



**АПЕКС**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**



## ВЛАДИМИР МОЛЧАНОВ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
КОМПАНИИ

АН АПЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ

В КОМПАНИИ С МОМЕНТА ЕЁ ОСНОВАНИЯ В 2002  
ГОДУ



- ✓ РУКОВОДИТЕЛЬ УЧЕБНОГО ЦЕНТРА КОМПАНИИ  
«АН АПЕКС НЕДВИЖИМОСТЬ»
- ✓ УЧАСТНИК И СПИКЕР ФОРУМОВ И КОНФЕРЕНЦИЙ:  
ППКР. РГР. АВИТО. IREX. ЛИДЕРЫ НЕДВИЖИМОСТИ
- ✓ УЧАСТНИК МЕЖДУНАРОДНЫХ КОНКУРСОВ  
WEB-REALTOR 2013 И 2015
- ✓

# МОЖНО ЛИ СОВМЕЩАТЬ РАБОТУ С ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ?



**СОВМЕЩАТЬ НЕЛЬЗЯ!**

**НО. ПРОВОДИТЬ СДЕЛКИ МОЖНО.**

# КОЛИЧЕСТВО АДРЕСОВ ПО ОФИСАМ И СКЛАДАМ ПО ЦИАНУ

| Офисы        | Москва      | МО         |
|--------------|-------------|------------|
| А            | 496         | 56         |
| В            | 3 234       | 123        |
| С/D          | 4 890       | 690        |
| <b>Итого</b> | <b>8620</b> | <b>869</b> |

|       |       |      |
|-------|-------|------|
| Итого | 10538 | 2194 |
|-------|-------|------|

| Склады       | Москва      | МО          |
|--------------|-------------|-------------|
| А            | 48          | 292         |
| В            | 165         | 98          |
| С/D          | 1 705       | 935         |
| <b>Итого</b> | <b>1918</b> | <b>1325</b> |

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА В ТОРГОВОЙ ПО ЦИАНУ

| Район              | 02.03.2020 | 03.05.2021 | Изменение |
|--------------------|------------|------------|-----------|
| ЦАО                | 22,32%     | 18,79%     | -3,54%    |
| ВАО                | 6,39%      | 6,56%      | 0,17%     |
| ЗАО                | 8,48%      | 7,76%      | -0,72%    |
| САО                | 8,21%      | 8,98%      | 0,77%     |
| СВАО               | 6,95%      | 5,71%      | -1,23%    |
| СЗАО               | 4,66%      | 5,06%      | 0,41%     |
| ЮАО                | 7,85%      | 7,89%      | 0,04%     |
| ЮВАО               | 6,28%      | 5,69%      | -0,58%    |
| ЮЗАО               | 7,11%      | 7,11%      | 0,00%     |
| ЗелАО              | 0,78%      | 0,62%      | -0,17%    |
| Новомосковский     | 3,18%      | 4,22%      | 1,04%     |
| Троицкий           | 0,39%      | 0,35%      | -0,04%    |
| Московская область | 17,42%     | 21,26%     | 3,84%     |

## КАКИЕ ПОДВОДНЫЕ КАМНИ?

1. КЛИЕНТЫ НА ПОИСК ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПЛАТЯТ КОМИССИЮ
2. В КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЛАТЯТ СОБСТВЕННИКИ.  
НО ОНИ ОЧЕНЬ НЕОХОТНО ЗАКЛЮЧАЮТ ДОГОВОРА НА ОПЛАТУ УСЛУГ ДО СДЕЛКИ.

