

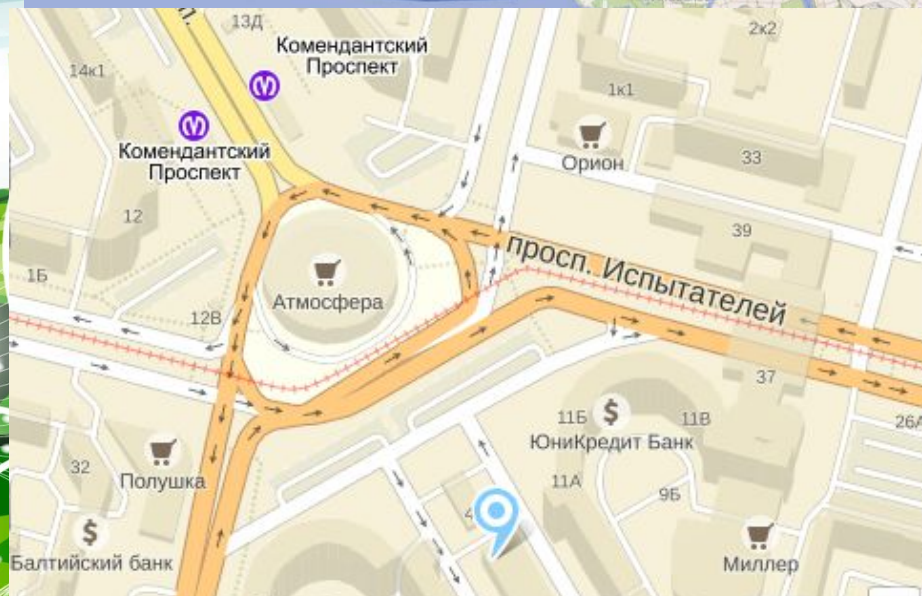
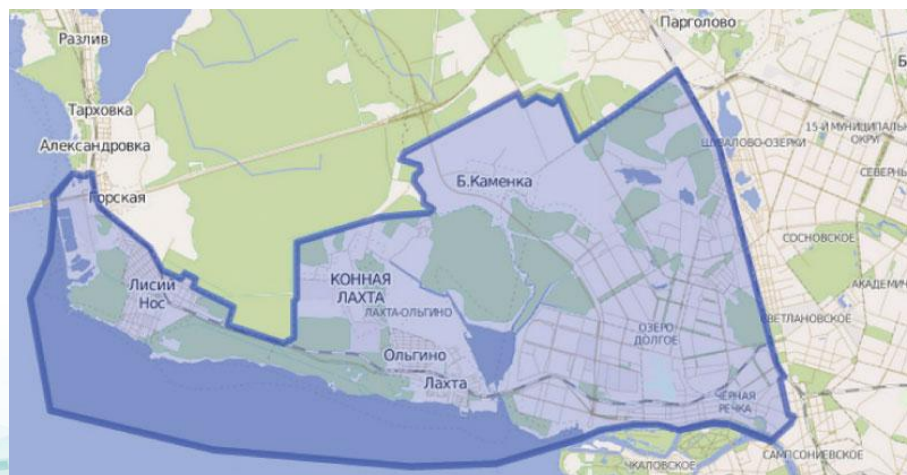


ТРК «АТМОСФЕРА»

*Работу выполняла:
студентка группы
3744301/90101
Кузикова Ю.М.*

«Атмосфера» — это торгово-развлекательный комплекс, в котором все создано для удобства совершения покупок и приятного отдыха. Лучшие торговые марки одежды и обуви, уютные кафе и рестораны, многозальный кинотеатр и целый этаж товаров для детей.

Приморский район — на северо-западе Санкт-Петербурга, один из крупнейших районов города. Численность его населения составляет 573 024 чел. на 2020, по этому показателю район занимает первое место в Петербурге. Площадь — 109,87 км² (4-е место в городе). Это также лидирующий район по количеству новых застроек и рождаемости, 20 % построенного нового жилья приходится на Приморский район, а рождаемость за последний год выросла на 9,3 %.

