



ВЫБОР ПОМЕЩЕНИЯ  
КАК НАЙТИ ИДЕАЛЬНЫЙ ОФИС ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

# АНАЛИЗ ТЕКУЩИХ ПЛОЩАДЕЙ

Помещения	Площадь, кв. м	Кол-во раб. мест (факт)	кв.м. на чел.	% от общ. S
<b>ИТОГО S, кв.м</b>	<b>410,50</b>	<b>44</b>		<b>100%</b>
<b>Компания 1</b>	<b>108,00</b>	<b>22</b>		<b>26%</b>
Оpen-space	87,00	20	4,35	21%
Кабинет	21,00	2	10,50	5%
<b>Компания 2</b>	<b>47,00</b>	<b>13</b>		<b>11%</b>
Оpen-space	24,00	8	3,00	6%
Кабинет	23,00	5	4,60	6%
<b>Support</b>	<b>41,30</b>	<b>9</b>		<b>10%</b>
Бухгалтерия	27,00	6	4,50	7%
АХС	14,30	3	4,77	3%
<b>Переговорные</b>	<b>51,90</b>			<b>13%</b>
1	16,40			4%
2	23,50			6%
3	12,00			3%
<b>Общие полез. S</b>	<b>60,30</b>			<b>15%</b>
Столовая	13,90			3%
Кухня	12,90			3%
Ресепшн	16,00	1	16	4%
Серверная	5,00			1%
Санузлы	12,50			3%
<b>Общие S</b>	<b>102,00</b>			<b>25%</b>
Лестница 1	17,60			4%
Лестница 2	16,40			4%
Коридор	55,00			13%
Коридор АХС	13,00			3%



# РАСЧЕТ РАБОЧИХ МЕСТ

## Расчет количества человек в офисе

Полезная S на чел., в. М.	7
Кофф. мест HotDesk (HD)	0,5

0,7

0,3

1

	Сотрудники факт	Кол-во раб. мест
<b>Компания 1</b>	<b>34</b>	<b>25</b>
Open-space пост.	6	10
Open-space HD	22	11
Кабинеты	6	4
<b>Компания 3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Компания 2</b>	<b>15</b>	<b>8</b>
Open-space HD	6	3
Open-space HD	4	2
Кабинеты	3	2
Кабинеты	2	1
<b>Support</b>	<b>12</b>	<b>8</b>
Бухгалтерия	5	4
Секретарь	1	
Support	6	4
<b>ИТОГО</b>	<b>64</b>	<b>40</b>



# ПРОЕКТ ПЛОЩАДИ НОВОГО ОФИСА

Помещения	Показатель	Площадь, кв. м	Раб. мест (факт)	Сотрудники (факт)	кв.м. на чел. по факту раб. Мест	% от общ. S	% от общ. S по текущему офису
<b>ИТОГО S, кв.м</b>	<b>525</b>	<b>687,59</b>	<b>56</b>	<b>64</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Компания 1</b>	<b>140</b>	<b>264,44</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>9,44</b>	<b>38%</b>	26%
Open-space HD	77	226,88	17	23	13,35	33%	
Open-space постоянно	42	0,00	6	6			
Кабинеты	21	37,56	5	5	7,51	5%	
<b>Компания 2</b>	<b>53</b>	<b>65,70</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>5,05</b>	<b>10%</b>	11%
Open-space	35	35,76	8	8	4,47	5%	
Кабинеты	18	29,94	5	6	5,99	4%	
<b>Компания 3</b>	<b>11</b>	<b>16,68</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5,56</b>	<b>2%</b>	
<b>Support</b>	<b>54</b>	<b>75,96</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>6,33</b>	<b>11%</b>	10%
Бухгалтерия (общая)	25	28,54	5	6	5,71	4%	
АХС	29	47,42	7	6	6,77	7%	
<b>Переговорные</b>	<b>100</b>	<b>75,78</b>				<b>11%</b>	13%
1		23,66				3%	
2		26,77				4%	
3		8,63				1%	
4		4,01				1%	
5		5,25				1%	
6		2,46				0%	
7		5,00				1%	
<b>Общие полез. S</b>	<b>70</b>	<b>86,18</b>				<b>13%</b>	15%
Столовая	30	14,84				2%	
Ресепшн	20	23,15	1	1	23,15	3%	
Серверная	5	8,64				1%	
Прочие	15	39,55				6%	
<b>Общие S</b>	<b>98</b>	<b>102,85</b>				<b>15%</b>	25%
Общие БЦ		102,85				15%	

