



# КАК АДАПТИРОВАТЬ КЛАССИЧЕСКИЙ ОФИС ПОД ЗАПРОСЫ СОВРЕМЕННОГО РЫНКА

ПРАКТИЧЕСКИЙ КЕЙС - ОФИСНОЕ ПРОСТРАНСТВО «ФОРУМ»

## КРАТКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

- ◆ Объект – офисный центр «Глобал Сити», класс «В»;
- ◆ Адрес – г. Москва, ЮАО, 200 от метро «Южная»;
- ◆ Общая площадь – 15 800 кв. м;
- ◆ Аренднопригодная площадь – 10 500 кв. м.

## РАССМАТРИВАЕМЫЙ ПРИМЕР:

- ◆ Договор аренды **2 150 кв. м**, срок 10 лет, окончание – январь 2017 года. Арендатор не планирует продление договора;
- ◆ Запрашиваемая ставка аренды на момент окончания договора – **13 500 рублей**, включая ОРЕХ в год без НДС;
- ◆ Ожидаемый арендный доход – **29 025 000 рублей**, включая ОРЕХ в год без НДС.



## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ:

- ◆ Вакансия на Московском рынке в классе «В» – 20%;
- ◆ Низкий спрос на большие юниты.

## ТЕКУЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ (СДАЧА ОДНИМ ЮНИТОМ)

### ПЛЮСЫ:

- ◆ Удобство администрирования арендных отношений;
- ◆ Передача в аренду общих зон этажа.

### МИНУСЫ:

- ◆ Низкий спрос на большие площади;
- ◆ Риск дальнейшего снижения арендных ставок;
- ◆ Дополнительные издержки, связанные с арендными каникулами, инвестициями в ремонт под индивидуальные запросы арендатора;
- ◆ Существенный риск длительного простоя, потеря арендного дохода.

## АЛТЕРНАТИВНЫЙ (КОВОРКИН С МИНИ ОФИСАМИ)

### ПЛЮСЫ:

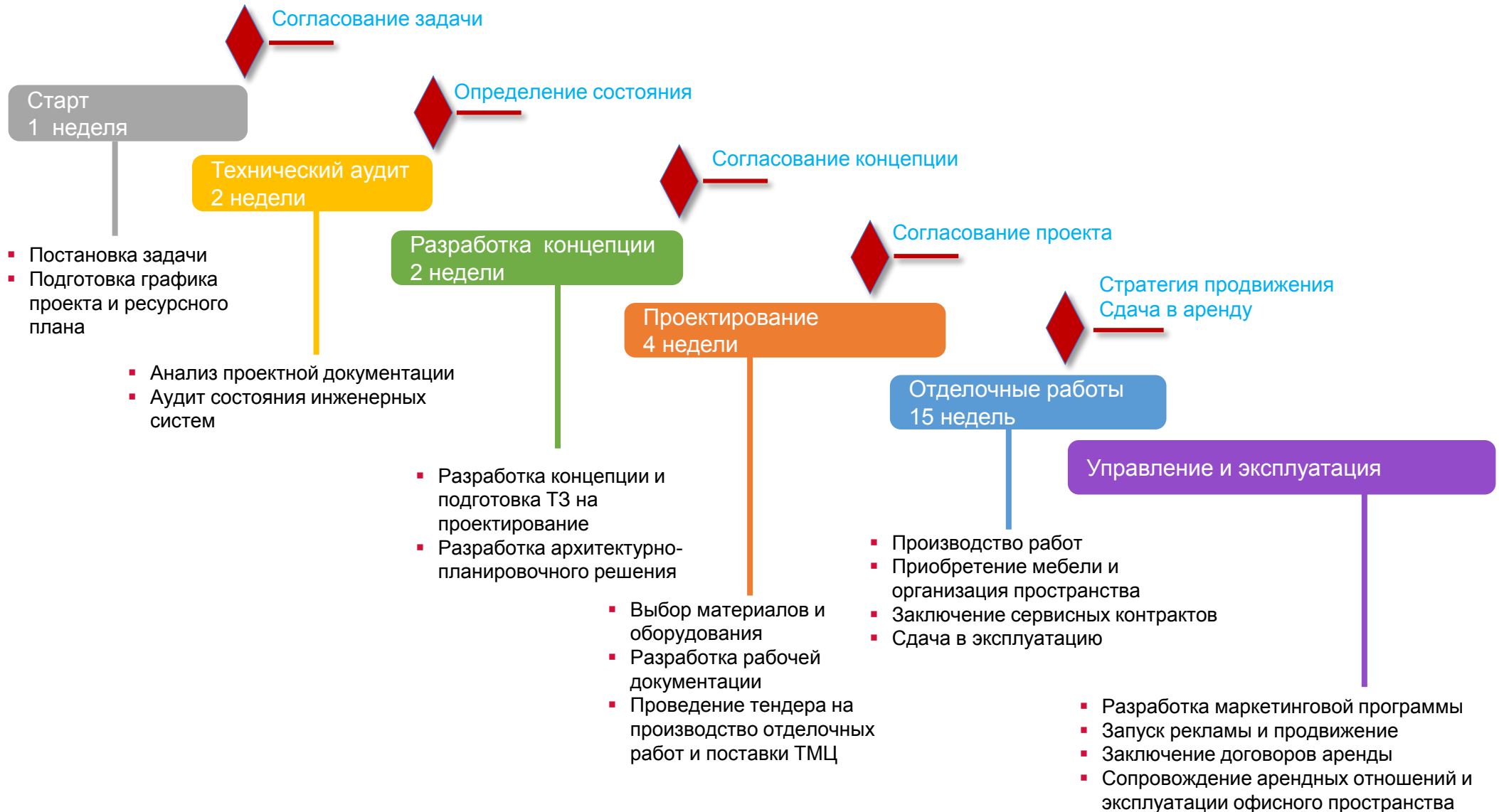
- ◆ Высокий спрос на мини-офисы;
- ◆ Повышенная ставка аренды;
- ◆ Финансовая устойчивость проекта за счёт большого количества арендаторов;
- ◆ Отсутствие арендных каникул и быстрый вход в проект для арендаторов.

