

IT HOUSE

Предложение по централизации
персонала ИТ в едином офисном
пространстве

Ростелеком

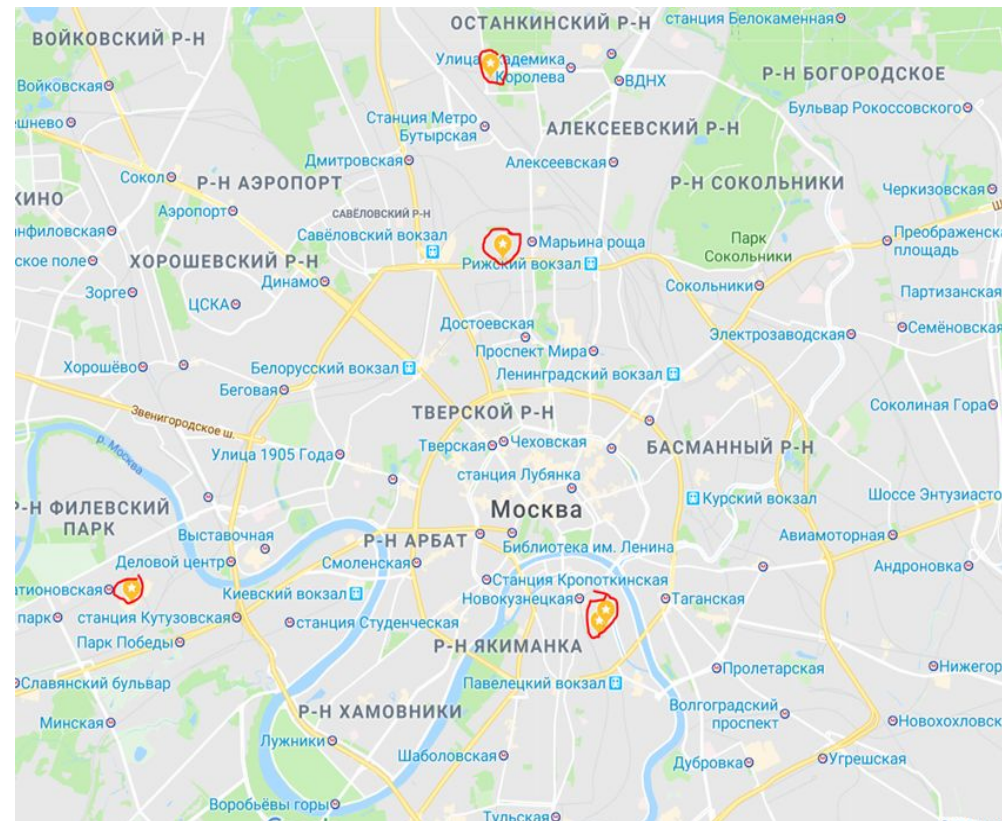


Содержание

№	Раздел	Слайд
1	Текущая ситуация	3
2	Предложение по централизации ИТ-персонала в едином офисном пространстве	4
3	Сценарии переезда	5
3	Сравнительный анализ стоимости владения офисных пространством в течение 5 лет при полном переезде	6
4	Сравнительный анализ стоимости владения офисных пространством в течение 5 лет при частичном переезде	7
5	Сравнительный анализ стоимости владения офисных пространством в течение 5 лет при малом частичном переезде	8
6	Описание объектов	9-11
8	Эффект от реализации инициативы	12

Текущая ситуация

- Рост численности команды по всем направлениям деятельности
- Большие потери на перемещение персонала между офисами
- Коммуникативные барьеры в связи с децентрализованным расположением сотрудников
- Низкая производительность персонала в связи с использованием не современных условий организации офисных пространств.
- Неоптимальные затраты на содержание и децентрализованное управление офисным хозяйством
- Излишние затраты на управление большого количества договоров с обслуживающими компаниями

