

*Константин Апрелев*

**«Стандарты организации и  
осуществления межрегиональных сделок  
по коммерческой недвижимости, опыт  
работы с банками»**

## I. Необходимость и причины проведения межрегиональных сделок.

Интенсивное развитие региональных сетей:

- ✓ офисы финансовых и страховых компаний;
- ✓ торговые и аптечные сети;
- ✓ рестораны, кафе и спортивно-развлекательные и фитнес-центры;
- ✓ развитие сетевого гостиничного и логистического бизнеса.

## II. Способы проведения межрегиональных сделок.

### 1. Прямой поиск:

#### а) Исследование рынка:

- ✓ профессиональные участники;
- ✓ география территории;
- ✓ оценка и мониторинг потенциального рынка (интернет, СМИ, электронные базы
- ✓ данных).

#### б) Портрет ключевых собственников.

#### в) Определение приоритетов по районам и местоположению.

#### г) Достоинства и недостатки метода:

Достоинства	Недостатки
<i>Достоверность информации</i>	<i>Затраты на связь</i>
<i>Простая административная схема</i>	<i>Затраты на командировки</i>
<i>Собственная информационная база и хорошее знание регионов</i>	<i>Необходимость содержания увеличенного штата сотрудников</i>
<i>Получение прямых контактов с собственниками</i>	<i>Повышенные риски на сделке</i>

## 2. Управление поиском (сделками централизованно управляет АН-Москва).

а) Достоинства и недостатки метода:

<b>Достоинства</b>	<b>Недостатки</b>
<i>Ответственность Исполнителя перед Заказчиком</i>	<i>Сложная схема взаимодействия</i>
<i>Минимальный штат сотрудников у Заказчика (административный ресурс)</i>	<i>Значительный объем отчетной документации</i>
<i>Минимизация рисков на сделке</i>	<i>Разработка детальной схемы управления проектом</i>
<i>Многоуровневый контроль над ходом выполнения работ</i>	<i>Необходимость глубокой детализации договорных отношений</i>
<i>Простая финансовая схема для Заказчика</i>	<i>Большой объем предварительной работы и согласования по договорам</i>
<i>Эффективный учет информационных потоков</i>	<i>Затраты времени на обучение партнеров</i>

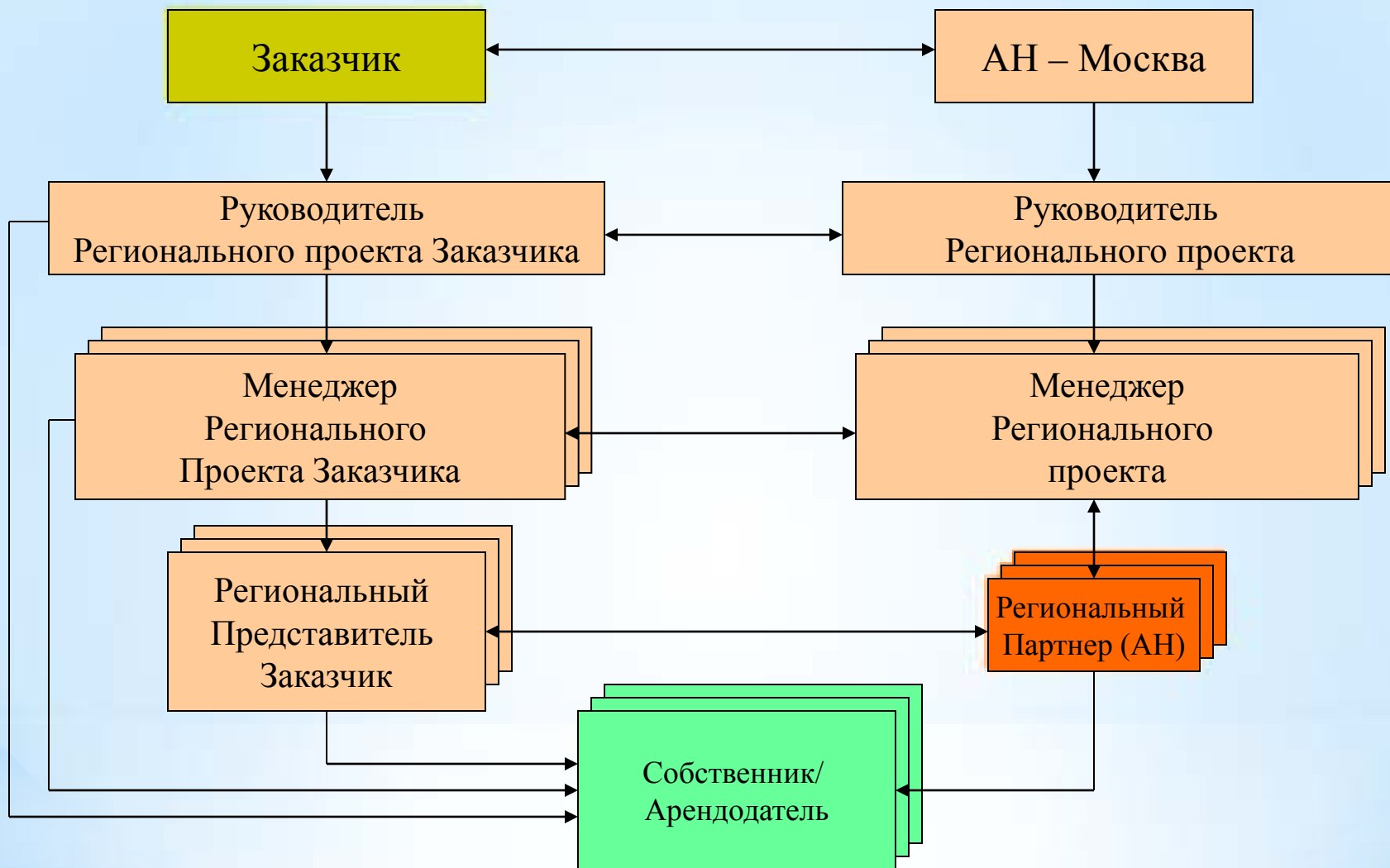
### III. Проведение межрегиональных сделок.