### МИНУСЫ:

- ◆ Усложнение процесса администрирования арендных отношений;
- ◆ Общие зоны не передаются в аренду;
- ◆ Инвестиции в проектирование, отделку и меблировку, как общих зон, так и офисных помещений.

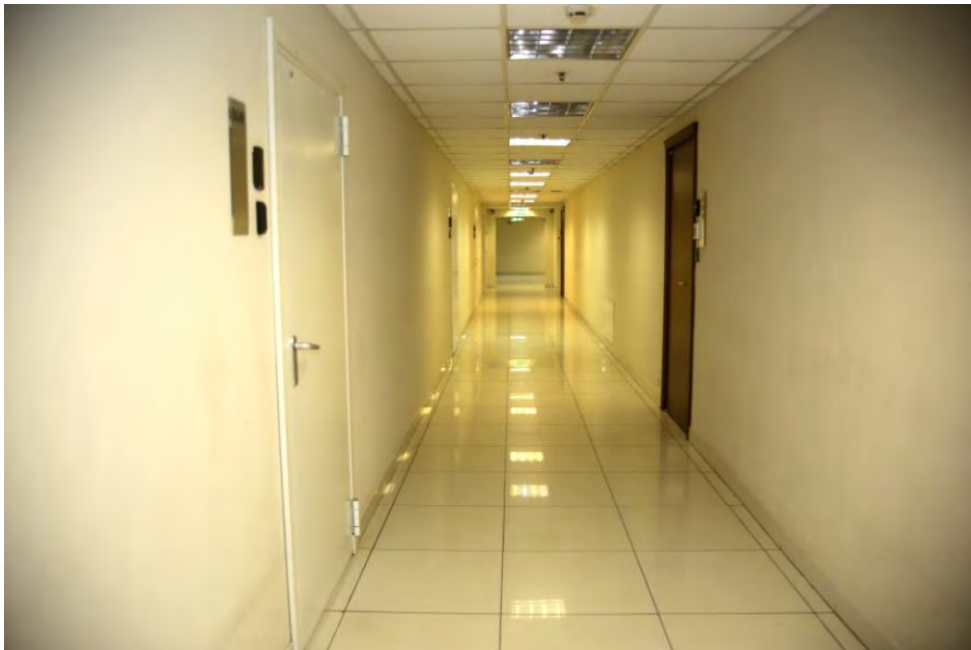


# ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



# до И ПОСЛЕ реконструкции

БЫЛО:



СТАЛО:



# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ МИНИ-ОФИСОВ



## 1. ПОЛНАЯ ГОТОВНОСТЬ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ:

- ◆ Качественная отделка;
- ◆ Функциональная мебель;
- ◆ Современные инженерные системы и оборудование;
- ◆ Высокоскоростной интернет и IP-телефония;
- ◆ Кофе-пойнт, переговорные комнаты, лаунж-зоны и зоны ожидания для посетителей.





# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ МИНИ-ОФИСОВ



## 2. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:

Единый арендный платеж, включающий:

- ◆ Эксплуатационные и коммунальные платежи;
- ◆ Техническое обслуживание и уборка офиса;
- ◆ WI-FI;
- ◆ Кофе-пойнт с бесплатными напитками;
- ◆ Переговорные комнаты и лаунж-зоны;
- ◆ Дополнительные платные услуги для комфорта арендаторов.





# УСЛОВИЯ АРЕНДЫ МИНИ-ОФИСОВ

## 3. ПРЕИМУЩЕСТВА СДАЧИ В АРЕНДУ:

- ◆ Высокая конверсия;
- ◆ Облегченный договор аренды, ускоренное согласование и подписание за 1 день;
- ◆ Оперативная передача офиса за 1 день;
- ◆ Ускоренное заполнение;
- ◆ Отсутствие арендных каникул;
- ◆ Повышенная доходность до 50%;
- ◆ Гибкая индексация арендных ставок;
- ◆ Высокая лояльность персонала арендаторов.



## 4. СРОКИ ВЫХОДА НА СДЕЛКУ И ЗАКРЫТИЕ ЗА 4 ДНЯ:



# ПАРАМЕТРЫ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРОЕКТА



ОБЩИЕ ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЕКТ – **30 778 043** РУБ.;

ЗАТРАТЫ НА КВ.М С УЧЕТОМ РЕМОНТА И МЕБЕЛИ – **14 315** РУБ.;

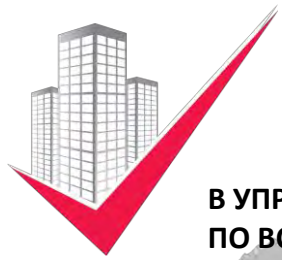
ПЕРИОД ЗАПОЛНЕНИЯ – **9** МЕСЯЦЕВ (90%);

ОЖИДАЕМЫЙ ДОХОД ОТ СДАЧИ В АРЕНДУ – **57 290 000** РУБ./ГОД;

ЗАТРАТЫ НА УПРАВЛЕНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЮ – **17 865 000** РУБ./ГОД;

NOI в год – **39 425 000** РУБ./ГОД.

