

PROESTATE 2018

**СОСТАВЛЕНИЕ ПЛАНОВ  
СДАЧИ В АРЕНДУ**



# Содержание семинара

- План сдачи в аренду
- Состав и размещение арендаторов
- Планирование помещений
- Предварительный отбор возможных арендаторов



# Компоненты плана сдачи в аренду.

**КОНТРОЛЬНЫЙ**

**СПИСОК**



План заполнения



График арендной платы



Расходы на усовершенствования  
для арендаторов



Вероятность продления  
договоров с арендаторами



Затраты на продление договоров



# Что такое план заполнения?

Планы заполнения показывают состав и размещение арендаторов (площадь и конфигурация этажа), площадь и ставки арендной платы

7-й ЭТАЖ 22,600 кв.фт.	Название арендатора КОМНАТА # 700 22,500 До 30.06.2016												
6-й ЭТАЖ 22,300 кв.фт.	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 600 2,800	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 620 1,100	Название арендатора КОМНАТА # 630 2,100 До 30.04.2014	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 640 2,900	Название арендатора КОМНАТА # 650 9,200 До 30.06.2015			Название арендатора КОМНАТА # 690 4,200 До 30.09.2014					
5-й ЭТАЖ 22,570 кв.фт.	Название арендатора КОМНАТА # 500 22,570 До 31.03.2013												
4-й ЭТАЖ 22,330 кв.фт.	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 400 8,900			Название арендатора КОМНАТА # 430 4,400 До 30.09.2015	Назв. арендатора КОМНАТА # 436 1,500 До 31.03.2013	Назв. арендатора КОМНАТА # 440 680 До 30.06.2013	Название арендатора КОМНАТА # 450 4,700 До 31.01.2014	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 640 2,150					
3-й ЭТАЖ 22,600 кв.фт.	Название арендатора КОМНАТА # 300 2,800 До 30.09.2013		Название арендатора КОМНАТА # 375 19,700 До 30.04.2014										
2-й ЭТАЖ 21,800 кв.фт.	Название арендатора КОМНАТА # 200 4,800 До 31.10.2013	Название арендатора КОМНАТА # 210 4,100 До 30.11.2014	Название арендатора КОМНАТА # 230 5,700 До 31.12.2012	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 250 ###			***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 290 2,100						
1-й ЭТАЖ 26,250 кв.фт.	Назв. арендатора КОМНАТА # 100 7,050 До 31.03.2012	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 120 2,700	***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 150 6,050	Название арендатора КОМНАТА # 180 1,850 До 31.08.2014		***СВОБОДНО*** КОМНАТА # 180 1,500	Назв. арендатора КОМНАТА # 190 1,100 До 31.07.2013						
Год окончания аренды				Свободно		Сдано, %		Всего, кв.фт.					
2014				2012		2013		2016 >					
2015				2014		2015		2016 >					
2016 >				2016 >		2016 >		2016 >					
				Сдано, кв.фт.		Свободно		Сдано, %		Всего, кв.фт.			
				Офисы		118,950		35,300		77.12%		154,250	



