

**ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**8-12  
АПРЕЛЯ**

**SOCHI**

# Работа с торговой недвижимостью через проектное управление



# Слово «Проект» стало модно использовать



Но! Технология проектного  
управления **НЕ способна** решать  
задачи операционной деятельности.

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

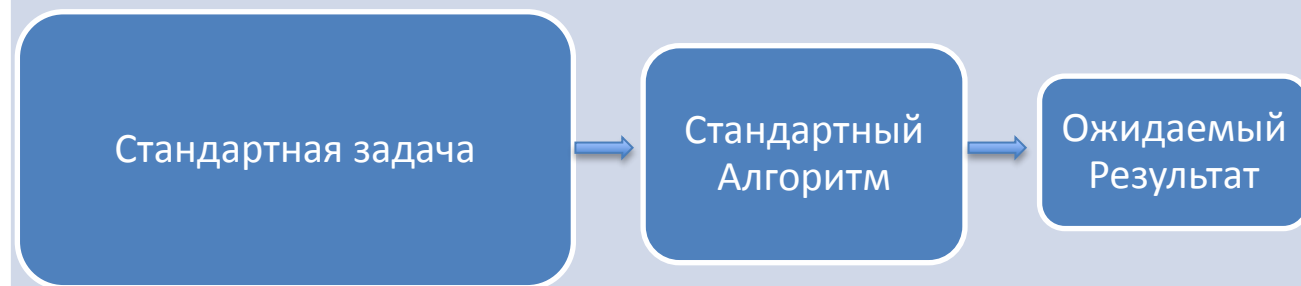


# Что такое «ПРОЕКТ»

**Проект** — это уникальная (в отличие от операций) деятельность, уникальной команды

У проекта всегда есть **начало** и **конец**





брокеры,  
аналитики,  
юристы,  
управляющие,  
оценщики,  
аудиторы.



Стандартная задача

Алгоритм

Результат

брокеры,  
аналитики,  
юристы,  
управляющие,  
оценщики,  
аудиторы.

**Нужна ли тут проектная  
деятельность, т.е.  
«уникальная» работа  
«уникальной  
команды»?**

Примеры **«сложных вопросов»**,  
требующие проектного управления:

- работа с «сетями» вместо отдела развития,



Примеры *«сложных вопросов»*,  
требующие проектного управления:

- работа с «сетями» вместо отдела развития,
- работа с нестандартными объектами,



Примеры *«сложных вопросов»*,  
требующие проектного управления:

- работа с «сетями» вместо отдела развития,
- работа с нестандартными объектами,
- Решение не стандартной инвестиционной задачи клиента,





## Примеры *«сложных вопросов»*, требующие проектного управления:

- работа с «сетями» вместо отдела развития,
- работа с нестандартными объектами,
- Решение не стандартной инвестиционной задачи клиента,
- Подготовка и представление обоснований для инвестиционных проектов, особенно масштабных



## Примеры *«сложных вопросов»*, требующие проектного управления:

- работа с «сетями» вместо отдела развития,
- работа с нестандартными объектами,
- Решение не стандартной инвестиционной задачи клиента,
- Подготовка и представление обоснований для инвестиционных проектов, особенно масштабных
- Работа с застройщиками в предброкеридже



## Основные этапы управления проектами

Управление проектами происходит по этапам жизненного цикла проекта и фазам комплексности менеджмента. Области проектного управления включают финансовые, кадровые, структурные сферы деятельности организации.