## КАК ОТЛИЧИТЬ ТУРИСТОВ И НЕ ТЕРЯТЬ ВРЕМЯ?

1. НЕ РАБОТАЙТЕ ЧЕРЕЗ ЗНАКОМЫХ. ТОЛЬКО ПРЯМОЙ КОНТАКТ С ЛПР
2. КЛИЕНТ КУПИЛ ЧЕРЕЗ ВАС ОДНУШКУ В ИПОТЕКУ. НО ПРОСИТ НАЙТИ ЗДАНИЕ. ЗАВОД И.Т.Д. У НЕГО ЕСТЬ ИНВЕСТИТОР. А ОН ТАМ БУДЕТ УПРАВЛЯТЬ И ВЕСТИ БИЗНЕС.
3. КЛИЕНТ ПРОСИТ ВАС НАЙТИ ПОМЕЩЕНИЕ НА ТОРГАХ ПО БАНКРОТСТВУ ИЛИ ОТ ДГИ. ДЕПАРТАМЕНТ И КОНКУРСНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ НЕ ПЛАТЯТ КОМИССИЮ. ЗАКЛЮЧАЙТЕ ДОГОВОР НА ПОИСК С КЛИЕНТОМ.

## ЕСЛИ КЛИЕНТ ХОЧЕТ СНЯТЬ ПОМЕЩЕНИЕ. ЗА ЧТО НЕ НУЖНО БРАТЬСЯ?

1. АВТОСЕРВИСЫ. АВТОМОЙКИ – ОЧЕНЬ МАЛО ПРИЕМЛЕМЫХ ВАРИАНТОВ. ОСОБЕННО В МОСКВЕ. СОБСТВЕННИКИ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ПЛАТЯТ КОМИССИЮ.
2. МЕДЦЕНТРЫ – ЛИЦЕНЗИРУЕМАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ. МНОГО НЮАНСОВ. (ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗВОДКИ ВОДЫ. ТИП ПОМЕЩЕНИЯ – НЕЛЬЗЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ. ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР И.Т.Д)
3. КАФЕ. КЛУБЫ. РЕСТОРАНЫ С ЛИЦЕНЗИЕЙ НА АЛКОГОЛЬ (ДОЛГОСРОЧНЫЙ ДОГОВОР – ПЕРЕПЛАНИРОВКИ В РОСРЕЕСТРЕ. ВОЗМОЖНОСТЬ ОБУСТРОЙСТВА ВЫТЯЖЕК И.Т.Д)

# ЕСЛИ КЛИЕНТ ХОЧЕТ КУПИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ И ГОТОВ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР НА ПОИСК

## ПОДРОБНЫЙ ДОКЛАД С ППКР 2020:

1. Сравнение способов инвестиций
2. Подбор объекта
3. Как посчитать окупаемость коммерческих объектов и выбрать объект для инвестиций
4. Оценка коммерческих и технических факторов помещения
5. Сервисы геомаркетинга
6. Подводные камни
7. Юридическая экспертиза
8. Перспективы уменьшения окупаемости объекта
9. Дорожная карта покупателя

# ЕСЛИ КЛИЕНТ ХОЧЕТ КУПИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ И ГОТОВ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР НА ПОИСК

ПОДРОБНЫЙ ДОКЛАД С ППКР 2020



# ЧТО ВЫЯСНЯЕМ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПОДБОРА?

1. ОКУПАЕМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (НА СКОЛЬКО РЕАЛЬНА СТОИМОСТЬ ОТНОСИТЕЛЬНО НАШИХ ОЖИДАНИЙ)
2. КОММЕРЧЕСКИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ (АНАЛИЗ ЛОКАЦИИ – ГЕОМАРКЕТИНГ. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ. НАЛИЧИЕ ДОГОВОРОВ С КОММУНАЛЬЩИКАМИ ИЛИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ И.Т.Д )
3. ВОЗМОЖНОСТЬ ПОКУПКИ С ЮРИДИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ (ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ. НЕЗАКОННЫЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И САМОСТРОЙ. ОБРЕМЕНЕНИЯ И ЗАЛОГИ)

