

**Как избежать
дорогих ошибок
при аренде
офиса?**



Помогая найти и арендовать помещения,

**мы регулярно видим
грустные случаи**



Мы знаем, как избежать ошибок
И ХОТИМ ПОМОЧЬ ВАМ,
как уже помогли:



Э

Невыдуманные
ИСТОРИИ

Они искали офис сами

Год двойной арендной платы

В 2009 международная фармацевтическая компания арендовала офис, а переехала на год позже запланированного срока. Из-за ошибочного планирования и постоянной смены архитекторов и консультантов.



Компания целый год платила за оба офиса

Не учли риски «остаться без офиса»



Крупная промышленная группа арендовала офис, а **собственник сорвал сроки въезда.**

Из старого офиса «попросили».

Счастье, что удалось остаться в прежнем офисе хотя бы и за двойную цену.

А могли бы оказаться на улице ...

Затянули переговоры



3 крупных компании **вели переговоры несколько месяцев** с собственником по выгодному объекту (м. Курская, 6000 м²).

Появилась госкомпания и как ни странно за неделю закрыла сделку. Остальным — «давай, до свидания».

Им пришлось арендовать офис хуже и дороже.

Чтобы избежать ошибок,

необходимо:



Определиться



Найти

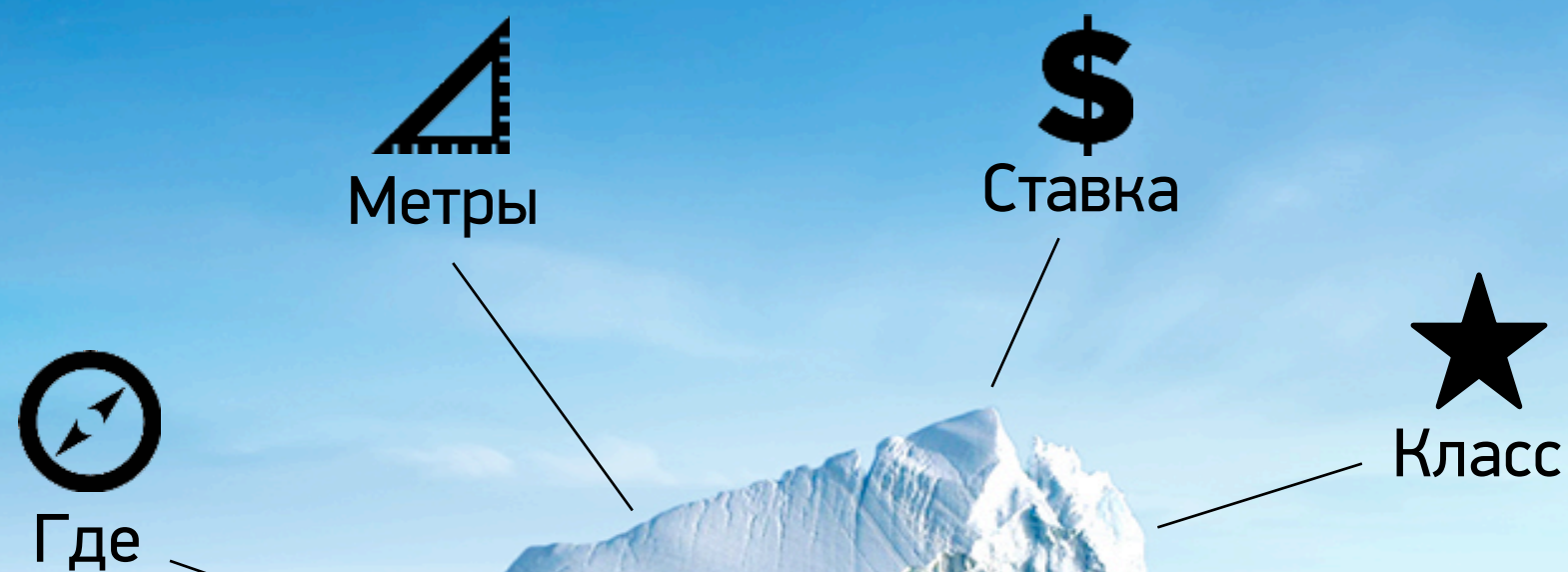


Договориться



Переехать

Обычно люди начинают с правильных,
НО ПОВЕРХНОСТНЫХ
вопросов



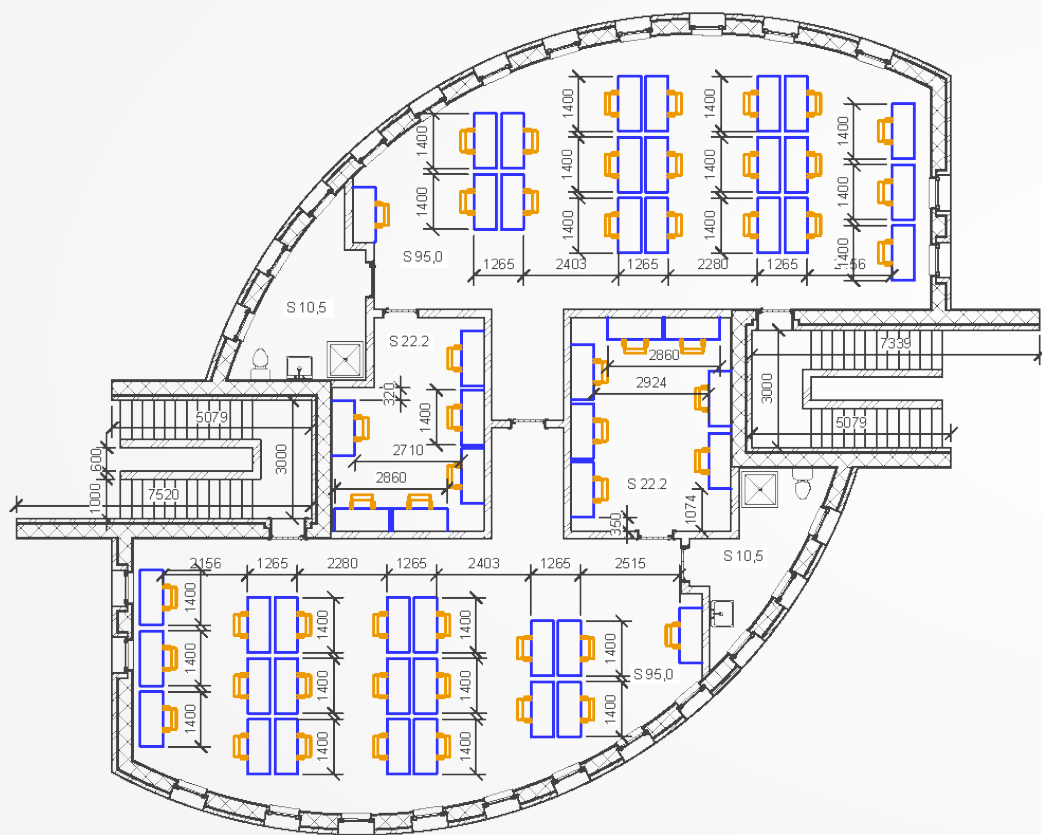
— Где? Как учесть интересы каждого?



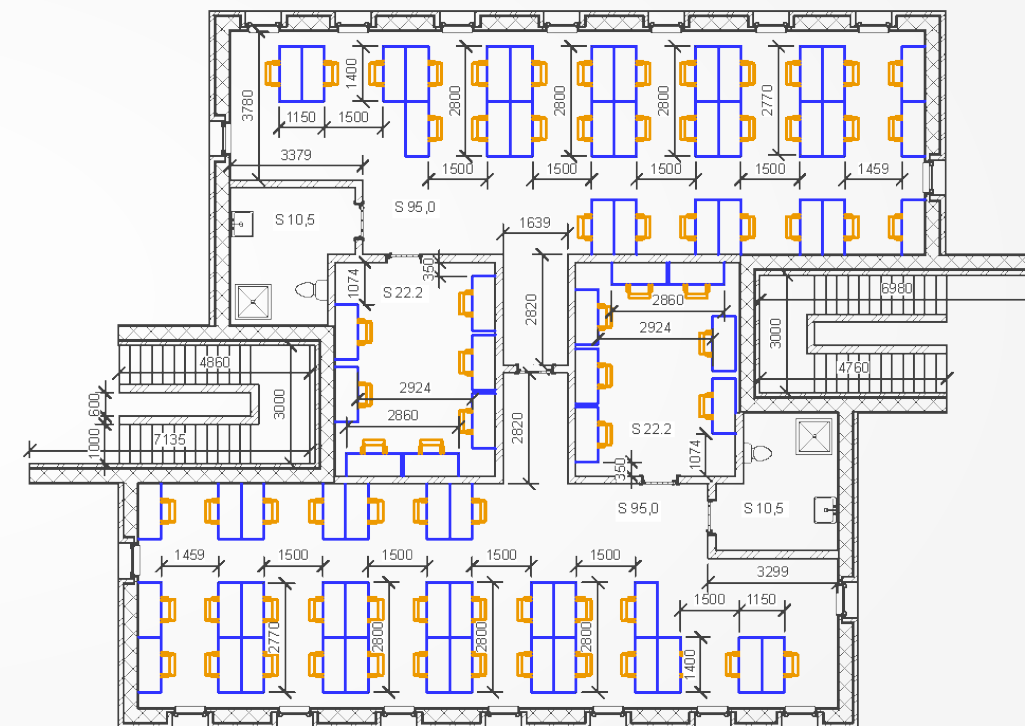
— Учитывать
не интересы, а цели.

