли проблем с документами?

Узнайте, кто собственник — компания (предпочтительно публичная) или частное лицо. Здание в залоге или нет — это бесплатно проверяется в Росреестре за 5 минут. Назначение участка должно быть «деловое управление», не «склад» или «промышленность».

✔ Здание в залоге, собственник в банкротстве или назначение участка «не то» — любая проблема может сорвать договор.

РЕШАЮ ЗАДАЧУ КЛИЕНТА — ЛИЧНО

Хотите подобрать офис под вашу задачу — лично со мной?

Пришлите кодовое слово в Telegram, SMS или звонком

ОФИС

TELEGRAM @IVAN_SUNSIDE

ЗВОНОК / SMS +7 (925) 078-80-90

Иван Гладышев

НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ · 12 ЛЕТ НА РЫНКЕ