# ВИДЫ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

1. **ЗАТРАТНЫЙ ( МЕТОД ПРОДАВЦА. ОБЫЧНО ВКЛЮЧАЕТ ЗАТРАТЫ ПРОДАВЦА ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЪЕКТА. ЗА ВЫЧЕТОМ ПОЛУЧЕННОЙ ПРИБЫЛИ И АМОРТИЗАЦИИ. ОБЫЧНО ДАЛЕКО ОТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ)**
2. **ДОХОДНЫЙ МЕТОД (МЕТОД ПОКУПАТЕЛЯ. ОЦЕНКА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ. НАИБОЛЕЕ ПРИБЛИЖЕН К РЫНКУ. НО ЕСТЬ НЮАНСЫ)**
3. **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ МЕТОД (ОЦЕНКА НА ОСНОВАНИИ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ. НЕ ОЧЕНЬ ТОЧНЫЙ ИЗ ЗА НЕБОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА АНАЛОГОВ И СИЛЬНОЙ ЗАВИСИМОСТИ ОТ СПЕЦИФИКИ ПОМЕЩЕНИЯ. ТИП ПОМЕЩЕНИЯ. РАСПОЛОЖЕНИЕ. ТРАФИК. КОММУНИКАЦИИ. МОШНОСТИ. НЕЗАКОННЫЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И.Т.Д)**

# МЕТОДИКА ВЫЧИСЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ:

1. КОММУНАЛЬНЫЕ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ НЕ ВХОДЯТ В РАСЧЕТ. Т.К ПЕРЕКЛАДЫВАЮТСЯ НА АРЕНДАТОРА
2. УЗНАЕМ У СОБСТВЕННИКА ИЛИ СМОТРИМ В РОСРЕЕСТРЕ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
3. НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО С КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИМРНО 0.5 – 1.8
4. ЕСЛИ ЕСТЬ АРЕНДАТОРЫ. ТО ВХОДЯЩИЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК. ЕСЛИ НЕТ ТО ОЦЕНИВАЕМ РЕАЛЬНУЮ СТАВКУ ПОЧЕМ МОЖНО СДАТЬ НА ОСНОВАНИИ ЦИАНА.
5. СМОТРИМ СТОИМОСТЬ АНАЛОГИЧНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО РЫНКУ В ЭТОМ РАЙОНЕ
6. ВЫЧИСЛЯЕМ ОКУПАЕМОСТЬ ОБЪЕКТА ИЗ РАСЧЕТА 8-10 ЛЕТ.

# ФОРМУЛА

**Валовый доход от аренды за год** — налог на оборот (6% — ИП для коммерческих помещений, 13% для физлиц, 20% НДС) — налог на имущество (0.5-2% нежилые, 0,1% — 0,3% квартиры) — простой помещения (5% от года) — оплата риелтора 50% от месяца) — (регулярные расходы в месяц: оплата кредита, эксплуатация если не перекладывается на арендатора и т.д.) = годовая чистая прибыль с объекта недвижимости \* 8 лет окупаемости = **рекомендуемая цена продажи объекта.**

**СРАВНИВАЕМ С АНАЛОГАМИ ПО РЫНКУ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТЬЮ. ДОЛЖНО БЫТЬ РАВНО ИЛИ МЕНЬШЕ**

# СРАВНЕНИЕ ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ КВАРТИРЫ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НОВОСТРОЙКЕ

|                                                          | Нежилое торговое помещение                | Квартира в жилом доме |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Дом                                                      | Сдан                                      | Сдан                  |
| Площадь                                                  | 54.3 м2                                   | 48.8 м2               |
| Цена от застройщика                                      | 9 598 963 руб                             | 8 887 585 руб         |
| Кадастровая стоимость примерно                           | 2 700 000                                 | 3 700 000             |
| Налог на имущество                                       | 40500 руб (1.5%)                          | 3700 руб (0.1%-0.3%)  |
| Доход от сдачи в аренду по данным Циана                  | 70000-91834 руб в месяц=80917 руб средняя | 35000 – средняя       |
| Валовый доход с аренды без эксплуатационных и коммуналки | 971004 руб                                | 420000 руб            |
| Возможный простой 5% от года                             | 48550 руб                                 | 21000 руб             |
| Оплата услуг риэлтора по сдаче 50% от месячной           | 40485 руб                                 | 17500 руб             |
| Чистый годовой доход                                     | 783209 руб                                | 323200 руб            |
| <b>Окупаемость инвестиций</b>                            | <b>12 лет</b>                             | <b>27 лет</b>         |
| <b>Доходность годовых</b>                                | <b>8.1%</b>                               | <b>3.6%</b>           |

