



ИНТЕРПРОКОМ - ВАШИ ВЕРНЫЕ ИТ-РЕШЕНИЯ

УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- *Ключевые преимущества АСУ «АКСИОМА»*
- *Опыт внедрения*



Арендатор

Управляющая компания



История взаимодействия



ИМУЩЕСТВО

- Выбор площадок
- Управление арендой
- Управление субарендой
- Договоры
- Платежи

ПРОЕКТЫ

- Управление открытием нового магазина
- Управление закрытием магазина
- Управление реконструкциями
- Управление затратами
- Управление графиками
- Управление ресурсами
- Управление поставщиками

ЭКСПЛУАТАЦИЯ

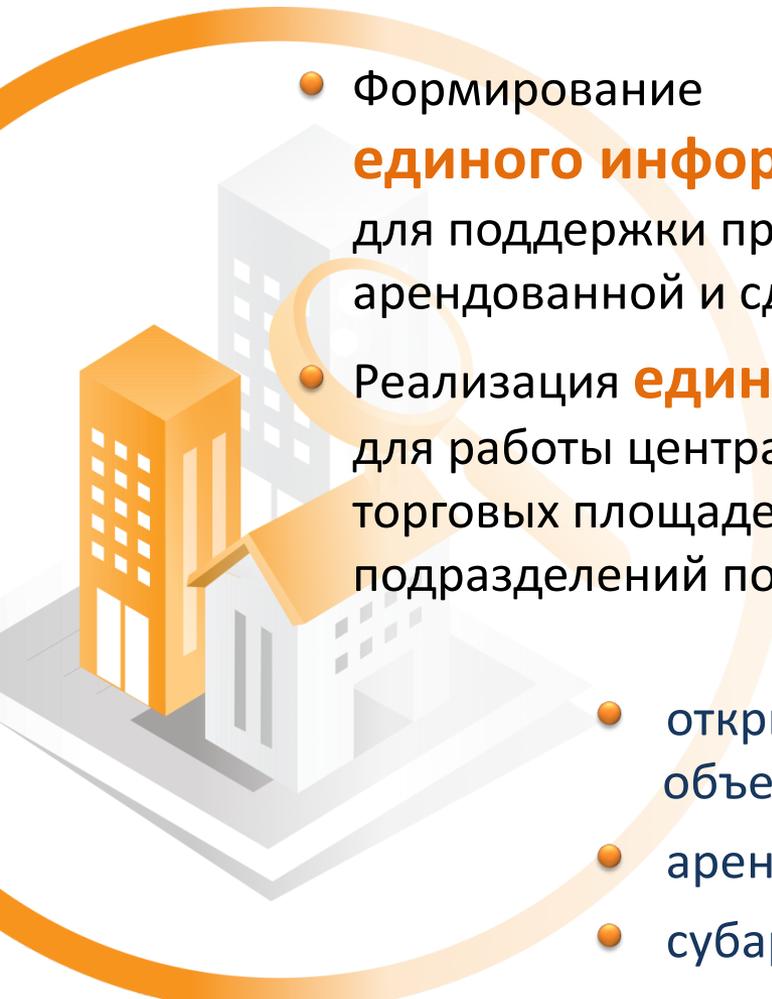
- Контакт центр
- Управление сервисами
- Плановые и внеплановые работы
- Оценка недвижимости
- Управление маркетинговыми коммуникациями

ПЛОЩАДИ

- Управление площадями
- Запросы на площади
- Интеграция с CAD

ЭНЕРГОМОНИТОРИНГ

- Потребление электроэнергии
- Потребление воды
- Удаление сточных вод
- Контроль температурных режимов

- 
- Формирование **единого информационного пространства** для поддержки процессов управления собственной, арендованной и сдаваемой в аренду недвижимостью
 - Реализация **единой коллективной среды** для работы центрального офиса, филиалов, магазинов, торговых площадей и других обособленных подразделений по управлению:
 - открытием нового объекта недвижимости
 - арендой
 - субарендой
 - эксплуатацией
 - реконструкцией
 - закрытием объекта



