

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПОКУПКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

---

Комплекс услуг современного  
брокериджа: от разработки стратегии  
инвестирования до безопасного  
процесса приобретения

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



## Этапы инвестиционной покупки коммерческой недвижимости:

1. Разработка модели инвестирования
2. Подбор не менее 3х объектов по параметрам
3. Комплексный аудит выбранного объекта
4. Анализ долгосрочной инвестиционной привлекательности объекта
5. Структурирование и оформление сделки
6. Перезаключение договоров с ресурсоснабжающими организациями



## Результат для инвестора:

- Качественный инвестиционный актив
- Удобный и безопасный процесс приобретения



# Заключение договора на оказание

## услуг

конкретное задание на подбор объекта, описываем точные характеристики и параметры будущего актива:

1. Бюджет и срок инвестиции
2. Цель инвестиции:
  - сбережение, преумножение капитала (долгосрочная аренда)
  - увеличение капитала (покупка и продажа)
4. Модель управления:
  - с привлечением внешних специалистов
  - самостоятельно
5. Финансирование:
  - собственные средства
  - заемные средства
6. Вид недвижимости:
  - готовые объекты
  - строящиеся
  - только с арендатором
  - свободные
7. Местоположение:
  - премиальные локации (центральные магистрали)
  - спальные районы

## Подбор объекта для инвестирования

Представление не менее 3х вариантов.  
Информация подается в виде презентации,  
включающей в себя:

- описание и технические параметры объекта
- анализ локации
- оценку коммерческого потенциала объекта
- коммерческие условия и схема сделки
- прогноз экономических показателей в соответствии с возможными сценариями развития объекта



# Технические параметры

Характеристики	
Тип здания	Жилое
Тип помещения	Нежилое
Этажность	9
Этаж	1
Площадь общая	447,4 м <sup>2</sup> : 32Н -221,4 м <sup>2</sup> + 31Н -226 м <sup>2</sup>
Выделенная электрическая мощность	50кВт по договору энергоснабжения № 54443 от 20.09.07 г. с АО «ПСК»
Высота потолков	4 м
Водоснабжение	Договор на отпуск питьевой воды № 31-685173с ГУП «Водоканал» /Договор на приём сточных вод и загрязняющих веществ № 31 с ГУП «Водоканал»
Теплоснабжение	Договор теплоснабжения №5500248 от 01.12.1918 г. с ПАО «ТГК №1»
Количество входов	С лицевого фасада - 2, с дворового фасада - 2
Количество оконных проемов/витрин	С лицевого фасада –сплошное витринное остекление, с дворового фасада - 10
Материал перекрытий	Железобетон

## Ставки аренды

В анализируемой районе ставки аренды находятся в диапазоне 1500 - 2800 руб./кв. м/мес – в зависимости от локализации и размера торгового помещения.

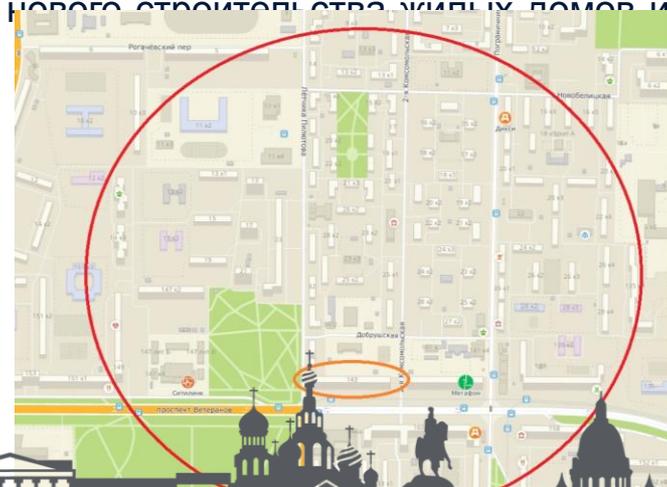
Наивысшую ставку запрашивают за помещения площадью до 100 кв. м с возможностью продажи алкоголя (лицензия) или размещения пекарни (электричество+ «свечка»).

## Вакантность

Уровень вакантности по торговым помещениям очень низкий – на дату анализа 08/08/2019 в радиусе 5-минутной пешей доступности в предложении было только одно помещение площадью 80 кв. м со входом с торца здания (не первая линия) по ставке 2500 руб./ кв. м/мес.