- 1. Переговоры с Заказчиком по заключению договора**
- 2. Отбор региональных компаний (Партнеров)**
- 3. Исследование (мониторинг) регионального рынка**
- 4. Расчет и оценка эффективности бюджета проекта**
- 5. Заключение договоров с региональными Партнерами**
- 6. Поиск объектов Партнером**
- 7. Обработка Предложений АН-Москва**
- 8. Осмотр Заказчиком объектов (с участием/ без участия АН-Москва)**
- 9.-10. Подготовка к сделке Сделка**
- 11. Предоставление отчета по сделке**
- 12. Взаиморасчеты по сделке**

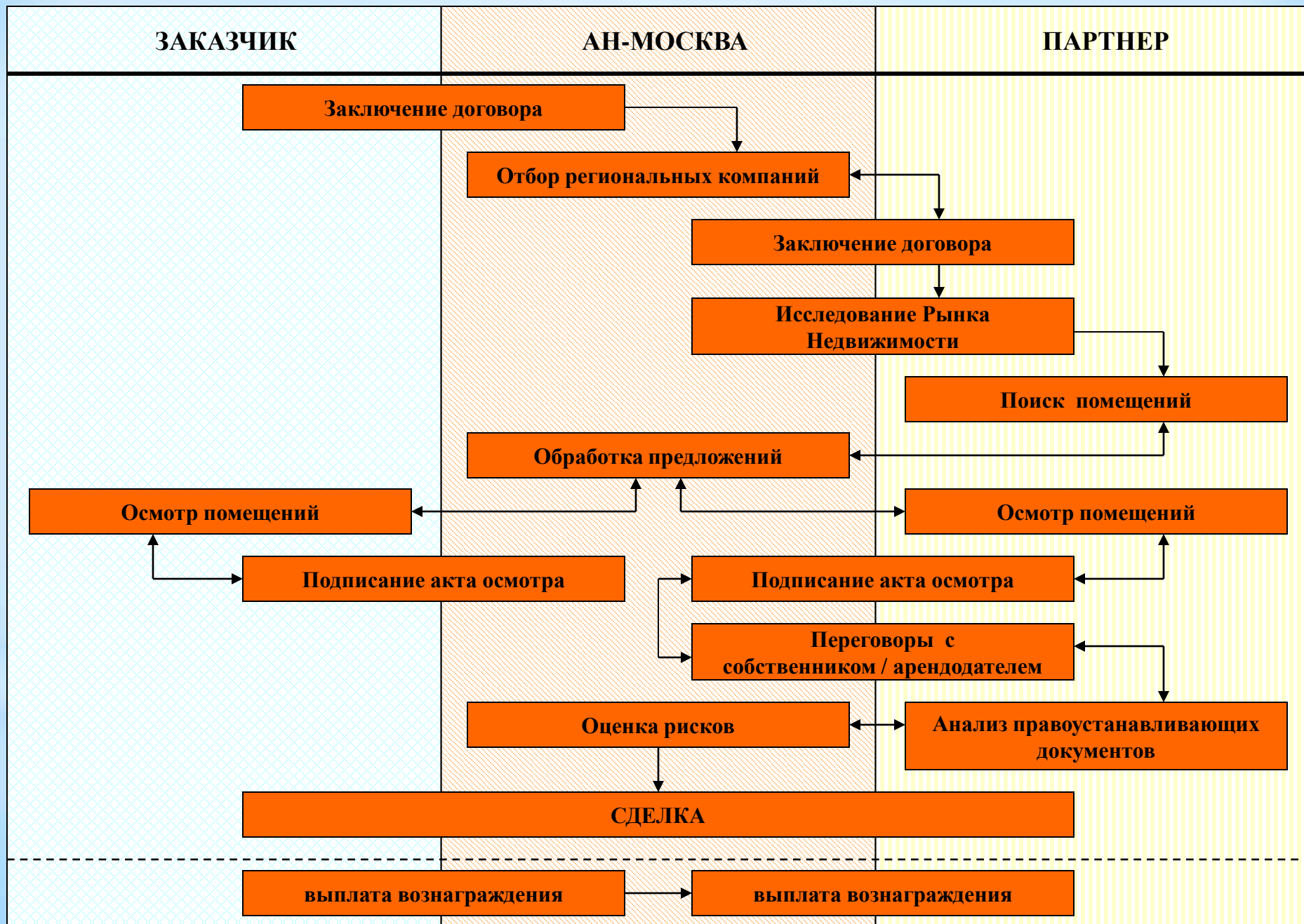
# Пример первичного представления информации

