

Коммерческая недвижимость на первичном рынке. Специфика и минимизация рисков.

ЦЕЛЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ

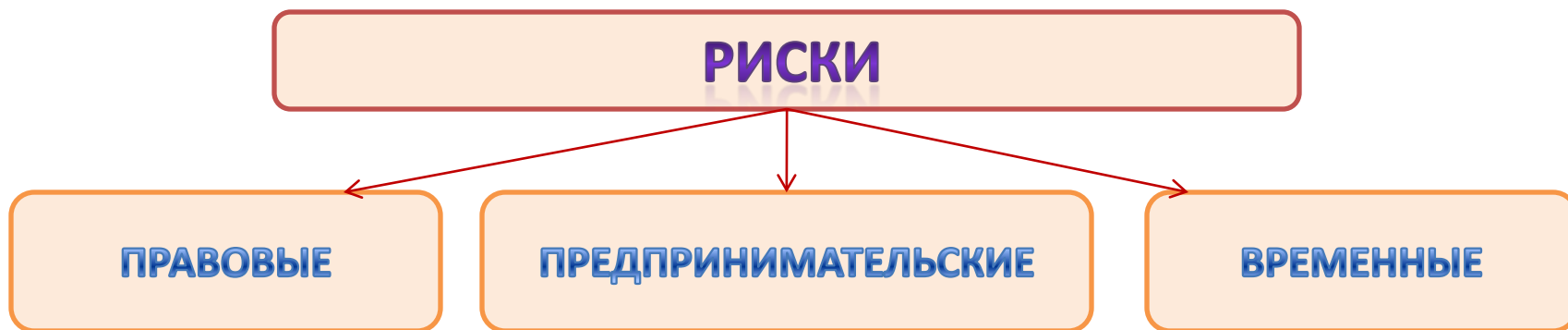
Для ведения собственного
бизнеса

С целью извлечения дохода от
передачи объекта в аренду

ТИП ПЕРВИЧНОГО ОБЪЕКТА

Встроенно-пристроенное
помещение в жилом доме

Помещение в здании ТРК,
бизнес центра и т.п.



На что обратить внимание?



ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Вид права приобретаемого объекта

Частная
собственность

Общая долевая
собственность

Вид договора на приобретение объекта

Договор
инвестирования

Предварительный
договор КП

Договор долевого
участия

Профиль объекта

РЕКОМЕНДАЦИЯ: Покупать помещение как обособленный объект с выделенными кадастровым номером по Договору долевого участия (в соответствии с 214 ФЗ.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЕ РИСКИ

**Срок сдачи объекта, ввод его в эксплуатацию,
регистрация права собственности.**



Влияет на возможность законной передачи объекта в аренду, начало проведения отделочных работ, получение необходимых лицензий и разрешений.

Конкурентное окружение.



Сложность выяснения на этапе строительства функционального назначения соседних помещений.

РЕКОМЕНДАЦИИ:

- При сдаче в аренду заключать предварительный договор аренды.
- После ввода объекта в эксплуатацию разместить объявление на объекте: «Аптека», «Стоматология», и т.п.

ВРЕМЕННЫЕ РИСКИ

Сложность прогнозирования сроков окупаемости инвестиций в «стройку».

Сроки заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Учитывать:

- плановый срок строительства;
- срок ввода объекта в эксплуатацию;
- время на получение права собственности;
- сроки проведения отделочных работ;
- сроки получения необходимых лицензий.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!