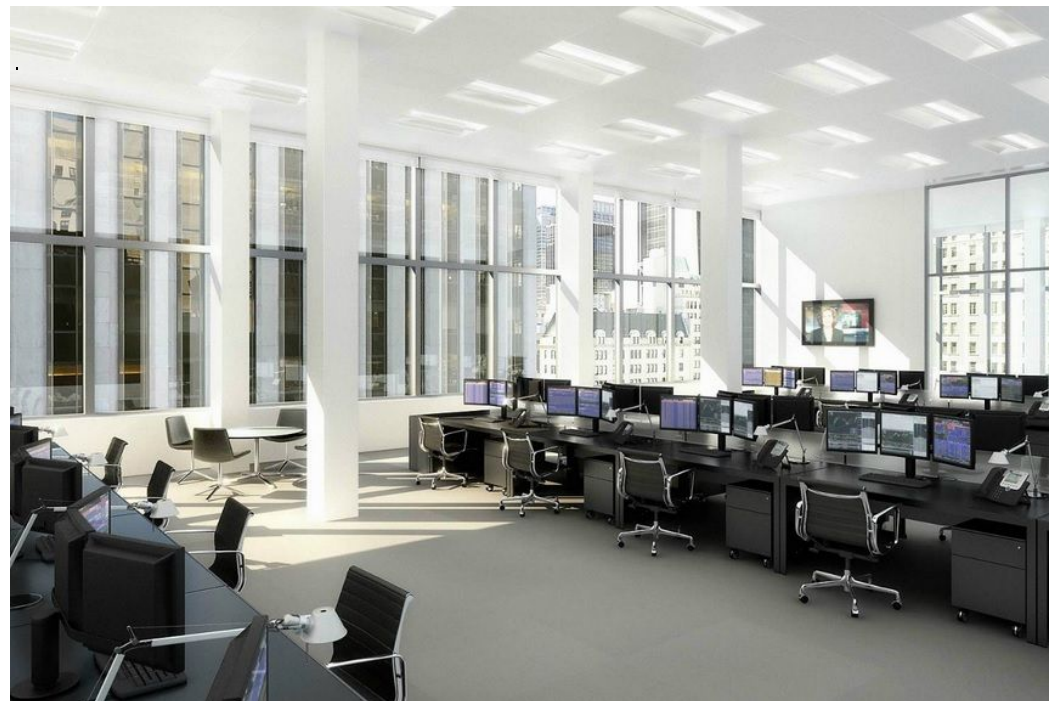


Задачи по централизации ИТ-персонала в едином офисном пространстве

1. Проработать различные варианты переезда в центральный офис с точки зрения стоимости владения офисным хозяйством в течение 5 лет;
2. Разработать план переезда
3. Реализовать переезд



Ростелеком



Сценарии переезда

Полный переезд

Компания	Плановая численность на конец 2019
АО "Рестрим"	317
Нетрис	86
ООО "Открытая мобильная платформа"	113
ООО "РТК ИНфоТех" (Гончарная, Дубовая роща)	34
ООО "РТК ИНфоТех" Рост в 2019	155
ООО "РТК ИНфоТех" Румянцево	323
ООО "РТК ИНфоТех" Сущевка	126
ПАО "Ростелеком" (КЦ) Сущевка	136
Итого:	1 289

Остаются в текущих локациях:

Компания	Плановая численность на конец 2019
ООО "ПП "СПУТНИК"	115
АО «Айкумен ИБС»	120
Итого:	235

Частичный переезд

Компания	Плановая численность на конец 2019
АО "Рестрим"	317
Нетрис	86
ООО "Открытая мобильная платформа"	113
ООО "РТК ИНфоТех" (Гончарная, Дубовая роща)	34
ООО "РТК ИНфоТех" Рост в 2019	155
ООО "РТК ИНфоТех" Сущевка	126
ПАО "Ростелеком" (КЦ) Сущевка	136
Итого:	966

Остаются в текущих локациях:

Компания	Плановая численность на конец 2019
ООО "ПП "СПУТНИК"	115
АО «Айкумен ИБС»	120
ООО "РТК ИНфоТех" Румянцево	323
Итого:	558

Малый переезд

Компания	Плановая численность на конец 2019
АО "Рестрим"	317
Нетрис	86
ООО "Открытая мобильная платформа"	113
ООО "РТК ИНфоТех" Рост в 2019	155
ООО "РТК ИНфоТех" (Гончарная, Дубовая роща)	34
ООО "РТК ИНфоТех" Сущевка	126
Итого:	831

Остаются в текущих локациях:

Компания	Плановая численность на конец 2019
ООО "ПП "СПУТНИК"	115
АО «Айкумен ИБС»	120
ООО "РТК ИНфоТех" Румянцево	323
ПАО "Ростелеком" (КЦ) Сущевка	136
Итого:	694