# СРАВНЕНИЕ ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ КВАРТИРЫ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НОВОСТРОЙКЕ

|                        | Нежилое торговое помещение | Квартира в новостройке |
|------------------------|----------------------------|------------------------|
| Окупаемость инвестиций | 12 лет                     | 27 лет                 |
| Доходность годовых     | 8.1 %                      | 3.6 %                  |

Если предположить, что бурный рост на рынке квартир подошел к концу, то вложения с инвестиционными целями очевидно эффективнее в коммерческую недвижимость

# КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

**По цене собственника** – рассчитывается доходность и окупаемость, если известна стартовая цена продажи

**По желаемой окупаемости** – выставляется желаемая окупаемость объекта, и на ее основании рассчитывается предполагаемая цена продажи

| Наименование                 | Величина параметра                                                           | Справочная информация                                             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Способ расчета *             | <div><div>По цене собственника</div><div>По желаемой окупаемости</div></div> |                                                                   |
| Тип помещения *              | <input type="text"/>                                                         | Напишите назначение помещения (нежилое, торговое, офисное и т.д.) |
| Ссылка на помещение *        | <input type="text"/>                                                         | Ссылка на помещение на сайте или в агрегаторе                     |
| Кадастровый условный номер * | <input type="text"/>                                                         |                                                                   |
| Адрес *                      | <input type="text"/>                                                         |                                                                   |

# КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Площадь, м2 \*\*

 м2

Цена собственника, руб. \*\*

 руб.

Цена, по которой предлагается объект

Кадастровая стоимость, руб. \*\*

 руб.

Если нет данных, то можно взять с [Кадастровая карта](#)

Налог на имущество, % \*\*

 %

0 руб. 0.5-2 % - методика расчета ?

Налоги на доход (УСН, НДС, Физ. Лицо), % \*\*

 %

0 руб. 6% - УСН; 13% - физлицо; 20% - НДС

Месячная арендная плата (МАП), руб. \*\*

 руб.

! Если помещение не сдано, то берется средняя на аналогичные помещения по данным Циана и CRM

Ставка аренды \*\*\*

0 руб/м2/год

# КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Оплата услуг риэлтора по сдаче 50% от  
месячной \*\*\*

0 руб.

Затраты на ремонт помещения, руб/м2

руб/м2

0 руб.

Не заполняется, если ремонт не нужен. **Обычно**  
8000-18000 руб/м2 в зависимости от состояния  
помещения

Чистый годовой доход \*\*\*

0 руб.

Окупаемость инвестиций в годах \*\*\*

0 лет

Окупаемость по которой происходят сделки - 8-  
12 лет

Доходность годовых \*\*\*

0 %

**!** Коммунальные платежи не входят в  
арендную плату и оплачиваются арендатором  
отдельно, поэтому в расчетах не участвуют