ТРЕБОВАНИЯ

Эксплуатация

- управление запросами на обслуживание и рабочими заданиями
- учет и контроль использования активов
- увеличение сроков эксплуатации активов
- ведение договоров и контроль коммунальных платежей
- повышение качества работ по обслуживанию
- повышение удовлетворённости клиентов
- контроль работы службы эксплуатации

Финансы и Договоры

- выбор оптимального соотношения объектов в собственности/аренде
- контроль использования объектов по назначению
- принятие решения порядке использования объектов (субаренда и т.д.)
- контроль использования площадей
- оптимальное использование площадей
- управление расписаниями и перемещениям
- сокращение штрафов за экологию

Развитие

- выбор оптимального месторасположения помещений
- сокращение срока ввода объекта в эксплуатацию
- контроль содержания, бюджета, расписания проекта
- оперативное реагирование на риски проекта
- гибкий маневр ресурсами

АКСИОМА: недвижимость

ДАНЫЕ

- база данных сотрудников
- база данных активов в привязке к договорам, площадям и объектам
- реестр площадей с привязкой к объектам/активам
- стоимость владения активом
- стоимость оказания услуг
- продуктивность работы подразделений эксплуатации

- реестры договоров аренды/субаренды/обслуживания
- база данных арендаторов, субподрядчиков
- стоимость владения/прибыль от использования (в сравнении с другими объектами, на 1 м2)
- используемая площадь на 1 сотрудника

- единый реестр проектов и ресурсов
- бюджет проектов в реальном времени
- единый пул задач и назначений
- проектный план в реальном времени
- отклонения от плана, извещение требуемых сотрудников

ТОРГОВАЯ СЕТЬ

- Торговая сеть открывает в течение года **1 500** новых магазинов
- Каждый магазин приносит в день **300 000** руб. выручки
- Срок открытия магазина – **2-3** месяца
- Сокращение времени открытия магазина на 1 день позволит увеличить выручку на $1\ 500 \times 300\ 000 = \mathbf{450\ 000\ 000}$ рублей в год

ЗАДАЧИ

- Сокращение времени открытия магазина
- Актуализация информации о состоянии объектов

РЕШЕНИЕ:

- «**АКСИОМА: НЕДВИЖИМОСТЬ**» на базе IBM Tririga
- Поддержка проектной деятельности
- Единый **РЕЕСТР** объектов сети, зависимый от процессов и проектов, включающий **ретроспективные данные**

ТОРГОВАЯ СЕТЬ

- 9 000 магазинов
- В **каждом магазине** возможно размещение киосков, платежных терминалов, торговых автоматов, рекламных площадей и проч.

РИСКИ

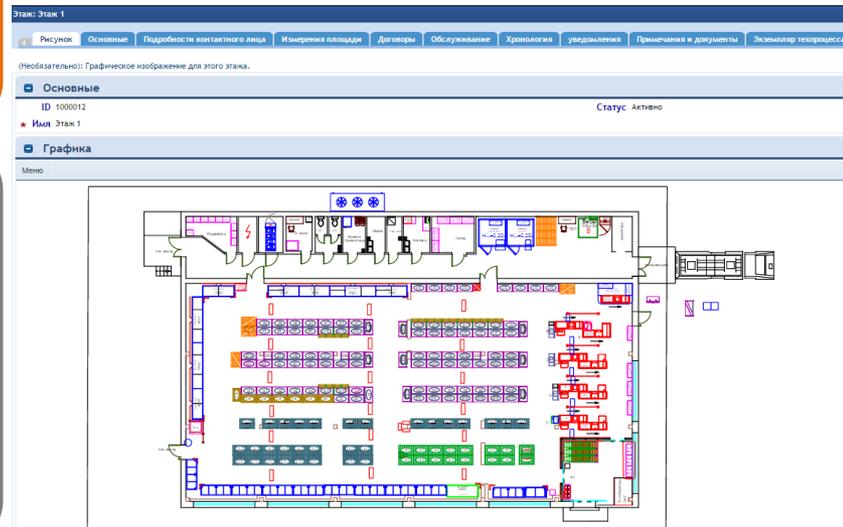
- Просрочка заключения договоров, оплаты, простой помещения – большие потери для бизнеса