# Идеальный состав арендаторов оптимизирует доходы здания.

**Профессиональный или офис  
общего назначения**



**Арендаторы с удобствами**



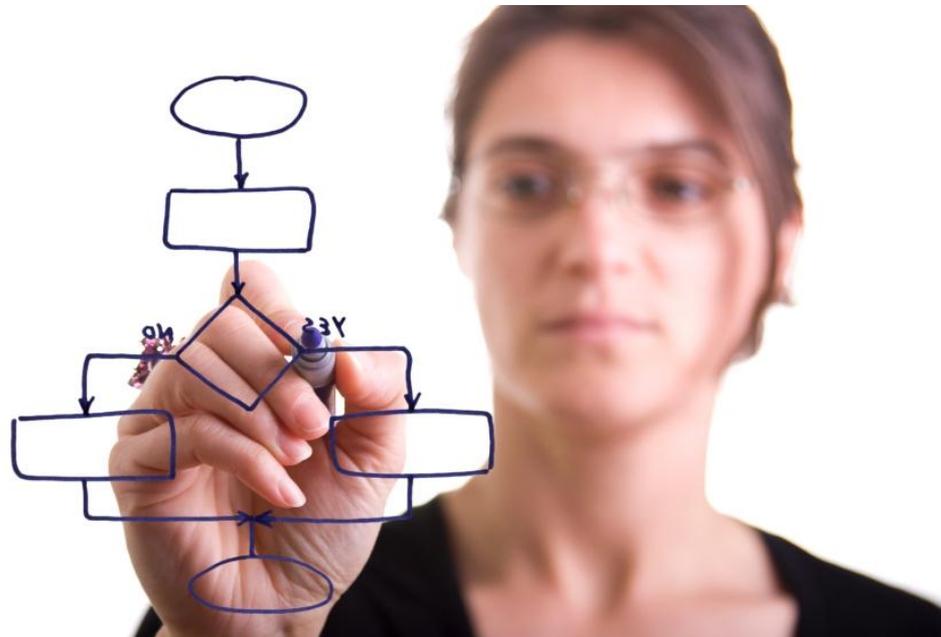
**Спорные организации**

**Финансовая стабильность**



# Дополнительные аспекты.

- Размещение арендаторов
- Аренда торговых помещений в офисных зданиях
- Сдача в аренду зданий медицинского назначения (ЗМН)

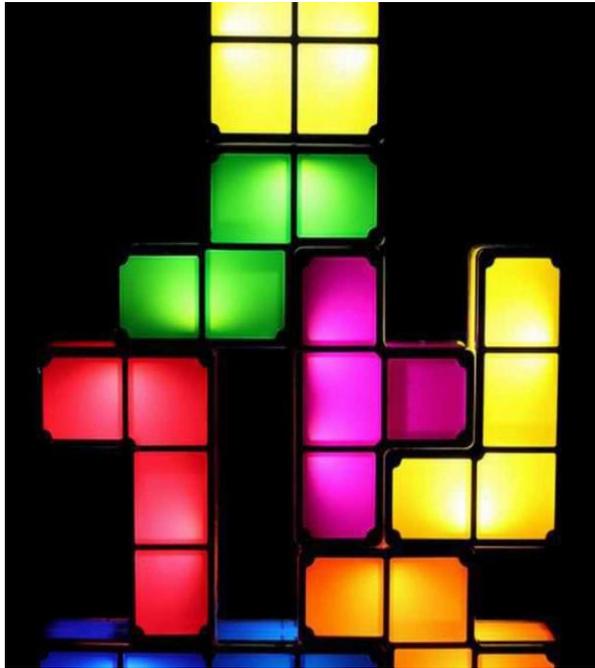


# Следует ли сдавать площади похожим арендаторам?

- **Преимущества**
  - Синергический эффект
  - Повышенная арендная плата
  - Концентрация ресурсов
  - Репутация
- **Недостатки**
  - Риск
  - Ограничение возможностей
  - Конкуренция



