

Продолжение таблицы

Категория «управления зданием и уровень предоставляемого сервиса»		
А	В	С
Профессиональная компания с известным брендом (иностранная, российская, локальный бренд).	Профессиональная компания.	Внешняя управляющая компания или управляется силами собственника здания.
Опыт работы компании или ее высшего менеджмента более 3 лет.	Опыт работы более 3 лет.	
Развернутая система дополнительных услуг.	Наличие дополнительных услуг.	
Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки).	Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки).	Службы эксплуатации и уборки.
Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.	Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.	Охрана.

Источник: *Vecar Commercial Property*

Калининград. Рынок коммерческой недвижимости

Офисная недвижимость

Спрос и сегментация рынка. Рынок офисной недвижимости Калининграда находился в стадии бурного развития с начала 2000-х годов, которое было несколько приостановлено наступившим кризисом. Несмотря на то, что в городе возводятся современные площади высоких классов, не весь спрос может быть ими удовлетворен. Поэтому значительную часть предложений на рынке составляют бывшие административные здания и здания свободного назначения, реконструированные под офисы.

В целом, офисы в Калининграде можно подразделить следующим образом:

- Помещения класса «С» — реконструированные объекты старой постройки. В зданиях проведен, как правило, только косметический ремонт – 80% от общего объема офисных площадей.
- Офисные помещения класса «В» — офисные здания, реконструированные из бывших административных объектов с учетом проведения капитального ремонта, а также ряд вновь возведенных офисных зданий – 5% от общего объема офисных площадей.
- Офисные помещения класса «А» – офисы, расположенные в новых зданиях, отвечающие всем современным конструктивным требованиям – 15% от общего объема офисных площадей.

Большинство высококлассных объектов расположено в центре города. Однако дальнейшая застройка центральной части Калининграда осложняется вопросами сохранения исторического ландшафта. Можно прогнозировать дальнейшее строительство объектов высокого класса в периферийных районах города.

Необходимо отметить, что поскольку не существует четко устоявшейся системы классификации офисных площадей, девелопер, как правило, сам устанавливает класс объекта по наличию или отсутствию определенных характеристик. Большая часть классификаций схожа между собой и различается наличием подклас-

сов или же наименованием классов, поэтому приведенные выше данные справедливы для имеющегося рынка.

Специфическое географическое положение Калининграда формирует структуру спроса на офисные помещения, как со стороны местных, так и иностранных компаний в регионе.

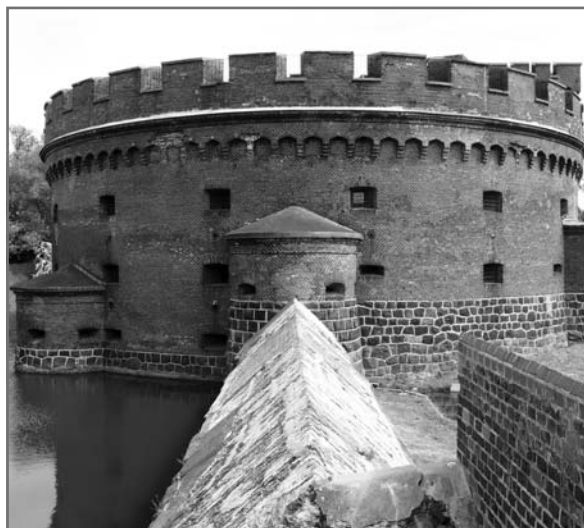
Распределение спроса по категориям арендаторов:

- Местные компании – 56%;
- Иностранные компании – 17%;
- Региональные компании – 5%;
- Московские компании – 22%.

Предложение. Предложение на рынке офисной недвижимости Калининграда сформировано тремя разными источниками:

- Муниципальная собственность, реконструируемые административные здания.
- Отреставрированные немецкие особняки.
- Специализированные вновь возводимые офисные здания.

Несмотря на экономический кризис, спрос на офисные площади в Калининграде достаточно высок, уровень вакантных площадей колеблется на уровне 3-5%.



