

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



KNIGHT FRANK

ВАШ ПАРТНЕР ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Крупнейшая независимая международная консалтинговая компания, предоставляющая своим клиентам услуги на рынке высококачественной коммерческой и элитной жилой недвижимости.

Основанная в Лондоне в XIX веке, компания динамично развивает свою сеть по всему миру.

Сегодня Knight Frank – это 335 офисов в 52 странах мира на пяти континентах, более 12 500 специалистов в различных сферах рынка недвижимости, таких, как сдача в аренду и продажа объектов, привлечение инвестиций, стратегический консалтинг, оценка, исследования рынка, маркетинг и другие.

Knight Frank Россия и СНГ предлагает полный спектр агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах недвижимости.

Более 280 специалистов работают в наших офисах в Москве и Санкт-Петербурге.

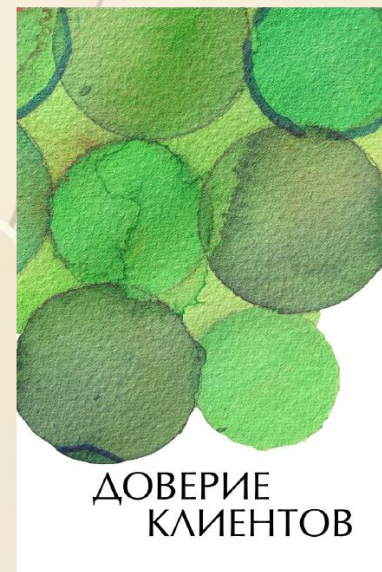
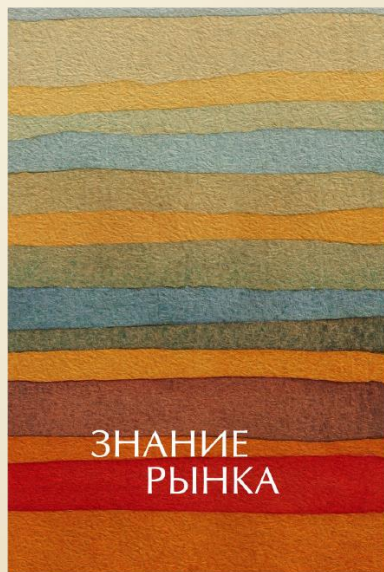


КОРПОРАТИВНЫЕ ЦЕННОСТИ

Ключевые корпоративные ценности – знание рынка, профессионализм, инновации и доверие клиентов.

Они позволяют нам найти оптимальное решение для каждой из поставленных Вами задач.

Вместе мы достигаем максимально эффективного результата при минимизации сопутствующих рисков.



НАГРАДЫ



Россия

- ♦ **CRE Awards 2014** Сделка года. Аренда. Офисная недвижимость.
- ♦ **CRE Awards 2014** Сделка года. Аренда. Торговая недвижимость.
- ♦ Победитель премии **WOW AWARDS 2014** в номинации «WOW бренд компании» (премия в сфере маркетинга и PR)
- ♦ **CRE FEDERAL AWARDS 2014:** Малый торговый центр - Регионы России: ТРЦ «Модный квартал» (г.Иркутск) под управлением Knight Frank Property Management
- ♦ **CRE FEDERAL AWARDS 2014:** Административный и общественный деловой комплекс с подземной автостоянкой «Невская Ратуша», корпуса №№ 2 и 3. Концепция МФК разработана компанией Knight Frank
- ♦ **CRE Awards 2013** Сделка года. Аренда. Офисная недвижимость.
- ♦ **CRE Awards 2012:** Лучшая сделка на рынке индустриальной недвижимости.
- ♦ **Компания года 2012** по версии делового еженедельника "Компания": Клиентоориентированная компания – Консалтинг. Аналитика. Коммуникации

РУКОВОДИТЕЛЬ КОМАНДЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В текущих условиях рынка, роль профессионального управления для объектов коммерческой недвижимости существенно возрастает. Управляющему требуется обеспечить привлекательность объекта для потребителей, уделяя особое внимание контролю качества работы арендаторов, оценке их финансового состояния, стабильности и платежеспособности, и принимать оперативные меры по недопущению роста вакантных площадей, обеспечивая ротацию в целях оптимизации пула арендаторов..