Критерий	Показатель	Проект 1 Ricci
<b>Консультант</b>		
<b>Адрес</b>	<b>Офис проект</b>	<b>Офис новый</b>
БЦ/отдельно стоящее здание	БЦ	БЦ
Удаленность от метро	10 мин. max	2 мин
<b>Отделка</b>	<b>готово к въезду</b>	<b>ремонт</b>
Базовая ставка с НДС, руб. за кв.м. в год	22 000	26 000
Эксплуатация, руб. за кв.м. в год	0	816
Полная ставка с НДС и экспл., руб.	22 000	26 816
<b>Стоимость в месяц, руб.</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 536 557</b>

# ФИНАНСОВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

## АРЕНДА (помощь в расчетах)

Shortlist	Арендуемая площадь, м2	Полезная площадь, м2	Возможное кол-во рабочих мест, переговорные, ресепшн)	БАС, без НДС, руб.	Эксплуатация, руб. за кв.м в год. С НДС	Переменная аренд плата, руб. /мес.	Ставка, руб. за кв. м. в год С НДС+эксплуатация	Индексация ежегодн., %	Ежемесячная сумма аренды + эксплуатация, руб. с НДС
Текущий офис	410,5	200,5	50,0	20 770,0	0,0	45 000,0	24 924,0	5,0	852 608,5
Новый офис	687,6	584,9	64,0	21 666,0	816,4	60 000,0	26 816,4	2,5	1 536 557,5
<b>Допущения для ремонта</b>									
Ремонт (стоимость за кв.м.)	150								
Косметический ремонт (стоимость за кв.м.)	0								
shell&core (доп. вложения)	0								

Всего в год, руб., в т.ч. НДС	Гарантийный взнос, мес.	Сумма гарантийного взноса, руб.	Каникулы	Стоимость парковочного места С НДС, в мес. , руб.	Кол-во парковочных мест, шт.	Сумма за парковку в месяц, в т.ч. НДС	Затраты на ремонт, индикатив, руб.
10 771 302,0	2,0	1 624 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
18 438 690,4	2,0	2 979 465,0	0,0	12 000,0	1,0	12 000,0	87 736,5

# ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ В ПЕРИОДАХ

## Текущий офис

Денежные потоки	апр.	май	июнь	июль	август	сент.	октябрь	ноябрь	декабрь	янв.21	фев.21	мар.21	ИТОГО 2021	апр.2021-22	Планируемый бюджет с расчетом увеличения площади, руб. с НДС
1 Аренда помещения, в т.ч. Парковка	852 000	426 000	426 000	852 609	852 609	852 609	852 609	852 609	895 239	895 239	895 239	895 239	9 547 998	10 966 677	11 433 000
2 Интернет и пр.	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	540 000	540 000	756 000
<b>ИТОГО</b>	<b>897 000</b>	<b>471 000</b>	<b>471 000</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>940 239</b>	<b>940 239</b>	<b>940 239</b>	<b>940 239</b>	<b>10 087 998</b>	<b>11 506 677</b>	<b>12 189 000</b>

## Переезд (09 ноября окончание аренды)

Денежные потоки	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	янв.21	фев.21	мар.21	ИТОГО 2021	апр.2021-22	апр. 2022-23
1 Аренда помещения текущая	852 609	812 000	812 000	852 609	852 609	852 609	0	0	0	0	0	0	5 034 434	0	
2 Аренда новая всего							0	397 274	1 536 558	1 536 558	1 536 558	1 536 558	6 543 504	18 669 257	19 175 439
3 Гарантийный взнос								121 515	1 489 732				1 611 248		
4 Услуги переезда+ ремонт							150 000	242 737					392 737		
5 Коммунальные платежи	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	565 000	600 000	600 000
<b>ИТОГО</b>	<b>897 609</b>	<b>857 000</b>	<b>857 000</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>897 609</b>	<b>195 000</b>	<b>811 526</b>	<b>3 076 290</b>	<b>1 586 558</b>	<b>1 586 558</b>	<b>1 586 558</b>	<b>14 146 923</b>	<b>19 269 257</b>	<b>19 775 439</b>

переплата по итогу 2020 г. бюджет, руб.

