

## Design & Build:

- Дизайн-проектирование
- Комплектация
- Строительные работы





## Иван Починщиков

Управляющий партнер

+7 812 426-98-59

[www.ipg-design.build.ru](http://www.ipg-design.build.ru)

[ip@ipg-estate.ru](mailto:ip@ipg-estate.ru)

# Уважаемые коллеги, партнеры! Рад приветствовать Вас от лица команды IPG.Estate

IPG.Estate – это консалтинговая компания. Мы специализируемся в сегменте коммерческой недвижимости: офисная, торговая, складская и индустриальная, гостиничная и апартаменты.

Мы работаем как с классическими форматами объектов, так и с новыми концепциями: коворкинги, креативные общественные пространства, гастромаркеты и фуд-холлы, dark store, light industrial, self storage.

Сегодня команда IPG.Estate закрывает полный цикл работ с коммерческой недвижимостью для бизнеса: от поиска помещения или здания до проектирования, отделки, комплектации и переезда компании в новое помещение.

# Наши услуги

Инвестиционные  
услуги

Консалтинг

Оценка объектов  
недвижимости

Управление  
недвижимостью

Юридические  
услуги

Управление  
проектом

Design & Build

Проектирование  
Строительные работы  
Комплектация

Брокеридж

Поиск  
помещения

Поиск  
арендатора

**IPG.Estate — консалтинговая  
компания в сегменте  
коммерческой недвижимости.**

Команда оказывает спектр услуг арендаторам, собственникам, девелоперам, инвесторам на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В команде направления Design&Build работают сотрудники с международным и российским опытом работы от 5 до 20 лет.



Направление **Design & Build** включает в себя услуги:

- Эффективная организация рабочих пространств (аналитика)
- Дизайн-проектирование, инженерное проектирование
- Строительно-монтажные работы
- Комплектация мебелью и оборудованием

# Команда направления

51 000 м²

Общая площадь проектов,  
реализованных с 2017 года по  
услугам проектирования, внутренней  
отделки и комплектации объектов  
коммерческой недвижимости

## Наши клиенты

Nexign, EPAM, Mail.ru, ЦРТ,  
«Полиметалл», НГКМ, Technip Rus,  
Wärtsilä, коворкинги Case и Sprint  
Space и другие.



**Иван Починщиков**  
Управляющий партнер



**Константин Меркель**  
Операционный директор



**Оксана Солодянкина**  
Руководитель отдела эффективной  
организации рабочих пространств,  
Главный архитектор



**Лев Турнас**  
Руководитель проекта  
Отдел управления  
строительными проектами



**Виктор Тимофеев**  
Руководитель отдела  
комплектации



**Михаил Выдыш**  
Руководитель проектов



**Оксана  
Солодянкина**

Руководитель отдела  
эффективной организации  
рабочих пространств,  
Главный архитектор

+7 931 236-67-04  
o.solodianskina@ipg-estate.ru

Международный опыт  
проектирования:  
Россия, США, Германия, КНР  
более 10 лет

# Эффективная организация рабочих пространств

Эффективная организация офисных пространств **Workplace strategy** – это не только функциональное зонирование и эргономичная мебель, это глубокий анализ всех корпоративных процессов наших клиентов, схемы взаимодействия подразделений компании, транслирование ценностей компании через архитектуру и интерьер, анализ физического пространства и потенциала офисного помещения, технологичное оснащение и it-технологии, оптимизация загруженности офиса и полноценное использование занимаемых площадей.

## Цель услуги:

Помощь бизнесу в:

- повышении операционной эффективности компании;
- привлечении и удержании лучших специалистов;
- оптимизации существующих ресурсов офиса;
- сокращении «слепых» малоиспользуемых зон и площадей;
- создании комфортного, мотивирующего офисного пространства для повышения эффективности сотрудников.

## Состав услуги:

- Анализ структуры, процессов департаментов;
- Аудит корпоративной культуры;
- Интервью с топ-менеджерами, HR компании
- Выявление потребностей сотрудников;
- Адаптация ценностей компании в интерьере;\*
- Исследование загруженности функциональных зон офиса;
- Сбор и аналитика данных посредством it- системы/датчиков;\*
- Архитектурный анализ помещения, оптимизация площадей;
- Исследование инженерных систем;
- Соответствие предлагаемых решений нормативам РФ;
- Улучшение функционала рабочих мест;
- Внедрение it-систем бронирования и управления офисом; \*
- Разработка эффективной стратегии организации офиса;
- Кастомизация стратегических решения под клиента;
- Разработка планировочного решения;
- Дальнейшая реализация.\*

\* Услуги доступны опционально по необходимости.



**Оксана  
Солодянкина**

Руководитель отдела  
эффективной организации  
рабочих пространств,  
Главный архитектор

+7 931 236-67-04  
o.solodianskina@ipg-estate.ru

Международный опыт  
проектирования:  
Россия, США, Германия, КНР  
более 10 лет

## Дизайн-проектирование

**Дизайн-проектирование общественных пространств** – это создание проекта, кастомизированного под запрос Клиента. В проектировании используются передовые мировые практики проектирования офисных и общественных интерьеров.

Наши архитекторы имеют обширный опыт дизайн-проектирования и реализации проектов, как на российском, так и на международном рынке коммерческой недвижимости.

### Объекты:

- Офисы
- Сервисные офисы (коворкинги)
- Места общего пользования (МОП) бизнес-центров;
- МОПы гостиничных и апарт-комплексов;
- Библиотеки;
- Холлы;
- Шоу-румы;
- Временные/сезонные pop-up объекты





## Лев Турнас

Руководитель проекта  
Отдел управления  
строительными проектами

+7 911 838 19 62  
l.turnas@ipg-estate.ru

Опыт руководства  
строительными проектами в  
Санкт-Петербурге и в  
регионах России: Лахта-  
центр, сети коворкингов,  
автосалоны, индустриальные  
объекты

# Внутренняя отделка помещений / Fit-out

В рамках данной услуги мы предлагаем:

**Fit-out: строительство.** Проведение демонтажных работ, капитальное строительство, строительномонтажные работы, чистовые работы по отделке, инженерное оснащение всех типов.

**Генеральный подрядчик.** Организация и управление всем комплексом работ на объекте, пусконаладочные работы и ввод объекта в эксплуатацию, согласование и получение разрешительной документации.

**Технический заказчик.** Обследование внутренних помещений, зданий и сооружений, подготовка исходно-разрешительной документации, получение ТУ на подключение и обслуживание здания функционирующими инженерными коммуникациями, подготовка ТЗ на проектирование и формирование предварительного бюджета проекта, организация и проведение тендеров.





## Виктор Тимофеев

Руководитель отдела  
комплектации

+7 812 748 22 38  
v.timofeev@ipg-estate.ru

Опыт работы в реализации и  
комплектации коммерческих  
объектов для российских и  
международных компаний  
более 20 лет

# Комплектация объектов недвижимости

Комплектация объекта недвижимости предполагает оснащение пространства эргономичной комфортной мебелью и всем необходимым оборудованием.

При разработке и реализации проекта комплектации команда IPG.Estate отталкивается от запроса клиента и помогает организовать современное комфортное пространство как для работы, так и отдыха.

Мы работаем с зарубежными и российскими фабриками:

Assman (Германия), Brunner (Германия), LAS (Италия), Interstuhl (Германия), Narbutas (Литва), Profim (Польша), Pedrali (Италия), Sesta (Италия), Sunon (Китай), Ortgraph (Россия), GDB (Россия), Premier Group (Россия), Unital (Россия), Si-line (Россия), и многие другие.

Комплектация коммерческих объектов и внутренних помещений предполагает создание подробной спецификации по направлениям:

- Отделочные материалы;
- Акустические решения;
- Световые решения;
- Сантехника;
- Мультимедиа;
- Мебельные решения, включая мебель по индивидуальному заказу;
- Декор, текстиль и аксессуары.