Команда Knight Frank PM имеет многолетний успешный опыт комплексного управления объектами коммерческой недвижимости в Москве и регионах России в различных условиях рынка и гарантирует высокий уровень сервиса для Вашего объекта.

В своей работе мы придерживаемся позиции полной открытости в финансовых взаимоотношениях. С этой целью, в процессе заключения договора на управление, мы разрабатываем систему отчетности по выполненной работе, отвечающую всем требованиям и пожеланиям Заказчика, что позволяет добиться атмосферы конструктивных и доверительных отношений.

Создание долгосрочного и взаимовыгодного партнерства в полной мере отвечает нашим стратегическим интересам. Мы открыты к диалогу в рамках возможного сотрудничества между нашими компаниями и готовы гибко и внимательно подходить к вопросу удовлетворения Ваших потребностей



С уважением, Д. Атопшев
Управляющий директор, Партнер

РУКОВОДСТВО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Дмитрий Атопшев

*Управляющий директор,
партнер*



Максим Тумановский

*Директор по развитию,
партнер*



Алексей Аношин

Управляющий партнер

Опыт совместной работы руководителей команды в сфере коммерческой недвижимости составляет 14 лет. За время своей деятельности на рынке коммерческой недвижимости лично участвовали в процессе реализации всех проектов команды по управлению и консалтингу, как в Москве, так и в регионах России и отлично знакомы со спецификой, принципами и процессами процедур управления объектами как московского, так и регионального рынков коммерческой недвижимости. Успешно реализованы десятки проектов. Среди наиболее значимых можно выделить: ТРЦ «Глобал Сити» (г. Москва), ТРЦ «Калужский» (г. Москва) ТРЦ «Галерея Краснодар» (г. Краснодар) Универмаг «Цветной» (г. Москва) ТРЦ «Сургут Сити Молл» (г. Сургут), ТРЦ «Модный Квартал» (г. Иркутск).

РУКОВОДСТВО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Евгения Худая

Руководитель финансовой службы, партнер

Опыт работы Евгении над проектами Команды составляет 12 лет. В рамках реализации проектов, Евгения отвечает за блок вопросов, связанных с коммерческим управлением и бухгалтерским сопровождением. Обеспечивает организацию работы по бухгалтерскому и налоговому учету, а также контролю исполнения условий договоров аренды в части арендных платежей, их индексации, возмещения коммунальных расходов и контроля величины товарооборота.



Михаил Бобров

Руководитель юридической службы, партнер

В рамках оказания услуги управлению объектами коммерческой недвижимости, Михаил обеспечивает выполнение функций, связанных с юридическим сопровождением проектов. Михаил работает в Команде уже более 12 лет. Юридическое подразделение под его руководством обеспечивает ведение переговоров по всем вопросам правового характера, заключение договоров, анализ рисков, урегулирование споров в досудебной и судебной практике.



Дмитрий Денисов

Технический директор

В рамках реализации проектов Компании, Дмитрий обеспечивает функционирование системы технического обслуживания и ремонтов зданий, сооружений и инженерных систем объекта. Координирует работу ведущих инженеров объектов. Имеет богатый опыт эксплуатации действующих многофункциональных комплексов, а также опыт сопровождения объектов на этапе проектирования, строительства и реконструкции. Работает в Команде 13 лет