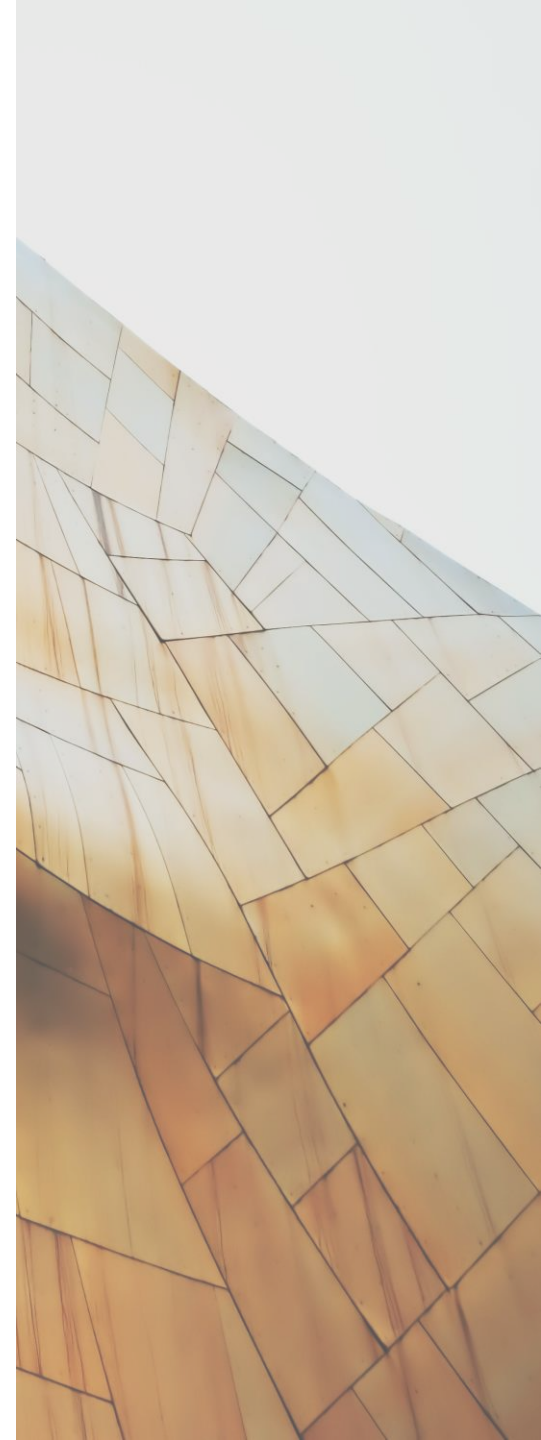
в месяц, руб.

1 957 923

163 160

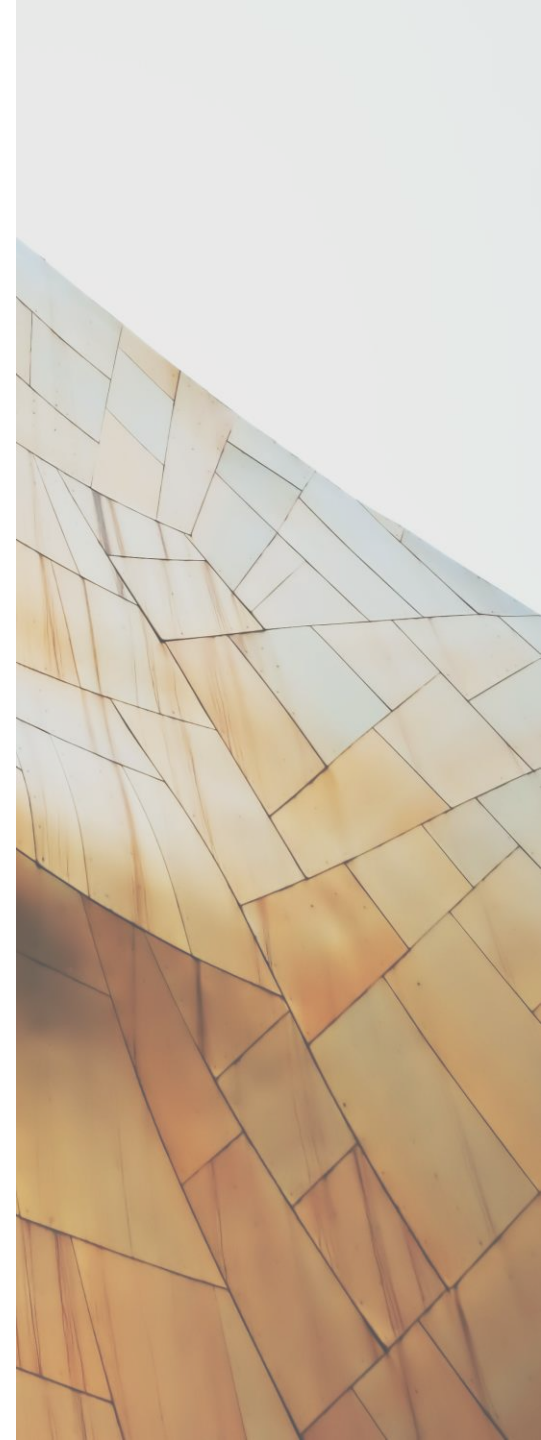
# БЫБОР ОФИСА (1/1)