— Сколько квадратных **метров**?

— Главное не площадь, а число рабочих мест.



=



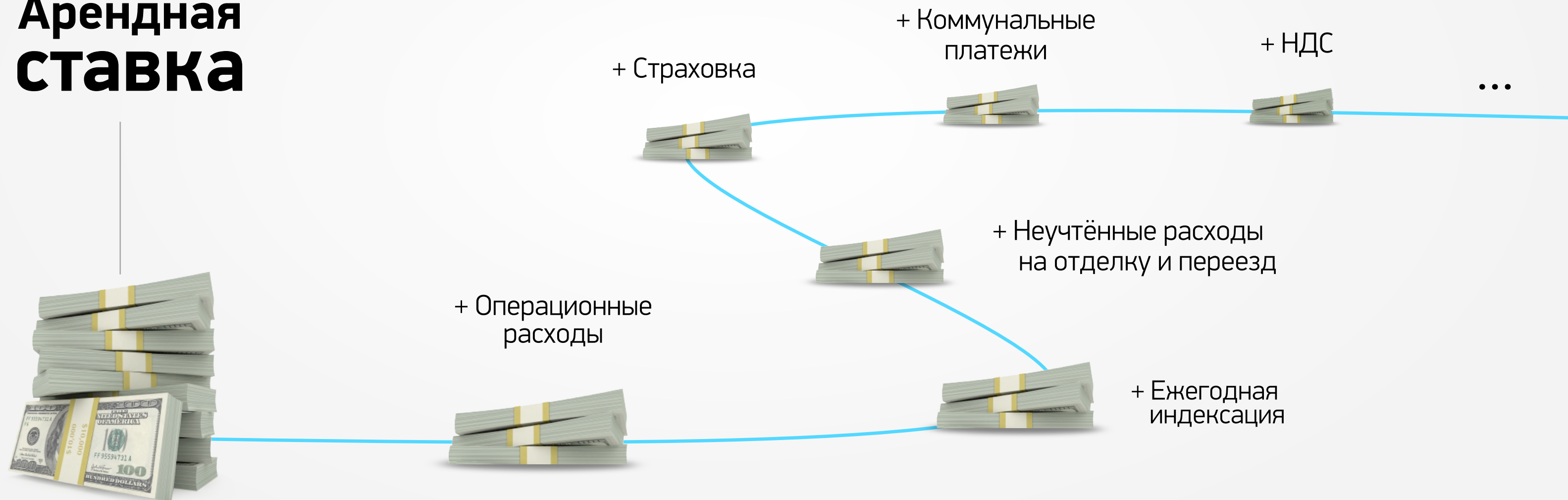
$S=255 \text{ m}^2$ | **52** 

$S=255 \text{ m}^2$ | **74** 

— **Стоимость** аренды?

— Арендная ставка лишь часть цены.

Арендная ставка



— Какой **класс** здания нам нужен?

— Ваши требования могут быть особенными даже для класса «А».



