



**Почему и как я  
выбрал франшизу  
в коммерческой  
недвижимости**

**Мишин Сергей Вячеславович  
Управляющий партнер  
АРР в г. Орёл**

## 1. Немного о себе и моих компетенциях:

Мне 38 лет, женат на прекрасной девушке, двое замечательных детей, образование – высшее юридическое, с 2004 по 2014 года работал по найму в строительном холдинге, занимающимся участием в долевом строительстве жилья и ипотечным жилищным кредитованием. Должность на момент увольнения – начальник юридического отдела.

В период с 2015 по 2017 года являлся Председателем Совета директоров, директором по связям с инвесторами машиностроительного предприятия – доверенным лицом единственного акционера, с основной задачей – оптимизация активов и продажа 100 % пакета акций организации.

В конце 2017 года, после успешной продажи предприятия научно-производственному объединению машиностроения и получения соответствующего вознаграждения, мною было принято решение открыть по франшизе собственный брокерский бизнес в сфере коммерческой недвижимости.

## 2. Почему решил заняться бизнесом в коммерческой недвижимости

Брокериджем именно в коммерческой недвижимости решил заняться по следующим причинам:

- опыт продаж в данной сфере и понимание условий «игры»;
  - востребованность данного вида услуг на рынке;
  - узкая специализация (определенная ниша услуг);
  - минимальная конкуренция на локальном рынке;
- требуемая высокая экспертность и профессионализм;
  - низкие накладные расходы;
- значительная стоимость продаваемых объектов и, как следствие, размер агентского вознаграждения;
  - необходимость управления собственными объектами коммерческой недвижимости;
  - потенциал для экспертного саморазвития;
- деловое общение (нетворкинг) с бизнес-сообществом региона и не только.

### 3. Почему решил заняться бизнесом в коммерческой недвижимости по франшизе, а не сам?

Использование франшизы для бизнеса предполагалось сразу. Параллельно прорабатывал варианты открытия сети аптек «Будь здоров!» (бюджетное подразделение «Риглы»). В итоге, в ноябре 2017 года остановился на франшизном предложении Агентства регионального развития (г. Великий Новгород).

#### Почему по франшизе?

- все придумано до меня – экономия времени на запуск;
  - готовая модель ведения бизнеса;
- разработанные формы базовых документов;
  - узнаваемость бренда.

## 4. Критерии выбора / почему APP?

Основным критерием в выборе франшизы являлось:

- узкоспециализированное направление по коммерческой недвижимости (ниширование);
  - узнаваемый бренд и не менее 30 партнеров;
  - приемлемая стоимость входа;
- несколько вариантов партнерских отношений;
- положительный опыт франчайзи-партнеров;
- всесторонняя поддержка в период работы.

### Почему APP?

- максимальное совпадение по критериям выбора;
  - федеральная сеть и единые стандарты сети;
- франчайзи-партнер независим во владении и управлении;
  - готовый сайт, юридическая и техническая поддержка;
  - обучение на старте в стоимости паушального взноса;
- невысокое роялти, покрываемое за счет скидок на услуги интернет-сервисов объявлений и дополнительных бонусов.

## 5. Успехи/неудачи

### Основные достижения:

- за 14 месяцев работы охват около 25 % локального рынка продажи/аренды коммерческой недвижимости;
- максимальная комиссия, полученная при продаже объекта – 500 тыс. рублей;
- полная окупаемость первоначальных вложений (паушальный взнос, оборудование) за 9 месяцев работы.

### Незначительные неудачи:

- решение о масштабировании (увеличении количества брокеров) принято немного позже намеченного срока;
- небольшие просчеты в найме сотрудников.

## 6. Заниматься самому или по франшизе?

Мое мнение однозначное!  
В недвижимости – только по франшизе!

Быстрый старт!  
Выгодно!  
Удобно!  
Понятно!  
Новые возможности!

Плюсы неоспоримы, минусы минимальны!

И помните: эксперт — это не только то,  
в чём Вы разбираетесь.  
Это еще то,  
как Вас воспринимают окружающие!

## 7. Контакты:

[www.oryel.arrpro.ru](http://www.oryel.arrpro.ru)

+7 919 205 57 57

[s.v.mishin@arrpro.ru](mailto:s.v.mishin@arrpro.ru)

[www.instagram.com/arr\\_orel/](http://www.instagram.com/arr_orel/)

[www.facebook.com/profile.php?id=100005322060884](http://www.facebook.com/profile.php?id=100005322060884)

[vk.com/id306418178](http://vk.com/id306418178)

[www.sergey-mishin.com/](http://www.sergey-mishin.com/)