ЗАДАЧИ

- Снижение рисков простоя площади и потери нового субарендатора
- Минимизация штрафов и переплат
- Повышение отдачи от использования помещения

РЕШЕНИЕ:

- «**АКСИОМА: НЕДВИЖИМОСТЬ**» на базе IBM Tririga
- Управление пространством зданий в целях оптимизации их использования
- Контроль договоров



ТОРГОВАЯ СЕТЬ

- 9 000 магазинов
- Распределительные центры

РИСКИ

- Короткий жизненный цикл холодильного оборудования
- Потери товара

ЗАДАЧИ

- Сокращение внеплановых отключений
- Контроль выполнения работ
- Контроль договорных условий обслуживания

РЕШЕНИЕ:

- «**АКСИОМА: недвижимость**» на базе IBM Tririga
- Управление формированием и обработкой инцидентов по холодильному оборудованию
- Интеграция с технологическими системами

ГОСУЧРЕЖДЕНИЕ

- Более 5 000 объектов недвижимости по всему миру

РИСКИ

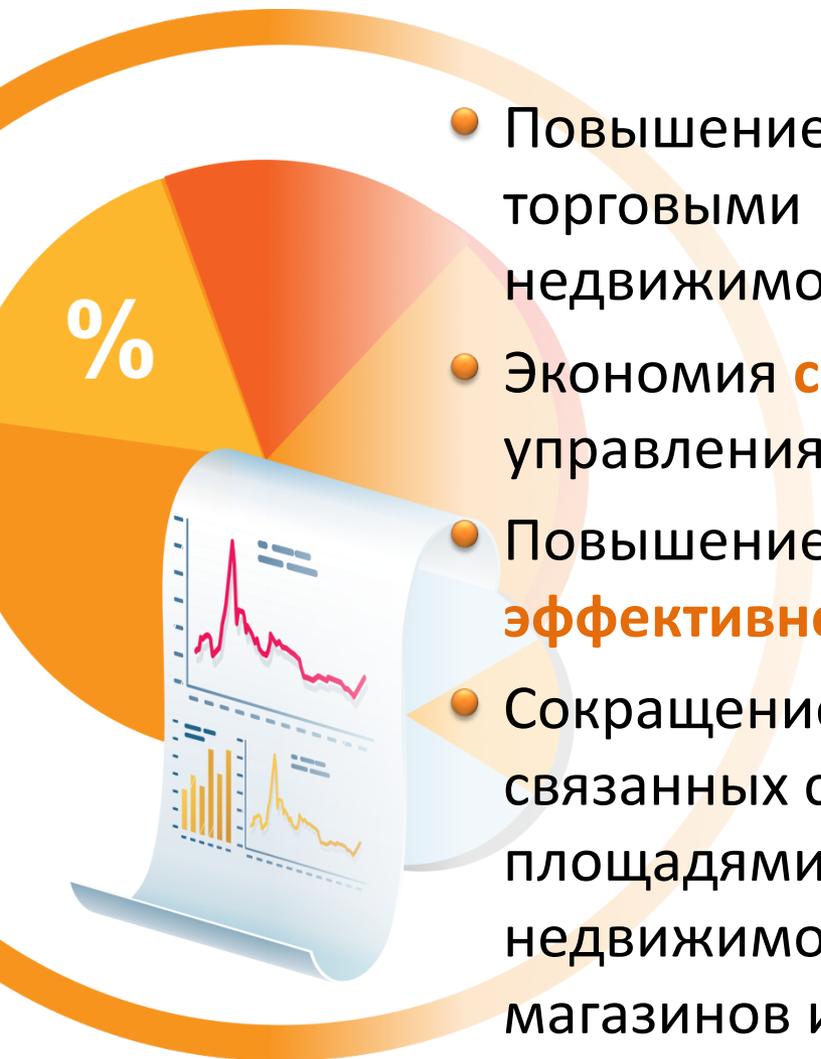
- Несанкционированный доступ к информации
- Несоответствие законодательству