Офисные объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2009 году

№	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
1	Встроенные помещения	Реконструкция	г.Калининград, ул. Красносельская, д.18 (3 очередь)	222,70	19.10.2009
2	Офис	Реконструкция	г.Калининград ул. Пролетарская, д.80	656,90	20.10.2009
3	Операционный офис	Реконструкция	г.Калининград, ул. Батальная, д.39-45	н/д	27.10.2009
4	Операционный офис	Реконструкция	г.Калининград, ул. Киевская д.52	41,80	27.10.2009
5	Реконструкция квартиры под парикмахерскую	Реконструкция	г.Калининград, ул. Ю.Гагарина д.26/28	н/д	29.10.2009
6	Офис	Ремонт	г.Калининград, ул. Генерал-Лейтенанта Озерова, д.10	42,40	02.11.2009
7	Административно-хозяйственное здание	Реконструкция	г.Калининград, ул. Портовая, д.41	853,70	02.11.2009
8	Административно-производственное здание	Реконструкция	г.Калининград, Московский пр-т, д.183а	1 946,30	09.11.2009
9	Административное здание со складскими помещениями	Строительство	г.Калининград, ул. Эльблонгская, д.18а	1 284,60	16.11.2009
10	Административное здание	Реконструкция	г.Калининград, ул. Харьковская д.30	1 224,60	16.12.2009
11	Здание бытового корпуса и ИТСО	Реконструкция	г.Калининград, пр-т Победы, д.205	1 869,60	17.12.2009
12	Административное здание	Реконструкция	г.Калининград, ул. Огарева д.29 А	820,70	29.12.2009
13	Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями	Строительство	г.Калининград, ул. Красная, д.285	2 725,00	02.11.2009
14	Многоквартирный дом со встроено-пристроенными торгово-офисными помещениями и подземной автостоянкой	Строительство	г.Калининград, ул. Курганская, д.3	19 940,80	31.12.2009
15	Многоквартирный дом со встроенными административными помещениями	Строительство	г.Калининград, пер. Парковый, д.7 корп. 1	6 071,50	31.12.2009
16	Многоквартирный дом со встроенными административными помещениями	Строительство	г.Калининград, пер. Парковый, д.7 корп. 2	6 081,90	31.12.2009
17	Многоквартирный дом со встроенными административными помещениями	Строительство	г.Калининград, пер. Парковый, д.7, корп. 3	6 084,30	31.12.2009

Источник: Swiss Appraisal

Продажа офисов. По административному делению Калининград делится на три района: Ленинградский, Московский и Центральный. До 29 июня 2009 года Калининград подразделялся на пять районов, однако сейчас Балтийский район вошел в Московский район, а Октябрьский – в Центральный.

Наиболее обеспечен предложениями офисных площадей Центральный район, а также Московский в той его части, которая ранее относилась к Балтийскому району.

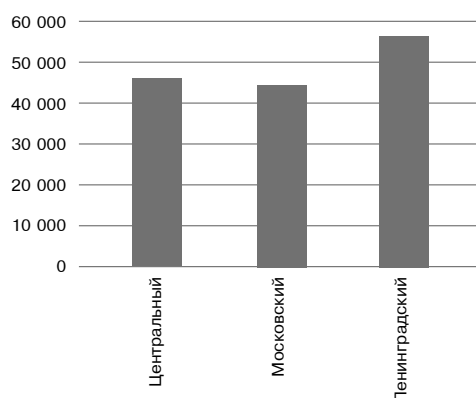
Стоимость предложений по продаже офисной недвижимости варьируются в диапазоне от 35 до 75 тыс. руб./кв.м.

Наиболее высокие средние цены характерны для Ленинградского района (составляют 58 тыс. руб./кв.м).

Аренда офисов. Ставки аренды офисов по состоянию на июнь 2010 г. варьируются значительно, чем цены продаж.

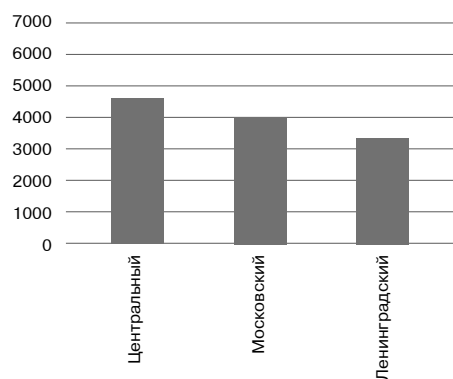
В отличие от продаж офисов, где все цены примерно находились на одном уровне, ставки аренды по площадям в Центральном районе значительно выше и составляют около 6000 руб./кв.м/год. В то же время по двум другим районам эти цифры составляют 4000-4200 руб./кв.м/год.