Сравнительный анализ стоимости владения офисным пространством в течение 5 лет при полном переезде

Затраты РТК	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Текущее размещение	240 533 310	404 648 123	568 762 936	732 877 750	896 992 563
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет арендодателя	213 397 355	387 467 705	561 538 055	735 608 405	909 678 755
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет РТК	399 072 395	542 196 905	685 321 415	828 445 925	971 570 435
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет арендодателя					
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет РТК	387 467 705	518 987 525	650 507 345	782 027 165	913 546 985
БЦ "ИНА", ремонт за счет арендодателя	194 056 205	348 785 405	503 514 605	658 243 805	812 973 005
БЦ "ИНА", ремонт за счет РТК	406 808 855	557 669 825	708 530 795	859 391 765	1 010 252 735

Высвобождаемые площади и рабочие места	6 723 кв. м	1 018 раб. мест
---	--------------------	------------------------

Остаются в текущих локациях					
Статья затрат	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
ООО "ПП "СПУТНИК" АО "Айкумен ИБС"	54 635 393	91 702 147	128 768 900	165 835 654	202 902 408

Сравнительный анализ стоимости владения офисным пространством в течение 5 лет при частичном переезде

Текущее размещение	164 785 066	253 151 636	341 518 206	429 884 776	518 251 345
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет арендодателя	159 940 855	290 406 205	420 871 555	551 336 905	681 802 255
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет РТК	299 103 895	406 375 405	513 646 915	620 918 425	728 189 935
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет арендодателя					
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет РТК	290 406 205	388 980 025	487 553 845	586 127 665	684 701 485
БЦ "ИНА", ремонт за счет арендодателя	145 444 705	261 413 905	377 383 105	493 352 305	609 321 505
БЦ "ИНА", ремонт за счет РТК	304 902 355	417 972 325	531 042 295	644 112 265	757 182 235

Высвобождаемые площади и рабочие места

4 145 кв. м

695 раб.мест

Остаются в текущих локациях

Статья затрат	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
ООО "ПП "СПУТНИК" АО "Айкумен ИБС" ООО "РТК ИНфоТех" Румянцево	130 383 636	243 198 634	356 013 631	468 828 628	581 643 625

Сравнительный анализ стоимости владения офисным пространством в течение 5 лет при малом частичном переезде

Текущее размещение	143 558 777	224 757 643	305 956 508	387 155 374	468 354 240
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет арендодателя	137 482 505	249 628 355	361 774 205	473 920 055	586 065 905
БЦ "Новоспасский", ремонт за счет РТК	257 104 745	349 313 555	441 522 365	533 731 175	625 939 985
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет арендодателя					
БЦ "Даниловская мануфактура", ремонт за счет РТК	249 628 355	334 360 775	419 093 195	503 825 615	588 558 035
БЦ "ИНА", ремонт за счет арендодателя	125 021 855	224 707 055	324 392 255	424 077 455	523 762 655
БЦ "ИНА", ремонт за счет РТК	262 089 005	359 282 075	456 475 145	553 668 215	650 861 285

Высвобождаемые площади и рабочие места

3 725 кв. м

577 раб.мест

Остаются в текущих локациях					
Статья затрат	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
ООО "ПП "СПУТНИК" АО "Айкумен ИБС" ООО "РТК ИНфоТех" Румянцево ПАО "Ростелеком" (КЦ) Сущевка	151 609 926	271 592 627	391 575 328	511 558 030	631 540 731