# Реализованные проекты



# Реализованный проект: Эффективная организация рабочих пространств (Workplace Strategy)

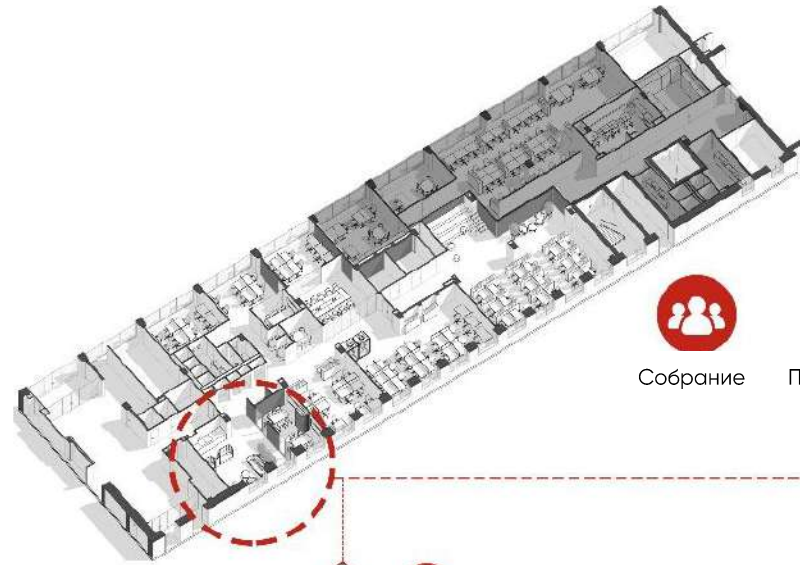
S проекта = 900 м²

## Услуга:

- Эффективная организация офисного пространства

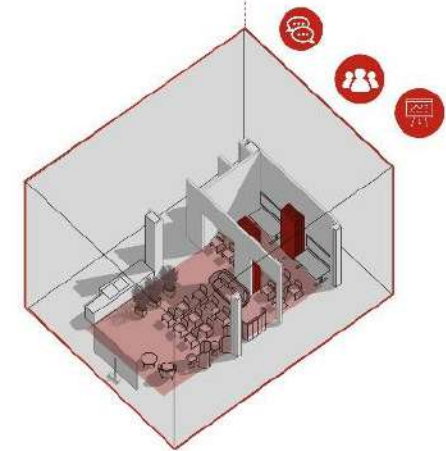
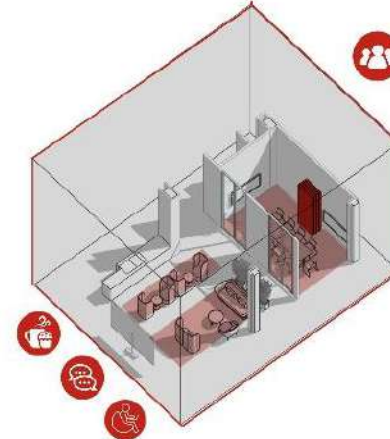
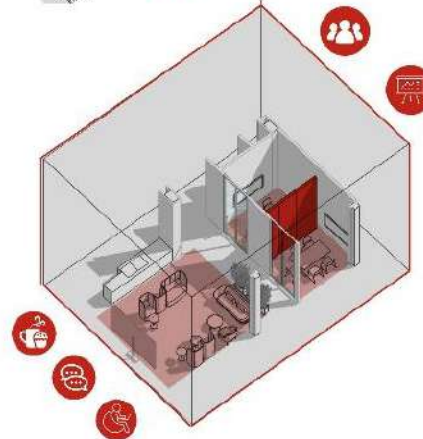
## Задача:

- Изучение и аналитика внутрикорпоративных процессов
- Натурные измерения по востребованности функциональных зон
- Оптимизация занимаемых площадей/финансовое обоснование
- Гибкий офис
- Внедрение системы бронирования рабочих мест – Hotdesk.ru



Многофункциональность  
60 кв.м

- Собрание
- Презентация
- Индивидуальная лаундж-зона
- Переговоры / общение
- Кофе-пойнт
- Многофункциональность



# Реализованный проект: Эффективная организация рабочих пространств (Workplace Strategy)

S проекта = 900 м<sup>2</sup>

## Услуга:

- Эффективная организация офисного пространства

## Задача:

- Изучение и аналитика внутрикорпоративных процессов
- Натурные измерения по востребованности функциональных зон
- Оптимизация занимаемых площадей/финансовое обоснование
- Гибкий офис
- Внедрение системы бронирования рабочих мест – Hotdesk.ru

## Офис

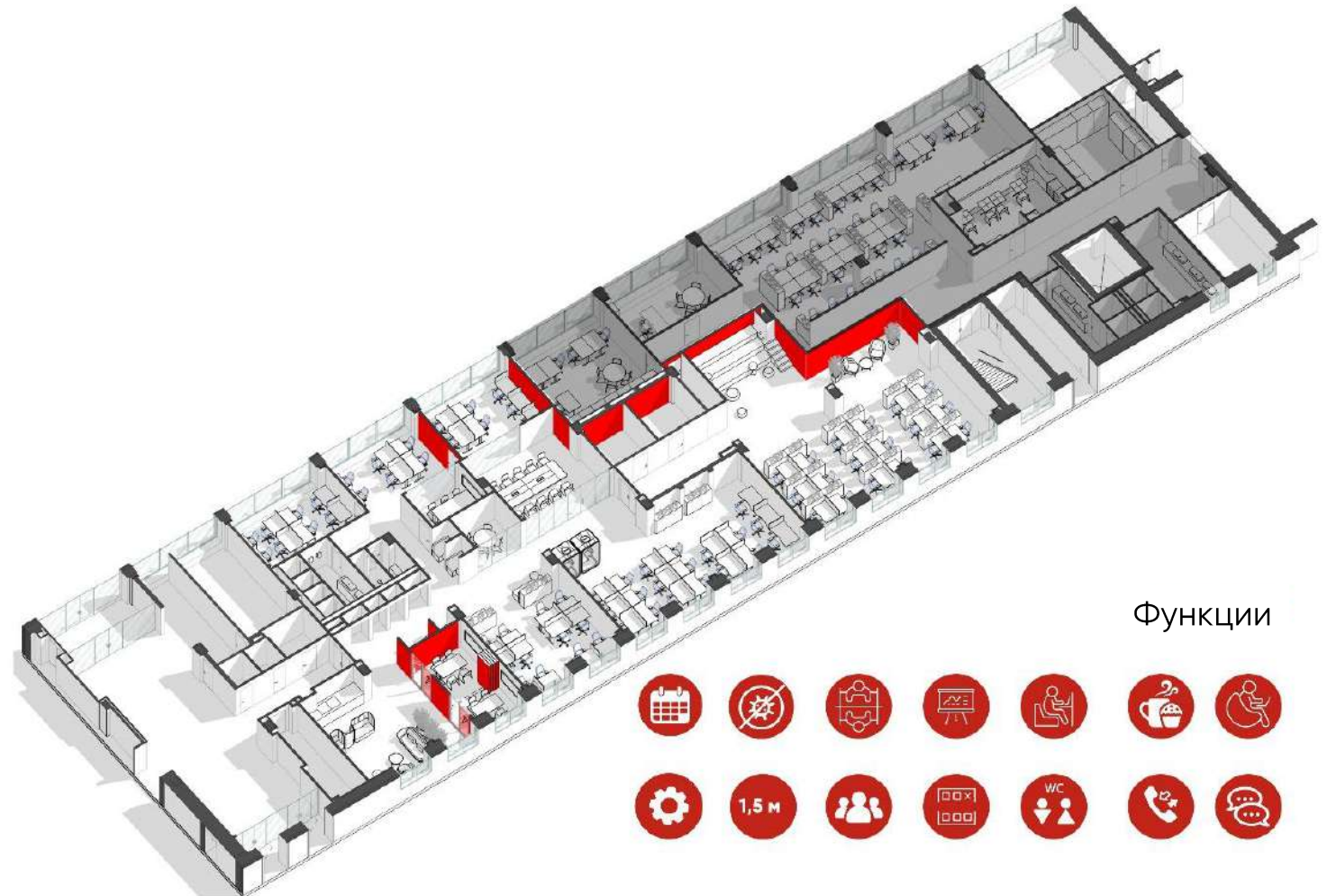
S = 600 кв.м

120 рабочих мест

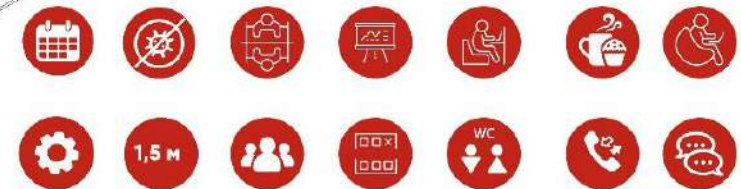
Плотность = 8,6 кв.м

БЦ класса А – 1,3 млн руб./мес. (~600 т.р./мес.)