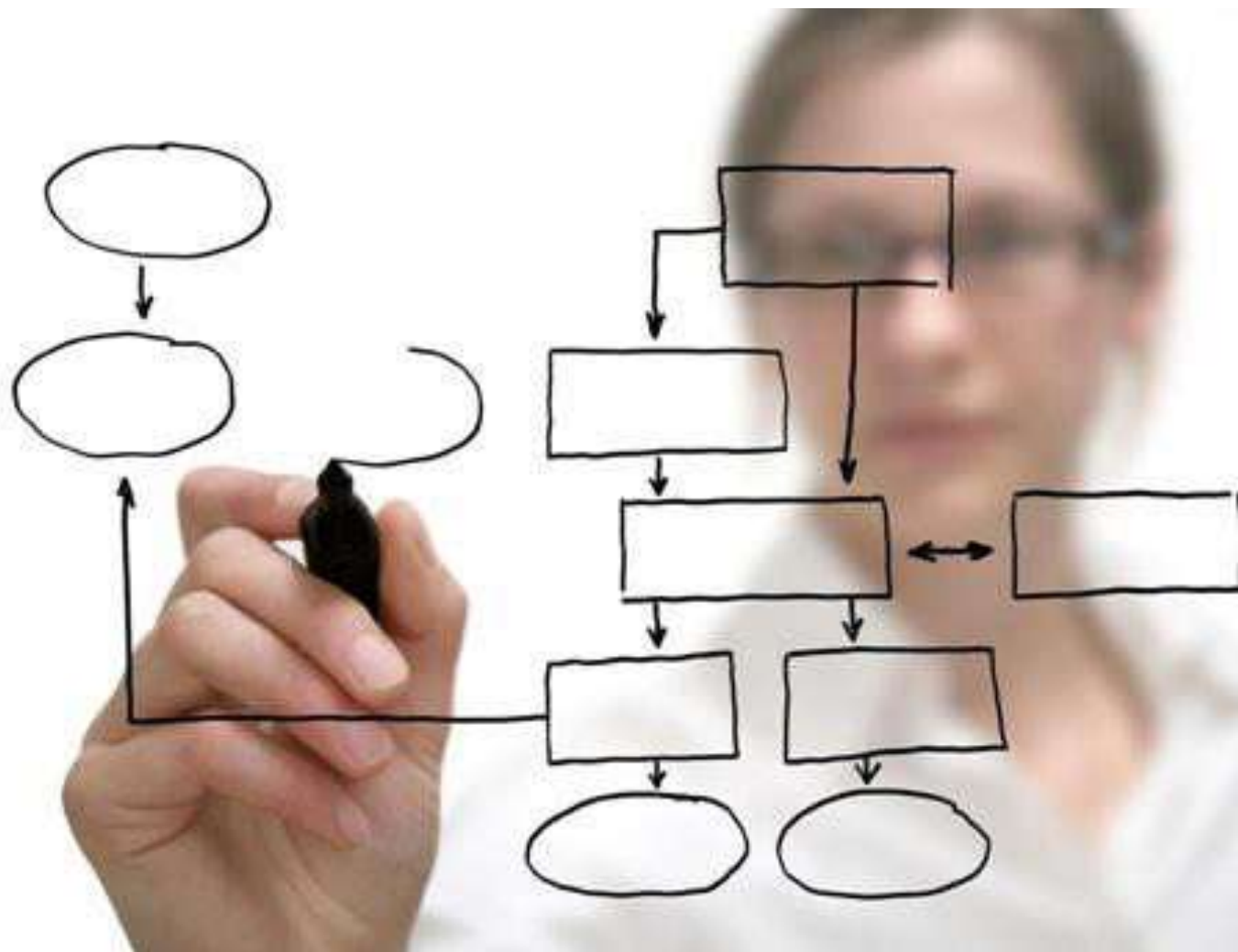
ФАЗЫ:	Управление стоимостью	Управление сроками	Управление содержанием	Управление рисками
ЭТАПЫ:	1	2	3	4
<b>Инициация</b>	Предварительная оценка объема финансирования	Предварительная оценка сроков проекта	Определение основных задач	Предварительный анализ возможных негативных факторов
<b>Планирование</b>	Расчет бюджета и поиск источников финансирования	Расчет расписания проекта	Расчет целевых показателей проекта	Расчет поправки на риск
<b>Реализация</b>	Поэтапное финансирование проекта	Контроль выполнения плана	Контроль достижения промежуточных показателей	Мониторинг изменения ключевых факторов
<b>Закрытие</b>	Оценка прибылей/убытков	Оценка отставания/опережения	Оценка выполнения/невыполнения задач проекта	Анализ допущенных ошибок

## Устав проекта (он же паспорт):

- Проблема, которую решает проект.
- Цели и задачи проекта.
- Как выглядит результат.
- Ресурсы.
- Участники и заинтересованные стороны.
- Этапы и Привязка к показателям ответственности РМ и исполнителей,
- Ограничения проекта (времени, бюджета, организационные и другие ограничения).
- Критерии оценки успешности проекта.



