

# BMS Development group

## *Сравнительный обзор конкурентного окружения*

---



# Критерии

*на основании которых формируется ценообразование.*

*Параметры выбраны исходя из требований арендаторов и инвесторов в коммерческую недвижимость класса А.*

01

## ЛОКАЦИЯ

Близость к деловым кластерам и бизнес-связи, соседство с парками и лесными массивами

02

## ТРАНСПОРТ

Метро, МЦД, авто-доступность, парковочный коэффициент

03

## СЕРВИСЫ

Разнообразие общественных функций, сервисов и услуг

04

## ГАСТРОНОМИЯ

Рестораны, столовые, фуд-концепции и гастрокластеры

05

## ВЕЛНЕС

Спорт, бани, бассейн, медицина, биохакинг, капсулы для сна

06

## ИНЖЕНЕРИЯ

Высота потолков, глубина этажа, кондиционирование, инсоляция, воздух и микроклимат

07

## АРХИТЕКТУРА

Авторская концепция, фасадные решения

08

## ИСКУССТВО

Арт составляющие в проекте

# Сравнение сервисов и amenities

ПАРАМЕТР	BMS · 2031 Q4 ТПУ МИНСКАЯ	2029 Q2 БП Раменки	2029 Q4 TOP TOWER	2030 Q2 ONE	2032 Q1 ХОДЫНКА 4	2030 Q4 МНЕВНИКИ 3	2030 Q4 SEZAR TOWER	2028 Q3 OMNI	2031 Q4 AURUS (Страна.Сити)
РАССТОЯНИЕ ДО ЛЕСА	10 м · Матвеевский лес 100 Га	3 км	5 км	5 км	7 км	4 км	5 км	2 км	5 км
РАССТОЯНИЕ ДО ПАРКА	10 м · Парк искусств	10 м парк Событие	1,0 км парк Красная пресня	600 м парк Красная пресня	10 м · парк Ходынское поле	1,2 км Суворовский парк	500 м парк Красная пресня	900 м Козловский лес	1,5 км парк Красная пресня
РЕСТОРАНЫ	9 ресторанных концепций	1 ресторан	2 ресторана	Гастрокластер	Гастрокластер	1 ресторан	Панорамный ресторан	1 ресторан	4 ресторана
СТОЛОВАЯ	●	●	—	—	●	●	●	●	—
АРТ-ПРОСТРАНСТВО	●	—	—	—	—	—	—	—	—
БИЗНЕС-ГОСТИНАЯ	●	—	—	—	●	●	—	—	●
КОВОРКИНГ	●	—	—	—	—	—	—	—	—
КАПСУЛЫ ДЛЯ СНА	●	—	—	—	—	—	—	—	—
ЛОККЕРЫ И ДУШЕВЫЕ	●	—	—	—	—	—	—	—	—
СПОРТ-КЛАСТЕР/ФИТНЕС-ЦЕНТР	●	●	—	●	●	—	●	—	●
БАННЫЙ КОМПЛЕКС С БАССЕЙНОМ	●	—	—	—	—	—	—	—	●
МЕДИЦИНА И БИОХАКИНГ	●	—	—	●	—	—	—	—	●
ТЕРРАСЫ	●	●	●	●	●	—	—	—	●
БАССЕЙН	●	—	—	●	—	—	—	—	●
КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР	●	—	—	—	—	—	—	—	—
ЧИСЛО ДОСТУПНЫХ СЕРВИСОВ	13 / 13	3 / 13	1 / 13	4 / 13	4 / 13	2 / 13	2 / 13	1 / 13	6 / 13