		<b>КОД:</b>
<b>АРЕНДА/ПОКУПКА</b>	<b>АДРЕС:</b>	
Собственник:	<input type="text"/>	Общественный транспорт (виды транспорта, количество маршрутов каждого вида транспорта, удаленность от объекта (м)):
Условия работы с агентством (название агентства, размер комиссии): <b>ЕСЛИ ЕСТЬ</b>	<input type="text"/>	
Общая площадь (кв.м.):	<input type="text"/>	Банки-конкуренты (название, адрес, удаленность от объекта (м)):
Цена за 1 кв.м. (USD):	<input type="text"/>	
Стоимость всего (USD):	<input type="text"/>	Ближайшие соседи (название, профиль):
Этаж, расположение входа (фасад/торец):	<input type="text"/>	
Год постройки здания:	<input type="text"/>	
Материал стен, перекрытий, высота потолка:	<input type="text"/>	
Выделенная мощность, кВт	<input type="text"/>	
Условия аренды/покупки, прочие существенные условия, прочая существенная информация о помещении:		
<input type="text"/>		
<b>ТРЕБОВАНИЯМ СООТВЕТСТВУЕТ, РЕКОМЕНДУЮ К СОГЛАСОВАНИЮ (Подпись проект-менеджера)</b>		
<b>Комментарий Директора Представительства</b>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>		

# Административная схема межрегиональной сделки:



# Функциональная схема межрегиональной сделки





## IV. ОПЫТ РАБОТЫ С БАНКАМИ.

### 1) Управление развитием Банковской Сети

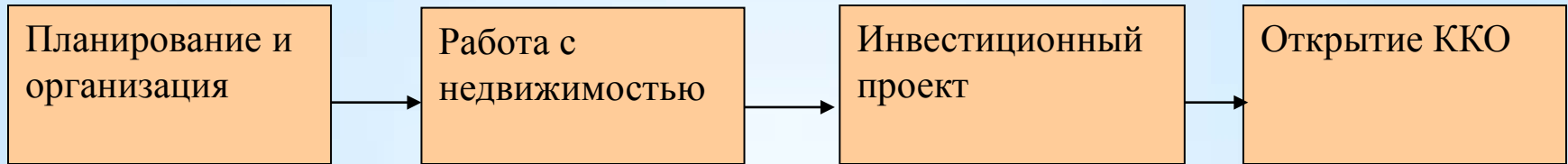
Департамент развития банковской или торговой сети



## Функции департамента развития банковской сети

- Организация открытия новых банковских офисов(ККО, Ипотечные центры, установка банкоматов);
- Мониторинг и анализ работ по организации банковской сети;
- Подготовка предложений по материальному стимулированию проектных менеджеров и руководителей подразделений (регион)
- Работа с брокерской компанией

## 2) Методология проекта по организации банковских офисов



### Планирование и организация:

- ✓ Разработка и утверждение стандартных требований по развитию сети;
- ✓ Планирование и бюджетирование;
- ✓ Разработка графика организации банковских отделений;
- ✓ Анализ предложений по организации сети;
- ✓ Административная поддержка;
- ✓ Правовое обеспечение

## **Работа с недвижимостью:**

- мониторинг и анализ рынка недвижимости (Москва, Регионы РФ);
- подбор и согласование объектов под организацию банковской сети;
- договорная работа;
- операционное управление недвижимостью банка (аренда, субаренда, продажа, покупка).

## **Инвестиционный проект:**

- организация работы с проектными и подрядными организациями;
- сопровождение процессов реконструкции объекта в ЦО и регионе присутствия;
- сертифицирование и регистрация работ.

## **Открытие ККО:**

- организация работ приемных комиссий;
- регистрация ККО в подразделениях ЦБ;
- организационные вопросы.

## V. Организация подбора помещений, ключевые моменты

### **1) Основные Типы банковских офисов**

**Тип 1 – Мини ККО: 60 – 80 м.кв.**

**Тип 2 – ККО : 80 –200 м.кв.**

**Тип 3 – Ипотечный центр: 300 – 500 м.кв.**

**Тип 4 – Филиал: 450 и более.**

## 2) Требования к помещениям банковского офиса.

### к самому помещению:

- первый этаж здания;
- первая линия домов;
- отдельный вход с фасада здания;
- представительность здания в котором находится помещение;
- форма помещения – прямоугольник;
- выделенная электрическая мощность – 15 КВт (или возможность увеличения );

### к местоположению:

- развитая инфраструктура;
  - высокий пешеходный(обязательно) поток и транспортный (желательно) поток;
  - наличие рядом остановок общественного транспорта;
  - хорошая видимость с расстояния не менее 50 метров.
- нежелательные соседи : казино, залы игровых автоматов, увеселительные заведения и т.п.

### **3) Документы, предоставляемые для рассмотрения объекта:**

- Файл «информация об объекте» (см. приложение)
- Фотографии объекта, включая географическую карту и фото фасадов ближайших банков конкурентов (см. приложение);
- План помещения с размерами.

#### **4) Перечень необходимых документов от собственника**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности;
- Выписка из ЕГРО градостроительной деятельности;
- поэтажный план помещения;
- Экспликация;
- Согласованный проект на обустройство отдельного входа;
- Договор с энергоснабжающей организацией;
- Договор с организацией, предоставляющей коммунальные услуги;
- Договор с оператором связи;
- Прочие документы по требованию.



## **5) Обязательные Условия договора аренды/покупки**

- Срок аренды не менее 5-ти лет (в случае аренды помещения);
- Договор аренды подлежит гос. регистрации (в случае аренды помещения);
- Цена аренды/покупки полностью указывается в договоре;
- Все платежи по договору аренды осуществляются в порядке безналичных расчетов;
- Разрешение перепланировок, переоборудования, реконструкции;
- Разрешение размещения наружной рекламы;
- Наличие заключенных договоров с поставщиками коммунальных и эксплуатационных услуг;
- Отсутствие обременений и ограничений прав собственника на помещение правами третьих лиц;
- Возможность изменения функционального назначения объекта (перепрофилирование).