БЦ класса В = 850 тыс. руб./мес. (~450 т.р./мес.)



## Функции



# Реализованный проект: BIM-проектирование

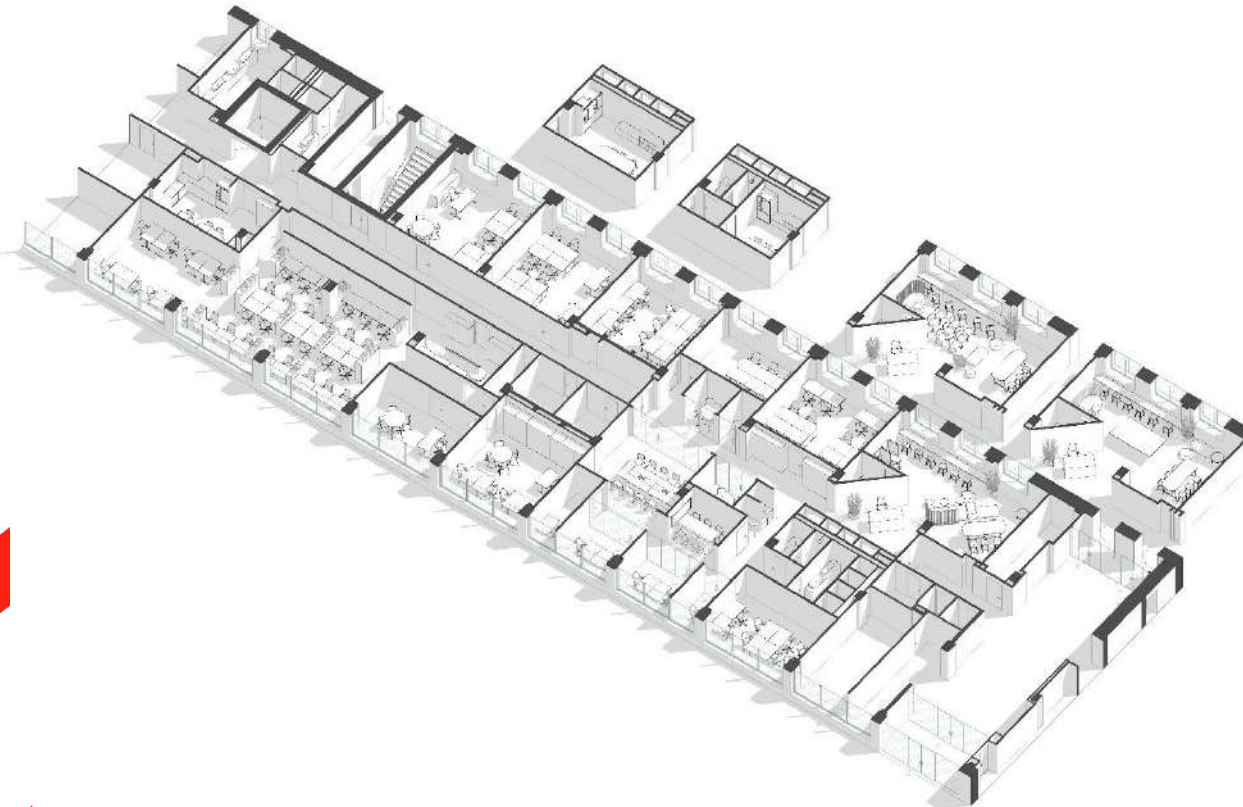
## Услуга:

- Дизайн-проект
- Инженерное-проектирование
- BIM-проектирование

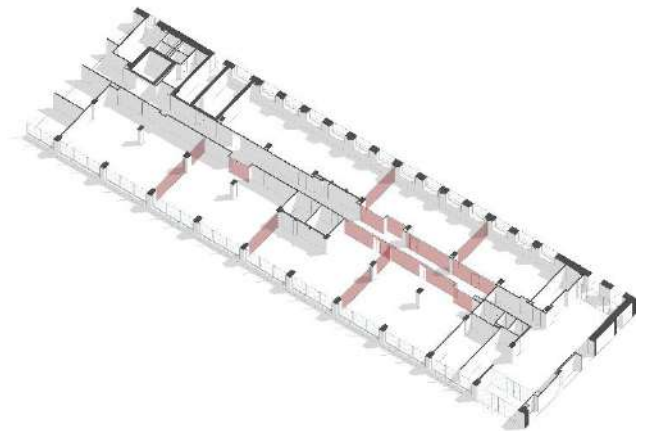
## Преимущества:

- 3D-модель здания / помещения
- Увязка планировочных решений с инженерными сетями
- Светотехнические расчеты
- Избежание коллизий – нестыковок при совмещении всех проектных разделов : АР, АИ, ОВиК, ВК, ЭОМ, СКС, и т.д.