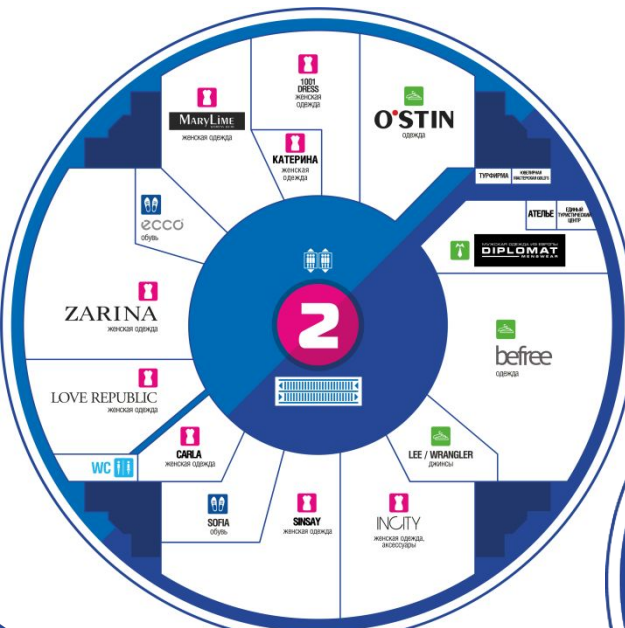
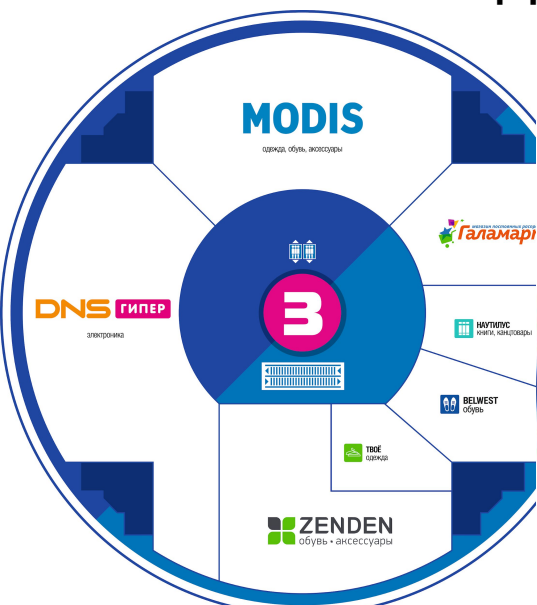


Целевая аудитория комплекса

- Микрорайон в котором расположен ТРК, относится к спальному.
- Станция метро «Комендантский проспект» находится на окраине города.
- Жители микрорайона на окраине, большая часть средний класс, но с увеличением строительства новых жилых комплексов, можно также сказать, что современная недвижимость, относится ближе к премиум сегменту в этом районе, потому что, как было сказано ранее, он является благоприятным
- ТРК относится к классу В, а основная концепции комплекса в семейном шопинге и отдыхе.



**Общая площадь 47 500 м², сдаваемая в аренду площадь здания: 21500 м²
лишь 45% всей площади ТРК сдается в аренду**



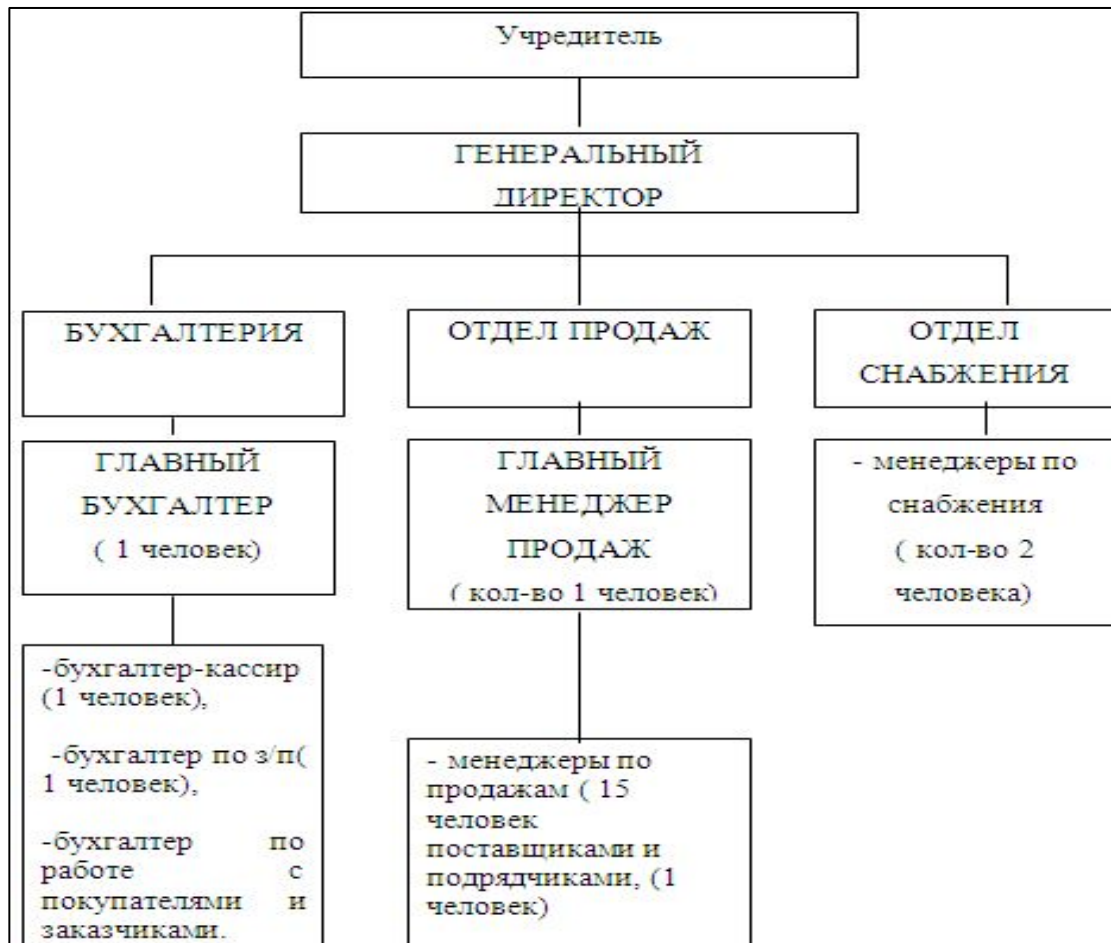
Условия аренды:

- Минимальная стоимость аренды в ТРК Атмосфера от 4110 р / м².
- В оценку арендной политики ТРК входят платежи арендаторов, которые складываются из 2-х составляющих: базовой арендной платы и оплаты коммунальных и прочих эксплуатационных услуг.
- Размер базовой арендной платы определяется размером площади, этажностью, а также метом расположения в ТРК.
- В эксплуатационные услуги входят: охранные услуги и уборка общих площадей; общий сервис для посетителей комплекса и операторов торговли; информационная служба для посетителей комплекса.

Управляющей компанией в ТРК Атмосфера, является холдинговая компания Адамант.



АДАМАНТ
Холдинговая компания



Организационная структура управления ООО «Компания Адамант»

Проходимость ТРК Атмосфера

- ТРК «Атмосфера» находится на выходе из станции метро «Комендантский проспект» с ежемесячным **пассажиропотоком 1 785 000 человек**, из этих данных, мы можем сделать вывод, что основной поток покупателей идет именно из метро.
- Официальные данные по количеству человек варьируются от **10 000-15 000 чел./день**, то есть в **месяц** в среднем ТРК посещает **350 000 человек**. При хорошей наполняемости показатель посещаемости должен составлять 70% от арендопригодной площади, соответственно от **21500м² 70% это 15000 человек**.

Якорные арендаторы

Компании	Количество чеков на квадрат за месяц	Уникальный поток на квадрат за три месяца	Самостоятельное создание потока, %	Создание потока для торговой галереи, % (из числа посетителей)	Средний чек	Надёжность
DNS	10	20	40	25	3000	1
Рив Гош	10	30	50	35	1500	1
Каро фильм	25	40	60	20	300	1
Hit-Fitnes	5	25	90	10	12000	1
Детский мир	8	15	40	40	1500	0.95

Конкуренты ТРК Атмосфера

ТЦ Миллер

находится в 200-х метрах от Атмосферы, и сравнивая их, можно сделать вывод, что Атмосфера находится ближе к метро, но у Миллера практически в 2 раза больше парковочных мест, потому что помимо 170 парковочных мест в паркинге, есть еще 450 открытых парковочных мест.

В ТЦ работают более 60 магазинов известных российских и международных брендов, 20 досуговых заведений, включая рестораны, кафе, клубы, а также большое число поставщиков услуг: от салона красоты и химчистки до туристических агентств.

В совокупности с оригинальным архитектурным дизайном комплекса очень удобно парковаться, так как он расположен над проспектом Испытателей, и входы расположены по обе стороны движения. Если рассматривать в соотношении двух комплексов, то ТЦ Миллер больше относится как к комплексу различной коммерческой недвижимости, а

ТРК 5 Озер

находится по адресу ул. Долгоозёрная, д. 14, чуть дальше от Атмосферы по Коменданскому проспекту. В комплексе представлено более 60 различных брендов, Gio Wellness и семейный парк активного отдыха GorillaPark. ТРК не расположен возле метро, но его расположение среди парковой зоны внутри спального района позитивно складывается на поток посетителей.

Отличительной и важной особенностью ТРК является 4 этаж комплекса, полностью отведенный под развлекательный парк активного отдыха.