Большой трафик

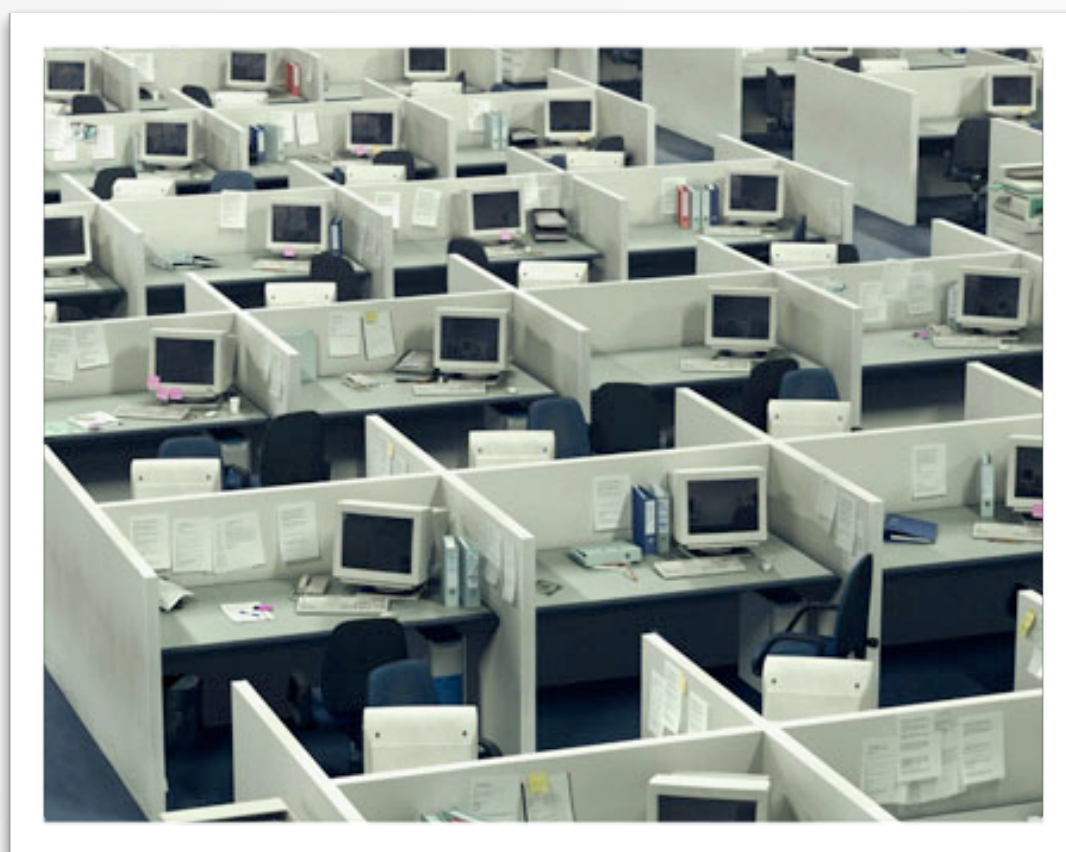
200 посетителей в день



VIP-зона

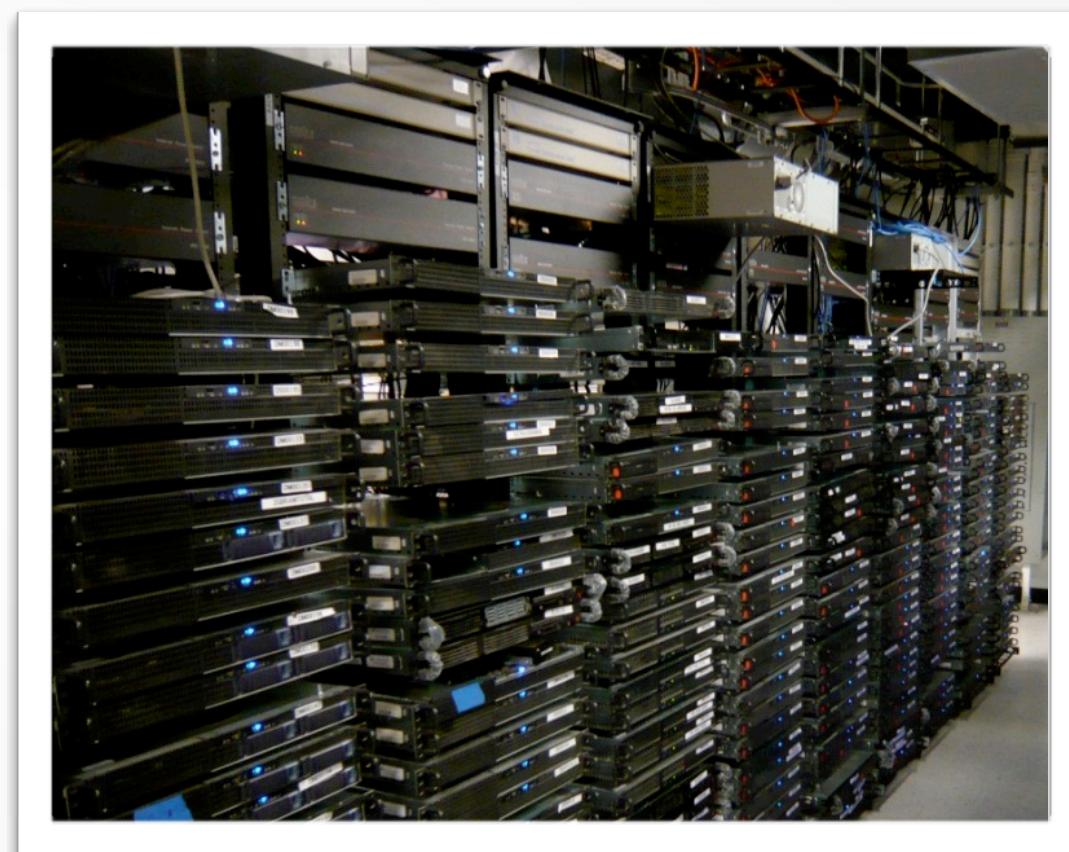
Особые условия, душевая

—А ваши технические требования трудновыполнимы.



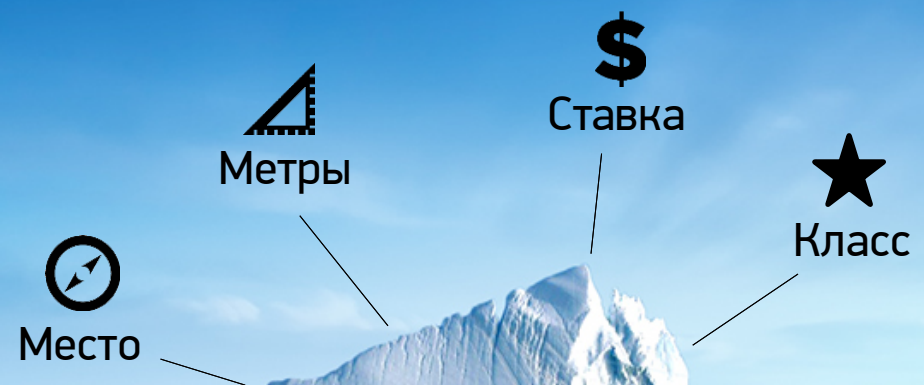
Рассадка

Повышенное холодоснабжение
и энергопотребление



Датацентр

Повышенная нагрузка на пол,
бесперебойное питание



Поверхностных вопросов
НЕДОСТАТОЧНО



**НУЖНО
СМОТРЕТЬ
ГЛУБЖЕ**

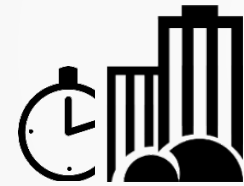
Для этого мы используем

проектный подход:



Проводим интервью

с ключевыми людьми для выявления потребностей

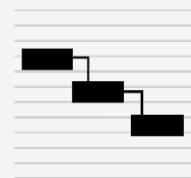


Формируем требования

к зданию, офисам, рассадке и срокам переезда



Оцениваем сроки и риски



Строим график проекта

Формируем техзадание

на поиск офиса, учитывающего потребности компании

на 3–5–7 лет вперёд

Описание категории	Требования	Приоритет				
1. Требования к помещению/зданию						
Полезная площадь, кв.м.	XXXXXXX					
Количество сотрудников (рабочих мест), 2012	XXXXXXX					
Прогнозируемый штат через 3-5 лет	XXXXXXX					
Класс требуемого здания (выделите желтым)	<table border="1"><tr><td>A</td><td>B+</td><td>B</td><td>C</td></tr></table>	A	B+	B	C	
A	B+	B	C			
Тип Здания (выделите желтым)	<table border="1"><tr><td>отдельно стоящее здание</td><td>здание с несколькими арендаторами</td></tr></table>	отдельно стоящее здание	здание с несколькими арендаторами			
отдельно стоящее здание	здание с несколькими арендаторами					
Количество подземных парковочных мест	XXXXXXX					
Количество наземных парковочных мест	XXXXXXX					
Состояние помещений (выделите желтым)	<table border="1"><tr><td>с отделкой</td><td>под отделку</td></tr></table>	с отделкой	под отделку			
с отделкой	под отделку					
2. Расположение и доступность						
Желательное местоположение помещения (район, метро)	XXXXXXX					
Близость к центру Москвы	XXXXXXX					
Нежелательное местоположение помещения (район, метро)	<table border="1"><tr><td>район</td><td>метро</td></tr><tr><td>XXXXXXX</td><td>XXXXXXX</td></tr></table>	район	метро	XXXXXXX	XXXXXXX	
район	метро					
XXXXXXX	XXXXXXX					
Имидж района / Окружение (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
Видимость здания (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
Возможность стихийной парковки (выделите желтым)	<table border="1"><tr><td>да</td><td>нет</td></tr></table>	да	нет			
да	нет					
Транспортная доступность (близость к основным транспортным артериям) (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
Близость к метро / остановкам общественного транспорта (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
Близость к отелям, ресторанам и другим объектам инфраструктуры (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
Близость к торговой инфраструктуре (включая банки, химчистки и проч.) (добавьте комментарий)	XXXXXXX					
3. Коммерческие условия						
Максимальная ставка аренды за кв.м. (USD/кв.м)	XXXXXXX					
Максимальная ставка за операционные услуги за кв.м. (USD/кв.м)	XXXXXXX					



Прогноз численности персонала



Взаимодействие подразделений



Разделение или консолидация офисов



Расположение — «имидж, клиенты, конкуренты, налоговая и т.д.»



Технические характеристики



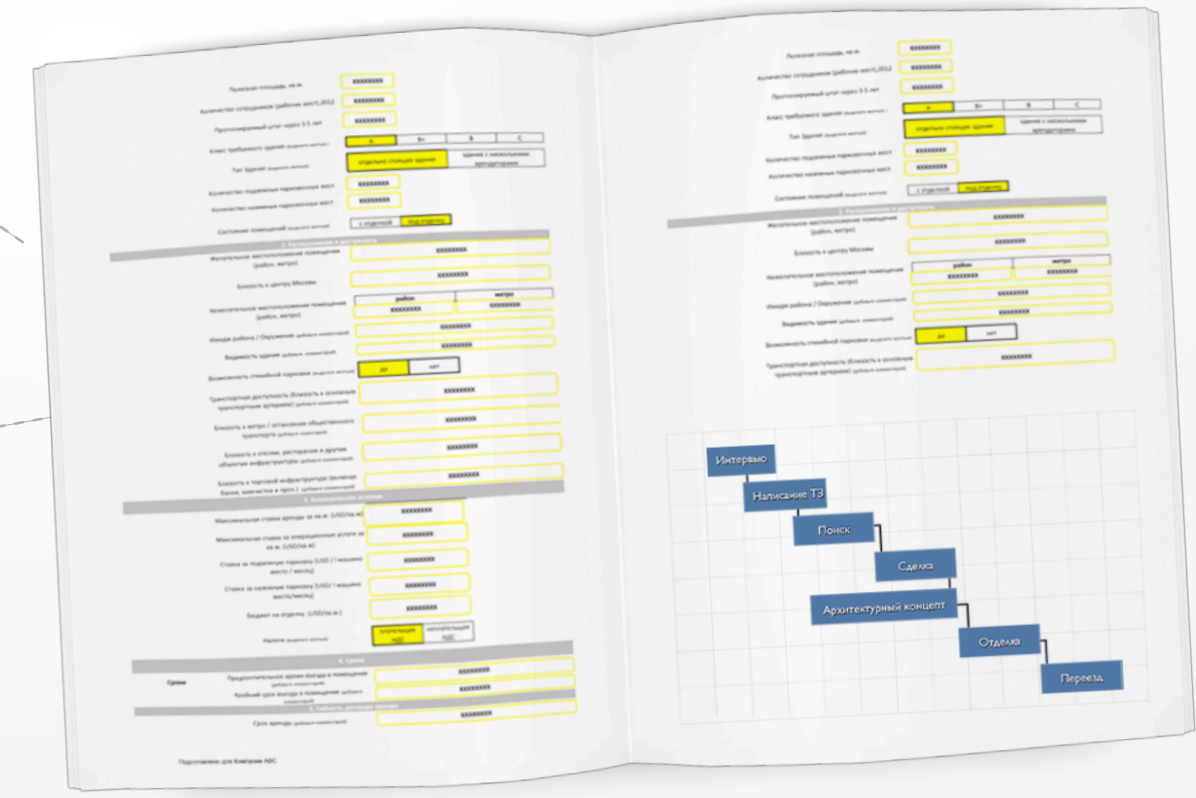
Нестандартные требования

...