Описание объекта

	Бизнес центр "Даниловская мануфактура"	Бизнес центр "ИНА"	Бизнес центр "Новоспасский"
Арендная ставка без ремонта	11 000 р. - 12 000 р.	14 500 р.	13500 р.
Арендная ставка с ремонтом	X	15 000 р. (косметический ремонт без переноса перегородок)	17500 р.
Эксплуатация	5000 р.	5000 р.	5000 р.
Класс здания	B+	B+	B+
Расположение офиса	Варшавское шоссе, дом 9	3-й Павловский переулок, д.2	Дербеневская набережная, д.7
Общая площадь сдаваемого помещения (Мах)	12 000 кв.м.	9 300 кв.м.	10198 кв.м.
Площадь сдаваемого помещения	<p>Корпус Мещерин: 1 этаж - 872 кв.м. 2 этаж - 4871 кв.м. Корпус Фактория: 1 этаж - 477,26 кв.м. 2 этаж - 325,04 кв.м. 3 этаж - 217,31 кв.м. 4 открытые террасы - 280 кв.м. (в общую площадь здания не входят) ИТОГО : 6 762,61</p>	<p>9-ти этажная часть здания 1 этаж - 1249,9 кв.м. /26 рм 2 этаж - 816,9 кв.м./88 рм 3 этаж - 784,5/87 рм 4 этаж - 728,2/79 рм 5 этаж - 735,2/93 рм 6 этаж - 730,6/98 рм 7 этаж - 731,5/91 рм 8 этаж - 741,2/86 рм 9 этаж - 738,6/32 рм ИТОГО 4 388,2</p> <p>4-х этажная часть здания 1 этаж - 671,6 кв.м. /75 рм 2 этаж - 987,2 кв.м./120 рм 3 этаж - 994,7/102 рм 4 этаж - 490,7/40 рм ИТОГО : 3143,5</p>	<p>Строение 8: 1 этаж - 1900,65 кв.м. 2 этаж - 2447,39 кв.м. Мансарда - 1163,23 кв.м. ИТОГО 5511,27 кв.м.</p> <p>Строение 14: 1 этаж - 1864,2 кв.м. 2 этаж - 2545,5 кв.м. Мансарда - 1152,73 кв.м. ИТОГО 5562,43 кв.м.</p> <p>Строение 14 (полностью): 1 этаж - 1864,2 кв.м.; 1900,65 кв.м. 2 этаж - 2545,5 кв.м.; 1575,28 кв. м. Мансарда - 1152,73 кв.м.; 1163,23 кв.м. ИТОГО 10201,59 кв.м.</p>

Описание объекта

	Бизнес центр "Даниловская мануфактура"	Бизнес центр "ИНА"	Бизнес центр "Новоспасский"
Высота потолков	3,5 – 5,5 м	3,6 - 3,9 м	4,3 м
Вентиляция	приточно-вытяжная	приточно-вытяжная	приточно-вытяжная
Кондиционирование	Центральная система кондиционирования	Центральная система кондиционирования	Центральная система кондиционирования
Освещение	Достаточное естественное освещение	Достаточное естественное освещение	Достаточное естественное освещение
Установленная электрическая мощность	70 Вт на кв.м.	100 Вт на кв.м.	40 Вт на кв.м.
Транспортная доступность	Автомобиль * Заезд с Новоданиловской набережной * Заезд с Варшавского шоссе * 500 м от Третьего транспортного кольца	Автомобиль * 1500 м от Садового кольца * 1500 м от Третьего транспортного кольца	Автомобиль * Заезд с Дербеневской улицы * Заезд с Дербеневской набережной * 3000 м от Садового кольца
	<u>Метро«Тульская»</u> <u>15 минут пешком от станции метро или 2 остановки наземным транспортом:</u> <u>Электричка — 5 минут пешком от станции ЗИЛ Павелецкого направления</u> <u>Трамваи № 3, 16, 35, 47</u> <u>Троллейбусы № 1к, 1, 8, 71</u> <u>Автобусы № 25, 275</u>	<u>Метро «Серпуховская», «Добрынинская», «Тульская»</u> <u>12 минут пешком от станции метро Серпуховская, 15 минут пешком от станции метро «Тульская»" или 2 остановки наземным транспортом:</u> <u>Троллейбус № 8</u> <u>Автобусы № 71, 700</u>	<u>Метро«Павелецкая»</u> <u>25 минут пешком от станции метро или 2 остановки наземным транспортом:</u> <u>Автобусы № 106, 13, 158, 632</u> <u>Шаттл от арендодателя</u>
Наличие парковки для сотрудников	Наземная - 25 машиномест Подземная (Отель Пальмира) 20 машиномест	Наземная - 30 машиномест Подземная - 80 машиномест	Наземная - 35 машиномест
Стоимость 1 машиноместа	Наземная - 15 000 р. Подземная - 25 000 р.	Наземная - 12 000 р. Подземная - 15 000 р.	Наземная - 12 000 р.
Наличие парковки для гостей	Арендуемые машиноместа	Арендуемые машиноместа	Арендуемые машиноместа
Наличие парковки: для каршеринг	Муниципальные парковки	Муниципальные парковки	Муниципальные парковки