\* Описание объекта  
Волков Валерий Вячеславович  
тел.: 975-28-23, 8-909-162-63-96  
E-mail: [valera@expertconsult.ru](mailto:valera@expertconsult.ru)

### Предложение по аренде

Адрес объекта	Пр.Энгельса д.68	
Удаленность от метро(остановок о.т.)	5 мин. пешком	
Информация о собственнике	Частное лицо.	
Общая площадь	100 кв.м.	
Цена за 1 кв.м./мес.	1750(руб)	\$
Стоимость всего в месяц	175000(руб)	\$
Этаж, расположение входа	1 этаж, отдельный вход со Скобелевского пр.	
Год постройки здания	1950.	
Материал стен, перекрытий, высота потолка	Кирпич, железобетон, 2.95.	
Выделенная мощность, кВт	18.	
Состояние помещения	Хороший ремонт.	
Пешеходный и транспортный трафик	Напряженный транспортный перекресток, проходное место.	
Срок возможности начала аренды	Аренда долгосрочная.	
Дополнительная информация (соседи и иные важные подробности)	Салон красоты.	

\* **Фото 1:** Вид помещения с противоположной стороны



\* **Фото 2:** Внешний вид помещения и соседи слева



\* **Фото 3:** Внешний вид помещения и соседи справа



\* **Фото 4:** Фото пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости помещения



\* **Фото 5:** Фото пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости помещения