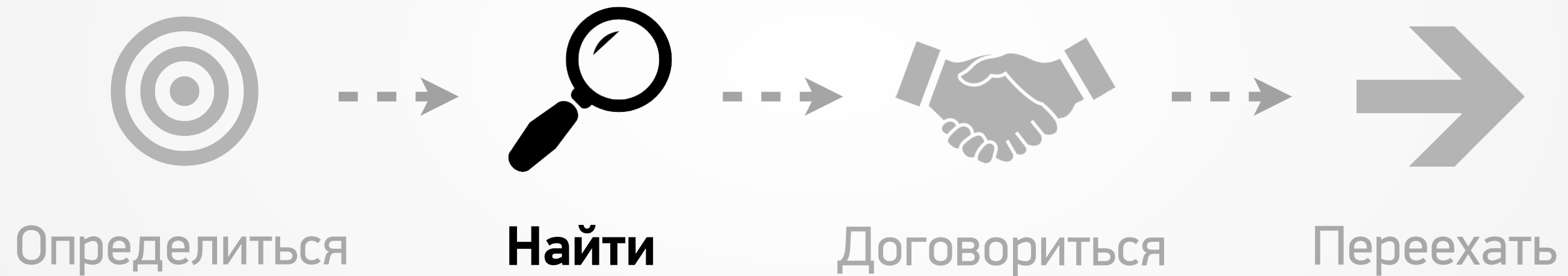
Далее **составляем график,** чтобы ничего не пропустить

Этапы проекта	1 неделя	2 неделя	3 неделя	4 неделя	5 неделя	6 неделя	7 неделя
I. Начало Проекта / определение требований							
Подписание договора об оказании услуг в области недвижимости							
Разработка детального плана осуществления Проекта							
Согласование формата представления отчета по Проекту							
Подтверждение целей и задач Проекта, требований к помещению							
II. Исследование и анализ рынка							
Подготовка Запроса на предложение с последующей рассылкой всем собственникам, девелоперам, инвесторам и агентам по недвижимости							
Подготовка отчета об имеющихся объектах с целью принятия решения							
Отчет по Длинному списку Объектов							
Предварительный осмотр помещений							
III. Определение короткого списка объектов							
Составление предварительного короткого списка выбранных объектов							
Анализ соответствия выбранных помещений требованиям Компании							
Разработка рекомендаций по проведению переговоров в отношении двух-трех отобранных альтернативных объектов							
IV. Запрос предложений от собственников							
Разработка формата запроса коммерческого предложения у собственников в соответствии с требованиями Компании							
Получение коммерческого предложения для Компании от собственников							
V. Сравнительный анализ объектов							
Качественный анализ помещений, выбранных Компанией							
Финансовый анализ выбранных помещений с использованием модели дисконтированных денежных потоков на основании полученных коммерческих предложений от собственников							
Предоставление отчета с результатами качественного и количественного анализа по выбранным помещениям							
VI. Коммерческие переговоры							

Становится ясно, что нужно компании и как к этому прийти



Как арендовать офис

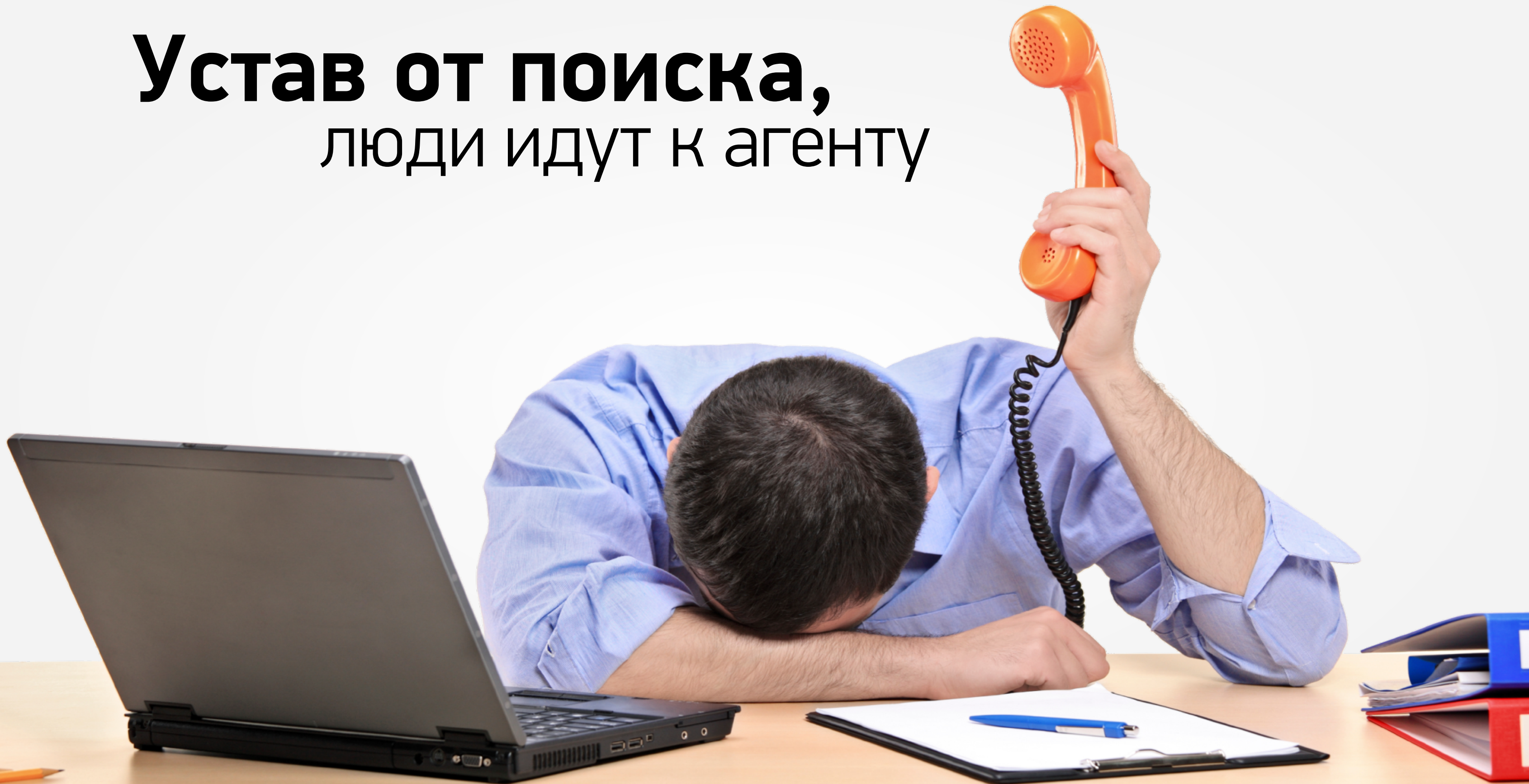


Многие пробуют найти офис **САМОСТОЯТЕЛЬНО**

The image shows a screenshot of a web browser displaying search results on Yandex.ru. The search query is "аренда офиса ЦАО 1000 метров". The browser's address bar shows "yandex.ru/". A warning message at the top right states "информация неструктурирована и зачастую искажена". The search results are listed as follows:

- 1** [Аренда офиса цао - кафе снять](#)
Аренда офиса - лот 4823. **Округ: ЦАО.** Метро: Охотный ряд. Площадь: **1000** кв.м. Стоимость: 677...
Предлагается **офисный** блок в адм. здании, в непосредственной близости от Кремля. ...
Цокольный этаж **280 метров** (окна в приятках). Ставка **аренды** 13 500 руб. за.
amant-realty.ru > oficy/oficy.php?okrug=**ЦАО**&page=12 Москва
- 2** [Аренда офиса 1000 метров ЦАО Москва метро Парк культуры Толстого...](#)
Без посредников, без комиссии и переплат **Офис: Аренда офиса ЦАО** Москва около метро Парк культуры, Толстого Льва по цене от собственников!
bazan.ru > catalog_full/973804.html Москва
- 3** [Аренда офиса метро Арбатская](#)
Площадь одного этажа 220-230 кв. **метров**. Телефон, интернет. Круглосуточная охрана. Парковка 3 маш./места включена в ставку **аренды**. ... Метро: Цветной бульвар. Площадь: от 815 м2. Цена: от **1000** у.е. м2 в год. Номер лота: 1091. **Округ: ЦАО.** Метро: Белорусская.
viparenda.ru > objekti/arenda_ofisa_metro... Москва
- 4** [Аренда офиса ЦАО. Москва, станция метро Пушкинская. Аренда офисных...](#)
Аренда офиса ЦАО м. Пушкинская. **Офисное** помещение площадью 4725 кв.м. ... Собственник.
Цена **1000\$/M2/год**+операционные расходы (150\$/M2/год)+НДС+ коммуналка. ... - Москва, **аренда офисных** помещений, общей площадью: 12, по цене: 15000 руб/кв.м/год.. **офис 12 метров**, 10...
KeyOffice.ru > pomeschenie-31130.html Москва