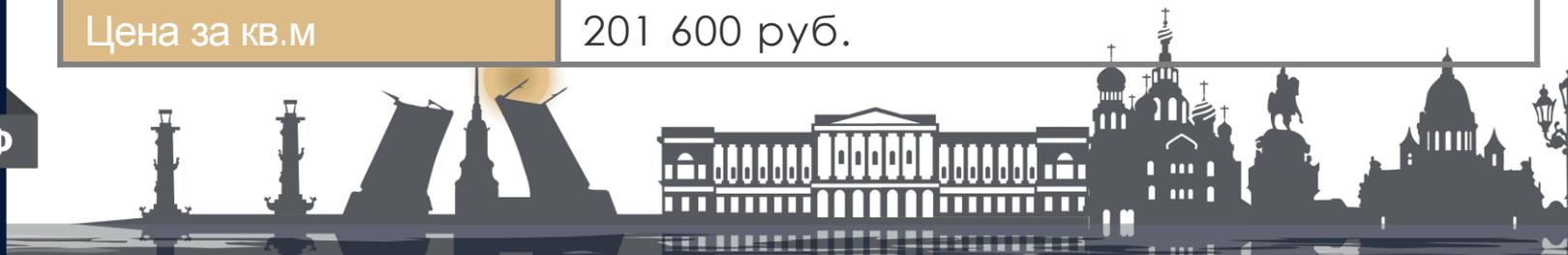
## Конкуренция

В радиусе 5-минутной пешей доступности прямых конкурентов нет. Роста конкуренции не предполагается, так как нет нового строительства жилых домов и торговых объектов.



## Условия сделки

Продавец	ООО на УСН
Структура сделки	Договор купли-продажи объекта недвижимости через нотариуса
Форма оплаты	100% безналичный расчет
Условия оплаты	Безотзывный покрытый аккредитив в одном из банков: Сбербанк, ВТБ, Уралсиб, Санкт-Петербург. Раскрытие аккредитива в течении 5-ти дней с даты регистрации перехода права собственности
Переоформление договоров с РСО	Покупатель обязуется в течении трех месяцев переоформить договоры с РСО, до момента переоформления оплату коммунальных услуг производит Продавец, Покупатель компенсирует затраты
Транзакционные затраты	Продавец и Покупатель несут в равных долях
Стоимость объекта	90 195 840 руб.
Цена за кв.м	201 600 руб.



# Прогноз экономических показателей

Год	1	2	3-9	10
Доход от аренды, руб.	9 019 584	9 650 955	....	9 207 815
Расходы на содержание, руб	0	0	....	75 163
Комиссия RENTA	0			920 782
Расходы на управление	1 082 350	1 158 115	....	1 104 938
Налог на доход	476 234	509 570	....	426 416
Налог на имущество	450 979	450 979	....	450 979
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК	7 010 021	7 532 291	....	6 229 537
Ставка доходности	8%	8%	....	15%
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ	18%			

# 18%

Расчетная доходность на период владения 10 лет и последующей продажей актива

# Оценка коммерческого потенциала

Параметры		Баллы, 1 - 5
Расположение	Трафик	5
	Расположение	5
	Наличие конкурентов	5
	Потенциал развития локации	4
	Потенциал платежеспособного спроса	4
Общие характеристики	Внешний вид	4
	Видимость	5
	Витринные окна	5
	Высота потолков	5
	Электрическая мощность	5
	Наличие входов/зоны разгрузки	5
Marketability	Возможность размещения арендаторов разных профилей	4
	Возможность сдачи частями	5
	Уровень вакансии в локации	5
Арендатор	Характеристики	4
	Востребованность формата у потребителя	4
	Стабильность бизнеса	5
Финансовые показатели	Оставшийся срок аренды	4
	Индексация	5
	Уровень доходности	5
		<b>93</b>

## Комплексная проверка объекта

- технический аудит: анализ состояния инженерных систем и строительных конструкций
- аудит помещения на предмет наличия перепланировок, дополнительного фасадного оборудования и актуальности разрешительной документации

**Результат аудита передается в виде отчета, включающего в себя:**

- фотофиксацию
- описание технического состояния помещения
- оценку стоимости устранения недочетов
- сроки и стоимости получения согласований (при необходимости в них)



## Юридический аудит

Юридическая экспертиза объекта и продавца включает:

- проверку правообладателя объекта
- проверку объекта: анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях или ограничениях права
- проверку истории владения объектом

Информация передается в виде письменного заключения с выпиской из ЕГРЮЛ в электронном виде



## По итогам комплексного аудита можно:

- Обоснованно снизить стоимость объекта: обнаруженные дефекты и любые будущие расходы с ними связанные — это хороший повод мотивированно, с конкретными цифрами грядущих расходов обсудить цену объекта
- Избежать штрафов и предписаний от контролирующих органов
- Точно оценить доходность инвестиций: зная технические параметры помещения, можно понять какие типы арендаторов смогут его использовать
- Исключить убытки, связанные с текущим договором аренды, в случае, если объект продается вместе с арендаторами
- Удостовериться, что у объекта нет обременений прав собственности, судебных споров и

## Сопровождение сделки

**Проверка документов и оформление сделки включает три основных этапа:**

1. Составление / проверка договоров по приобретению объекта, предложения по изменению договора и способам минимизации рисков
2. Участие в переговорах с продавцом, банками, подготовка и проверка сопутствующих документов по сделке
3. Сопровождение процедуры закрытия сделки: получение необходимых документов на объект от продавца, уведомление арендаторов о смене собственника

**БОНУС для клиента** – перезаключение договоров со всеми ресурсоснабжающими организациями





# RENТА

ГРУППА КОМПАНИЙ

Благодарю  
за внимание!

Марина Пузанова  
+7 921 770 55 35

[Puzanova.m@renta-estate.ru](mailto:Puzanova.m@renta-estate.ru)  
<https://www.renta-estate.ru>