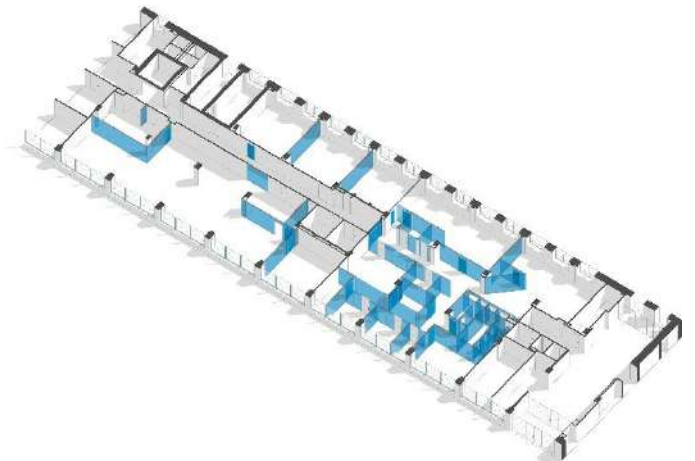
1 этап: Планировочное решение



2 этап: Демонтаж



3 этап: Монтаж



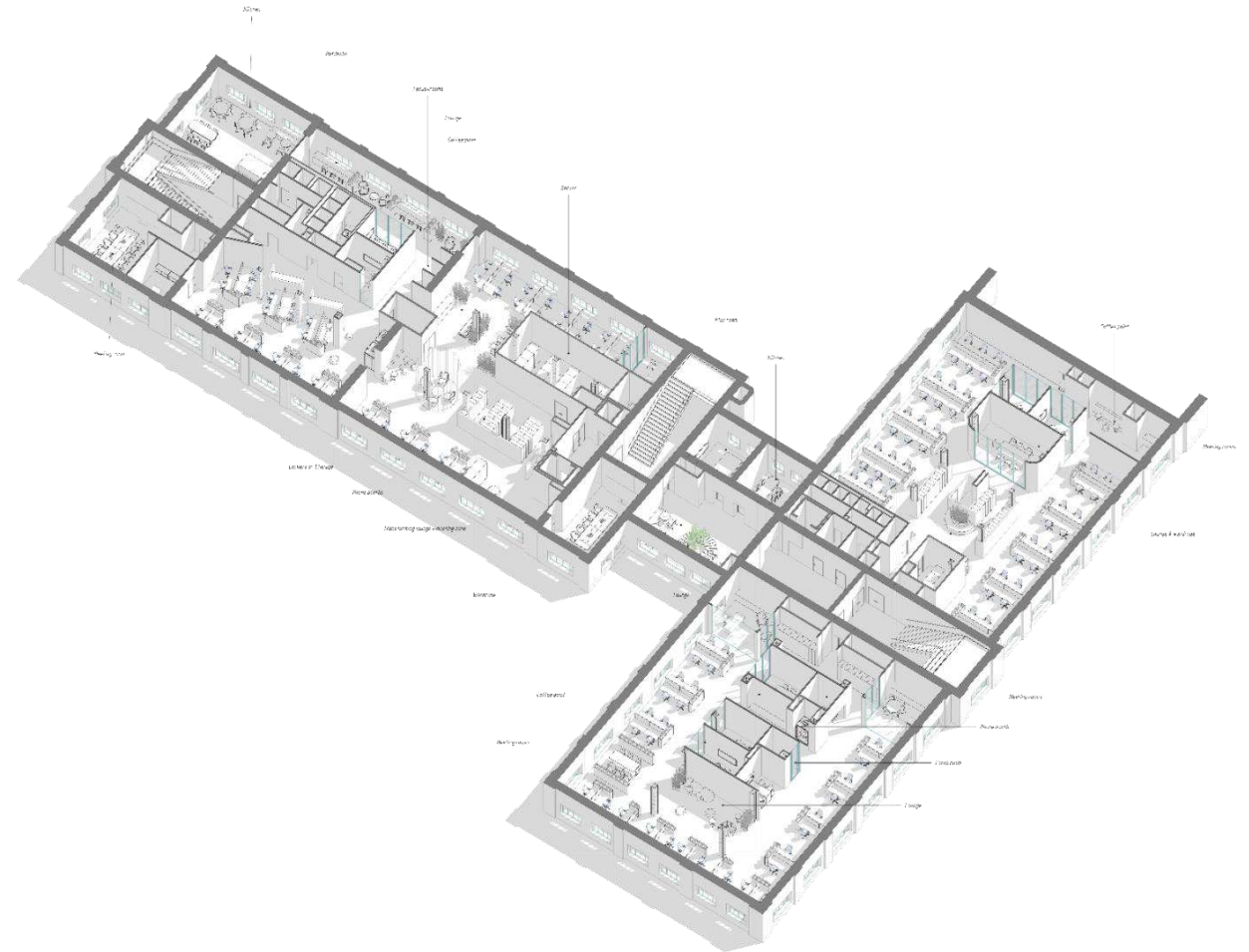
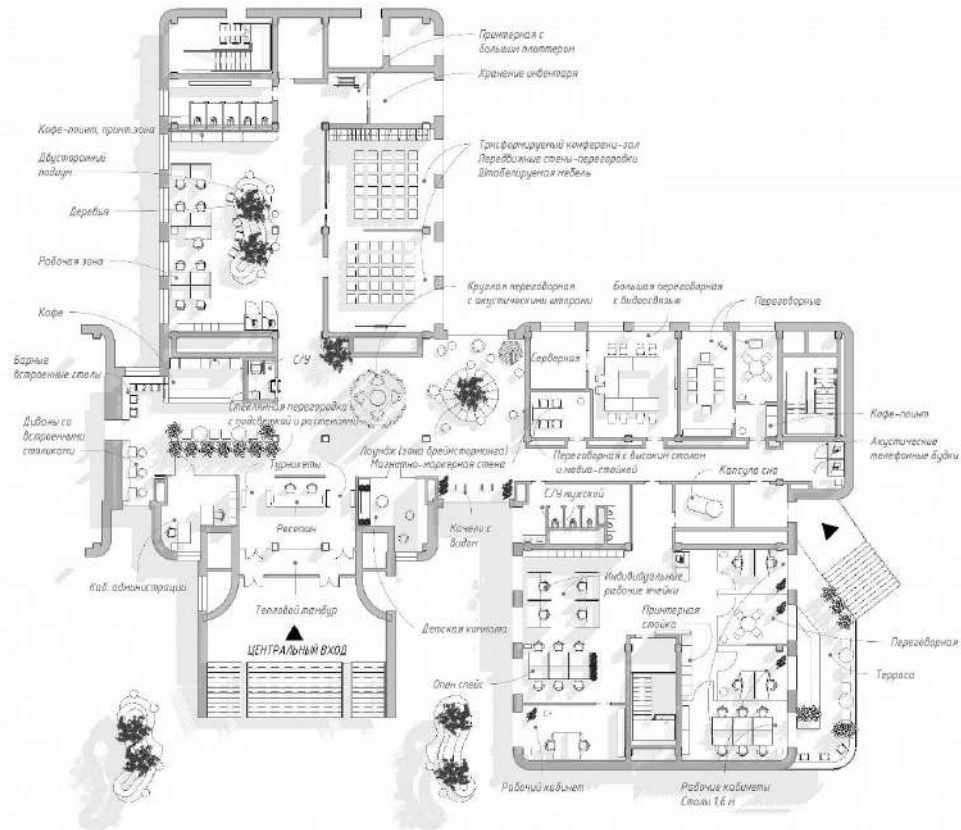
# Реализованный проект: Дизайн-проектирование

## Услуга:

- Дизайн-проект
- BIM-проектирование

## Задача:

- Полная разработка дизайн-проекта
- Визуализации
- Комплект рабочей документации для строительства
- Ведомости и спецификации



# Реализованный проект: Дизайн-концепция

## Коворкинг (Москва)

S проекта = 900 м²

➤ Арх. Солодянкина О.

## Услуга:

➤ Разработка концепции  
дизайн-проекта

## Задача:

➤ Функциональное зонирование  
➤ Современные решения для профессионального коворкинга  
➤ Гибкий сервисный офис



# Реализованный проект: Дизайн-концепция

## Студенческий коворкинг

Санкт-Петербург

S = 570 м²

➤ Арх. Солодянкина О.

## Услуга:

- Разработка концепции дизайн-проекта

## Задача:

- Функциональное зонирование
- Современные решения для студенческого пространства
- Неформальные зоны для обучения в транзитных зонах университета



# Реализованный проект: Дизайн-концепция

## Кафетерии, фуд-зоны

➤ Арх. Солодянкина О.

## Услуга:

➤ Разработка концепции  
дизайн-проекта

## Задача:

➤ Дизайн-проект интерьеров клиники



# Реализованный проект: Проектирование

Ленинградская областная  
клиническая больница.

Центральный холл

➤ Арх. Сергеев П.

Услуга:

➤ Проектирование

Задача:

➤ Дизайн-проект интерьеров клиники



# Реализованный проект: Проектирование

Ленинградская областная  
клиническая больница.  
Отделение VIP-терапии

➤ Арх. Сергеев П.

Услуга:

➤ Проектирование

Задача:

➤ Дизайн-проект интерьеров клиники



# Реализованный проект: Проектирование

Ленинградская областная  
клиническая больница.  
Отделение VIP-терапии

➤ Арх. Сергеев П.

Услуга:

➤ Проектирование

Задача:

➤ Дизайн-проект интерьеров клиники



# Реализованный проект

**case**

Сервисный офис Case

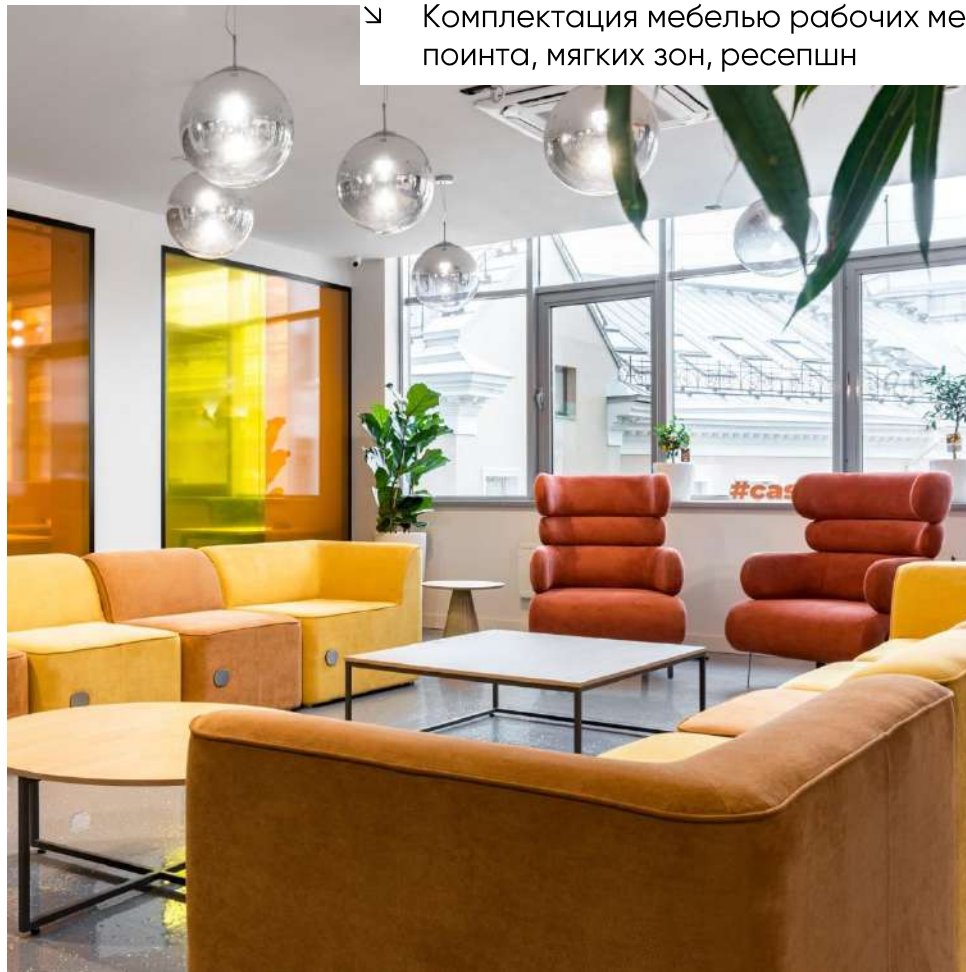
S – 1 200 м<sup>2</sup>

## Услуга:

- Управление проектом
- Fit-out
- Комплектация

## Задача:

- Разработка проектной и рабочей документации,
- Реализация дизайнерской отделки, световых решений
- Реализация систем вентиляции, кондиционирования и пожаротушения
- Установка стационарных и трансформируемых перегородок
- Комплектация мебелью рабочих мест, переговорных, кухни, кофе-пойнта, мягких зон, ресепшн

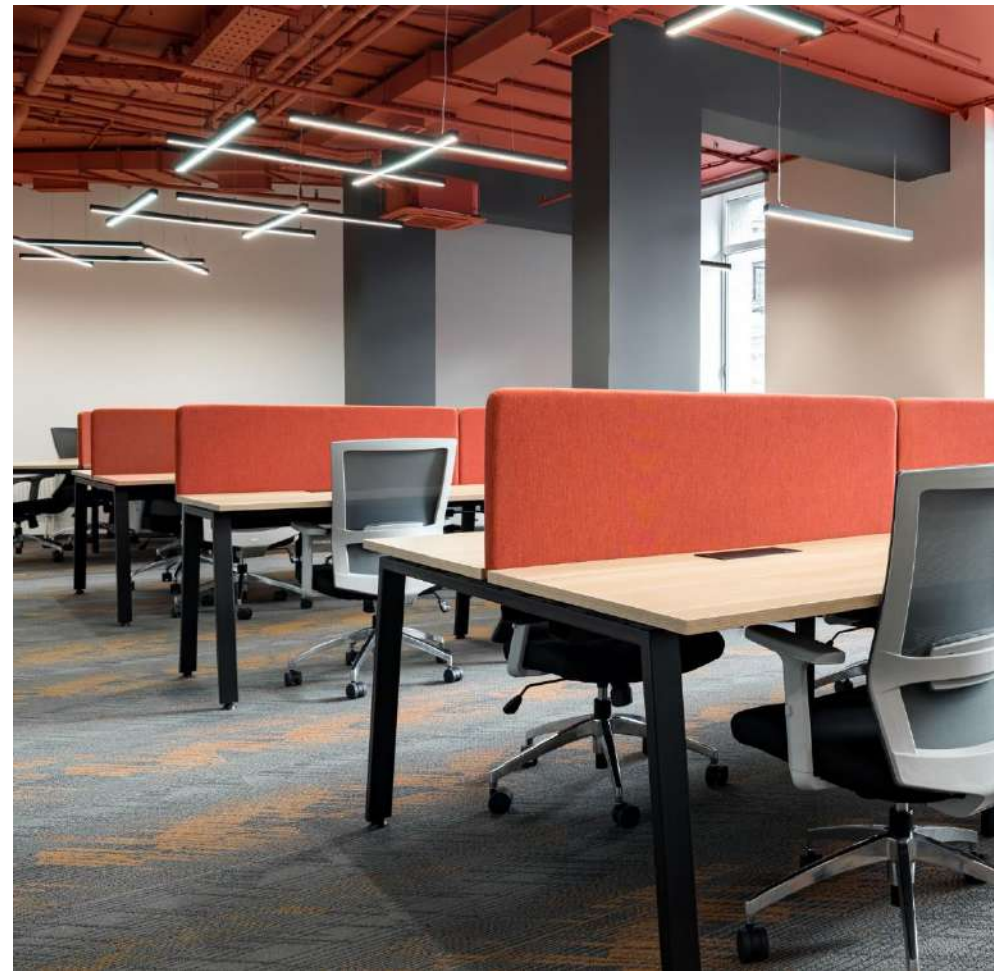
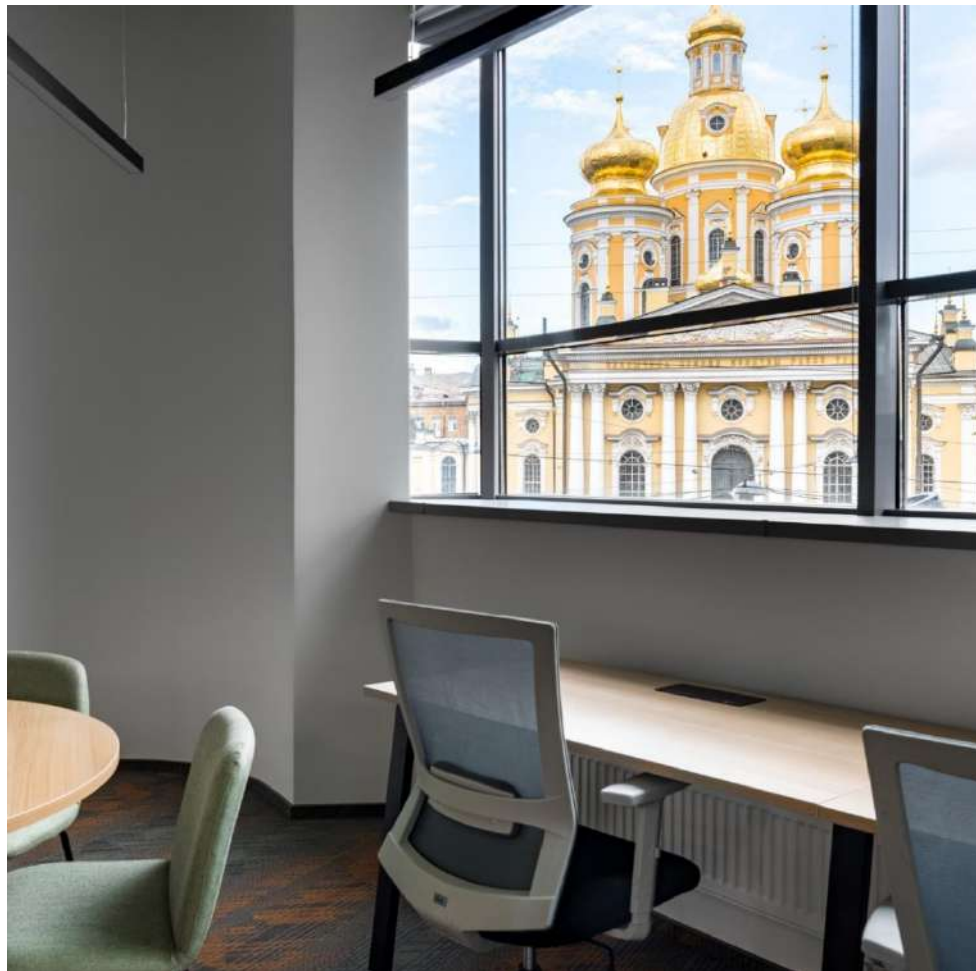


# Реализованный проект

## Решение:

Отделы управления строительными проектами и комплектации IPG.Estate реализовали проект fit-out и выполнили мебельное наполнение сервисного офиса площадью 1 200 кв.м.

По прошествии четырех месяцев был открыт первый проект сети Case на третьем этаже бизнес-центра Renaissance Hall. Результат полностью соответствует дизайн-проекту заказчика.