**Устав от поиска,
люди идут к агенту**



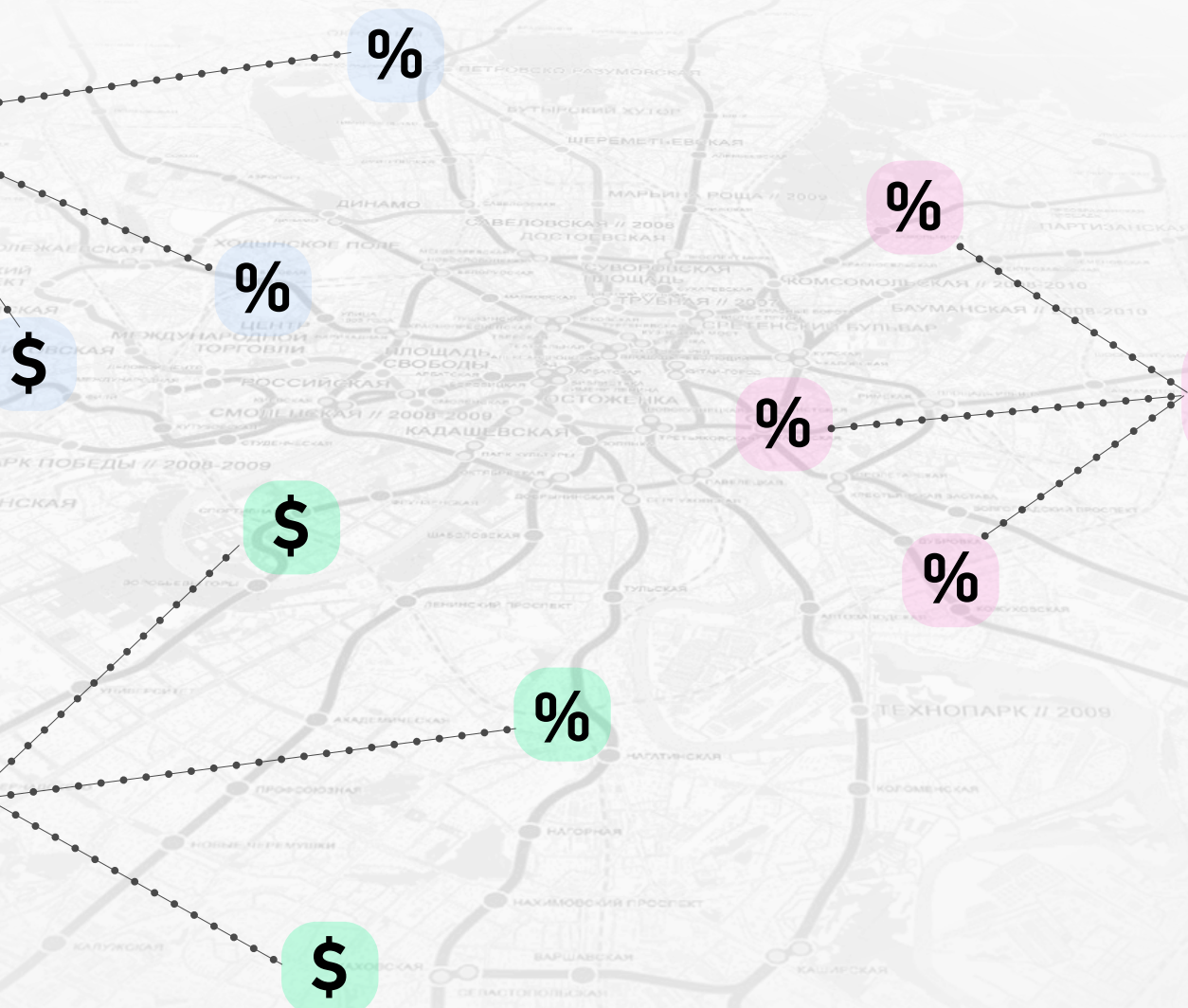
Но агенты **не ищут,**

а предлагают те адреса, которые им выгодно продать

Агентство 1

Агентство 2

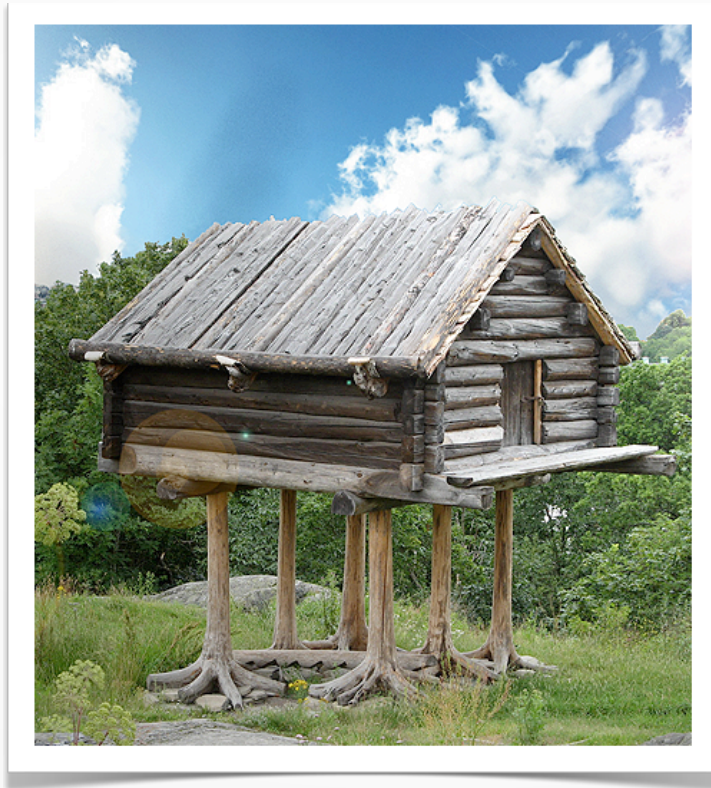
Агентство 3



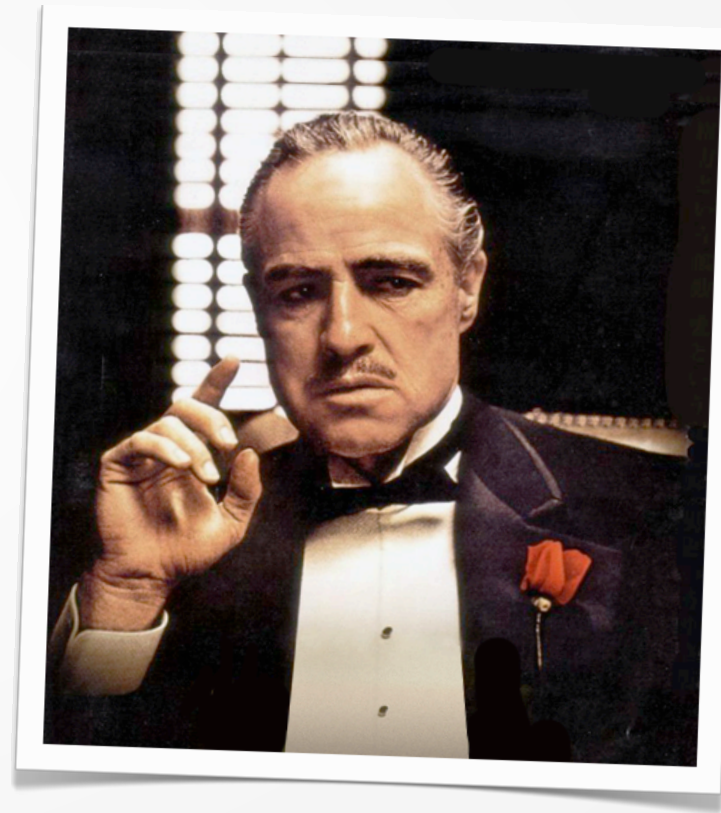
Агенты манипулируют **ВАШИМ ВЫБОРОМ** И В ИТОГЕ:



Переплата



Странные
объекты



«Не ваш»
арендодатель

Как выбрать из 12.000* объектов **1 здание?**

*средняя оценка количества объектов в Москве



🎯 12 000 объектов в Москве

🎯 800 в секторе ваших поисков

🏠 100 свободны и подходят по основным критериям

✅ 20 полностью соответствуют требованиям

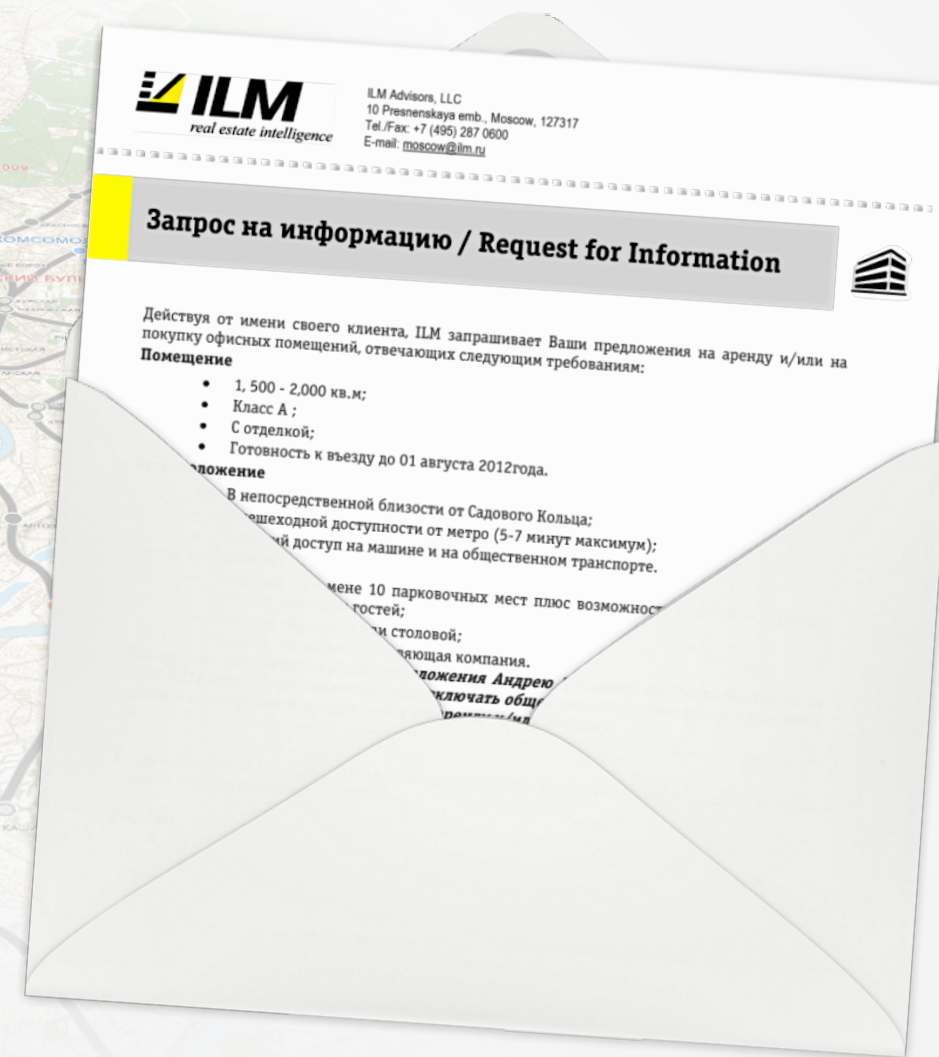
👉 10 рекомендуем к просмотру

🏠 3 отобрали в короткий список

Идентифицируем
все здания в зоне поиска

Для этого **рассылаем запросы** **всем участникам рынка** собственникам, девелоперам и агентам

100
300
5000
запросов*



*столько, сколько потребуется

Ответы приходят разные и требуют обработки

Сдается в аренду:

Офис, площадью 300 кв. м
в офисном блоке.
Вход с 1-ой линии домов,
50 метров от Менделеевской,
от Новослободской метров 100.
7 этаж, стоимость
44 000р. в месяц.

Григорий

Григорий, что это?

9261117160

9261117160

9261117160

Сдается
89162233200

9261117160

Условия аренды офисных помещений в БЦ «Европа»

- 1. Арендодатель**
ООО СпецСтройТехнологии
- 2. Арендатор**
Арендатор должен являться
зарегистрированным в
России юридическим лицом,
платящим НДС.
- 3. Бизнес-центр класса «А»**
- 4. Расположение**
Москва, ул. Паперника,
д.10а, м. Рязанский проспект
- 5. Состав проекта**
44500 кв.м., из них общая
арендуемая офисная
площадь – 38300 кв. м;
Этажность – 11 наземных

Приводим к единому виду

Выделяем
главное









Уточняем
детали



Фильтруем
«спам»

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ		ILM real estate intelligence
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ		
БЦ "Волна" предлагает в аренду помещение под размещение офиса в корпусе Альфа		
Собственник здания Арендодатель	ООО "Эдмонд"	
Управляющая компания	ЗАО "Технологии Жизни"	
Эксплуатирующая компания	ООО "СпецЭлектроИнвест"	
Общая Арендваемая Площадь, кв.м	507,62 кв.м (ВОМА с учетом сервисных зон) (КК 29%)	
Расположение	г. Москва, ул. Рязанский пр-т, д 45	
Целевое назначение арендуемых помещений	административный офис	
КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЯ		
Постоянная Ставка Арендной платы (за 1 кв.м в год), без НДС (ставка базовой арендной платы)	\$780	
Ежегодная индексация	7%	

Проводим качественный анализ

			Баллы		Вес				
1		Расположение	3	×	20%	=	0,6		
2		Близость к метро	1	×	10%	=	0,1		
...									
27		Репутация	2	×	5%	=	0,1		
							2,5		

Баллы — наша профессиональная оценка. Вес — значимость качества для вас.

И составляем
**короткий
СПИСОК
ОБЪЕКТОВ**



Осталось 3 объекта —

КАК СДЕЛАТЬ ОКОНЧАТЕЛЬНЫЙ ВЫБОР?



Насколько **экономически эффективен** каждый объект?



Как **обосновать** свой выбор аудиторам и акционерам?

Бутово
1900\$ / м²

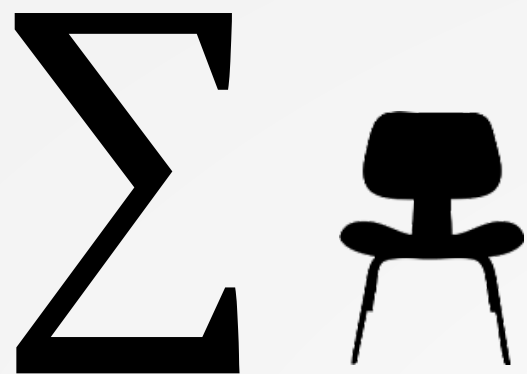


Почему у вас такой вид, каждый раз, когда мы интересуемся экономическим обоснованием?