 **РАССЧИТАТЬ**

**ОЧИСТИТЬ**

Расчет доходности и окупаемости объекта недвижимости на: 2021-03-02

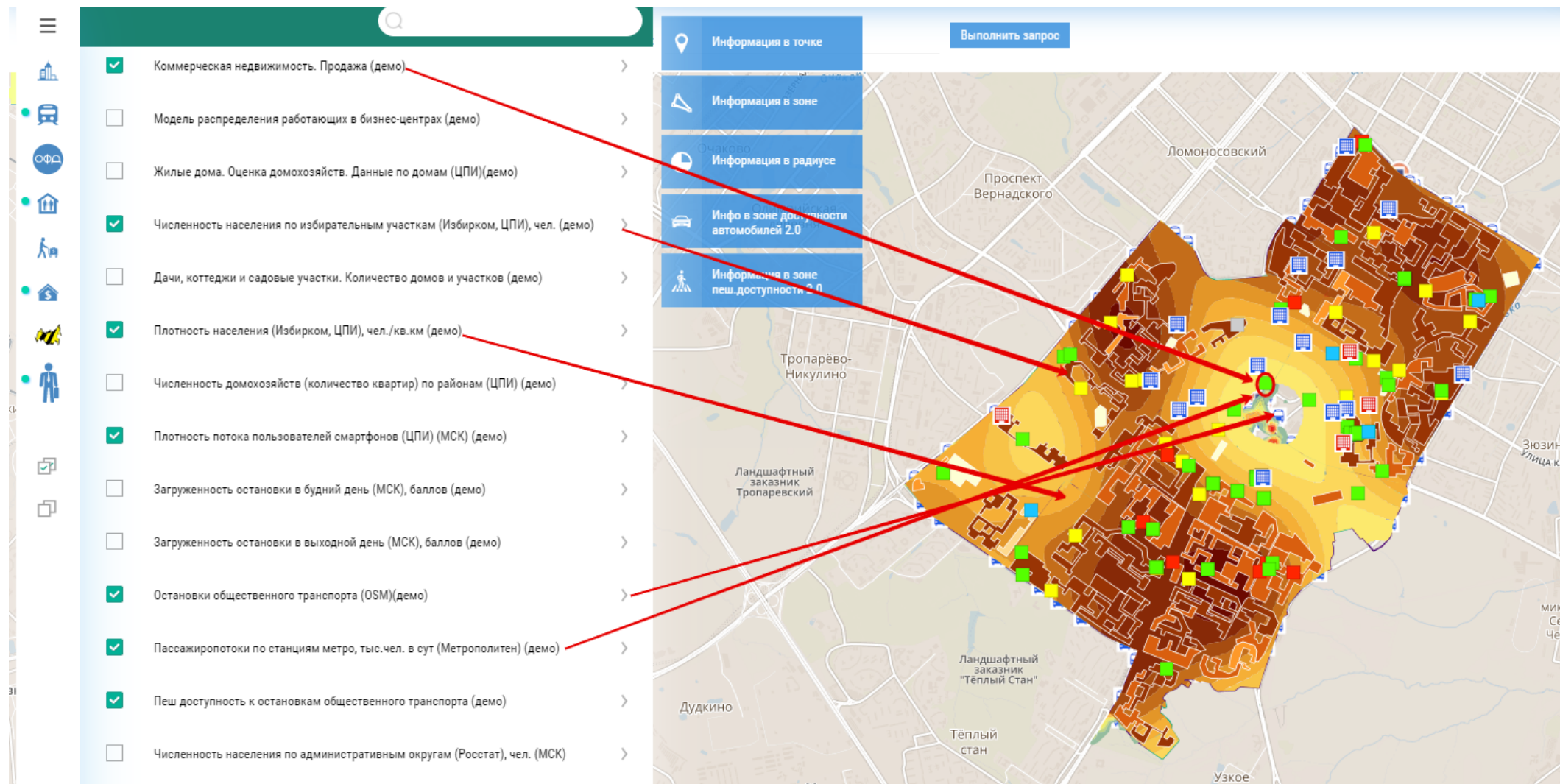
МОЖНО СДЕЛАТЬ PDF  
ПРЕЗЕНТАЦИЮ ДЛЯ  
КЛИЕНТА