# Knight Frank В МИРЕ



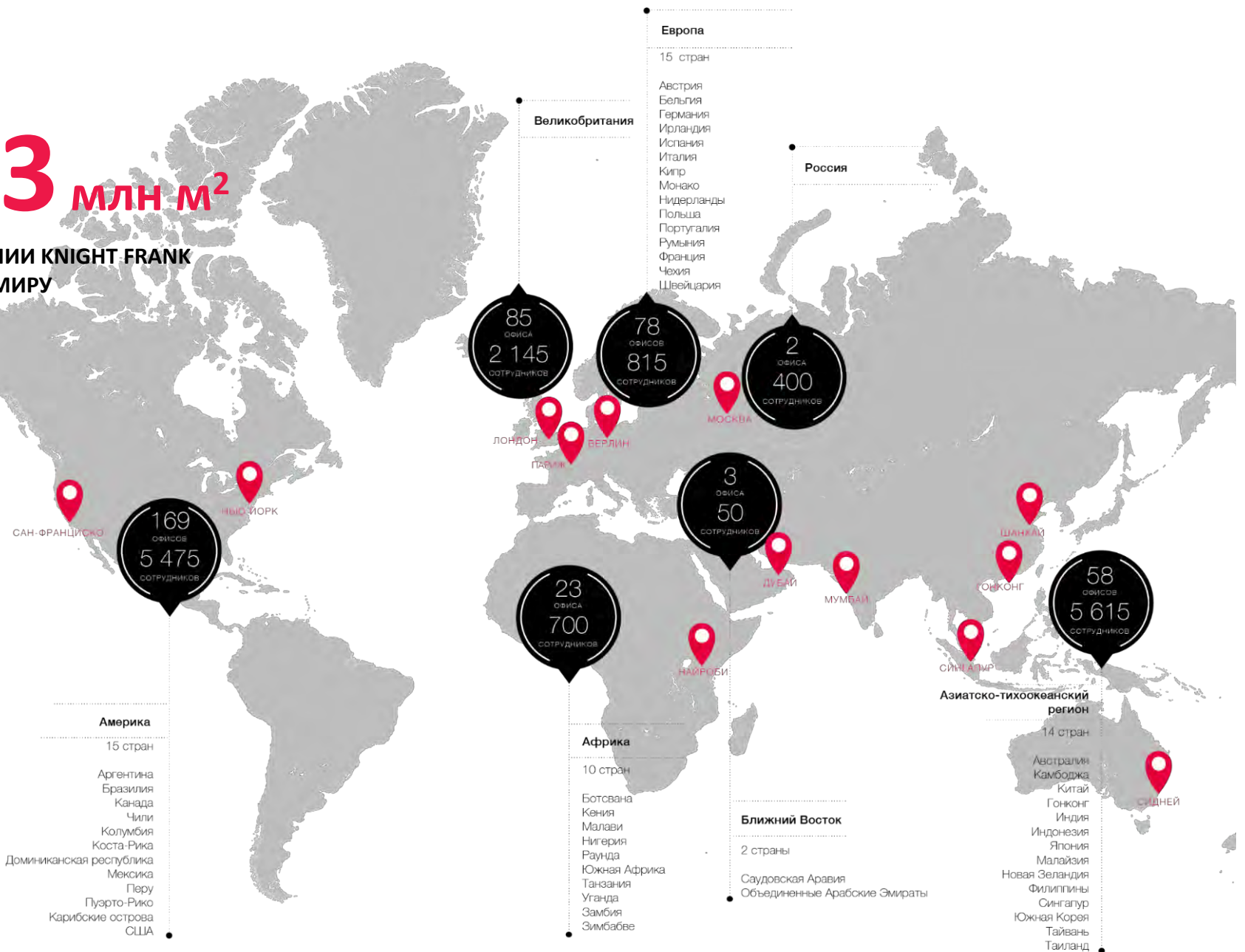
**73** млн м<sup>2</sup>

В УПРАВЛЕНИИ KNIGHT FRANK  
ПО ВСЕМУ МИРУ

**5** континентов

**60** стран

**418** офисов







# Knight Frank Property Management **ЛУЧШАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ 2018 ГОДА!**



## КОМПЛЕКСНОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ОТ А ДО Я



Торговая



Офисная



Складская



Жилая



ЮРИДИЧЕСКИЙ И ТЕХНИЧЕСКИЙ  
АУДИТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



СОЗДАНИЕ  
КОНЦЕПЦИИ



УПРАВЛЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЬСТВОМ



ЗАПОЛНЕНИЕ  
ОБЪЕКТА АРЕНДАТОРАМИ



ВВОД  
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ЮРИДИЧЕСКОЕ  
И БУХГАЛТЕРСКОЕ  
ОБСЛУЖИВАНИЕ

МАРКЕТИНГ

УПРАВЛЕНИЕ  
АРЕНДНЫМИ  
ОТНОШЕНИЯМИ

КОММЕРЧЕСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ

Спасибо  
за внимание!



**МИХАИЛ САФОНОВ**

Директор по развитию  
PM&Retail

+ 7 (495) 981 0000

Mikhail.Safonov@kfpm.ru