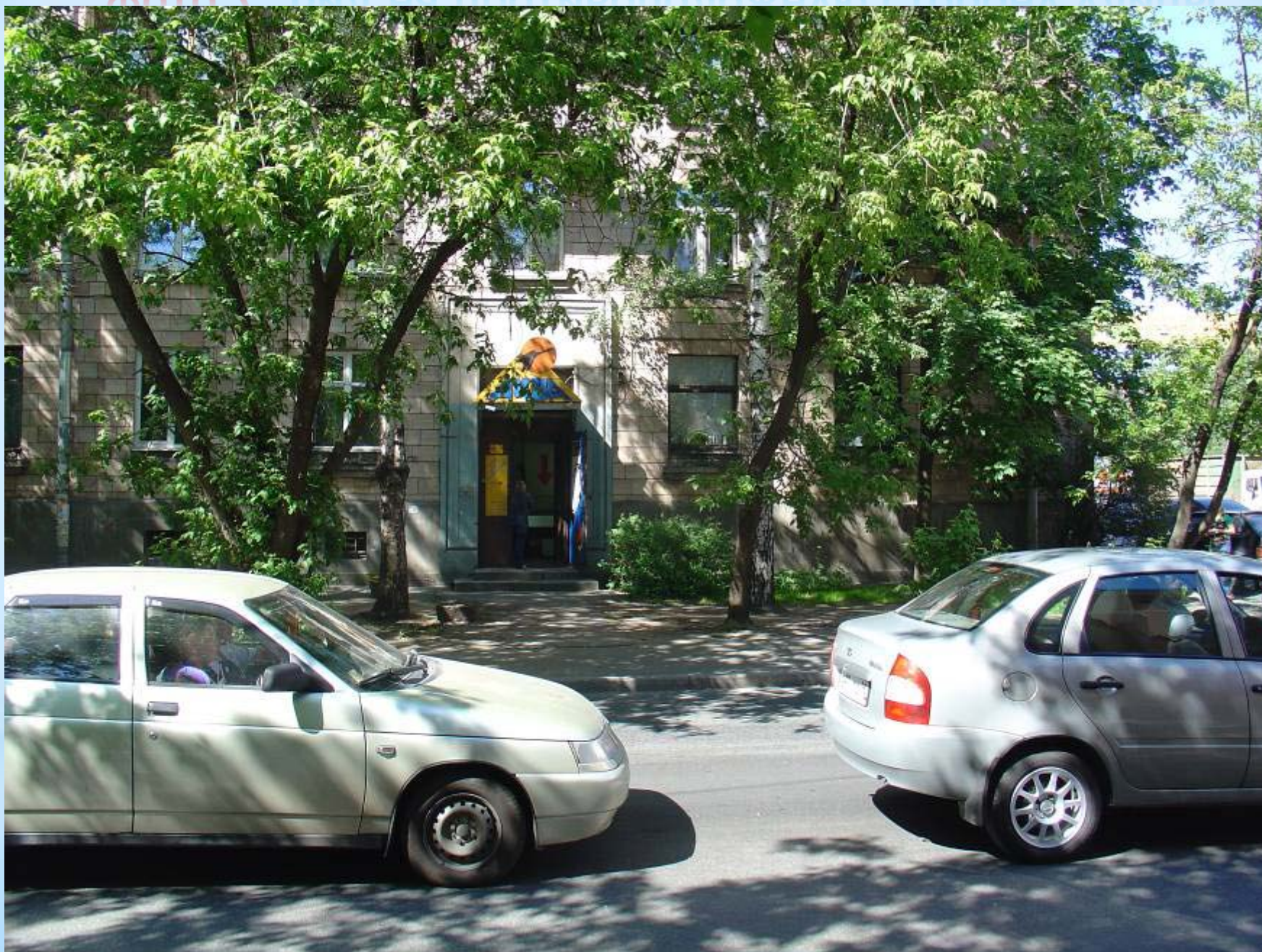


\* **Фото 6:** Вид на противоположную сторону улицы





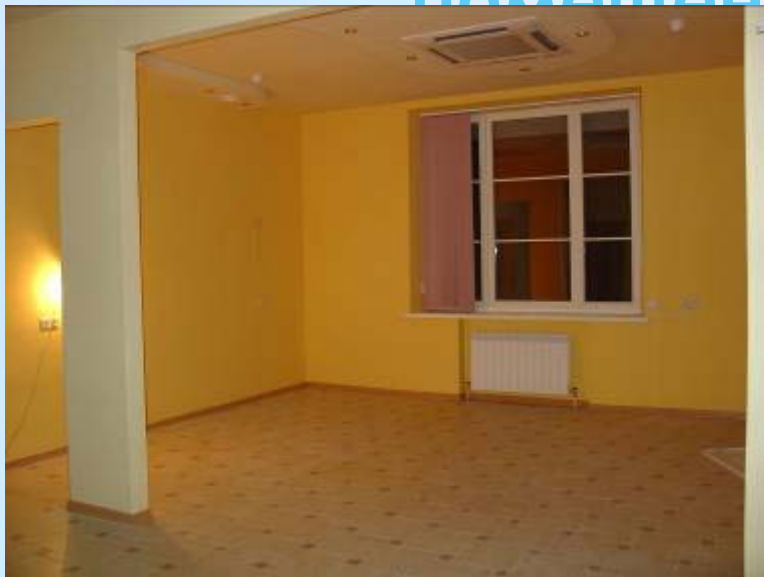
\* **Фото 7:** Вид на противоположную сторону улицы



\* **Фото 8:** Вид со стороны пр. Энгельса



\* Внутри вид  
ПОМОЩНИЙ



# \* поэтажный план

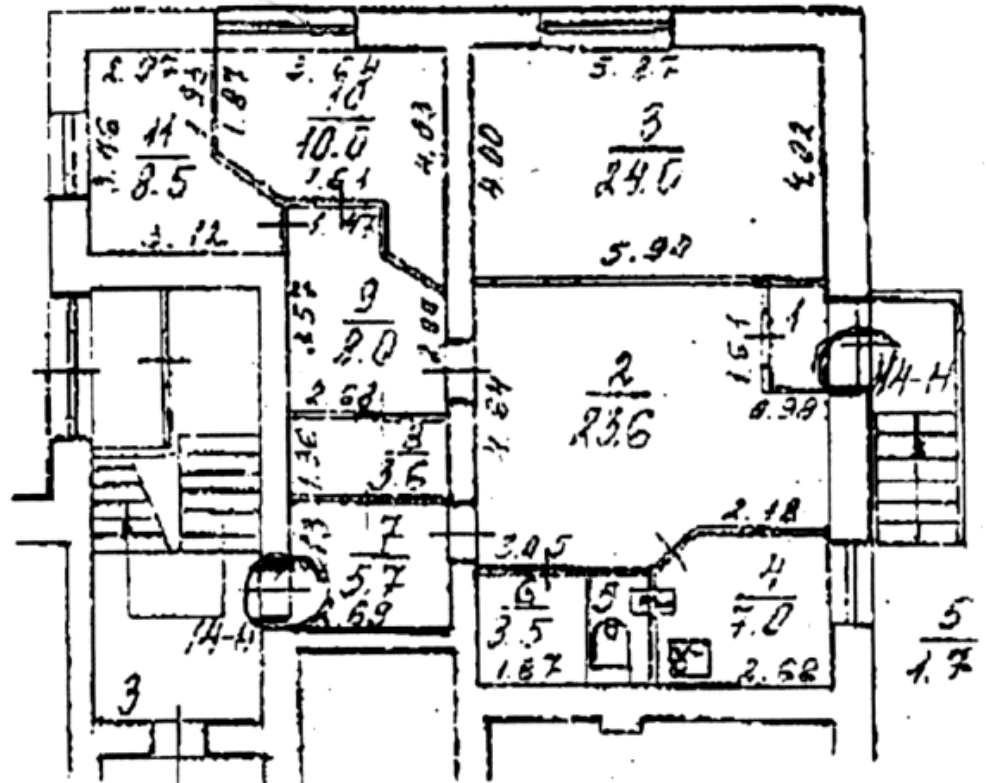
Скобелевский пр.

