

# Как заработать на коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость – модная тема в последнее время. Впрочем, как может быть немодным то, что приносит деньги?! Сегодня мы беседуем с ведущими специалистами компании «Адвекс», людьми, которые знают о коммерческой недвижимости абсолютно все.

- **Почему же так привлекательна коммерческая недвижимость?**
- В принципе, люди сейчас озабочены мыслью, во что вложить деньги, чтобы они приносили реальный доход. В случае с коммерческой недвижимостью схема действует таким образом: покупается помещение, отделяется под производство, склад, офис или, скажем, предприятие общественного питания (а это одно из самых выгодных вложений средств на сегодняшний день) и сдается в аренду. После этого собственник может «расслабиться» и спокойно получать свой доход, практически ничем не рискуя.
- **Какая недвижимость относится к коммерческой?**
- Коммерческая недвижимость – это любая недвижимость, которая позволяет получить доход от сдачи в аренду, от передачи в доверительное управление и как самый простой вариант – от продажи. Разумеется, эта недвижимость не должна относиться к жилому фонду.
- **Ваше агентство может определить, стоит покупать какой-то объект или же он никогда не превратится в курочку, несущую золотые яички?**
- Если у вас есть на примете конкретный объект недвижимости, мы начинаем именно с оценки его возможности приносить доход. Как вообще может использоваться этот объект? Какую прибыль он способен приносить при различных вариантах использования? Сколько потребуется вложить в него денег? Мы рассматриваем все возможные варианты и выбираем наиболее выгодный с точки зрения потенциальной доходности и предстоящих затрат. Ну, а заказчик уже сам решает, вкладывать ли ему деньги в этот объект.
- **А если у инвестора нет на примете определенного объекта?**
- Тогда мы можем предложить здание или помещение, которое сулит хороший доход от сдачи в аренду.
- **Можете ли вы помочь в том случае, когда у предпринимателя уже есть в собственности объект недвижимости, но он не знает, как «заставить» его приносить доход?**
- В этом случае мы можем предложить наилучший вариант использования с учетом той суммы средств, которую этот самый предприниматель может позволить себе вложить в этот объект. Знаете, очень часто бывает так, что хозяева переоценивают инвестиционные возможности своего объекта и считают, что если, например, на окраине Северного района откроют замечательный магазин элитных тканей, то у них дела пойдут так

же замечательно, как у тех, кому принадлежит почти такой же магазин в центре города. Может быть, наоборот, выгоднее открыть обычный продуктовый магазинчик или офис, потому что в этом районе очень большой спрос на недорогие офисные помещения, и получать гарантированный доход, не требующий больших вложений.

- **Что принимается во внимание при оценке коммерческой недвижимости?**
- Любой объект коммерческой недвижимости оценивается с точки зрения наиболее выгодного его использования. Поэтому оценивается все, что может на это повлиять: местоположение, состояние, функциональное назначение, наличие отдельного входа, хорошего подъезда, возможность парковки. Необходимо обратить внимание на так называемое отсутствие обременений - таких, как существующие договоры аренды, сервитуты и т.п. Кроме того, оценщик наряду с потенциальной доходностью учитывает еще и сколько стоит построить новый объект с такими же характеристиками. Это дает возможность потенциальному покупателю решить, купить ли уже готовый объект или построить где-то рядом аналогичный. Ну и, конечно же, оценщик анализирует, как подобные объекты продаются на рынке: пользуются ли они спросом, сколько стоят, сколько времени уходит на их продажу, каковы рыночные арендные ставки и т.п.
- **Подводя итог, скажите, пожалуйста, какие услуги, касающиеся коммерческой недвижимости, предлагает компания «Адвекс»?**
- В Агентстве недвижимости «Адвекс» работает отдел коммерческой недвижимости, который занимается куплей-продажей и сдачей в аренду приносящей доход недвижимости, и есть отдел оценки, который может всесторонне проанализировать любую ситуацию и все просчитать. А в 2003 году был создан отдел по управлению недвижимостью. Отдел готовит управляющих, которые должны уметь использовать объекты недвижимости более эффективно, чем собственники или правообладатели. При этом собственник будет получать тот доход, который он предполагал, и в то же время работа управляющего будет оплачиваться на должном уровне.
- **Каковы ваши прогнозы развития рынка коммерческой недвижимости на ближайшее время?**
- Недвижимость и дальше будет расти в цене, особенно недвижимость коммерческая. Причем в ближайшее время мы ожидаем рост цен на недвижимость, недооцененную раньше - на производственные и складские помещения.