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип помещения:                                                  | Нежилое помещение                                                                                                                                                                                                       |
| Ссылка на помещение:                                            | <a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznac_heniya_199.1_m_2028952321">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznac_heniya_199.1_m_2028952321</a> |
| Кадастровый условный номер:                                     | 77:04:0001018:10063                                                                                                                                                                                                     |
| Адрес:                                                          | Москва, ул 1-я Машиностроения , д. 4к2                                                                                                                                                                                  |
| Площадь, м2:                                                    | 199.1 м2                                                                                                                                                                                                                |
| Цена собственника, руб.:                                        | 10200000 руб.                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                    | 13863022 руб.                                                                                                                                                                                                           |
| Налог на имущество:                                             | 0.5 % (69315.11 руб.)                                                                                                                                                                                                   |
| Налоги на доход (УСН, НДС, Физ. Лицо):                          | 6 % (116473.68 руб.)                                                                                                                                                                                                    |
| Арендная плата:                                                 | 161769 руб./мес. (9750.0150678051 руб./м2/год)                                                                                                                                                                          |
| Другие регулярные расходы в месяц, руб.:                        | 0 руб.                                                                                                                                                                                                                  |
| Валовый доход с аренды без эксплуатационных и коммуналки, руб.: | 1941228 руб.                                                                                                                                                                                                            |
| Возможный простой 5% от года, руб.:                             | 97061.4 руб.                                                                                                                                                                                                            |
| Оплата услуг риэлтора по сдаче 50% от месячной, руб.:           | 80884.5 руб.                                                                                                                                                                                                            |
| Затраты на ремонт помещения:                                    | 3583800 руб. (18000 руб./м2)                                                                                                                                                                                            |
| Чистый годовой доход, руб.:                                     | 1577493.31 руб.                                                                                                                                                                                                         |
| Окупаемость инвестиций в годах:                                 | 8.7 лет                                                                                                                                                                                                                 |
| Доходность годовых, %:                                          | 11.44 %                                                                                                                                                                                                                 |

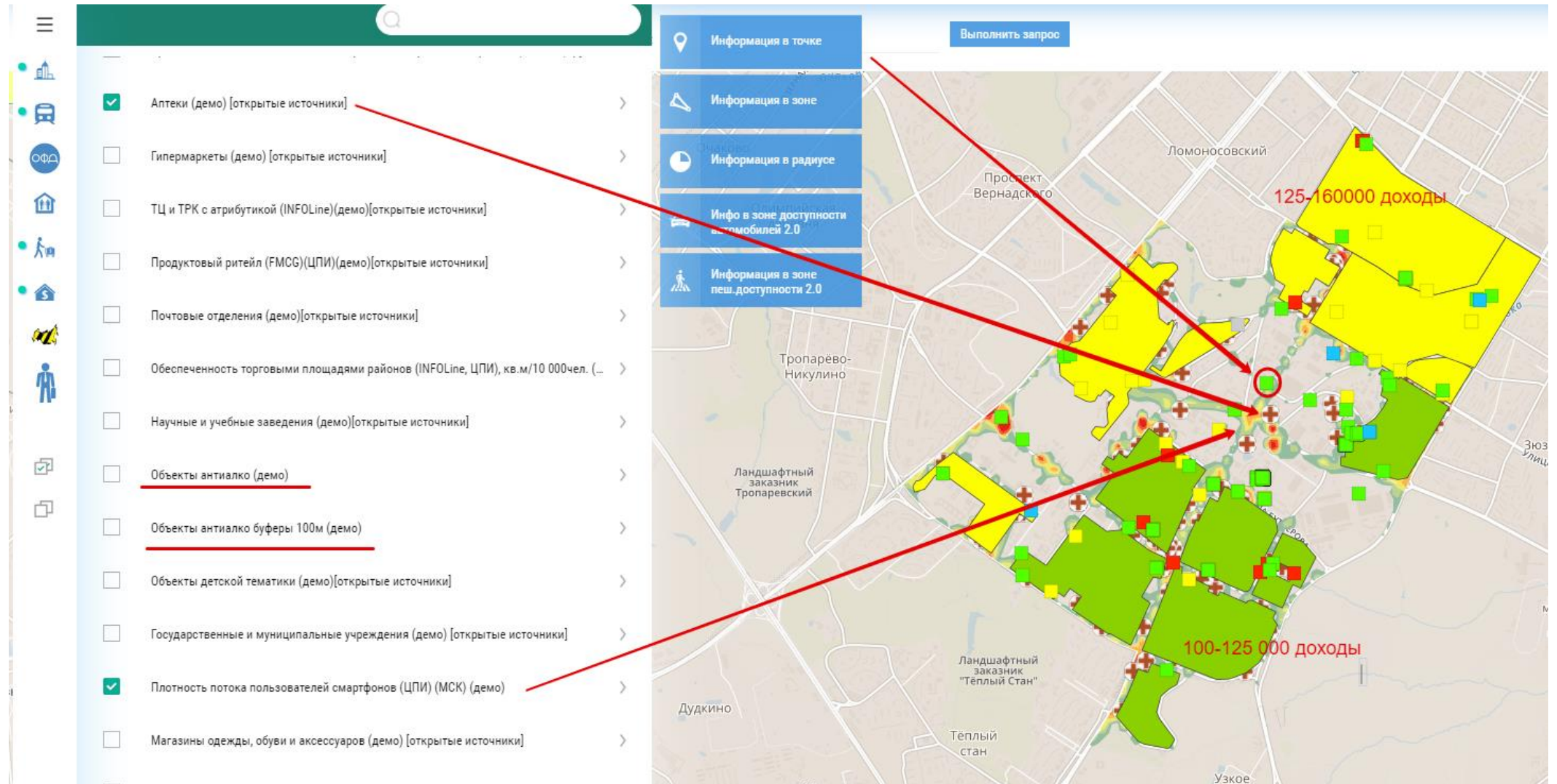
# КАЛЬКУЛЯТОР РАСЧЕТА ДОХОДНОСТИ И ОКУПАЕМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



