

Поиск, покупка и брокеридж  
недооцененных объектов торговой  
недвижимости на примере  
Краснодарского края: как выявить  
скрытый потенциал и заработать?



**Рантье:** покупка готового объекта с существующим арендным потоком

**степень риска- низкая**





# Строитель: покупка земельного участка и строительство коммерческого здания

степень риска - высокая





# Покупка недооцененных объектов:

\* реконструкция \* брокеридж \* продажа

Степень риска - средняя





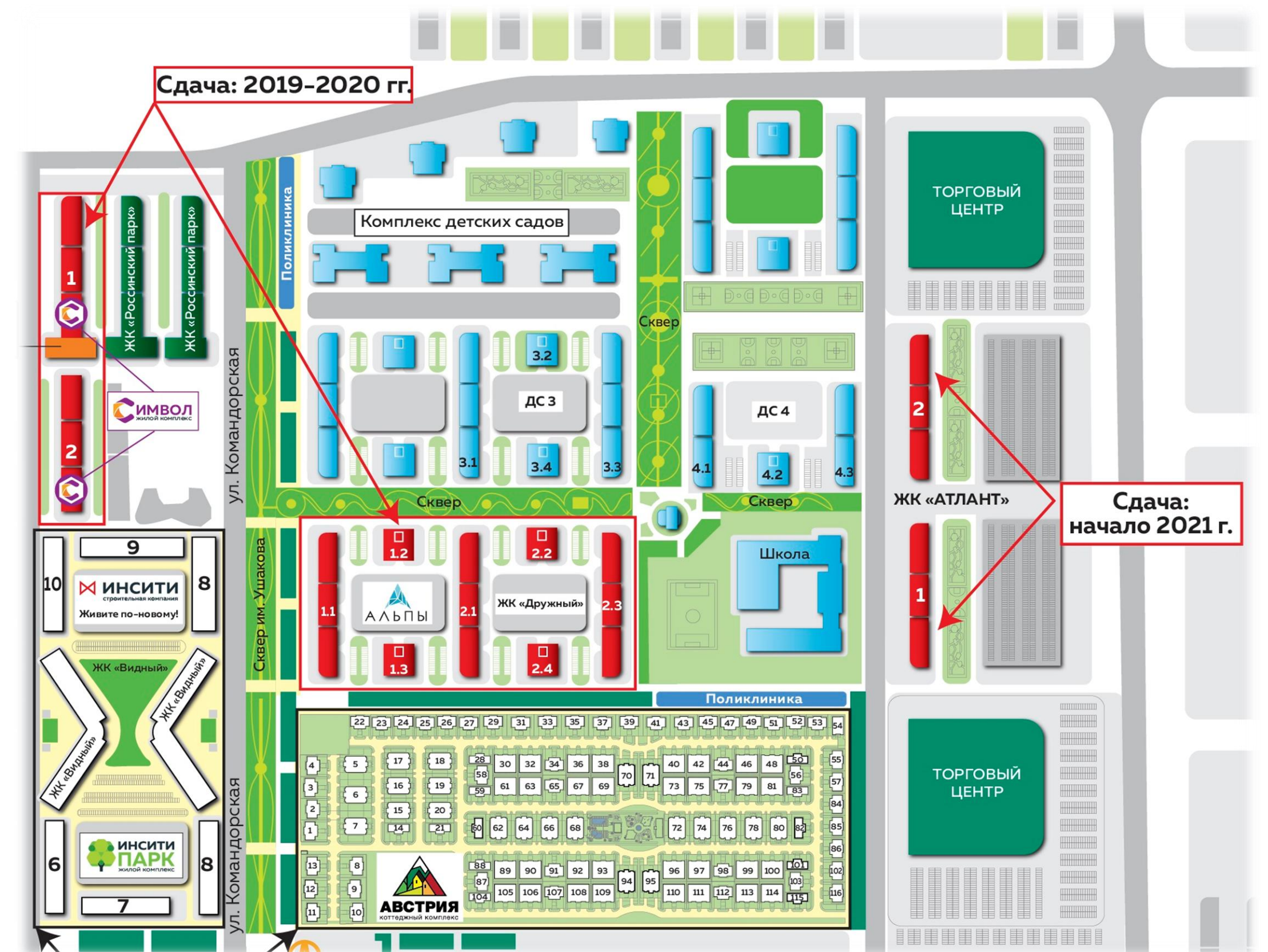
## Виды инвестиционных стратегий для недооцененных объектов:

- новостройки на стадии строительства
- готовые объекты, требующие профессиональный брокеридж
- объекты для реконструкции



# Новостройки на стадии строительства

- тщательное изучение генерального плана застройки
- анализ наиболее выгодного предложения
- покупка объекта на стадии строительства дома





# Новостройки на стадии строительства

- июль 2019 – покупка
- сентябрь 2020 – продажа

**прибыль 30 % за 14 месяцев**





# Готовые объекты требующие профессиональный брокеридж

- поиск объектов с недооцененной арендой
- техническое изучение объектов
- брокеридж арендаторов

Покупка объекта в заселенном жилом массиве.

Комплекс состоит из 5 многоэтажных жилых домов.

Преимущества купленного объекта - расположен в сердце жилого комплекса, что обеспечивало охват жителей всех домов.





# Готовые объекты требующие профессиональный брокеридж

Исполненные задачи:

- увеличение кВт
- узаконивание перепланировки
- подбор арендатора
- организация входной группы

октябрь 2019 – покупка

сентябрь 2020 – продажа

**Прибыль 40 % за 12 месяцев**

**аякс**





# Объекты для реконструкции

- поиск объектов для реконструкции
- техническое изучение объектов
- брокеридж арендаторов
- строительные работы





# Объекты для реконструкции

Исполненные задачи:

- увеличение кВт
  - узаконивание перепланировки
  - подбор арендатора
  - организация входной группы
  - замена фасадного остекления
  - ремонт кровли
  - замена электрических сетей
  - замена водоснабжения
  - замена труб отопления
  - монтаж вентилируемого фасада
- 
- март 2019 – покупка
  - январь 2020 – реализация проекта

**Прибыль 50 % за 10 месяцев**

**АЯКС**





# Объекты для реконструкции

- поиск объекта для реконструкции
- техническое изучение объекта
- брокеридж арендаторов
- строительные работы
- анализ документов





# Объекты для реконструкции

Исполненные задачи:

- увеличение кВт
- строительство 2 этажа
- подбор арендатора
- организация входных групп
- замена фасадного остекления
- ремонт кровли
- замена электрических сетей
- замена водоснабжения
- юридическое оформление докум.
- монтаж вентилируемого фасада

декабрь 2018 – покупка

сентябрь 2019 – продажа

Прибыль 60 % за 9 месяцев

**АЯКС**





# КАК НАЙТИ?

- визуальный поиск
- интернет-площадки
- инсайд риелтора
- информация от арендаторов
- топографические карты на интернет ресурсах
- база агентства недвижимости





# КАК ЗАРАБОТАТЬ?

- техническая оценка объекта
- потенциальный спрос арендаторов
- микроэкономические факторы (генплан, инфраструктура)
- примерный расчет затрат на реконструкцию
- анализ документов объекта недвижимости
- примерные сроки реконструкции
- геомаркетинг





**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**