Описание объекта

	Бизнес центр "Даниловская мануфактура"	Бизнес центр "ИНА"	Бизнес центр "Новоспасский"
Наличие зоны общественного питания (столовые, кафе, рестораны, кофейни)	<ul style="list-style-type: none"> Ресторан «БУМАГА BAR» Кафе «Кулинарная лавка братьев Караваевых» Кафе Starbucks Столовая Cafetera Кофейня «Кофепорт» Кофейня «Даблби» 	<ul style="list-style-type: none"> БЗ «Атриум» Кафе «Coffe Berry» Кафе «Прайм» Кафе MFC Foods Столовая Арт-кафе Дуров Кафе «Urban kitchen» Кафе «Лапы и Хвосты» 	<ul style="list-style-type: none"> Кафе «СтарХит» Кофейня «Кофепорт» Кафе «Атриум» Кафе "Кухня всегда готово" Столовая Уют Кафе «Жаровня Офис» Кафе «Пипл&Паста»
магазины	<ul style="list-style-type: none"> Магазин «Перекресток» Винный бутик «Аквавита» 	<ul style="list-style-type: none"> Магазин «Пятерочка» Gurman market 	<ul style="list-style-type: none"> Магазин «Перекресток» Винный бутик «Аквавита»
аптека	<ul style="list-style-type: none"> Аптека А5 	<ul style="list-style-type: none"> Асна Здоровье семьи Герротентфарм 	<ul style="list-style-type: none"> Аптека Ригла
химчистка	<ul style="list-style-type: none"> "Первая химчистка" 	<ul style="list-style-type: none"> "Эльза" "Диана" 	<ul style="list-style-type: none"> "Delicato"
Переговорные комнаты (5-7 человек)	X	В текущей конфигурации 3 (по 25 кв.м.)	X
большие переговорные залы (20-25 человек)	X	В текущей конфигурации 1 (100 кв.м.)	X
Наличие лифтов	Грузопассажирские лифты OTIS: 8	Грузопассажирские лифты OTIS: 8	Грузопассажирские лифты OTIS: 8
количество сан.узлов		~ 4 сан.узла на этаж	На каждом этаже предусмотрены 2 блока санузлов
Текущее состояние отделки	Помещения в состоянии shell & core: Стены – кирпич Потолок – бетон / кирпич (сводчатый) Пол – бетон	Текущая планировка не соответствует потребностям. Может потребоваться переустройство. Текущее состояние - выполнена отделка, требующая косметического ремонта	Строение 8: Помещения в состоянии готовом для выполнения финальной отделки: Стены – гипсокартон окрашенный; Потолок – бетон / кирпич окрашенный Пол – бетонная стяжка Строение 14 Помещения в состоянии shell & core: Стены – кирпич (частично возведены перегородки из гипсокартона) Потолок – бетон / кирпич (сводчатый) Пол – бетон
Возможность изменения планировки	Помещение со свободной планировкой, с возможностью устройства межэтажного перекрытия для разделения помещения по высоте	Конструктив здания допускает возможность переустройства планировки	Помещение со свободной планировкой

Эффект от реализации инициативы

- Повышение эффективности работы персонала за счет централизации и использования современных условий организации труда
- Снижение затрат на содержание и управление офисным хозяйством (~00 млн)
- Сокращение затрат за счет централизации снабжения офисов (сокращение бэк офиса ~ 12-15 чел.)
- Снижение затрат на управление большим количеством договоров с обслуживающими компаниями
- Снижение потерь времени на перемещение персонала между офисами (1 сотрудник ~ 220 тыс.в год)
- Повышение скорости принятия решений за счет снижения коммуникативных барьеров в связи с централизованным расположением сотрудников
- Повышение скорости масштабирования офисного пространства под проектные задачи.
- Повышение лояльности компании и снижение текучки кадров за счет повышения качества и удобства офисного пространства и сопутствующих благ
- Повышение эффективности работы персонала за счет зонирования групп разработки
- Повышение доступности переговорных комнат и их количества под разный размер совещаний