\*информация из открытых материалов застройщиков

ТРАНСПОРТ

# Транспортная доступность

Транспортные показатели

ПОКАЗАТЕЛЬ

	BMS · 2031 Q4 ТПУ МИНСКАЯ	2029 Q4 БП Раменки	2029 Q4 TOP TOWER	2030 Q2 ONE	2032 Q1 ХОДЫНКА 4	2030 Q4 МНЕВНИКИ 3	2030 Q4 SEZAR TOWER	2028 Q3 OMNI	2031 Q4 AURUS
ДО СИТИ · АВТО	8 км	12 км	1,5 км	0 км	9 км	11 км	0 км	12,2 км	0 км
ДО МКАД · АВТО	8 км	7 км	15 км	14 км	12 км	10 км	14 км	8,2 км	14 км
ДО СИТИ · МЕТРО	8 мин (2 станции)	14 мин (4 станции)	—	—	33 мин (8 станций)	22 мин (4 станции)	—	14 мин (3 станции)	—
ДО КРЕМЛЯ · МЕТРО	16 мин (4 станций)	20 мин (6 станций)	13 мин (3 станции)	13 мин (3 станции)	25 мин (6 станций)	27 мин (6 станций)	13 мин (3 станции)	23 мин (8 станций)	13 мин (3 станции)
ДО МЕТРО · ПЕШКОМ	1 мин	17 мин	7 мин	4 мин	5 мин	15 мин	4 мин	6 мин	9 мин
ДО СКОЛКОВО · АВТО	14 км	15 км	18 км	17 км	27,6 км	13,7 км	21,3 км	9,8 км	16 км
МЦД/МЦК	МЦД-4	МЦД-4	МЦД-1 · МЦД-4	МЦД-1 · МЦД-4	—	—	МЦД-1 · МЦД-4	МЦД-1	МЦД-1 · МЦД-4
ПАРКОВОЧНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ	1 к 170 м <sup>2</sup>	1 к 200 м <sup>2</sup>	1 к 180 м <sup>2</sup>	1 к 312 м <sup>2</sup>	—	1 к 178 м <sup>2</sup>	1 к 260 м <sup>2</sup>	1 к 108 м <sup>2</sup>	1 к 170 м <sup>2</sup>



# Качество среды

## Инженерные характеристики

ПОКАЗАТЕЛЬ	BMS · 2031 Q4 ТПУ МИНСКАЯ	2029 Q2 БП Раменки	2029 Q4 TOP TOWER	2030 Q2 ONE	2032 Q1 ХОДЫНКА 4	2030 Q4 МНЕВНИКИ 3	2030 Q4 SEZAR TOWER	2028 Q3 OMNI	2031 Q4 AURUS (Страна девелопмент)
ВЫСОТА ПОТОЛКОВ	3,6 м	3,7м	3,9 м	3,9 м	3,75 м	3,65 м	—	3,8 м	3,9 м
ГЛУБИНА ЭТАЖА	до 12 м	до 13,9 м	до 8,5	до 23 м	до 12 м	до 10 м	до 12 м	до 12,7	—
ОТКРЫВАЕМЫЕ ОКНА	Да	Да	Да	Нет	Да	Да	Нет	Да	Да
ОБЪЕМ ВОЗДУХА	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час	60 м3 в час
ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ МОЩНОСТЬ	100 Вт/м2	от 60 Вт/м2	от 60 Вт/м2	от 60 Вт/м2	80 Вт/м2	80 Вт/м2	от 60 Вт/м2	от 70 Вт/м2	80 Вт/м2
УВЛАЖНЕНИЕ ВОЗДУХА	Да	Да	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
ВОЗМОЖНОСТЬ ВЪЕЗДА АВТОМОБИЛЕЙ С НИЗКИМ КЛИРЕНСОМ	Да	—	—	—	Да	Да	—	Да	—
ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗГРУЗКИ С ПАРКИНГА	Да	—	—	—	Нет	Нет	—	Да	Да

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

# Ценообразование

Сравнение цен (июнь 2026)

ПЛОЩАДЬ	ТПУ МИНСКАЯ 2031 Q4	БП Раменки 2029 Q2	TOP TOWER 2029 Q4	ONE 2030 Q2	ХОДЫНКА 4 2032 Q1	МНЕВНИКИ 3 2030 Q4	OMNI 2028 Q4	AURUS 2031 Q4
50 - 70 м2	60,4 м2 44,1 млн 732 тыс/м2 21 этаж	73,7 м2 35 млн 476 тыс/м2 13 этаж	—	—	63 м2 42,2 млн 671 тыс/м2 16 этаж	—	—	—
80 - 100 м2	80,5 м2 58,1 млн 721 тыс/м2 21 этаж	86,2 м2 43,3 млн 503 тыс/м2 13 этаж	—	—	85 м2 53,2 млн 626 тыс/м2 16 этаж	98 м2 61,3 млн 626 тыс/м2 17 этаж	94,3 м2 43,7 млн 463 тыс/м2 15 этаж	—
100 - 200 м2	170,1 м2 102,9 млн 605 тыс/м2 18 этаж	167 м2 73,4 млн 440 тыс/м2 13 этаж	132,08 м2 92,4 млн 700 тыс/м2 18 этаж	115,9 м2 129,8 млн 1 120 000/м2 23 этаж	172 м2 111 млн 646 тыс/м2 16 этаж	141 м2 88,5 млн 628 тыс/м2 17 этаж	—	—
200 - 300 м2	256,2 м2 156,5 млн 611 тыс/м2 18 этаж	253,7 м2 104,8 млн 413 тыс/м2 15 этаж	228,28 м2 158 млн 692 тыс/м2 19 этаж	256 м2 243,2 млн 950 тыс/м2 20 этаж	255 м2 149,4 млн 586 тыс/м2 16 этаж	274 м2 160,8 млн 587 тыс/м2 17 этаж	238 м2 116,1 млн 487 тыс/м2 14 этаж	243,8 м2 359,6 млн 1 474 868/м2 2 этаж
300 - 500 м2	405,8 м2 267,1 млн 658 тыс/м2 18 этаж	409,7 м2 195 млн 495 тыс/м2 11 этаж	337 м2 236,3 млн 701 тыс/м2 19 этаж	307,75 м2 284,6 млн 925 тыс/м2 17 этаж	321 м2 193,2 млн 602 тыс/м2 16 этаж	407 м2 218,5 млн 537 тыс/м2 11 этаж	—	486,9 м2 574,7 млн 1 180 228/м2 2 этаж
от 1500 м2	1 522 м2 892 млн 586 тыс/м2 5 этаж	1 554 м2 725 млн 466 тыс/м2 21 этаж	1 898 м2 1,338 млрд 705 тыс/м2 38 этаж	1 588 м2 1,525 млрд 960 тыс/м2 14 этаж	—	1 864 м2 924 млн 496 тыс/м2 5 этаж	—	1562 м2 1,444 млрд 924 тыс/м2 2 этаж