**Средняя стоимость продажи
офисной недвижимости (руб./кв.м)**



Источник: Swiss Appraisal

**Средняя ставка аренды
офисной недвижимости (руб./кв.м/год)**



Источник: Swiss Appraisal

Основные выводы и итоги:

- На рынке наблюдается недостаток высококачественных площадей классов «А» и «В+».
- Структура спроса на офисные помещения формируется с учетом особенностей географического положения Калининградской области.
- Ожидается строительство высококачественных офисных зданий в районах, удаленных от центра.
- Несмотря на кризис на рынке недвижимости, уровень вакантных площадей остается очень небольшим и колеблется на уровне 3-5%.
- При продаже офисной недвижимости средние ставки колеблются по районам города в пределах 45-60 тыс. руб./кв.м.
- При аренде офисной недвижимости средние ставки варьируются в пределах 4-6 тыс. руб./кв.м/год.

Офисные объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2010 году

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв.м	Дата ввода в эксплуатацию
1	Административное	Офис	Реконструкция	г.Калининград, ул. Подполковника, Иванникова, д.10-12	31,70	22.01.2010
2	Административное	Офис (бывшие квартиры №3,4)	Реконструкция	г. Калининград, Центральный р-н, ул. Чернышевского д. 2-10	104,80	30.03.2010
3	Административное	Административное здание	Строительство	г. Калининград, Московский р-н, ул. Суворова, д. 135 Б	99,40	31.03.2010
4	Административное	Гостиница (II этап строительства общественно-делового центра с подземной автостоянкой)	Строительство	г. Калининград, Центральный р-н, пл. Победы, д. 10	14 621,50	16.04.2010
5	Административное	Реконструкция квартиры под административное помещение	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Корабельная, д. 1	113,80	20.04.2010
6	Административное	Административное здание	Реконструкция	г. Калининград, Центральный р-н, ул. Лейт. Яналова, д. 42 А	3 277,30	21.04.2010
7	Административно-жилое	Многоквартирный дом с встроенными административными помещениями и встроено-пристроенной автостоянкой	Строительство	г.Калининград, ул. Эпронновская, д.20	19 179,20	26.02.2010
8	Административно-жилое	Многоквартирный дом с административными помещениями в цокольном этаже (№19 по ГП)	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Ген. Челнокова, д.38	20 470,60	30.03.2010

Источник: Swiss Appraisal

Торговая недвижимость

Предложение. Самыми крупными реализованными проектами в сфере торговой недвижимости Калининграда являются: ТЦ «Сити Центр», «Мега – центр», «Мега – Сити», «Мега – Маркет», ТЦ «Гранд», ТЦ «Маяк», ТЦ «Акрополь», ТРК «Эпицентр», ТЦ «Калининград Плаза», МФК «Европа-центр», МФК Clover House.

Спрос. На рынке наблюдается положительная динамика спроса на торговую недвижимость. Это в первую очередь связано с тем, что многие продавцы и арендодатели охотно идут на снижение ставок, заявленных в объявлениях первоначально.

Наиболее востребованными являются торговые площади от 50 до 250 кв.м, располо-

женные на центральных улицах Калининграда. В основном это помещения встроенные в жилые дома.

Для владельцев объектов такого формата, сбалансированных по цене и качеству, имеются положительные предпосылки для их продажи. Оживлению рынка способствует появление все большего количества предложений по привлекательным ценам, что является естественным последствием кризиса 2008-2009 годов.

Продажа. При продаже торговой недвижимости средние ставки колеблются по районам города в пределах 40-150 тыс. руб./кв.м. Наиболее востребованными являются помещения в центральном районе на Московском проспекте.