СФЕРЫ НЕДВИЖИМОСТИ



ТОРГОВАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

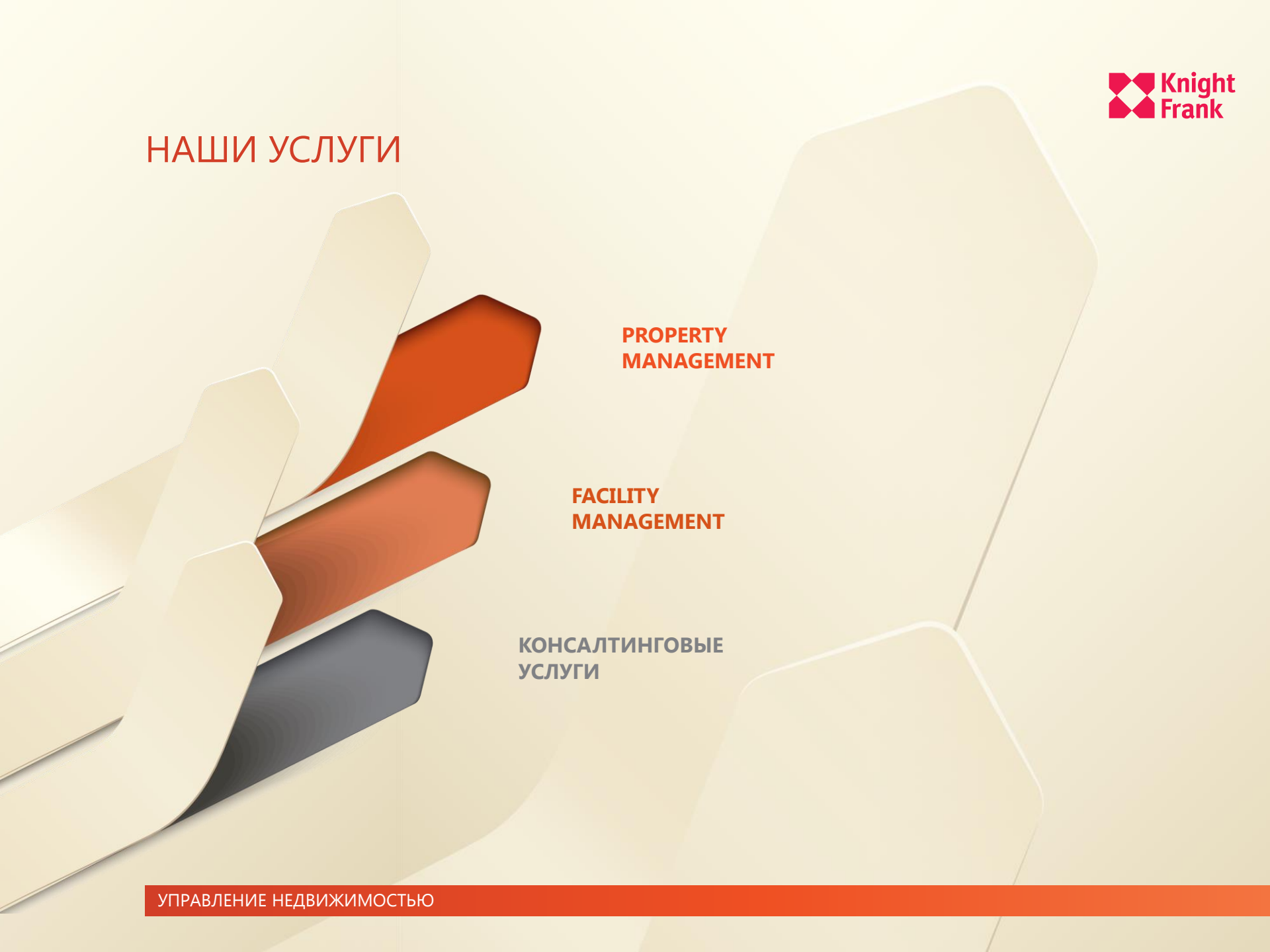


ОФИСНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

НАШИ УСЛУГИ

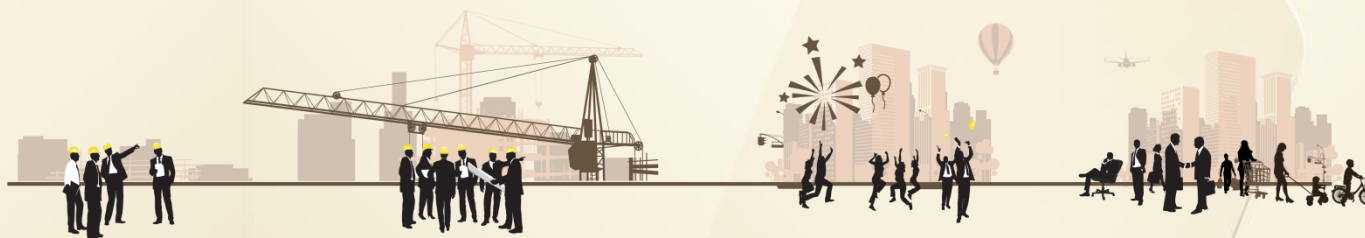
An abstract graphic on the left side of the slide consists of several overlapping, layered paper strips. The strips are in shades of cream, light beige, and a vibrant orange-red. They are arranged in a way that suggests depth and movement, with some strips appearing to be torn or layered on top of others. The overall composition is modern and clean, complementing the professional theme of the slide.