Сели, обсудили, заполнили = «мозговой штурм»



# Было



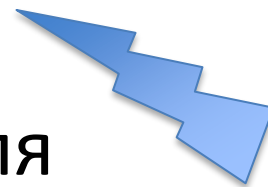
# Стало

Проектное управление появляется только тогда, когда есть Сложная, уникальная задача. Когда нужна группа экспертов и нет готового плана действий.





## Местоположение – решает?



Выбор месторасположения для вашего магазина - это, пожалуй, самое важное решение, которое вам когда-либо придется принимать в отношении вашего бизнеса. Будучи принятым, это решение, по крайней мере на короткое время, становится необратимым. Джоунз Гари.



## Местоположение – решает?

Что мы видим еще с вами в ТЗ:

- первый этаж,
- отдельный вход,
- первая линия, простой подход,
- подъезд для загрузки,
- парковка и трафик,
- S торговых залов,
- радиус охвата,
- юридическая чистота,
- Возможность размещения указателей и вывесок.

Красивая история про договор с агентством «на услуги на потоке» вместо своего отдела развития - **не работает.**

**Каждый сетевой магазин, выходящий на региональный рынок – это «уникальный проект».**

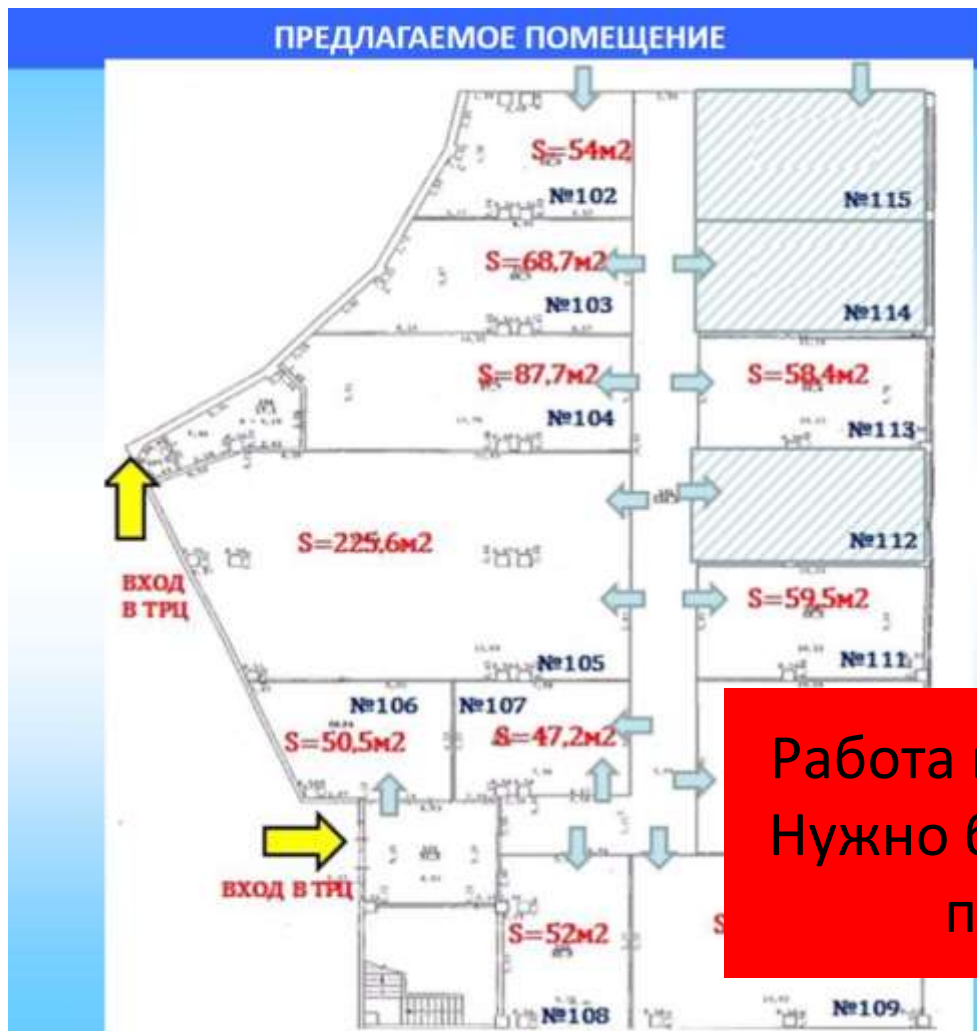




Задача №1

## ТРЦ Глобус

Первый этаж, два входа, куча магазинов



Коммерческие условия:

Дополнительно  
уплачиваются:

- Эксплуатационные платежи – 265 р. за 1 кв.м. помещения в месяц, включая НДС 18 %.
- Маркетинговый сбор – 550 р. за кв.м. в год, включая НДС 18%
- Коммунальные платежи по факту начисления.
- Обеспечительный взнос

Работа в проекте? НЕТ.  
Нужно было 1 брокеру  
подумать.

