

Особенности сделок купли-продажи арендного бизнеса частным инвесторам в сегменте стрит-ритейла.

Взгляд со стороны Покупателя, Продавца и Консультанта.

- Арендный бизнес – владение объектом коммерческой недвижимости с арендным потоком.
- Продавец – собственник объекта коммерческой недвижимости.
- Покупатель – потенциальный собственник объекта коммерческой недвижимости.
- Консультант – профессиональный брокер.



Какие существуют виды объектов коммерческой недвижимости пригодных для арендного бизнеса?

- Первые этажи многоэтажных жилых домов
- Отдельно стоящие строения
- Офисные помещения
- Торговые центры
- Складская недвижимость



Покупатель

аякс



КАЖДЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ ЖЕЛАЕТ... :

- Первый этаж жилого дома (не цоколь, не второй этаж)
- Сетевой Арендатор (после пандемии - продуктовый ритейл, аптеки)
- «Длинный» договор аренды
- Ежегодная индексация
- Универсальность помещения (планировка, входные группы, витраж)
- Быстрый брокеридж
- Быстрая окупаемость (8-10 лет)



Продавец



- Собственный подход к ценообразованию объекта недвижимости
- Личный эмоциональный вклад
- Инвестиционная привлекательность в зависимости от арендатора
- Недостаточная мотивация Продавца к продаже
- Непонимание дальнейших вложений вырученных денег
- Окупаемость (10-14 лет)



ПОКУПАТЕЛЬ VS ПРОДАВЕЦ

ЧТО НЕ ТАК?

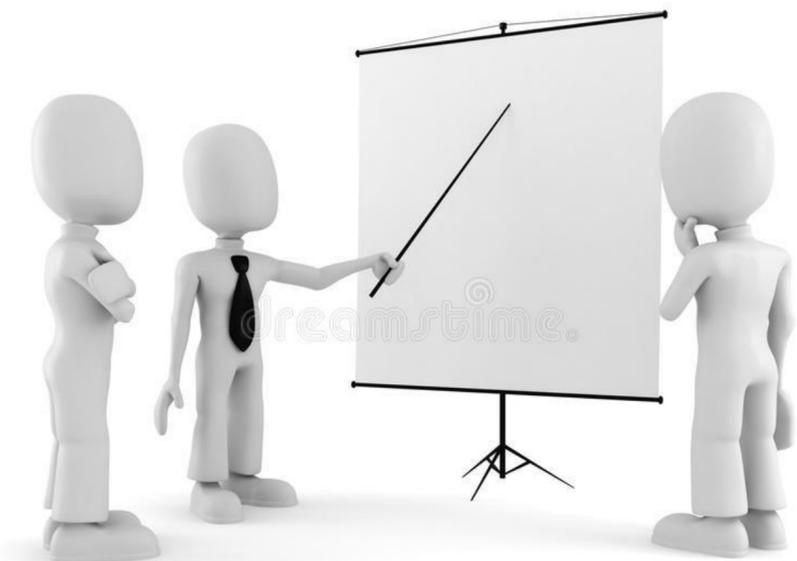
- Разные методы оценки объекта недвижимости
- Отсутствие понимания о реальном уровне цен на рынке недвижимости
- Нежелание вступать в прямые переговоры
- Различные методы в подходе к документообороту (налоги, формы расчета, суммы)
- Страхи невыгодности сделки с обеих сторон

Консультант

аякс



- Аналитика для Покупателя и для Продавца
- Привести Покупателя и Продавца в единое информационное поле и систему координат (методы оценки арендного бизнеса)
- Объект должен быть продан по максимально рыночной стоимости для Продавца
- Объект должен быть куплен без переплаты для Покупателя
- Проведение переговоров (амортизация)
- Решение истинных задач Покупателя и Продавца



АЯКС



Бизнес-тур в «Бизнес класс»

Впервые от Департамента коммерческой
недвижимости Агентства недвижимости «Аякс»

Ваше путешествие начинается

13, 14, 15 ноября 2020



Спасибо!

Псеунов Мурат

8 918 390 54 15

Pseunov_ms@ayaх.ru

Краснодар, ул. Рашпилевская, 179/1

ayaх.ru

АЯКС