Пр.Энгельса

План помещения 14-Н

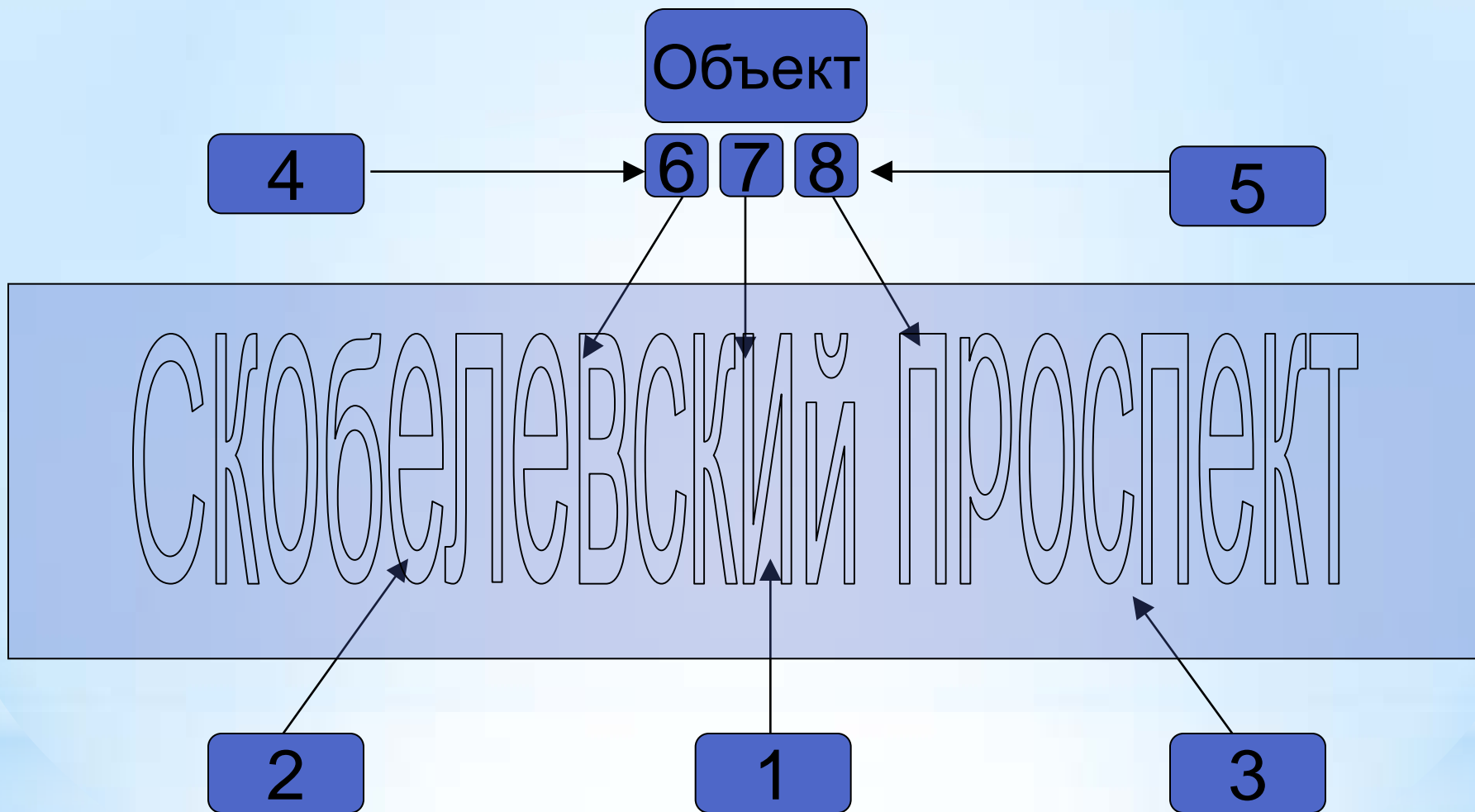
1 этаж

№2,95



# \* Место положение на карте







## \* Описание объекта

Волков Валерий Вячеславович  
тел.: 975-28-23, 8-909-162-63-96  
E-mail: [valera@expertconsult.ru](mailto:valera@expertconsult.ru)

### Предложение по аренде

Адрес объекта	Пр.Энгельса д. 132.	
Удаленность от метро	5 мин. Пешком	
Информация о собственнике	Физическое лицо.	
Общая площадь	188 кв.м.	
Цена за 1 кв.м./мес.	1400(руб)	\$
Стоимость всего в месяц	(руб)	\$
Этаж, расположение входа	1 этаж, вход с улицы.	
Год постройки здания	2000.	
Материал стен, перекрытий, высота потолка	Кирпич, ж\б, 2.80.	
Выделенная мощность, кВт	25 квт.	
Состояние помещения	отл.	
Пешеходный и транспортный трафик	активный.	
Срок возможности начала аренды	долгосрочная.	
Дополнительная информация (соседи и иные важные подробности)	.	