ЗАДАЧИ

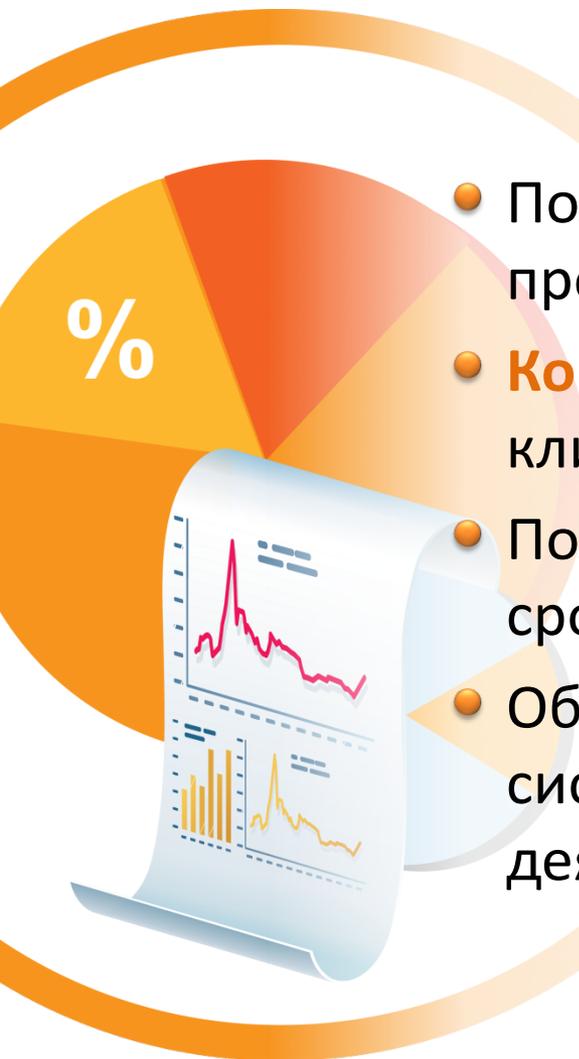
- Паспортизация объектов недвижимости
- Подготовка отчётности для Росимущества
- Соответствие постановлению Правительства РФ №447 «О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ УЧЕТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА» от 16 июля 2007 года

РЕШЕНИЕ:

- Система учёта недвижимости на базе IBM Maximo
- Разработка удалённого клиента инвентаризации объектов
- Интеграция с системой бухучёта
- Расширенная отчётность на базе IBM Cognos



- Повышение **эффективности управления** торговыми площадями и другими объектами недвижимости
- Экономия **средств и времени** в процессах управления коммерческой недвижимостью
- Повышение **прозрачности** и **эффективности** управления
- Сокращение **сроков** отдельных процессов, связанных с управлением торговыми площадями и другими объектами недвижимостью. Например, сроков открытия магазинов или сдачи в аренду



- Полная **прозрачность** и контроль процессов внедрения
- **Конфиденциальность** получаемой от клиента информации
- Получение **ожидаемых результатов** в срок и в рамках бюджета
- Обеспечение **плавного перехода** к новой системе без ущерба для текущей деятельности

«АКСИОМА: недвижимость» - система, адаптированная к российскому рынку и законодательству
Решение реализовано на платформе IBM TRIRIGA