Задача №1

## ТРЦ Глобус



### Планы этажей

Главная / Магазины



Сейчас продается  
арендный бизнес:  
1300 кв.м.  
за 150млн.р.

! Алгоритмы!

ТРК «Комсомолл», г. Екатеринбург, ул. Дублер Сибирского тракта, 2



Общая площадь объекта / общая продаваемая площадь, кв. м	61 847,5 / 53 862	Цена (не вкл. НДС), млрд. руб.	1,4
Арендопригодная площадь объекта / продаваемая площадь, кв. м	46 599,4 / 39 579		
Доля продаваемой общей / арендопригодной площади, %	87,08% / 84,93%		
Парковка комплекса, м/м	1 600		

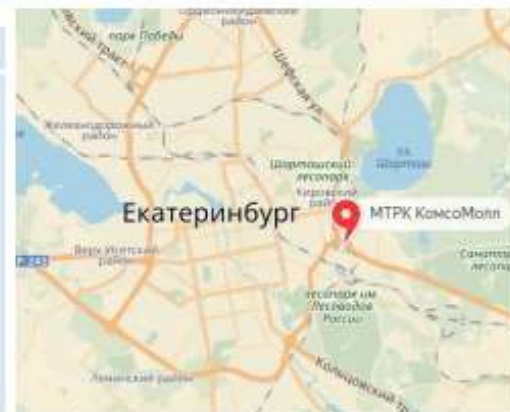
Ключевые особенности

- Один из крупнейших торговых центров г. Екатеринбурга открыт в 2010 году;
- Хорошая транспортная доступность как личным, так и общественным транспортом.

Местоположение и окружение

- На личном транспорте обеспечен удобный доступ из любой части города, а расположение на дороге с высокой пропускной способностью снижает вероятность пробок;
- Объект расположен в непосредственной близости от жилых микрорайонов Екатеринбурга - ЖБИ, Синие Камни, Парковый, Втузгородок и других;
- Остановка «Гимназия Корифей» расположена в 150 метрах, а остановка «Микрорайон Комсомольский» в 500 метрах от ТЦ.

Основные арендаторы



Нужно проектное управление?

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# ТРК Комсомол

Задача № 2



Да

Нет

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# Информационная система управления проектами

[англ. - Project Management Information System]. В какой программе?



# Почему у нас это работает?

## Всем понятно:

- Что делать
- Сроки
- Риски
- С кем
- Когда
- Какой будет результат
- Какие нужны ресурсы



# Сильная команда, где каждый хочет внимания



- CEO Член Совета Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей.
- CFO Вице-президент НП «Союз малого и среднего бизнеса Свердловской области»
- Брокеры,
- Аналитики, работающие в Thomson Reuters
- Другие узкие специалисты по коммерческой недвижимости.
- Юристы, специализирующиеся на недвижимости и сделках с ней, объектах культурного наследия и природных недрах и на судах.
- Профессиональные управляющие недвижимостью со огромным стажем.
- Специалисты по финансам
- Аудиторы.

**8-12  
АПРЕЛЯ**

**SOCHI**



**Стремятся быть  
Руководителями проектов**





**ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**8-12  
АПРЕЛЯ**

**SOCHI**



**Гордятся участием в  
интересных Проектах**



# Заключение

- **Задача стандартная** – операционная деятельность.
- **Задача уникальная** – проектная деятельность.
- Чаще всего уникальные задачи возникают в торговой недвижимости, поэтому призываю думать каждый раз!



[www.aprior.biz](http://www.aprior.biz)  
[www.apriori96.ru](http://www.apriori96.ru)

Единый телефон:  
+7/343/222-32-42

Адрес: город Екатеринбург,  
Ул. Красноармейская 10 (БЦ Антей) офисы 800-810

Валерия Козлова

89122606668

an1@aprior.biz