Нужно знать,
СКОЛЬКО СТОИТ
одно рабочее место
в каждом помещении

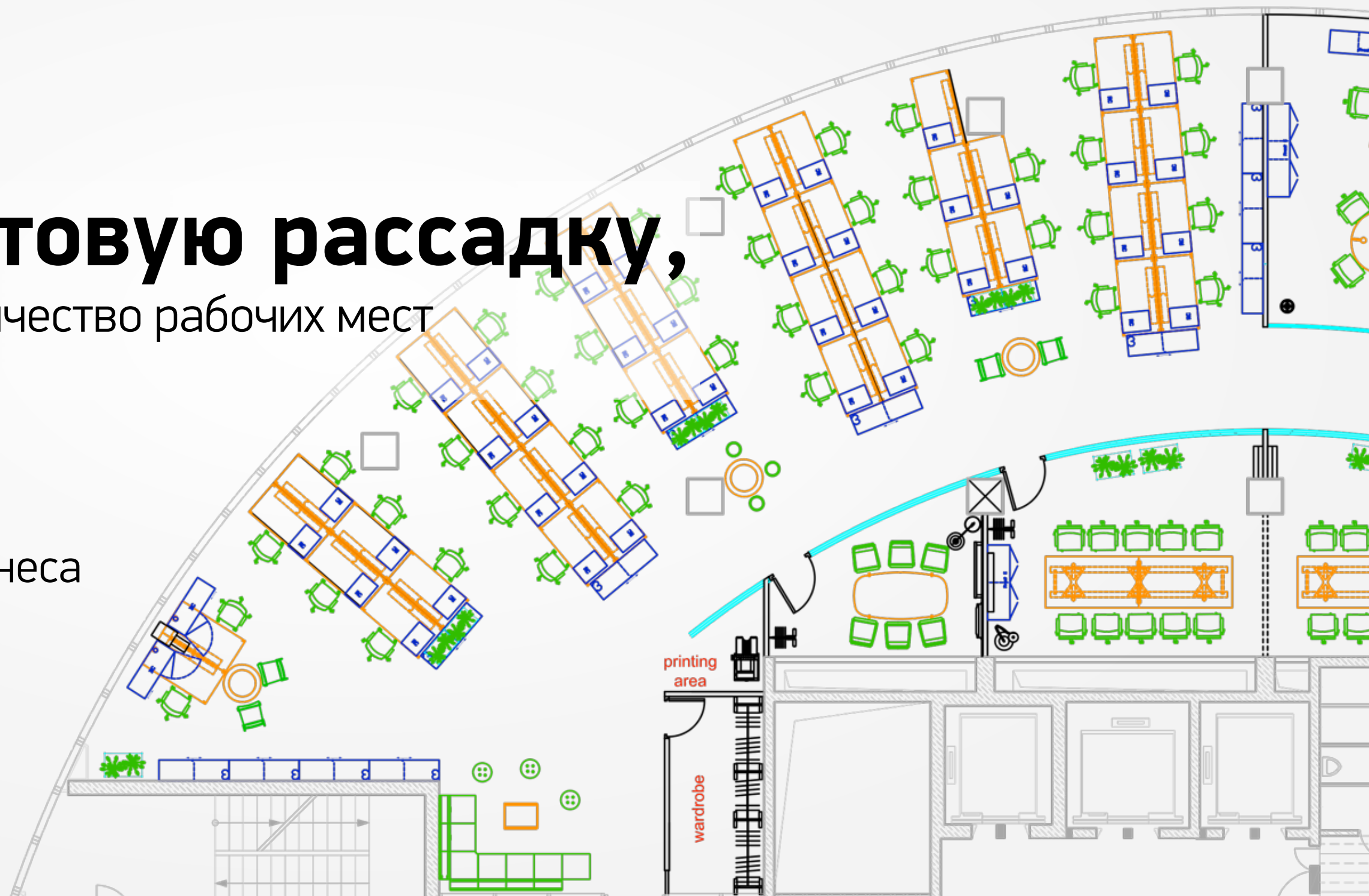
$$\text{Chair with } \$ = \frac{\sum \$}{\sum \text{Chair}} = ?$$

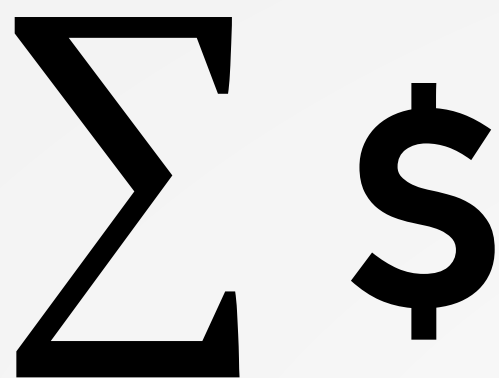


Делаем тестовую рассадку,

чтобы определить количество рабочих мест
в каждом помещении

С учетом специфики бизнеса
и планов на будущее





Считаем **cash flow*** за весь срок аренды

С учётом всех скрытых коэффициентов, систем измерения (БТИ, ВОМА), индексации, затрат на переезд, отделки, амортизации и т.д.

*денежные потоки

кэш_флоу.xls

Главная Макет Таблицы Диаграммы SmartArt Формулы Данные Рецензирование

L35 fx

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36

A B C D E F

Расчет расходов Компании ABC при аренде офисного помещения					
Здание №3					
Движение денежных средств					
	Год 1				
	1Q	2Q	3Q	4Q	Итого
Первоначальные расходы					
Стандартные отделочные работы	4 983 600	0	0	0	4 983 600
Стоимость переезда	300 000	0	0	0	0
Стоимость мебели	87 000	0	0	0	0
Стоимость IT оборудования	0	0	0	0	0
Итого первоначальные расходы	5 370 600	0	0	0	5 370 600
Расходы					
Базовая ставка	2 311 655	2 311 655	2 311 655	2 311 655	9 246 619
Операционные расходы	267 649	267 649	267 649	267 649	1 070 598
Компенсация отделочных работ	-397 476	-397 476	-397 476	-397 476	-1 589 904
Дополнительные расходы	31 148	31 148	31 148	31 148	124 590
Парковка	70 271	70 271	70 271	70 271	281 084
Корректировка с учетом арендных каникул	-3 532 767				-3 532 767
Страховой депозит	3 446 880	0	0	0	3 446 880
Итого расходы	2 197 360	2 283 247	2 283 247	2 283 247	9 047 100
Итого движение денежных средств	7 567 960	2 283 247	2 283 247	2 283 247	14 417 700
NPV (Ставка дисконтирования 10%)					
NPV	7 567 960	2 216 744	2 152 179	2 089 494	14 026 377
Совокупная NPV	7 567 960	9 784 704	11 936 883	14 026 377	14 026 377
Данные для анализа					
		Поправка на курс ЦБ			
Полезная площадь, кв. м.	8 306	8 306			
Арендуемая площадь, кв. м.	9 438	9 438			
Количество парковочных мест на подземной парковке	56	56			

Суммарная Здание №1 Здание №2 Здание №3 +

Режим разметки страницы Готово

Получаем эффективную стоимость 1 рабочего места за весь срок аренды



43 400\$

за 5 лет



45 800\$

за 5 лет



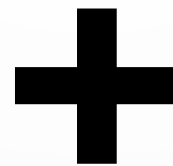
41 500\$

за 5 лет

Становится легко выбрать и обосновать



3 лучших
объекта



Финансовый
анализ каждого

Как арендовать офис



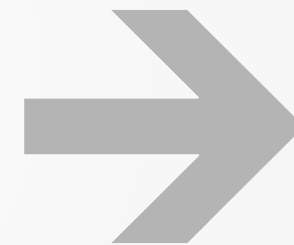
Определиться



Найти



Договориться



Переехать

**Мы выступаем
АДВОКАТОМ
арендатора**




Добиваемся

1 

**Лучшей
цены**

с учётом скрытых параметров

2 

**Защиты
от рисков**

с учётом дополнительных
обязательств собственника

3 

**Точных
формулировок**

с использованием лучших
рыночных практик



1

Цена

Кейс 4: Просчитались

Арендатор счёл приемлемым:

12% коэффициент общих площадей в здании

+

15% «коридорный коэффициент»

+

9,5% ежегод. индексацию арендной ставки



В итоге всё это привело к увеличению арендной ставки на 85% на 5-м году арендного договора.



