

The background features a solid pink color with a series of overlapping, thin white circles that create a pattern across the entire page.

MARIS

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

CBRE



Реалистичные доходности на рынке коммерческой недвижимости



Как преподнести их клиенту



Как отличить реального клиента и не тратить время на нереальных

Все агенты завалены работой, но эта работа зачастую переработка пустой руды. Поскольку мы продаем свое время, то важно определить, на кого тратить столь ценный ресурс.



Популярная стратегия – относиться к каждому клиенту как к реальному, и только по итогам нескольких сорвавшихся попыток менять свое отношение. Эта стратегия **проигрышная**, т.к. ведет к выгоранию агента и снижению качества, а далее по спирали.

Я практикую иной подход – сразу отфильтровать клиента и работать только с реальными. Но работать хорошо, на высшем уровне качества.

Это возможно за счет наличия времени, которое освободилось от нереальных клиентов.



Какие фильтры использовать?

Инвестиционные альтернативы	Сохранение капитала	Возможность кредита	Затраты на управление	Налоговые льготы	Риск потери дохода	Контроль	Доходность
Банковский счет							
Надежные облигации							
Высокодоходные облигации							
Акции							
Недвижимость							

Инвестиционные альтернативы	Сохранение капитала	Возможность кредита	Затраты на управление	Налоговые льготы	Риск потери дохода	Контроль	Доходность
Банковский счет	высокое	нет	нет	нет	низкий	нет	4,5%
Надежные облигации	высокое	высокая	низкие	средние	низкий	нет	6-7%
Высокодоходные облигации	низкое	низкая	низкие	средние	средний	нет	10-14%
Акции	низкое	средняя	низкие	средние	высокий	нет	7-8%
Недвижимость	среднее	высокая	высокие	высокие	высокий	есть	?

ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА 1 СОВЕТСКАЯ 6к2



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Район: Центральный
Адрес: 1-я Советская ул., д.6, кор.2
Метро: Площадь Восстания 0,3 км

ЗДАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Площадь земельного участка: 790 м²
Общая площадь здания: 2 572 м²
Год реконструкции: 2012

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Запрашиваемая цена: ₽ 360 млн.
НДС: зависит от формы сделки
Форма сделки: договорная

ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА ПИНСКИЙ 3



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Район: Петроградский
Адрес: Пинский пер., д.3
Метро: Горьковская 1,3 км

ЗДАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Площадь земельного участка: 442 м²
Общая площадь здания: 1 570 м²
Год реконструкции: 2012

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Запрашиваемая цена: ₽ 250 млн.
НДС: не облагается
Форма сделки: продажа юр.лица

ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРА КРЕМЕНЧУГСКАЯ УЛ., Д. 6



МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ

Район: Центральный
Адрес: Кременчугская ул., д. 6
Метро: Площадь Александра Невского-II 1,3 км

ЗДАНИЕ

Общая площадь здания: 1 706,6 м²
Класс: В

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Запрашиваемая цена: ₽ 170,6 млн.
НДС: не облагается
Форма сделки: продажа недвижимости





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

АЛЕКСЕЙ ФЁДОРОВ

Руководитель отдела рынков капитала
и инвестиций в недвижимость

+7 921 958 15 77 fedorov.a@maris-spb.ru