Критерии/ объект	Текущий	проект 1	проект 2	проект 3	проект 4	проект 5	проект 6	проект 7
Адрес								
БЦ или особняк	БЦ	БЦ	БЦ	БЦ	БЦ	БЦ	БЦ	БЦ
Метро								
Пешком от метро, мин.	3	15	3	10	10	10	10	5
Метраж офиса, кв.м	411	663	620	680	680	540	580	708
Примерно рабочих мест	30	50	50	62	62	45	50	66
Стоимость за кв.м в год без НДС, руб.	20 770	20 417	19 000	22 500	21 667	17 500	20 833	23 333
Стоимость за кв.м в год с НДС всего	24 924	24 500	22 800	27 000	26 816	21 000	25 000	28 000
Гарантийный взнос, месяцы	0	2	1	2	2	2	2	2
Гарантийный взнос, руб.	0	2 709 251	981 667	3 060 000	2 979 465	1 890 000	2 416 628	2 294 412
Ремонт Необходимость	нет	да	да	нет	нет	нет	да	частично
Стоимость ремонта (примерно)+ переезд		2 963 960	4 020 000	300 000	392 737	300 000	3 782 340	1 000 000
Арендные каникулы		1,5	обсуждают	да	да	да	обсуждают	обсуждают
Стоимость офиса в месяц без НДС, руб.	710 507	1 128 020	981 667	1 275 000	1 227 778	787 500	1 006 928	1 376 667
НДС, руб	142 101	225 604	0	255 000	245 555	157 500	201 388	275 333
<b>Стоимость офиса в месяц с НДС, руб.</b>	<b>852 608</b>	<b>1 353 624</b>	<b>981 667</b>	<b>1 530 000</b>	<b>1 536 558</b>	<b>945 000</b>	<b>1 208 314</b>	<b>1 652 000</b>



# БЫБОР ОФИСА (1/2)

Критерии/ объект	Текущий	проект 1	проект 2	проект 3	проект 4	проект 5	проект 6	проект 7
Стоимость проекта 2020, без НДС, руб.	8 378 332	14 949 096	14 157 197	12 926 869	11 789 103	10 014 243	14 517 215	12 671 221
Стоимость проекта 2021, без НДС, руб.	9 588 898	14 605 137	12 794 500	16 380 000	16 057 714	10 406 250	13 113 546	17 652 751
<b>Стоимость проекта на 2 года</b>	<b>17 995 563</b>	<b>29 554 233</b>	<b>26 951 697</b>	<b>29 306 869</b>	<b>27 846 817</b>	<b>20 420 493</b>	<b>27 630 761</b>	<b>30 323 972</b>
Разница с бюджетом текущего офиса по году 2020 без НДС	<b>10 157 500</b>	4 791 596	3 999 697	2 769 369	1 631 603	-143 257	4 359 715	2 513 721
Разница с бюджетом текущего офиса по году 2021 без НДС	<b>10 665 375</b>	3 939 672	2 129 125	5 714 625	5 392 339	-259 125	2 448 171	6 987 376
Переплата за два года проекта		8 731 358	6 128 822	8 483 994	7 023 942	-402 382	6 807 886	9 501 097
Наличие парковки	нет	да	да	да	да	да	да	да
Переплата в мес. по 2020 г.	0	399 300	333 308	230 781	135 967	-21 594	363 310	209 477
Переплата по 2 годам в мес.		363 807	255 368	353 500	292 664	-16 766	283 662	395 879
			работают без НДС		выбранный офис	был выбран, но текущий арендатор решил остаться		





# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУБАРЕНДЫ В НОВОМ ПРОЕКТЕ

	Адрес	
1	БЦ/отдельно стоящее здание	БЦ
2	Удаленность от метро	10 мин
	Отделка	с отделкой
3	Базовая ставка	21 666,00
	Эксплуатация	800
	НДС 20%	да
	Полная ставка с НДС	26 816,40

4	Общая площадь, кв.м/сотрудники факт, чел.	687,59	64	Доля в чистой S, %	Чистая S, кв.м	Общие S, кв.м.	ИТОГО, кв.м.	ИТОГО сумма аренды, руб. с НДС
	Чистая площадь, кв.м	346,82						
	<b>Компания 1</b>	<b>264,44</b>	<b>34</b>	76,2%	264,44	267,72	532,16	1 189 215,36
	Open-space HD	226,88	23					
	Open-space постоянно		6					
	Кабинеты	37,56	5					
	<b>Компания 2</b>	<b>65,70</b>	<b>14</b>	18,9%	65,70	56,16	121,86	272 330,40
	SLT Open-space	35,76	8					
	SLT кабинеты	29,94	6					
	<b>Компания 3</b>	<b>16,68</b>	<b>3</b>	4,8%	16,68	16,89	33,57	75 011,77
	<b>Support</b>	<b>75,96</b>	<b>13</b>					
	Бухгалтерия	28,54	6					
	АХС	47,42	7		<b>346,82</b>	<b>340,77</b>	<b>687,59</b>	<b>1 536 557,53</b>
	<b>Переговорные</b>	<b>75,78</b>						
	<b>Общие полез.S</b>	<b>86,18</b>						
	<b>Общие БЦ</b>	<b>102,85</b>						