# Реализованный проект



Офис «Полиметал»  
S – 3 346м²

## Услуга:

- Управление проектом
- Fit-out

## Задача:

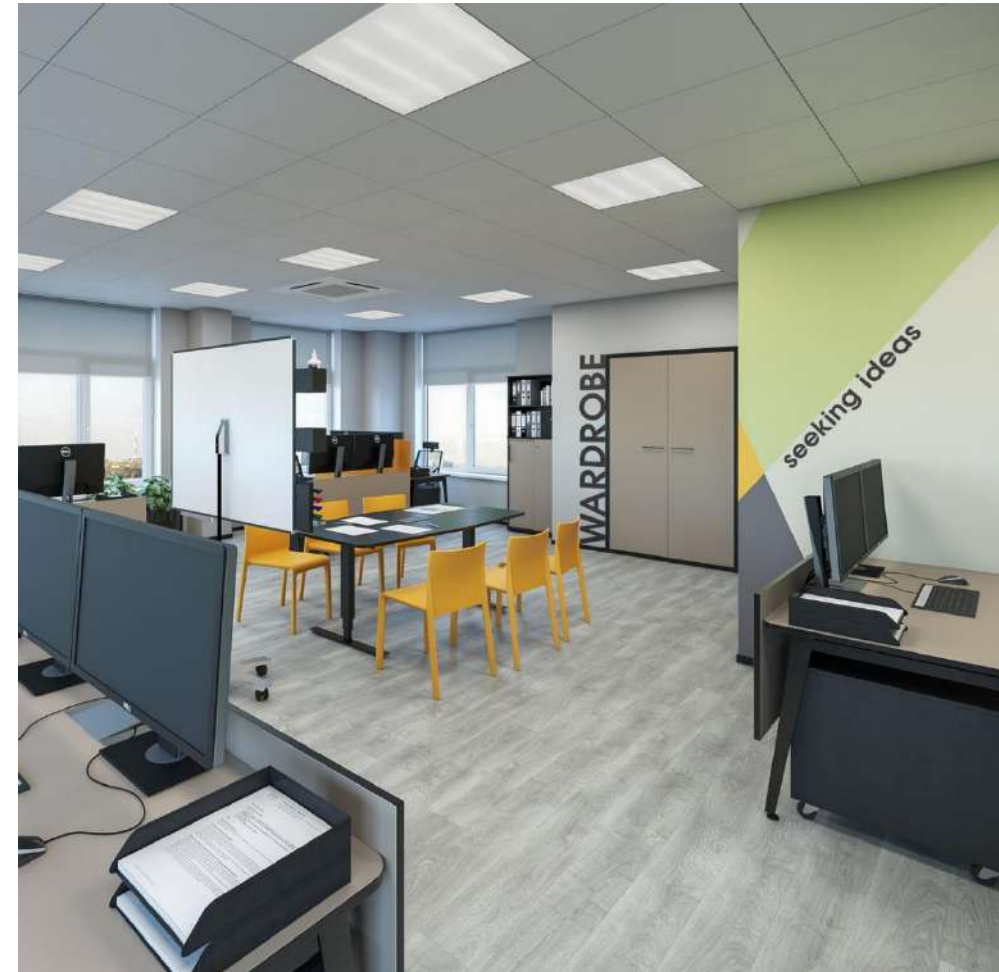
- Предварительные и подготовительные работы (общие замеры и визуальный контроль);
- Разработка и согласование основных проектных решений (дизайн-проект, архитектурный проект, рабочая документация, спецификация).



# Реализованный проект

## Решение:

Специалисты осуществили необходимые замеры на пяти этажах бизнес-центра, занимаемых компанией, и реализовали дизайн-проект офисного пространства.



# Реализованный проект

Офис международной  
биотехнологической  
компании

S – 1 000 м²

Услуга:

- Аренда офиса (представление интересов арендатора и арендодателя)
- Fit-out
- Комплектация

Задача:

- Найти новый офис для компании
- Реализовать проект строительства внутренних интерьеров офиса (fit-out) и комплектации согласно корпоративной стилистике



# Реализованный проект

## Решение:

Реализация проекта заняла порядка полутора лет с момента запуска и до полной готовности нового офиса. Было отсмотрено множество помещений, составлен шорт-лист, выполнены тест-фиты для трёх предпочтительных вариантов. Для финального варианта выполнен комплексный проект по строительству и комплектации.



# Реализованный проект



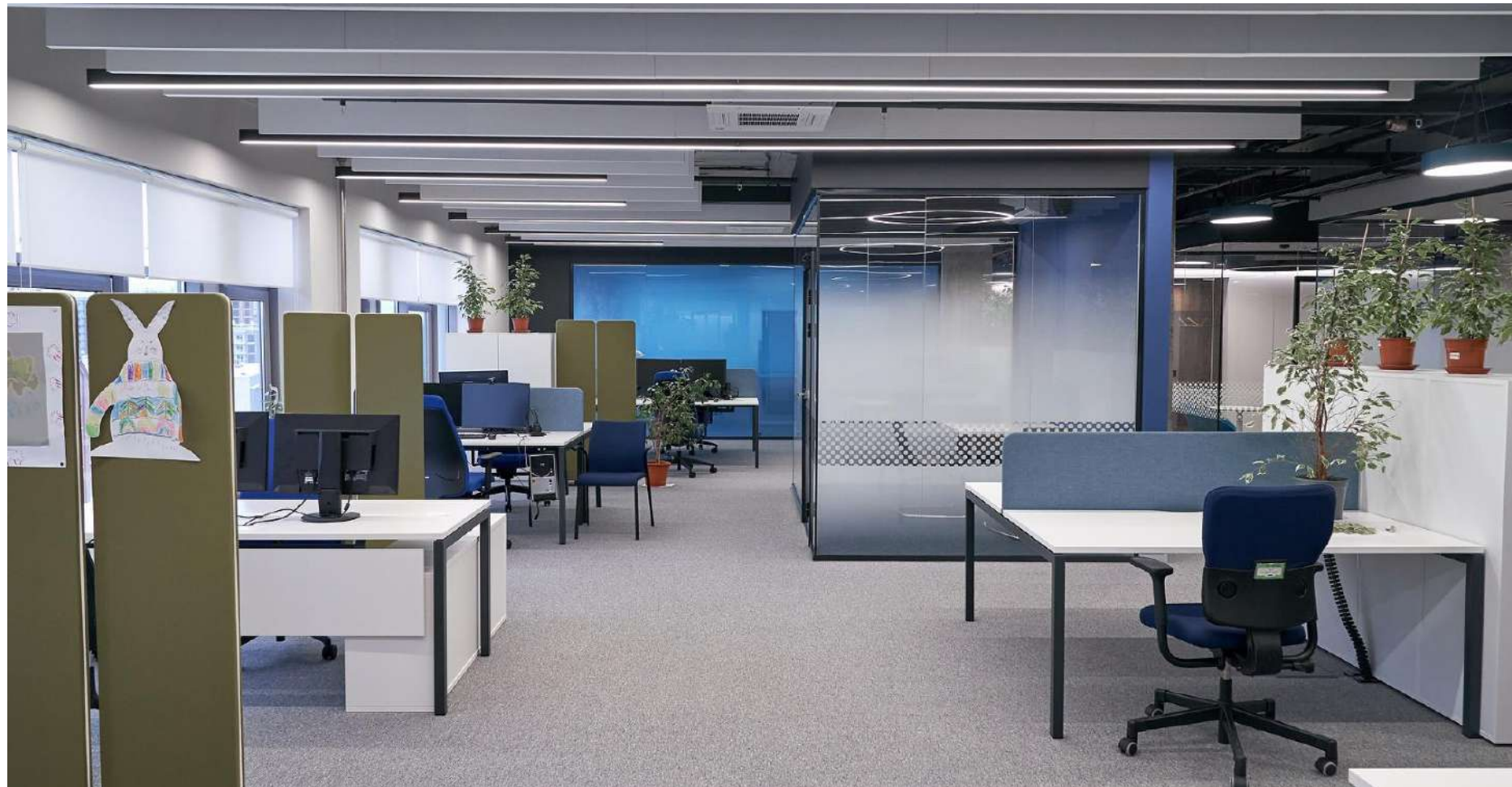
Международная компания  
Technip Rus  
S – 3 800 м²