# ЦИТАТА



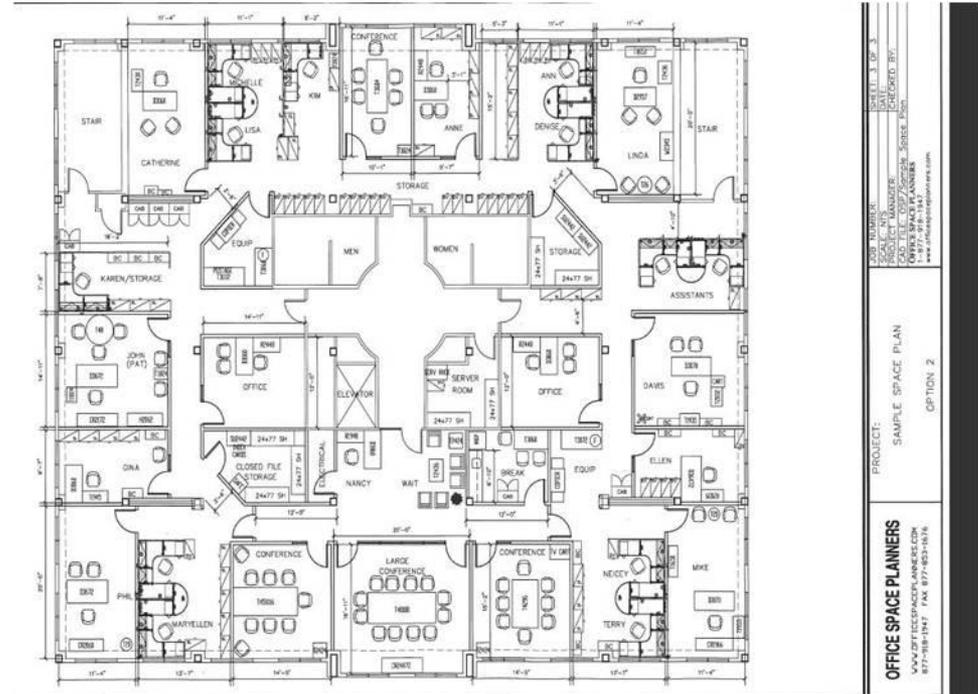
Стивен Кэри, CPM®

“ Состав и размещение арендаторов **не должны быть случайными**. Не забывайте, что вы работаете над стратегией состава и размещения арендаторов, **оптимальной для успеха владельца и других арендаторов.** ”



# Преимущества планирования помещений.

- Защита интересов владельца
- Поддержание стоимости объекта
- Оптимизация арендуемых площадей
- Обеспечение максимального дохода
- Усовершенствование объекта



Источник: Компания Office Space Planners ([www.officespaceplanners.com](http://www.officespaceplanners.com))



# Специалисты по планированию помещений.

- Компании по дизайну интерьеров
- Архитектурные бюро
- Компании по продаже офисной мебели
- Планировочные компании



# Планирование помещений: Принципы распределения площадей.

- Определите потребности возможного арендатора
- Соблюдайте общие принципы планирования
- При составлении предварительного плана пользуйтесь контрольным списком

## КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК: ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

- Знайте, какая мебель и оборудование могут поместиться в помещении
- Планировка должна соответствовать размещению подразделений компании
- Покажите расположение помещения по отношению к местам общего пользования в здании, например, к лифтам и туалетам
- Четко укажите размеры помещения
- Укажите масштаб и расшифруйте символы, использованные в плане
- Покажите, как открываются двери, и окна



# Строительство УА.



Учтите **экономические** параметры **аренды**



# Предварительный отбор возможных арендаторов.

**КОНТРОЛЬНЫЙ**

**СПИСОК**

Требования к помещениям

Финансовое положение и стабильность

Требуемые услуги

Учтите уникальные требования арендаторов торговых помещений



УПРАЖНЕНИЕ  
СОСТАВ И РАЗМЕЩЕНИЕ  
АРЕНДАТОРОВ



- Здание «1300 Смит-Стрит»

<u>Площади</u>	<u>Арендаторы</u>
Наземный этаж	Кофейня «Старбакс», книжный магазин, киоск чистильщика обуви, туристическое агентство «Джонс», Первый оклендский банк, аптека «Уолгринс», почтовая служба, магазин художественных товаров
2й этаж	<b>Свободно, в наличии целый этаж (14,928 кв. ф.)</b>
3й этаж	Офис компании IBM для корпоративных клиентов
4й этаж	Крупная страховая компания
5й этаж	Офисы бухгалтерских компаний
6й этаж	<b>Свободно, в наличии угловое помещение (2,932 кв. ф.)</b> Компания «Кин Интериор Дизайнс»
7й этаж	Офисы юридических компаний
8й этаж	Финансовая компания «Шваб»
9й этаж	<b>Свободно, в наличии половина площадей (не смежные) (5,534 кв. ф.)</b> Офис группы компаний «Браунс» (ИТ-консалтинг)



# ВОПРОСЫ

1. Перечислите параметры, влияющие на состав арендаторов данного объекта.
2. Арендаторов какого типа Вы разместите в каждом из свободных помещений? Какие арендаторы не подходят этому зданию?
3. В какой ситуации Вы проведете перепланировку помещений для организации офисов большей или меньшей площади?



Муртола Яна  
УК Прима Менеджмент  
+7 (921) 638 46 78  
[y.murtola@prima1.ru](mailto:y.murtola@prima1.ru)