\* Фото 1: Вид помещения с противоположной стороны

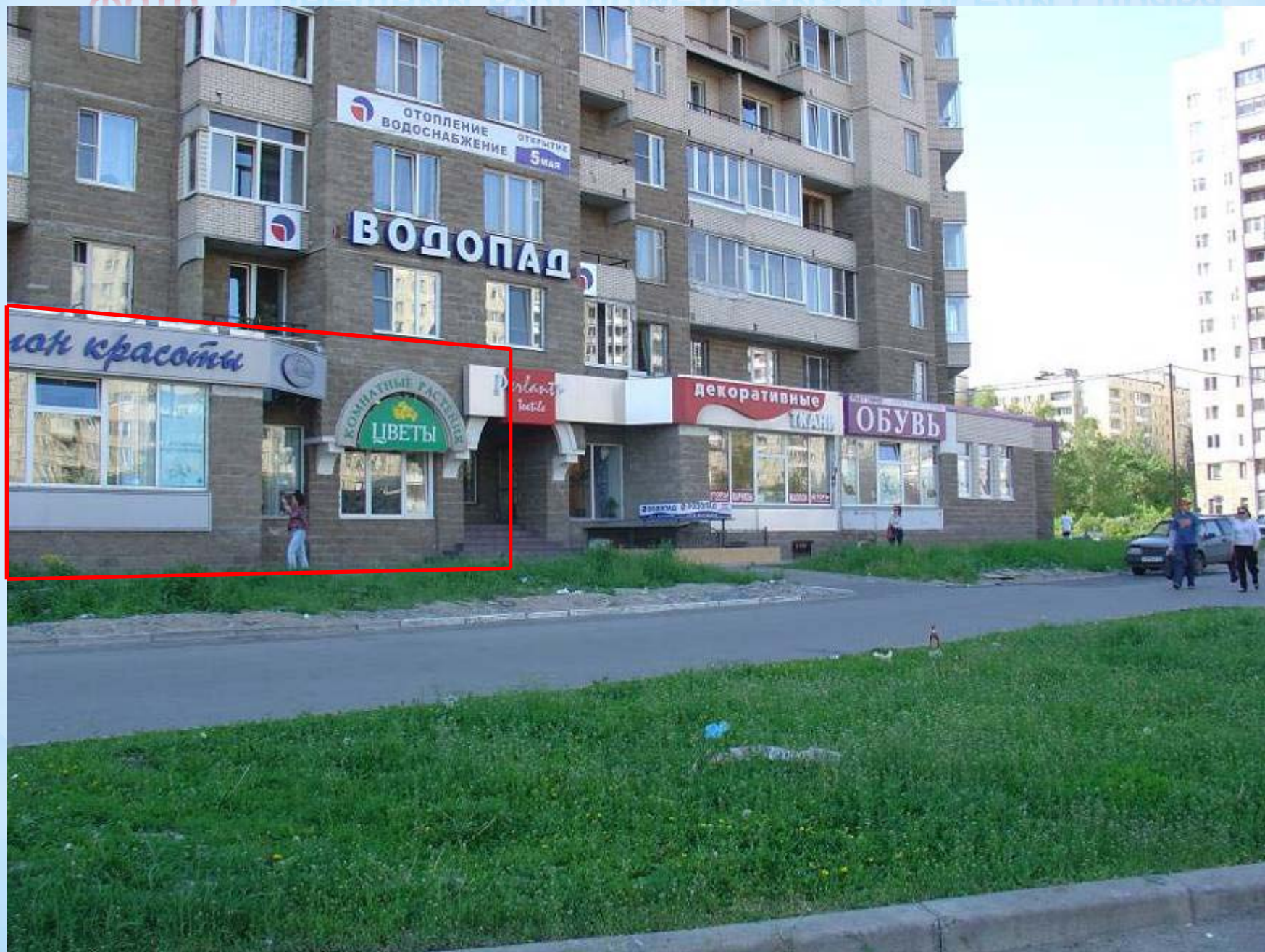




\* **Фото 2:** Внешний вид помещения и соседи слева



\* **Фото 3:** Внешний вид помещения и соседи справа



\* **Фото 4:** Фото пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости помещения



\* **Фото 5:** Фото пешеходных и транспортных потоков в непосредственной близости помещения



\* **Фото 6:** Вид на противоположную сторону улицы



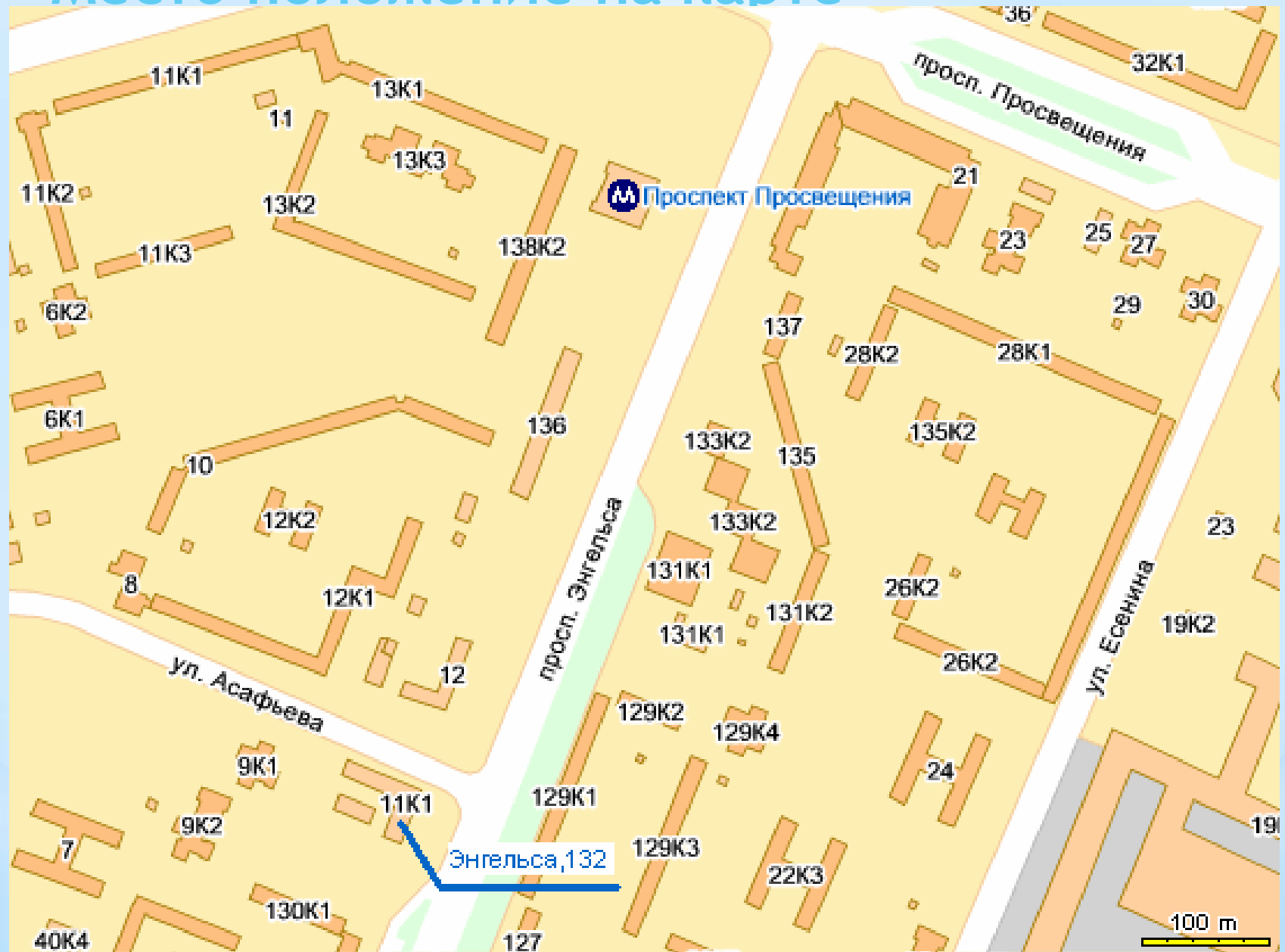
\* **Фото 7:** Вид на противоположную сторону улицы