## Услуга:

» Строительно-монтажные работы

## Задача:

» Построить офис по дизайн-проекту компании



# Реализованный проект



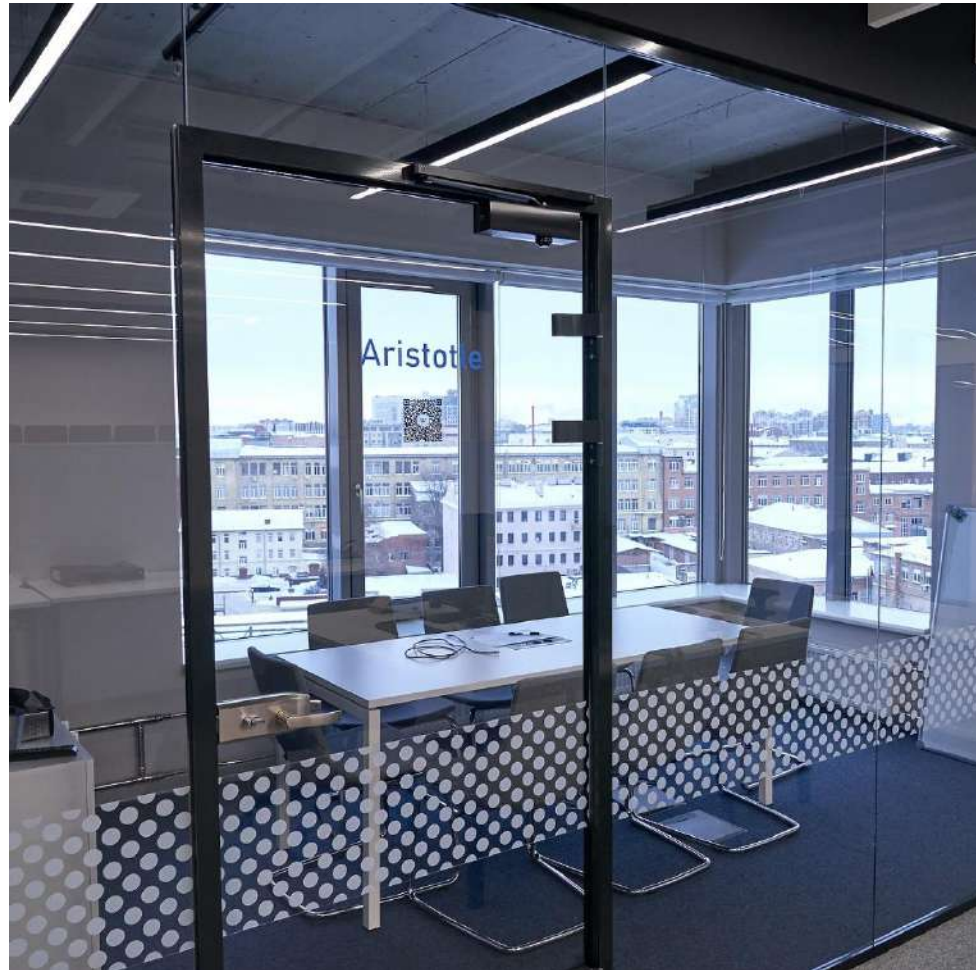
Международная компания  
Technip Rus  
S – 3 800 м²

## Услуга:

➤ Строительно-монтажные работы

## Задача:

➤ Построить офис по дизайн-проекту компании



# Реализованный проект



Нефтегазовая компания НГКМ

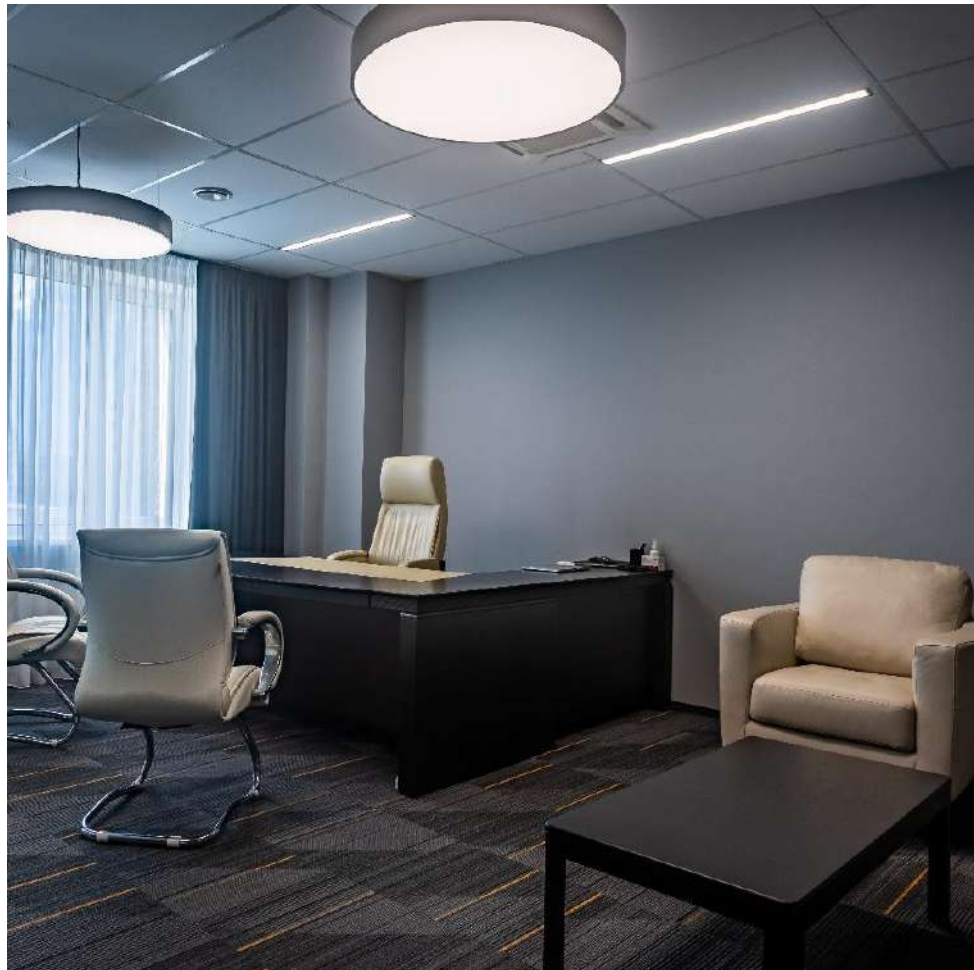
S – 611 м<sup>2</sup>

## Услуга:

- Fit-out
- Комплектация

## Задача:

- Косметический ремонт
- Техническое переоборудование помещения: демонтаж, реализация мебельных решений