\*цены представлены с официальных сайтов застройщиков на 08.06.2026

# Условия по рассрочке

ПОКАЗАТЕЛЬ	BMS · 2031 Q4 ТПУ МИНСКАЯ	2029 Q2 БП Раменки	2029 Q4 TOP TOWER	2030 Q2 ONE	2032 Q1 ХОДЫНКА 4	2030 Q4 МНЕВНИКИ 3	2028 Q3 OMNI
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС	от 10%	от 30%	от 30%	от 30%	от 10%	от 10%	от 30%
СРОК РАССРОЧКИ	до 4 кв. 2031	до 4 кв. 2028	до 3 кв. 2029	до 3 кв. 2029	до 1 кв. 2032	до 3 кв. 2030	до 3 кв. 2028
СТАВКА ПО РАССРОЧКЕ	0%	0%	0%	0%	- при ПВ 10% - под 15% - при ПВ 20% - под 13%, - при ПВ 30% под 10%, - при ПВ 40% под 7% - при ПВ от 50% - 0%	- при ПВ 10% - под 15% - при ПВ 20% - под 13%, - при ПВ 30% под 10%, - при ПВ 40% под 7% - при ПВ от 50% - 0%	0%
ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ	От 500 тыс.	От 3,3 млн	От 4,6 млн	От 6,9 млн	От 1,6 млн	От 3,2 млн	От 2,6 млн
ОСНОВНОЙ ПЛАТЕЖ К КОНЦУ СТРОЙКИ	Да 63% в 4 кв.2030	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
ФОРМА ДОГОВОРА	ДКПБВ	ДКПБВ	ДКПБВ	ДКПБВ	ДКПБВ	ДКПБВ	ДКПБВ

# Основные преимущества «Феномена города»

01

## ТРАНСПОРТНЫЙ ХАБ ТПУ МИНСКАЯ

1 минута до метро  
МЦД-4 в составе ТПУ  
8 минут до Москва-Сити на метро  
Прямой выезд на Кутузовский проспект.

02

## ПРОЕКТ В ОКРУЖЕНИИ ЛЕСА

10 метров до Матвеевского леса.  
Аналогичную близость к зеленому  
массиву из 9 проектов демонстрирует  
только Феномен Города.

03

## ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

Самый доступный  
порог входа, минимальный  
квартальный платёж, срок  
рассрочки до 5 лет.

04

## АРТ КОНЦЕПЦИЯ

Парк Современного искусства,  
культурный центр, диджитал  
пространство для корпоративных  
мероприятий - ни один из 8  
конкурентов не предлагает такой  
интеграции арт составляющей в составе  
бизнес-центра.

05

## ПОЛНАЯ КАРТА СЕРВИСОВ

Объект, у которого в рамках одного  
проекта есть все ключевые сервисы:  
столовая, банный комплекс, фитнес с  
бассейном, оздоровительный кластер,  
капсулы для сна, душевые и локеры,  
террасы.

06

## ГАСТРО-КЛАСТЕР

Девять ресторанных концепций  
в одном квартале. У большинства  
проектов — 1-2 ресторана.