Торговые объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2009 году

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв. м	Дата ввода в эксплуатацию
1	Торговое	Кафе	Строительство	г.Калининград, просп.Мира д.74-76, ул.Комсомольская, д.2	161,30	19.10.2009
2	Торговое	Торговый центр	Реконструкция	г.Калининград, ул. 9 апреля, д.9	4 879,20	27.10.2009
3	Торговое	Автомойка с кафе и офисными помещениями	Строительство	г.Калининград, ул. Киевская д.19Б	1 074,60	30.10.2009
4	Торговое	Магазин промышленных товаров	Ремонт	г.Калининград, Советский проспект, д.29-31	42,90	30.10.2009
5	Торговое	Реконструкция квартиры №1 под магазин	Реконструкция	г.Калининград, ул. Генерала Соммера, д.16	39,50	11.11.2009
6	Торговое	Реконструкция встроенного торгового помещения	Реконструкция	г.Калининград, ул. А.Невского, д.24-30	129,10	13.11.2009
7	Торговое	Торговый центр	Строительство	г.Калининград, ул. Генерала, Челнокова, д.11	4 900,40	13.11.2009
8	Торговое	Капитальный ремонт нежилого помещения под промышленный магазин	Ремонт	г.Калининград, 1-й Октябрьский пр-зд, д.4	87,60	18.11.2009
9	Торговое	Магазин продовольственных товаров с интернет-кабинами	Строительство	г.Калининград, ул. Озерная д.25В	289,10	23.11.2009
10	Торговое	Торговый комплекс	Строительство	г.Калининград, просп. Победы, д.116А	163,60	11.12.2009
11	Торговое	Реконструкция квартиры под магазин	Реконструкция	г.Калининград, ул. А.Невского, д.1-5	44,10	13.11.2009
12	Торговое	Реконструкция квартиры под салон красоты и здоровья	Реконструкция	г.Калининград, ул. К.Маркса, д.62-82В	56,20	30.11.2009
13	Торговое	Реконструкция нежилого помещения с расширением под магазин	Реконструкция	г.Калининград, ул. Ульяны Громовой, д.2-18	82,00	25.12.2009
14	Торговое	Реконструкция квартиры под магазин розничной торговли	Реконструкция	г.Калининград, ул. Багратиона д. 24-28, ул. Эпроновская, д.2	46,30	25.12.2009
15	Торговое	Реконструкция квартиры под стоматологическую клинику	Реконструкция	г.Калининград, ул. Лесопарковая, д. 6-8	77,90	28.12.2009
16	Торговое	Здание склада под торгово-офисный центр	Реконструкция	г.Калининград, ул. Полоцкая, д.45	5 553,10	29.12.2009
17	Торговое	Магазин промышленных товаров	Реконструкция	г.Калининград, просп. Мира, д.50-56А	46,80	31.12.2009