# СЕРВИСЫ ГЕОМАРКЕТИНГА – GEOINTELLECT.COM. ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ. ОСТАНОВКИ. ОБЪЕКТЫ



# КОНКУРЕНТЫ. ПЕШЕХОДНЫЕ ПОТОКИ. ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ. ОБЪЕКТЫ ИЗ БАЗ ДАННЫХ



# ЧТО ОЦЕНИВАЕМ С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСОВ -1

1. Что предлагается в аренду и на продажу рядом (подгружается Циан, Авито, CRM)
2. Плотность и численность населения домов (реальная и ожидаемая-идет строительство) в 5 и 10 мин пешком
3. Плотность и численность населения в транспортной доступности (Реальная и ожидаемая-идет строительство) 5,10, 15 мин транспортом
4. Удаленность от метро
5. Доходы населения в расчете дохода семьи из 2-х работающих, по данным МТС

# ЧТО ОЦЕНИВАЕМ С ПОМОЩЬЮ СЕРВИСОВ -2

- 6. Конкуренцию по различным видам деятельности (аптеки, продуктовики, промтовары, бытовые и.т.д)
- 7. Тепловые карты движения пешеходов (народная тропа)
- 8. Плотность на остановках общественного транспорта
- 9. Количество точек конкурентов
- 10. Объекты антиалко
- 11. Бизнес центры по классам
- 12.....

ПРОМОКОД НА GEOINTELLECT.COM

**APEX2020**

**40 %**

НА ЛЮБОЙ ТАРИФ

# НО. ПО КАЖДОМУ ТИПУ ПОМЕЩЕНИЙ ЕСТЬ НЮАНСЫ

1. НА 1000 ЧЕЛ ПРИМЕРНО 500 М2 БЫТОВЫХ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (СМОТРИМ КОНКУРЕНЦИЮ В РАЙОНЕ)
2. ТОРГОВЫЕ, СТРИТРИТЭЙЛ, ОБЩЕПИТ В ОДНОЙ ЛОКАЦИИ. ОЧЕНЬ ЗАВИСЯТ ОТ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ ТРОПЫ (ПОТОК В МЕТРО, К ОСТАНОВКЕ, В КРУПНЫЙ ТЦ)
3. РАСХОДЫ НА УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ В ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ МОГУТ СЪЕДАТЬ ВСЮ ПРИБЫЛЬ
4. НЕВОЗМОЖНОСТЬ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МОЩНОСТЕЙ ИЛИ ОЧЕНЬ ДОРОГО
5. ПОПАДАЮТ В ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ РАЙОНА
6. ПО УЧАСТКУ ИЛИ РЯДОМ С ПОМЕЩЕНИЕМ ПРОХОДИТ ПРИРОДООХРАННАЯ ЗОНА, ИЛИ ПРОЛОЖЕНЫ КОММУНИКАЦИИ
7. ЗАВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ В ДОГОВОРАХ СПЕЦИАЛЬНО ПОД ПРОДАЖУ