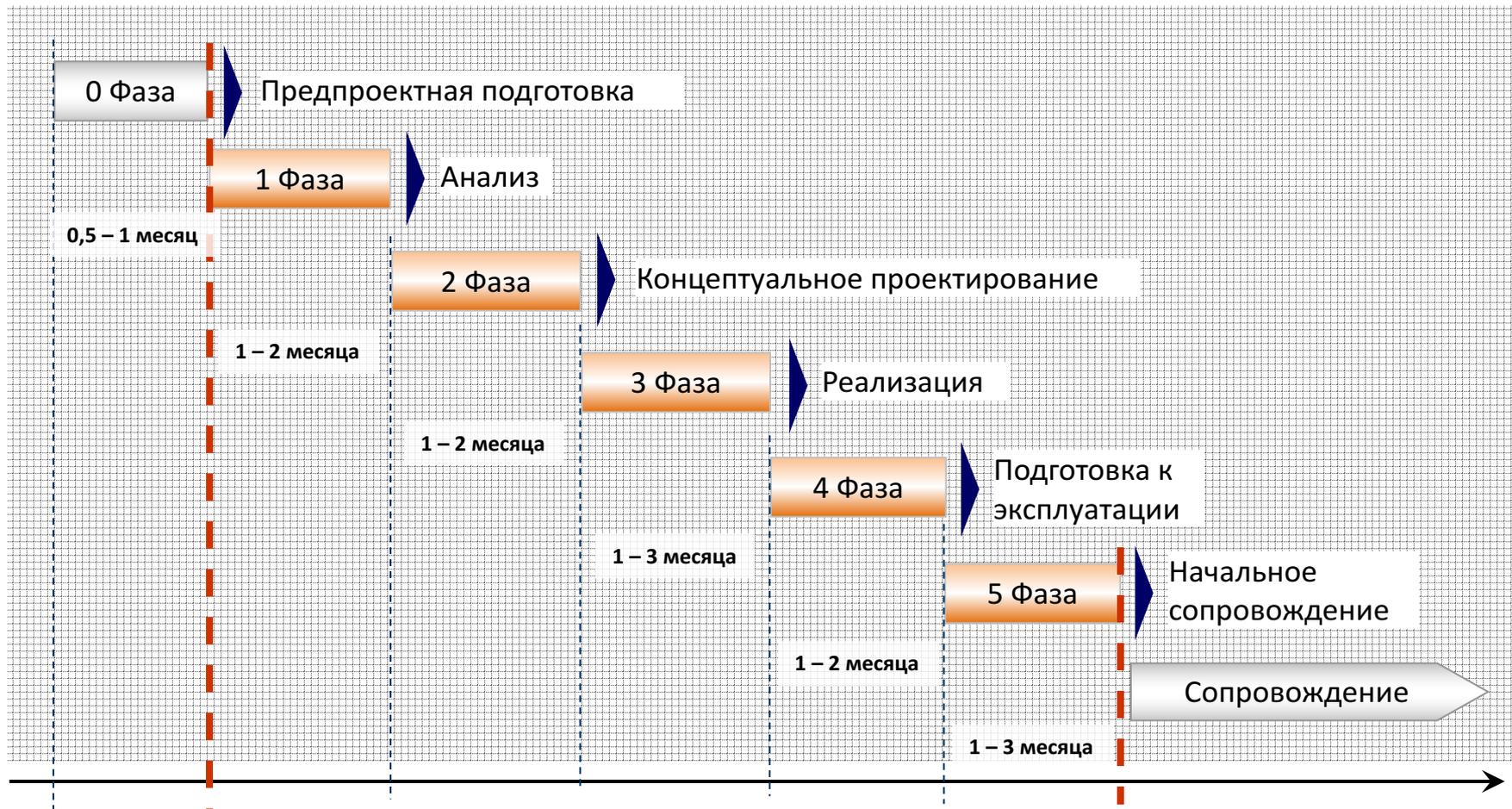


IBM TRIRIGA

платформа - мировой лидер для комплексных решений по управлению активами и недвижимостью



*Источник: Gartner





ИНТЕРПРОКОМ - ВАШИ ВЕРНЫЕ IT-РЕШЕНИЯ



www.interprocom.ru

Карпушин Аркадий

Архитектор практики управления активами

Моб. +7 (977) 67-81-671 Раб. +7 (495) 781-92-64 доб. 425

E-mail: akarpushin@interprocom.ru

www.interprocom.ru