Источник: Swiss Appraisal

Торговые объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2010 году

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв.м	Дата ввода в эксплуатацию
1	Торговое	Промышленный магазин	Ремонт	г.Калининград, ул. Кирова, д.3-5	н/д	11.01.2010
2	Торговое	Автосервис с автомойкой и кафе	Строительство	г.Калининград, ул. Ю.Гагарина, д.2	938,10	29.01.2010
3	Торговое	Реконструкция квартиры под магазин	Реконструкция	г.Калининград, ул. Эпроновская, д. 9-13	59,30	19.02.2010
4	Торговое	Реконструкция квартиры под магазин	Реконструкция	г.Калининград, ул. Карла Маркса, д.30-38	61,90	19.02.2010
5	Торговое	Выставочный павильон	Строительство	г.Калининград, просп. Мира, д.164	68,60	26.02.2010
6	Торговое	Реконструкция квартиры под салон красоты	Реконструкция	г.Калининград, площадь Калинина, д.25-27	118,80	26.02.2010
7	Торговое	Реконструкция литеры «А3» и строительство пристройки к зданию автосервиса	Реконструкция	г.Калининград, Московский проспект, д.258	585,30	11.03.2010
8	Торговое	Здание кафе	Строительство	г. Калининград, Октябрьский р-н, ул. Сержанта Колосков, д.6Г	221,70	19.03.2010
9	Торговое	Магазин промышленных товаров	Реконструкция	г. Калининград, Московский р-н, ул. У.Громовой, д.15-25	50,80	23.03.2010
10	Торговое	АЗС №56 по ул. Большая Окружная в г.Калининграде. Двухблочная автоматическая мини-АЗС.	Реконструкция	г. Калининград, Центральный р-н, ул. Большая Окружная, д.21	10 836,00	09.04.2010
11	Торговое	Нежилое помещение многоквартирном доме под стоматологический кабинет	Капитальный ремонт	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Гайдара, д.116	168,50	09.04.2010
12	Торговое	Магазин	Строительство	г. Калининград, Московский р-н, пос. Прибрежный, ул. Заводская, д.16А	53,80	22.04.2010
13	Торговое	Реконструкция квартиры под стоматологический кабинет	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Римская, д.29	43,60	26.04.2010
14	Торговое	Торгово-выставочный павильон	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Озерная, д.25Б	204,30	28.04.2010
15	Торговое	Реконструкция нежилых помещений под парикмахерскую	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Черняховского, д.70-72	73,70	29.04.2010
16	Торговое	Реконструкция торгового павильона	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Черняховского д.46А	50,90	30.04.2010
17	Торговое	Реконструкция квартиры №2 под промтоварный магазин	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Пролетарская д.63-69	56,90	18.05.2010
18	Торгово-административное	Реконструкция административно-торгового комплекса	Реконструкция	г.Калининград, Гвардейский проспект, д.10	337,60	18.01.2010
19	Торгово-административное	Реконструкция с расширением существующего встроенного помещения под торгово-административный комплекс с фотостудией	Реконструкция	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Сержанта Колоскова, д.6Г	917,60	23.03.2010
20	Торгово-административное	Торгово-административное здание (1 этап)	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Проф.Баранова, д.6	1 639,00	31.03.2010

Источник: Swiss Appraisal

Аренда. При аренде торговой недвижимости средние ставки варьируются в пределах от 4 тыс. до 7 тыс. руб./кв.м/год.

Тенденции. Постепенное оживление рынка торговой недвижимости Калининграда и области определяет несколько основных тенденций:

- дальнейшее динамичное развитие торговли на основных торговых улицах центральной части города;
- постепенное расширение деловой зоны города путем освоения новых улиц или целых районов, курортных зон;
- усиление конкуренции со стороны профессиональных торговых центров;
- ожидающаяся стабилизация арендных ставок в торговых центрах.

Складская недвижимость

Рынок складской недвижимости, по данным Калининградстата, в регионе развит крайне слабо. Общая площадь производственно-складских помещений в Калининградской области составляет более 100 тыс. кв.м.

Примерно 25% всех площадей размещены в городе, а 75% – за городской чертой. При этом практически 90% всех предлагаемых в аренду или выставленных на продажу площадей производственно-складского назначения советского периода постройки.

Предложение. В регионе отсутствуют склады, соответствующие категории «А», а более половины всех объектов отнесены к категории «С», такие объекты не отвечают современным требованиям логистики и не позволяют быстро принимать и обрабатывать товары:

- Категория «В» – 30%;
- Категория «С» – 5%;
- Категория «D» – 65%.

Конкуренция на рынке качественных складских помещений низкая. По оценкам экспертов Swiss Appraisal, общий объем складских площадей Калининградской области (без учета холодильных складов) составляет около 800 тыс. кв.м. Большинство складских помещений региона, предлагаемых к аренде, являются универсальными, спрос на специализированные склады остается неудовлетворенным.

Производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2009 году

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв.м	Дата ввода в эксплуатацию
Производственно-складские объекты						
1	Производственно-складское	Нежилое здание главный корпус	Реконструкция	г.Калининград, ул. Портовая, д.41	5 768,70	19.10.2009
2	Производственно-складское	Котельная завода	Реконструкция	г.Калининград ул. Портовая, д.41	195,60	19.10.2009
3	Производственно-складское	Производственно-складской корпус	Реконструкция	г.Калининград, ул. Большая Окружная 4-я,	556,40	22.10.2009
4	Производственно-складское	Здание склада с рампой	Реконструкция	г.Калининград, ул. Камская, д.49	856,20	29.10.2009
5	Производственно-складское	Часть здания склада	Реконструкция	г.Калининград, ул. Камская, д.49	176,30	29.10.2009
6	Производственно-складское	Здание теплогенераторной	Строительство	г.Калининград, ул. Герцена, д.1Г	19,10	09.11.2009
7	Производственно-складское	Здание склада	Строительство	г.Калининград, ул. Железнодорожная, д.12	83,10	09.11.2009
8	Производственно-складское	Здание склада	Строительство	г.Калининград, ул. Железнодорожная, д.12	233,30	09.11.2009
9	Производственно-складское	Здание склада	Строительство	г.Калининград, ул. Железнодорожная, д.12	282,80	09.11.2009
10	Производственно-складское	Склад	Реконструкция	г.Калининград, ул. Магнитогорская, д.4	1 454,20	10.11.2009
11	Производственно-складское	Здание котельной	Строительство	г.Калининград, ул. Гайдара, д.136	6,80	13.11.2009
12	Производственно-складское	Реконструкция складского здания	Реконструкция	г.Калининград, ул. Дюнная, д.18	929,80	03.12.2009
13	Производственно-складское	Реконструкция механического цеха под производственно-складской корпус	Реконструкция	г.Калининград, ул. Магнитогорская, д.4	11 011,10	14.12.2009

Продолжение таблицы

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв.м	Дата ввода в эксплуатацию
14	Производственно-складское	Складское здание	Строительство	г.Калининград, ул. Суворова, д.125А	5 640,00	11.12.2009
15	Производственно-складское	Режимный корпус	Реконструкция	г.Калининград, ул. Ушакова, д.2-4	3 016,20	16.12.2009
16	Производственно-складское	Режимный корпус	Реконструкция	г.Калининград, ул. Ушакова, д.2-4	1 550,70	16.12.2009
17	Производственно-складское	Трансформаторная подстанция	Реконструкция	г.Калининград, ул. Судостроительная, д.17Ж	12,30	25.12.2009
18	Производственно-складское	Пристроенное одноэтажное здание склада	Реконструкция	г.Калининград, ул. Камская, 2Б, корп.16	366,40	25.12.2009
19	Производственно-складское	Реконструкция блок-секции	Реконструкция	г.Калининград, ул. Колесная, д.15	276,60	28.12.2009
20	Производственно-складское	Комплексная трансформаторная подстанция №2	Реконструкция	г.Калининград, ул. Холмогорская	8,70	31.12.2009

Источник: Swiss Appraisal

Продажа. При продаже складской недвижимости средние ставки колеблются по районам города в пределах 15-30 тыс. руб./кв.м.

Аренда. При аренде складской недвижимости средние ставки варьируются в пределах 1000-2000 руб./кв.м/год.

Ставки аренды, также как и стоимость продажи складского помещения, прежде всего, зависят от качества подъездных путей и удаленности от транспортных магистралей, от наличия отопления в здании и ж/д ветки на земельном участке рядом со складом.

Тенденции и прогнозы

В проекте Генерального плана запланированы территории для организации производственно-деловых и коммерческих зон. Они размещены, преимущественно, по периферии городской застройки вдоль кольца окружной автомобильной дороги и на внешних транспортных направлениях.

В ближайшее время в регионе продолжится создание промышленно-складских зон и оснащение их инженерными коммуникациями. Также продолжится реконструкция имеющихся помещений. Кроме того, планируется плавное возрождения «докризисного» спроса на рынке складской недвижимости.

Градостроительная реорганизация производственных зон является одним из важнейших направлений обновления и развития городской среды.

Производственные и коммунально-складские территории занимают в настоящее время в Калининграде порядка 1664 га. Намечен комплекс разрешительных мероприятий, реализация которых должна стимулировать все виды хозяйственной активности.