Мы торгуемся о цене



Ведём **параллельные переговоры***
по объектам короткого списка



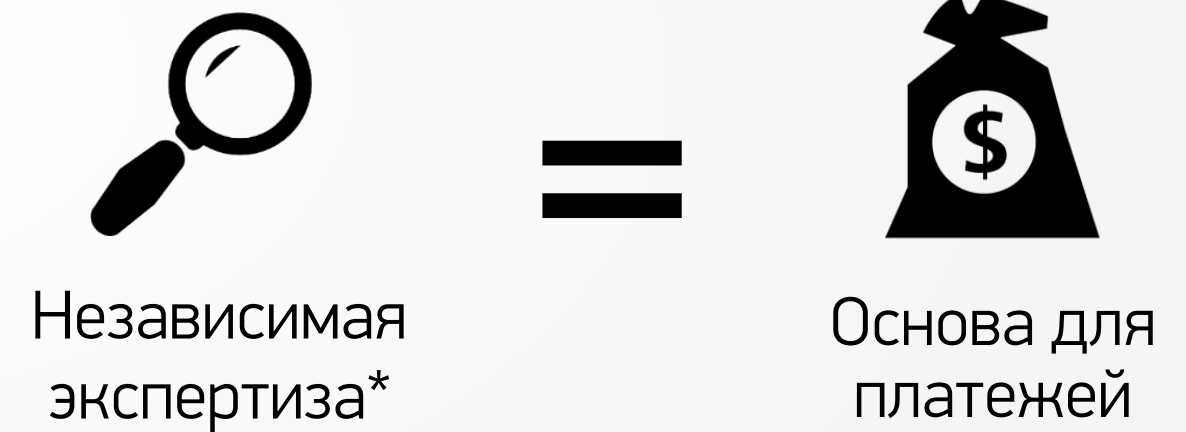
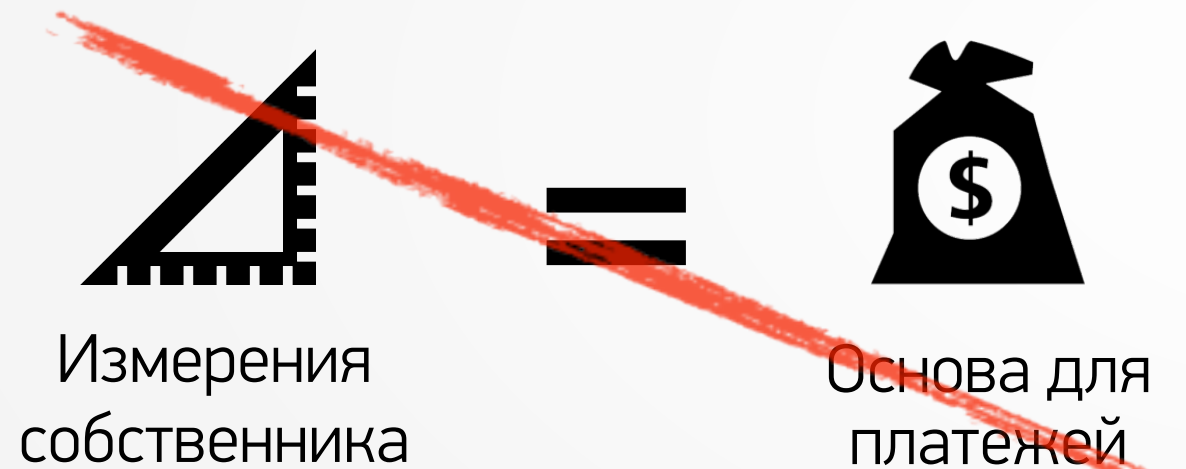
Выявляем **скрытые факторы**,
влияющие на итоговый cash flow

*Профессионально «сталкиваем лбами» владельцев зданий



Например:

измерение площадей



*Если измерения арендатора отличаются более, чем на 2%



2

Защищаем от рисков,

чтобы не стать заложником
«негативного сценария»



Например,

защищаем от срыва сроков

	Было	Стало
Начало срока аренды	апрель 2013	7 апреля 2013
Санкции за срыв сроков передачи помещения Арендатору	Отсутствуют	<ol style="list-style-type: none">1. Задержка в передаче откладывает дату начала оплаты аренды.2. Дополнительно: штраф за каждый день просрочки = стоимости 1-го дня аренды.3. Если срок просрочки более 60 дней, то:<ol style="list-style-type: none">а) арендатор имеет право расторгнуть договорб) собственник выплачивает дополнительный штраф, равный стоимости 3-х месяцев аренды



Все договорённости ФИКСИРУЕМ в соглашении о намерениях*



20.02.2012
г. Москва

20.02.2012
Moscow

ПИСЬМО О НАМЕРЕНИЯХ

Ниже определены основные условия, на основании которых Арендатор и Арендодатель готовы вступить в отношения аренды офисных помещений в бизнес-центре «Океан», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Правды, д.23/12.

LETTER OF INTENT

Below are defined the main terms and conditions under which the Tenant and the Landlord are willing to enter into a lease relationship with respect to office premises the business center "Ocean" located at the address: 23/12 Pravdi Str., Moscow.

1. Арендодатель
ЗАО Эконикс-М

Landlord
CJSC Ekonix-M

2. Управляющая компания
Пропертис ЮК

Property Management Company
Properties UK

Арендодатель гарантирует Арендатору предоставление услуг по управлению Зданием в необходимом объеме.

The Landlord shall guarantee the provision of building management services to the appropriate quality.

3 Арендатор
ЗАО Югросгаз

Tenant
CJSC Ugrosgaz

Арендатор подтвердит статус плательщика НДС своего юридического лица до подписания настоящего Письма о Намерениях в форме Письма о Намерениях.

The Tenant shall confirm the VAT status of its legal entity prior to the execution of this Letter of Intent in the format of the Letter of Intent.

*Соглашение обязует собственника снять помещение с рынка



Э Договор



Типовой договор **собственника:** **просрочка на 10 дней**

Договор расторгается
в одностороннем
порядке. **Без суда.**

10.1 Арендодатель имеет право расторгнуть Договор Аренды в одностороннем внесудебном порядке, т.е. отказаться от исполнения Договора Аренды, путем направления письменного уведомления Арендатору за 10 (десять) календарных дней до предполагаемой даты расторжения в следующих случаях:

10.1.1 если оплата Арендной Платы или ее части или любых других сумм, подлежащих оплате Арендатором в соответствии с положениями Договора Аренды просрочена на 10 (десять) банковских дней или более;



Типовой договор **собственника:**

Штрафные санкции

Договор расторгнут
Но платить за аренду
придется либо до конца
5 лет, либо до въезда
нового арендатора

10.4 В случае расторжения Арендодателем Договора Аренды по основаниям, изложенным в пунктах 10.1.1., 10.1.2. 10.1.3. и 10.1.4. настоящей статьи Арендатор обязан уплатить Арендодателю по требованию последнего в течение 30 (тридцати) дней с момента предъявления требования:

10.4.1 Сумму, равную сумме Арендной Платы, которая подлежала бы уплате Арендатором в том случае, если бы Договор Аренды не был расторгнут, за период начиная с даты расторжения, указанной в уведомлении Арендодателя, до той из нижеуказанных дат, которая наступит ранее:

- Даты, на которую площадь Помещений, вновь сдана в аренду и на которую начинаются арендные платы по иному договору аренды с новым арендатором;
- Даты истечения 5 (пяти) лет с момента вступления в силу Договора Аренды;



Согласовываем договор*



Находим все
скрытые нюансы

и



Даём **верные
формулировки**

*Наши специалисты согласовали 1000 договоров аренды.



4

РИСК незакрытия сделки

Переговоры могут затянуться и площадь уйдёт другому — это угроза остаться без офиса, т.е. остановить бизнес.



Чтобы снизить риск



Следим

- 1 За другими претендентами на это помещение
- 2 За соседними помещениями в этом же здании



Мониторим альтернативы



Сверяемся с графиком

Как арендовать офис



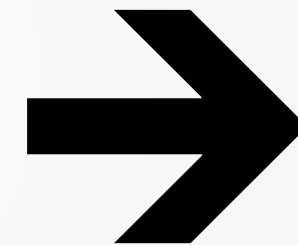
Определиться



Найти



Договориться



Переехать

Переезд



Согласование проекта отделки*

НЕОБХОДИМ КОНТРОЛЬ



Соблюдение



Сроков



Бюджета

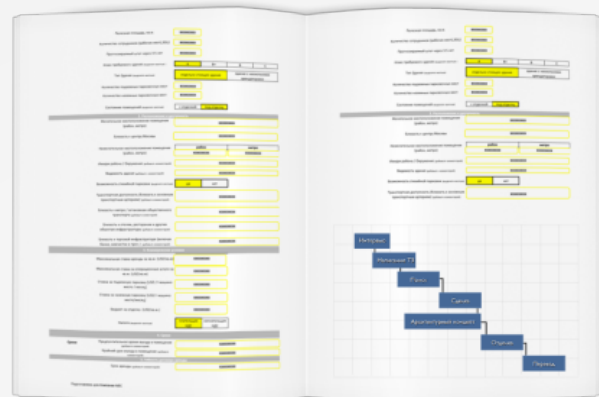


Качества

*мы знаем как, но это отдельная история

Теперь вы знаете, **ЧТО НУЖНО**
для аренды офиса





ТЗ на поиск

с учётом долгосрочных планов



Полный охват

и взвешенный выбор



Фин. анализ

для обоснования



Сопровождение

торг, согласование и закрытие сделки

ИНАЧЕ ЕСТЬ РИСК



Потерять

500 человеко-часов на поиск
включая время ТОП-ов и владельцев бизнеса

сотрудников

при переезде в неудобное место



Получить «не свой» офис

агентства продадут вам то, что им выгодно



Стать заложником договора

без комментариев — вы видели примеры



Платить за 2 офиса одновременно

если нет планирования и управления рисками

**Защитите себя —
включите в вашу команду
профессионалов**



sos@ilm.ru

+7 (495) 215-17-82

123317, Москва, Пресненская наб., 10
«Башня на Набережной», ММДЦ «Москва-Сити»



ILM
real estate intelligence