**PROPERTY
MANAGEMENT**

**FACILITY
MANAGEMENT**

**КОНСАЛТИНГОВЫЕ
УСЛУГИ**

УСЛУГА ПО УПРАВЛЕНИЮ НА РАЗНЫХ ЭТАПАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА



ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
ОБЪЕКТА. ПРОЕКТИРОВАНИЕ

СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА

ПОДГОТОВКА К ОТКРЫТИЮ.
ТОРЖЕСТВЕННОЕ ОТКРЫТИЕ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ЭТАП 1

ЭТАП 2

ЭТАП 3

ЭТАП 4

ФУНКЦИИ KNIGHT FRANK PM

- участие в подготовке технического задания на проектирование;
- анализ концепции и подготовка рекомендаций по организации технологических зон объекта;
- подготовка рекомендаций к проектным решениям, составу оборудования и инженерных систем объекта с точки зрения его эффективной эксплуатации
- построение системы управления арендными взаимоотношениями

- организация работы с арендаторами, включая обеспечение договорного процесса;
- разработка маркетинговой концепции продвижения объекта
- оптимизация проектных решений и подготовка рекомендаций с точки зрения эффективной эксплуатации объекта
- координация действий участников процесса

- обеспечение готовности арендуемых помещений;
- разработка стратегии коммерциализации объекта;
- предэксплуатация, управление инфраструктурой;
- организация и проведение комплекса мероприятий по подготовке торжественного открытия

- управление арендными отношениями, включая юридическое сопровождение;
- увеличение доходности объекта;
- управление маркетингом и рекламой;
- администрирование;
- управление инфраструктурой объекта

УСЛУГА PROPERTY MANAGEMENT

ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ

Достижение максимального дохода собственника от использования объекта

ЗАДАЧИ

- Обеспечение оптимального пула арендаторов;
- Формирование и реализация эффективной арендной политики, оптимизация структуры арендной платы;
- Создание комфортных условий и обеспечение высокого качества услуг для пользователей объекта;
- Обеспечение привлекательного и положительного образа объекта.
- Сокращение эксплуатационных затрат при условии обеспечения надлежащего уровня качества услуги и долгосрочное сохранение объекта.

Индивидуально для торговых и многофункциональных комплексов, в рамках достижения цели по получению максимального дохода собственника от использования объекта, важно решить следующие задачи:

- Увеличение посещаемости объекта.
- Стимулирование роста среднего чека и увеличение конвертации посетителей в покупателей;
- Продвижение объекта посредством реализации маркетинговой стратегии;
- Определение дополнительных источников доходов от **ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** объекта (островная и сезонная торговля, реклама, парковка, прочее);

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Опыт управления объектами коммерческой недвижимости в Москве и регионах России более 14 лет
- Профессиональный и стабильный штат сотрудников. Стаж работы в компании ключевых сотрудников: 8 – 13 лет
- Полный спектр услуг по управлению объектами коммерческой недвижимости
- Индивидуальный подход к обслуживанию каждого объекта
- Долгосрочное оказание услуг на управляемых объектах

СОСТАВ УСЛУГИ PROPERTY MANAGEMENT

УПРАВЛЕНИЕ АРЕНДНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

- управление арендными отношениями. Обеспечение исполнения договоров аренды;
- управление доходностью объекта. Организация мероприятий по контролю и увеличению доходности

УПРАВЛЕНИЕ МАРКЕТИНГОМ

- позиционирование и продвижение объекта;
- планирование и выполнение маркетинговых и рекламных мероприятий;
- организация внутреннего и внешнего рекламного пространства объекта

АДМИНИСТРИРОВАНИЕ

- планирование, управленческий учет;
- организация работы с арендаторами и посетителями;
- взаимодействие с внешними контролирующими органами;
- обеспечение выполнения функций по обслуживанию и эксплуатации объекта;
- контроль и координация процессов эксплуатации объекта

ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

- работа со всеми видами договоров;
- ведение переговоров с контрагентами;
- досудебное урегулирование споров;
- анализ рисков, страхование;
- государственная регистрация сделок

БУХГАЛТЕРСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

- ведение бухгалтерского и налогового учета;
- контроль за исполнением договоров аренды;
- проведение индексации арендной платы, выставление счетов по договорам аренды;
- контроль за своевременным поступлением арендных платежей

СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ УПРАВЛЕНИИ



УСЛУГА FACILITY MANAGEMENT

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ

1. Обеспечение высокого уровня качества услуг для пользователей объекта
2. Сокращение эксплуатационных затрат при условии обеспечения надлежащего уровня качества услуги и долгосрочного сохранения объекта

ЗАДАЧИ

- Создание комфортных условий путем обеспечения нормального функционирования систем жизнеобеспечения объекта (электроснабжение, отопление и вентиляция, кондиционирование, водоснабжение)
- Создание атмосферы чистоты и безопасности
- Сохранение объекта посредством организация единой системы технического обслуживания и планово-предупредительных ремонтов
- Проведение постоянного мониторинга рынка с целью подбора поставщиков товаров и услуг с оптимальным соотношением цена/качество
- Ежедневный контроль работы привлеченных подрядчиков

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Полный спектр услуг по эксплуатации объекта коммерческой недвижимости
- Информационная и финансовая открытость
- Собственная система подготовки и обучения персонала
- Использование системы управления качеством и непрерывное совершенствование процедур
- Наличие технологий и отработанных регламентов взаимодействия между участниками процессов управления объектом
- Наличие материально - технической базы позволяющей оптимизировать и автоматизировать процессы управления

СОСТАВ УСЛУГИ FACILITY MANAGEMENT

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ

- организация системы технического обслуживания и текущего ремонта Зданий и сооружений, инженерных систем и оборудования;
- обеспечение объекта энергоресурсами;
- обеспечение института ответственных лиц;
- разработка необходимой нормативно – технической и иной документации

СОЗДАНИЕ УСЛОВИЙ БЕЗОПАСНОСТИ НА ОБЪЕКТЕ

- обеспечение правопорядка на территории объекта, обеспечение сохранности имущества и ТМЦ объекта;
- организация оперативного реагирования в случае противоправных действий на объекте;
- разработка и согласование необходимых для объекта нормативных документов,;
- организация и проведение мероприятий по ГО и ЧС

КОМПЛЕКСНАЯ УБОРКА, САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

- организация ежедневной уборки;
- выполнение регламентных работ с привлечением промышленных альпинистов;
- организация вывоза снега;
- размещение и замена грязезащитных ковровых покрытий с учетом сезонности;
- проведение дезинфекционных мероприятий;
- ведение работы по обращению с отходами

БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОМФОРТНЫХ УСЛОВИЙ

- организация благоустройства прилегающей территории и внутренних зон объекта;
- обеспечение комфортных условий для пользователей объекта

КОНСАЛТИНГОВЫЕ УСЛУГИ



СОЗДАНИЕ ОБЪЕКТА

- Участие в создании концепции объекта, подготовка рекомендаций с точки зрения эффективного процесса управления и эксплуатации в будущем
- Участие в подготовке технического задания на проектирование
- Анализ проектных решений, подготовка рекомендаций по их оптимизации с точки зрения эффективного процесса управления и эксплуатации объекта
- Управление строительными и отделочными работами арендуемых помещений. Обеспечение их готовности к открытию объекта
- Координация действий участников процесса по созданию объекта (собственник, генподрядчик, арендаторы и т.д.)
- Организация комплекса мероприятий по подготовке объекта к открытию



ДЕЙСТВУЮЩИЙ ОБЪЕКТ

- Постановка системы управления и эксплуатации объекта
- Аудит существующей системы коммерческого управления объекта (управление арендными взаимоотношениями и доходностью объекта, бухгалтерский учет, юридическое сопровождение, продвижение объекта), рекомендации по её оптимизации
- Аудит существующей системы эксплуатации объекта, рекомендации по её оптимизации

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

ТРК ГЛОБАЛ СИТИ (МОСКВА)

GBA - 56 000 кв.м

GLA - 37 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе строительства и ввода в эксплуатацию;
- Коммерческое управление;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

с 2001 года по настоящее время



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

ТРК МОДНЫЙ КВАРТАЛ (ИРКУТСК)