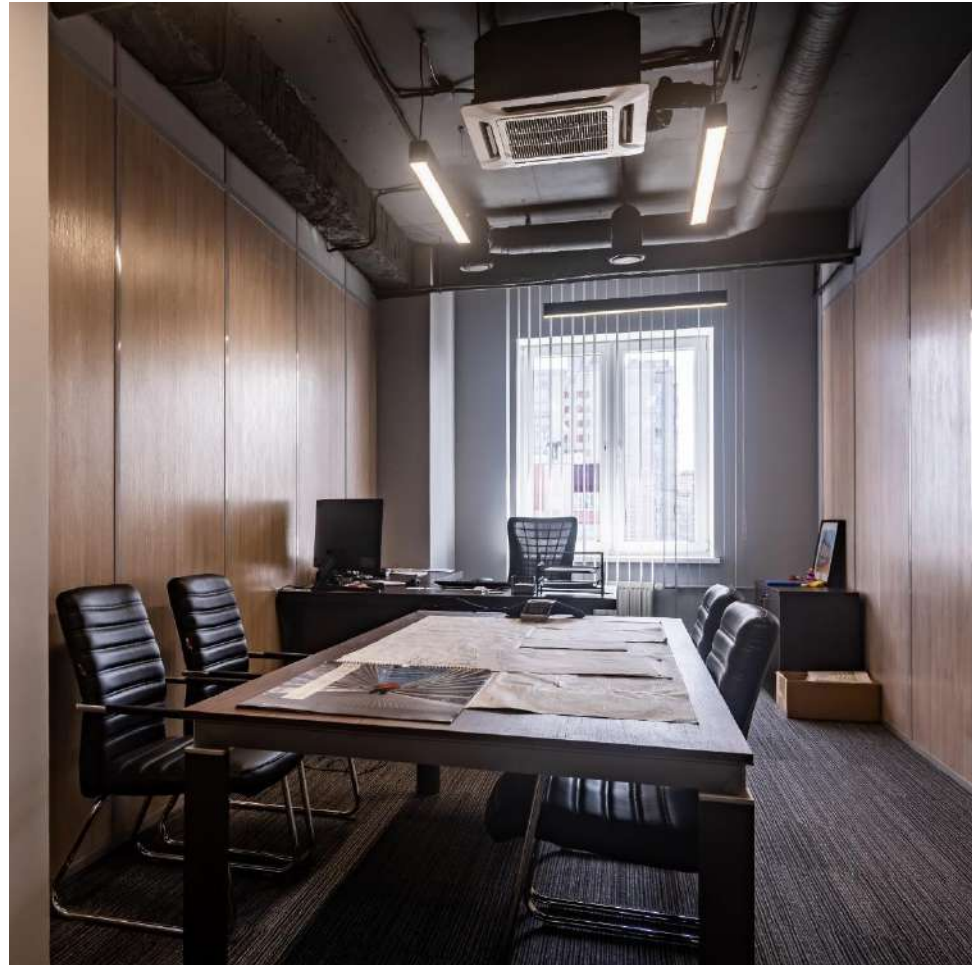


# Реализованный проект

## Решение:

Специалисты реализовали косметический ремонт, а также взяли на себя задачи по техническому переоборудованию помещения: демонтаж потолков и стеклянных перегородок, зонирование офиса, реализация мебельных решений

Компания «НГКМ» получила офис площадью 611 кв.м, соответствующий итоговой версии проекта и специфическим требованиям заказчика.



# Реализованный проект

**FW GROUP**

Офис компании

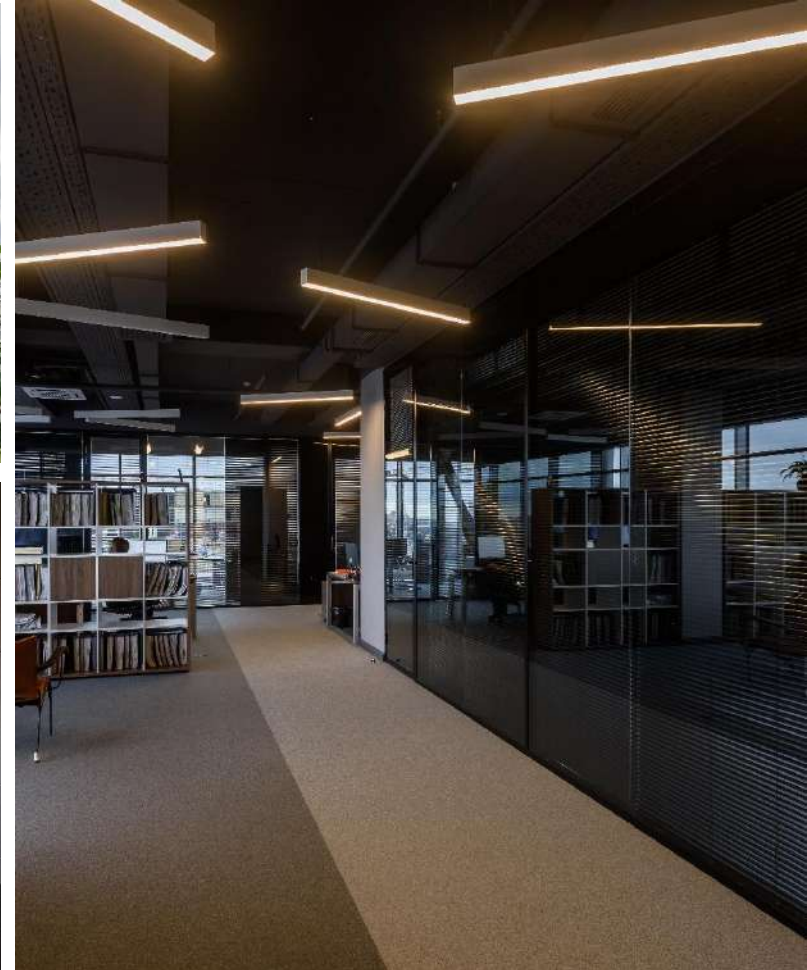
S – 250 м²

## Услуга:

- Управление строительным проектом
- Проектирование инженерных систем
- СМР

## Задача:

- демонтаж, монтаж, отделка, установка стеклянных перегородок, монтаж инженерных систем





### Капитальное строительство

FW Group «Парк Шушары» получили офис площадью 250 кв.м, соответствующий проекту.

В 2019 году IPG.Estate в качестве технического заказчика осуществил проект строительства офисного помещения площадью 250 кв.м для нашей компании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, д.6, лит. А.

Проект был завершен в течение 3 месяцев.

Процессы связи с отделом управления строительством IPG были очень оперативными и удобными: партнеры своевременно отвечали на вопросы, контролировали подрядчиков на площадке, сохраняя сроки и бюджет проекта.

Положительный опыт партнерства дает нам право рекомендовать коллег как профессионалов. Мы получили офис, соответствующий проекту, нашим ожиданиям и требованиям. Надеемся на дальнейшее сотрудничество.

**Иващенко М. В. Касаткин Д. Г.**

Генеральный директор ООО "Парк Шушары"



### Управление проектом

Новая концепция офиса позволила компании выйти на новый уровень и увеличить свои мощности

За время совместной работы компания IPG.Estate зарекомендовала себя как надежный и профессиональный партнер. Специалисты компании проявили высокую организованность и оперативность, ответственно отнеслись к разрешению возникающих задач.

Концепция офиса, площадью порядка 1 100 кв.м и предполагаемые решения разработанные специалистами, устроили обе стороны. Офис соответствует критериям, заявленным арендатором, планировка гармонично вписывается в концепцию бизнес-центра и не нарушает требований по безопасности, предъявляемых нами.

Мы хотели бы отметить потенциал и надежность компании IPG.Estate, надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

**Макагонов Н. В.**

Зам. Ген. директора по работе с арендаторами и сервису

ОТЗЫВЫ КЛИЕНТОВ



### Fit-out

Компания «НПКМ» получила полностью укомплектованный офис

В 2021 году наша компания расширила площадь офиса в БЦ «Варшавская, 9», дополнительно арендовав этаж. Нам важно было создать офисное пространство, отвечающее современным требованиям в дизайне и тех.требованиям.

Весь цикл проектировочных и ремонтных работ проводился под управлением строительного отдела IPG.Estate. Сотрудничество оказалось комфортным – специалисты следовали нашим требованиям и эффективно реализовали пул изначально заложенных и дополнительных работ.

В течение полутора месяцев нашего взаимодействия команда демонстрировала свой профессионализм как по части ведения переговоров и подхода к клиенту, так и в разрезе практической составляющей. Реализованный проект лучше слов отражает положительный опыт сотрудничества с IPG. Рекомендуем коллег к сотрудничеству.

**Верезгов Е. В.**

Главный специалист ООО «НПКМ»



### Броекридж

#### Управление проектом

В начале 2017 года компания сняла офис площадью 6 600 кв.м

В конце 2017 года компания арендовала еще 1 500 кв.м

Компания IPG.Estate выполняла для нас проект создания концепции одного из наших объектов коммерческой недвижимости, проектированию, дизайну, отделке и комплектации. Перед компанией мы ставили задачу максимального сохранения здания и минимизации затрат на реконструкцию.

В итоге предполагалось найти оптимальный вариант использования здания для получения должной окупаемости. Нам было предложено три сценария, каждый из которых потенциально подходил для реализации: проведен полный анализ, расчет моделирования, выявлены сроки окупаемости. Компания подошла ответственно к реализации проекта и сдала полностью готовый офис 6600 кв.м. в срок с должным качеством.

Специалисты IPG.Estate к работе подошли максимально ответственно, внимательно подходили к каждому этапу работы, своевременно выполняли задачи и реагировали на изменения. Работа была проведена на высоком уровне качества и в срок.

**Округина М. Ю.**

Директор филиала ООО "ЭПАМ Системз"

ОТЗЫВЫ КЛИЕНТОВ



# Контакты

БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,  
Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38  
[info@ipg-estate.ru](mailto:info@ipg-estate.ru)  
[www.ipg-estate.ru](http://www.ipg-estate.ru)