Преимущества и недостатки

- Расположение
- Наполняемость ТРК
- Дизайн, он явно бросается в глаза среди прямых и острых линий Коменданского проспекта
- Внутри комплекса размещены стойки и информации, а также на сайте подробно расписаны планы этажей, что позитивно сказывается на навигации комплекса.
- Расположение
- не хватает места в зоне фуд-корта и хотелось бы расширить спектр развлекательных услуг.
- мероприятия, которые проходят в ТРК только для детей, а также кроме кинотеатра, 5D-кинотеатра и зоны отдыха на фуд-корте другие развлечения отсутствуют.
- неэффективное использование площади.

Рекомендации для ТРК

Атмосфера

- Реновация зоны фуд-корта, увеличение посадочных мест, а также возможно установление островков: мороженое в рожках, свежевыжатые соки, мармелад и конфеты. Установление food-островком, принесет комплексу дополнительную плату за аренду, а также сделает его более наполненным и разнообразным.
- парковочные места, к сожалению, из-за расположения невозможно увеличить, но возможно сделать дополнительное информирование для покупателей, которые планируют свое посещение
- развлекательные функции



Референтная модель бизнес-процессов управляющей

компании

Поток создания потребительской ценности

Управляющие бизнес-процессы

Стратегическое управление

Управление персоналом

Финансовое управление

Управление качеством

Входы процессов
документ
Информация
ресурсы

Основные бизнес-процессы

Клиентская поддержка

Маркетинг

Аренда

Обслуживание ТРК

Выходы процессов
услуг
информация

Обеспечивающие бизнес-процессы

Юридическое обеспечение

IT-обеспечение и связь

Административно-хоз-ное обеспечение

Обеспечение безопасности

Внутренний контроль

Делопроизводство и документооборот

Основные бизнес-процессы

Основные бизнес-процессы верхнего уровня

Клиентская поддержка

- Взаимодействие с арендаторами
- Обеспечение исполнения договора и контроль
- Анализ работы арендаторов и пути решения проблем

Маркетинг

- Анализ рынка и разработка маркетинговых стратегий
- Реализация маркетинговых стратегий
- Позиционирование на рынке
- Поиск и взаимодействие с рекламодателями
- Организация рекламных каналов

Аренда

- Анализ и подбор арендаторов
- Взаимодействие с арендаторами и контроль
- Формирование базы клиентов
- Учет сделок, заключение договоров
- Управление сделками

Обслуживание ТРК

- Организация работы клининговой службы
- Организация охраны и безопасности
- Контроль над технической эксплуатации
- Взаимодействие с хоз. службами

Управляющие бизнес-процессы

Управляющие бизнес- процессы верхнего уровня

Финансовое управление

- Анализ текущей финансовой эффективности
- Управление финансовой эффективностью
- Управление потоками наличности
- Управление финансовой политикой компании
- Управление расходами, введение бух. учета
- Управление персоналом
- Управление налоговой политикой

- Управление корпоративной культурой
- Управление мотивацией персонала
- Управление компетентность персонала
- Управление трудовыми отношениями
- Управление затратами на персонал
- Управление организационными процессами и движением персонала

Стратегическое управление

- Управление кадровой системой
- Управление стратегией взаимодействия с арендаторами
- Процессное управление
- Управление рыночной стратегией развития
- Управление организационно-правовой стратегией

Управление качеством

- Проведение инструктажей согласно политики ТРК
- Разработка стандартов и норм
- Контроль за соблюдением норм и стандартов
- Подготовка отчетов
- Выявление нарушений

Обеспечивающие бизнес-

Обеспечивающие бизнес- процессы верхнего уровня

Юридическое обеспечение

- обеспечение договорной деятельности
- обеспечение взаимодействия с гос. органами
- обеспечение представительских функций
- обеспечение регистрационной деятельности

деятельности

Обеспечение безопасности

- анализ рисков
- расчет вероятности появления рисков
- расчет возможного ущерба
- разработка мероприятий во избежание риска
- определение и формирование бюджета на п

п

Делопроизводство и документооборот

- мониторинг состояния системы документооборота
- систематизация и хранение документооборота
- цифрование информации и обработка данных

IT-обеспечение и связь

- отладка систем видеонаблюдения
- контроль работы и доступа к интернету
- контроль работы телефонии
- помощь в работе с кассовым оборудованием

Внутренний контроль

- мониторинг эффективности процедур внутреннего контроля
- исследование финансовой и управленческой информации
- контроль законодательства РФ
- Контроль результативности

Административно-хозяйственное обеспечение

- приобретение расходных материалов
- поддержание работы техники
- проведение ремонта и профилактики
- обустройство рабочих мест
- контроль приема расходных материалов