GBA - 37 000 кв.м

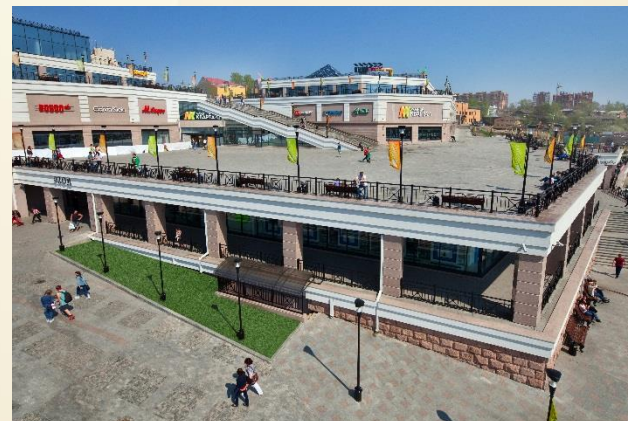
GLA - 22 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе строительства и ввода в эксплуатацию;
- Коммерческое управление;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

с 2012 года по настоящее время



НАГРАДЫ ТРК МОДНЫЙ КВАРТАЛ



- ♦ **CRE Awards 2014**

- Сделка года. Аренда. Торговая недвижимость**

- Шведский бренд H&M вышел на рынок Восточной Сибири, арендовав 1 780 кв. м в ТРЦ «Модный квартал»

- ♦ **CRE FEDERAL AWARDS 2014**

- Малый торговый центр - Регионы России**

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

СКЛАДСКОЙ ТЕРМИНАЛ БУЛАТНИКОВО

(МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

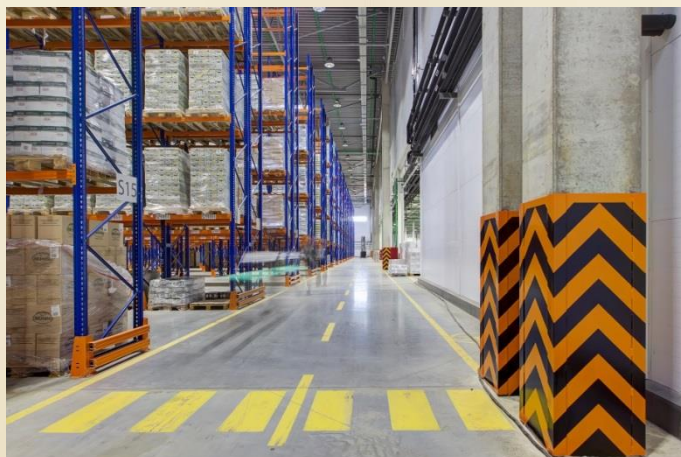
Общая площадь - 35 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе строительства и ввода в эксплуатацию;
- Коммерческое управление;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

с 2012 года по настоящее время



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

ТРЦ СУРГУТ СИТИ МОЛЛ (СУРГУТ)

GBA - 154 000 кв.м
GLA - 85 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе строительства и ввода;
- Запуск объекта в эксплуатацию

ПЕРИОД:

2011- 2013 г.г.



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

ТРЦ КАЛУЖСКИЙ (МОСКВА)

ГВА - 54 000 кв.м
GLA - 28 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплексное управление;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

2005- 2011 г.г.



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

УНИВЕРМАГ ЦВЕТНОЙ (МОСКВА)

GBA - 37 000 кв.м

GLA - 22 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе строительства и ввода;
- Запуск объекта в эксплуатацию;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

2009 - 2012 г.г.



ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ

ТРЦ ГАЛЕРЕЯ КРАСНОДАР (КРАСНОДАР)

GBA - 95 000 кв.м

GLA - 39 000 кв.м

УСЛУГИ:

- Комплекс услуг по сопровождению проекта на этапе запуска объекта в эксплуатацию;
- Коммерческое управление;
- Эксплуатация

ПЕРИОД:

2008 - 2009 г.г.



КОНТАКТЫ



Дмитрий Атопшев

Генеральный директор
Knight Frank PM

тел.: +7 (495) 981 0000
тел.: +7 (495) 228 1113
моб.: +7 (903) 799 3139
e-mail: dmitry.atopshov@ru.knightfrank.com



Максим Тумановский

Директор по развитию
Knight Frank PM

тел.: +7 (495) 981 0000
тел.: +7 (495) 228 1113
моб.: +7 (903) 281 5102
e-mail: maxim.tumanovskiy@ru.knightfrank.com