Генеральным планом предлагаются следующие основные направления градостроительной реорганизации производственных территорий:

- Увеличение доли территорий смешанного функционального назначения – развитие многофункциональных производственно-деловых, производственно-торговых, производственно-транспортных зон во всех административных районах города и на перспективных транспортных внешних направлениях.
- Резервирование территории для организации наукоемких производств и инновационных технологий в комплексе с научными организациями и жилым городком – создание технопарков и технополисов.
- Изменение функционального использования части производственных территорий для размещения деловых, обслуживающих, торговых и развлекательных объектов.
- Развитие и внедрение наукоемкого производства, деловых и общественных функций, обеспечивающих формирование качественно новых мест приложения труда на территориях реорганизуемых «старых» промышленных зон.
- Организация на базе территорий ряда существующих предприятий Локальных свободных экономических зон (ЛСЭЗ).
- Рациональное использование существующих площадей предприятий и недостроенных объектов для организации промышленных парков.
- Улучшение условий проживания горожан за счет проведения в производственных зонах комплекса природоохранных мероприятий с целью ликвидации выбросов на предприятиях – приоритетных источников загрязнения окружающей среды.
- Перепрофилирование территорий ряда предприятий, находящихся в селитебных зонах и являющихся источниками загрязнения, в категорию обслуживающих и деловых зон (без изменения прав на земельный участок)
- Первоочередная реорганизация прибрежных производственных территорий, ликвидация источников загрязнения и соблюдение режима природоохранной деятельности в соответствии с действующими нормативами по охране водного бассейна.

- Более эффективное использование территорий существующих предприятий и объемов производственных зданий. Использование существующих площадок предприятий и недостроенных объектов для организации промышленных парков.
- Комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и санитарно-защитных зон, ликвидация несан-

кционированных свалок, обновление Проектов ПДВ, разработка проектов санитарно-защитных зон, вынесение их на местность.

Во всех административных районах города на основных транспортных выходах и на пересечении радиальных магистралей с окружной автомобильной дорогой зарезервированы территории для строительства многофункциональных производственно-обслуживающих, деловых и производственно-торговых зон.

Производственно-складские объекты, введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции в 2010 году

№	Назначение	Тип объекта	Вид работ	Адрес	Площадь, кв.м	Дата ввода в эксплуатацию
Производственно-складские объекты						
1	Производственно-складское	Предприятие по переработке растительных масел. Иочередь строительства. Реконструкция склада литер «К» под котельную, компрессорную, ремонтную мастерскую и азотную (№7р по ГП). Склад вспомогательных материалов. Насосная станция	Реконструкция	г.Калининград, ул. Правая Набережная, д.10	368,30	22.01.2010
2	Производственно-складское	Здание котельной	Строительство	г.Калининград, ул. Магнитогорская, д.4	102,60	27.01.2010
3	Производственно-складское	Комплексная трансформаторная подстанция	Строительство	г.Калининград, ул. Литовский вал, д.87В	30,60	04.02.2010
4	Производственно-складское	Производственно-складской корпус (1-й этап строительства производственно-складской базы)	Строительство	г.Калининград, ул. Энергетиков, д.8	8 332,10	05.03.2010
5	Производственно-складское	Проходная (1-й этап строительства производственно-складской базы)	Строительство	г.Калининград, ул. Энергетиков, д.8	29,40	05.03.2010
6	Производственно-складское	Пожарная водонасосная (1-й этап строительства производственно-складской базы)	Строительство	г.Калининград, ул. Энергетиков, д.8	26,00	05.03.2010
7	Производственно-складское	Реконструкция водопроводной насосной станции под производственно-складские помещения с офисами	Реконструкция	г.Калининград, ул. Дзержинского, д.244А	803,70	09.03.2010
8	Производственно-складское	Котельная	Строительство	г.Калининград, ул. Дзержинского, д.244А	336,50	09.03.2010
9	Производственно-складское	Лабораторный корпус	Строительство	г. Калининград, Московский р-н, ул. Ангарская, д.84	н/д	31.03.2010
10	Производственно-складское	Распределительный пункт №1 с трансформаторной подстанцией №1 (по ГП)	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Ген. Челнокова, д.42	57,60	15.04.2010
11	Производственно-складское	Трансформаторная подстанция №5 (по ГП)	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Ген. Челнокова, д.32	16,20	15.04.2010
12	Производственно-складское	Трансформаторная подстанция №7 (по ГП)	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. Ген. Челнокова, д.38	12,60	15.04.2010
13	Производственно-складское	Здание газовой котельной	Строительство	г. Калининград, Ленинградский р-н, ул. А.Невского, д.90	347,00	30.04.2010

Источник: Swiss Appraisal