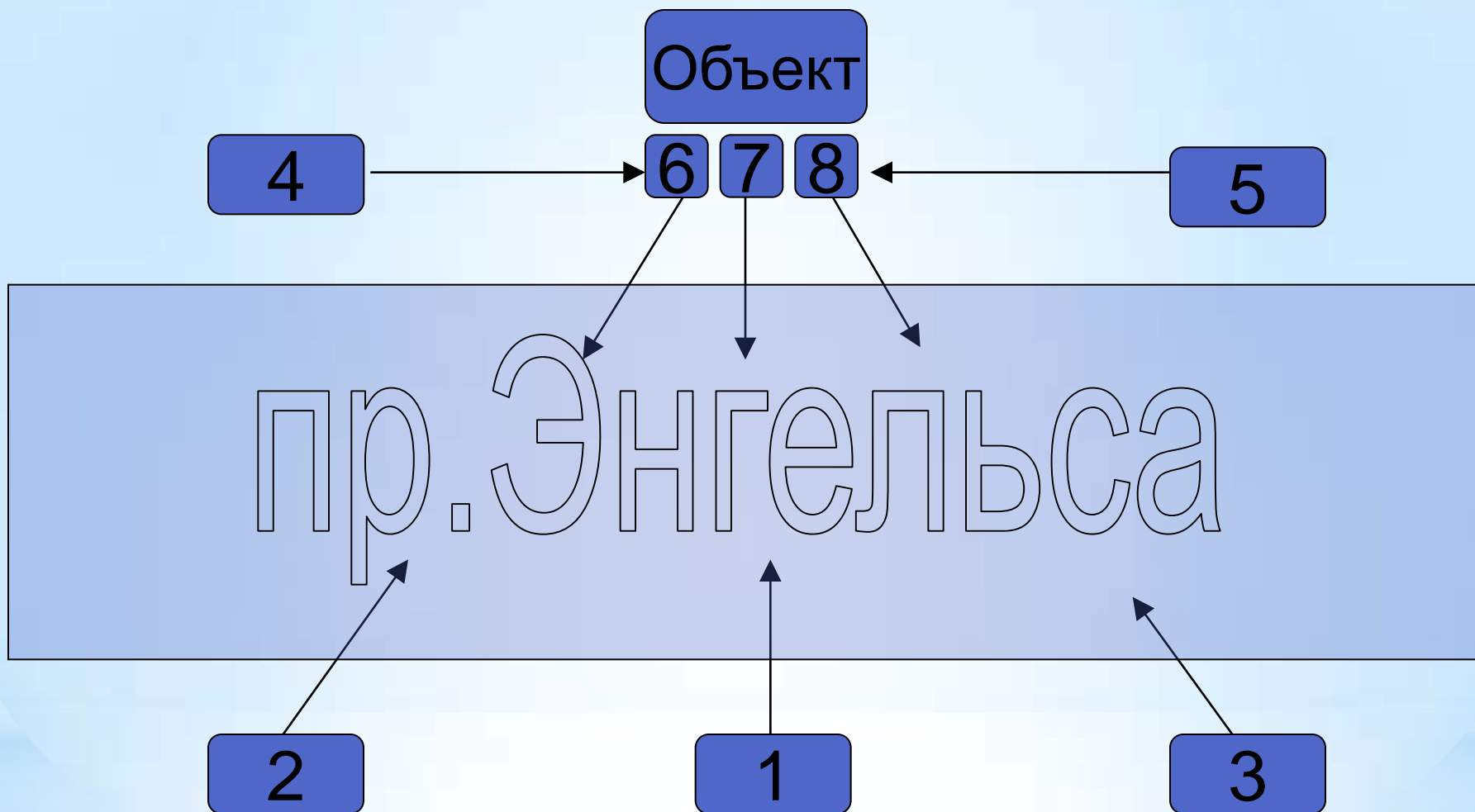
\* **Фото 8:** Вид на противоположную сторону улицы



# \* Место положение на карте







**Спасибо за внимание!**



**Сопредседатель Совета ТПП РФ по СРО**



**Вице-Президент  
Российской Гильдии Риэлторов**



**Президент АН САВВА (Москва)**

**Апрелев К.Н.**

**e-mail: [Aprelev@expertconsult.ru](mailto:Aprelev@expertconsult.ru)**

**[www.expertconsult.ru](http://www.expertconsult.ru)**

**[www.rgr.ru](http://www.rgr.ru)**

**(495)777-08-83, 777-08-85**

**тел.(903)743-16-89**