# ПЛЮСЫ И МИНУСЫ РАБОТЫ С СЕТЕВЫМИ АРЕНДАТОРАМИ И ПОКУПКИ С НИМИ БИЗНЕСА

- + Стабильность арендаторов ( правда не всех 😊 Вкус Вилл сидит по 2 недели и уходит если не нравится)
- Жесткие договора (Различная ответственность собственника за аварийные ситуации, штрафы за расторжение и.т.д)
- Риск выкручивания рук – понижение арендной ставки

# РЕКОНЦЕПЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

1. ПСН на Ленинградском проспекте д 2, было 2-3 больших помещения.  
Выкупили, разделили кадастр, теперь сдают и продают по частям
2. Ставка аренды возросла в 2 раза, окупаемость всего помещения соответственно тоже снизилась

# РЕКОНЦЕПЦИЯ ПОМЕЩЕНИЯ ЛЕНИНГРДСКИЙ ПР. 2



# МОТИВАЦИЯ КЛИЕНТОВ И СОБСТВЕННИКОВ

Есть много способов выявить мотивацию. Но самый главный начните отговаривать от сделки.



# КАК ИСКАТЬ ПОМЕЩЕНИЯ?

Территориальный принцип:

1. Понимаете где платят комиссию, и что предлагать в первую очередь
2. Рекламируете лучшие объекты
3. Тратите меньше времени на осмотры и показы
4. В 90% обращений клиент спрашивает есть ли у Вас еще, что-то в этом районе
5. В зданиях района идет постоянная ротация площадей
6. ...

# РАБОТА БРОКЕРОВ В СФЕРЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПРИНЦИПУ

Видео семинар на нашем YouTube канале



# СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ

1. Офисная недвижимость
2. Помещения свободного назначения и reatail
3. Склады и производство

# ЗАКЛЮЧАЙТЕ ДОГОВОРА

На поиск ликвидных помещений тратится очень много времени, но самая главная проблема это нежелание собственников заключать договора.

## КАК РЕШИТЬ?

1. Показать свою экспертность и отработать возражения.
2. Обратиться к специализированным коллегам и сработать 50/50

# КАК ОБРАЩАТЬСЯ В СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ АН?

При звонке сразу говорите и спрашивайте:

1. У меня есть реальный клиент он платит мне комиссию;
2. Если Ваш клиент не платит, то сразу спрашивайте, готовы ли коллеги делиться комиссией?
3. Уточняйте есть ли договор или договоренность с собственником о выплате вознаграждения?
4. Предлагайте сразу заключить агентское соглашение на совместную работу, если Вам не платит клиент?

# ЧТО ДАЕТ ТАКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО?

1. У специализированных АН есть текущие договора с собственниками или были сделки
2. Есть доступ к черному списку собственников, которые нарушают договорные обязательства
3. Специализированные АН знают подводные камни, в договорах с определенными собственниками:
  - Возвраты комиссии если арендатор не досидел до конца аренды
  - Штрафы за досрочное расторжение договора клиентом

# АССОЦИАЦИЯ БРОКЕРОВ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОКОН (SREPARTNER.RU)

1. Более 100 участников и более 40 официальных членов
2. Черный список недобросовестных клиентов и собственников
3. Бланки договоров, гарантийных обязательств, памятки и.т.д
4. Карусель – массовый отказ от сотрудничества с недобросовестными собственниками
5. Партнерские отношения - работа 50/50 по сделкам
6. Прямая связь с руководством основных агрегаторов: Циан, Авито и Яндекс, Юла
7. Чат по фейкам в Циане

# АССОЦИАЦИЯ БРОКЕРОВ ПО КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КОКОН

Прямая связь с отделами банков занимающихся кредитованием юридических лиц по коммерческой недвижимости:

1. Сбербанк
2. ВТБ
3. Открытие
4. Банк СПБ
5. Металлинвест
6. Первоуральский



**ВЛАДИМИР МОЛЧАНОВ**



**ТЕЛ. 8 (495) 369-01-55**

**МОБ. 8 916 149-46-75**

