

Айдар Вафин
Глеб Осипов

Практика инвестирования в коммерческую недвижимость



ЛитРес: Самиздат
Москва

УДК 347.214.2
ББК 65.22
В21

Вафин А., Осипов Г.

Практика инвестирования в коммерческую недвижимость /
Вафин А., Осипов Г.; ред. Нефёдова М. — Москва: ЛитРес:
Самиздат, 2020. — 177 с.

ISBN 978-5-532-99694-6

Как правильно выбрать объект коммерческой недвижимости? С чего начать? По каким критериям оценить и сравнить его с аналогичными предложениями на рынке? Какие сложности и проблемы могут возникнуть и как их избежать? На все эти вопросы читатель найдет ответы в этой книге. Она будет хорошим подспорьем для тех, кто уже инвестирует, и настольной книгой для тех, кто только собирается вступить в ряды инвесторов, потому что основана на реальных примерах и событиях. «Практика инвестирования в коммерческую недвижимость» - краткий путеводитель по миру недвижимости для широкого круга читателей.

ISBN 978-5-532-99694-6

© Вафин А., Осипов Г., текст, 2020
© Omiko Trading LTD., оформление, 2020

Содержание

Благодарности	4
Предисловие	6
Глава 1. Введение. Коммерческая недвижимость	8
Глава 2. Цели покупки коммерческой недвижимости	20
Глава 3. Распространённые мотивы приобретения коммерческой недвижимости и ошибки	24
Глава 4. Этапы покупки коммерческой недвижимости	31
Глава 5. Этапы продажи коммерческой недвижимости	46
Глава 6. Ошибки на пути к экспертности	56
Глава 7. Перепланировка, переустройство и реконструкция	87
Глава 8. Разбор договора купли-продажи	103
Глава 9. Основы работы с арендатором и арендодателем. Ошибки	118
Глава 10. За сколько покупать коммерческую недвижимость?	126
Глава 11. Ремонт коммерческой недвижимости	138
Глава 12. Анализ эффективности вложения в коммерческую недвижимость	143
Заключительная часть	173
Полезная литература	175

Благодарности

Эта книга – результат работы многих людей, не только меня и моего друга, а также людей, которые нас вдохновляют, поддерживают, помогают, консультируют и советуют.

Прежде всего спасибо моей прекрасной жене – Вафиной Диляре (@diliara_vafina_lifecoach), которая, несмотря ни на что, всегда со мной рядом. Немногие знают, но в жизни предпринимателя, особенно в начале пути, бывают времена, когда на семью практически нет времени, а есть дела и только дела. Но даже в этот сложный период, когда на банковском счету – ноль, а в карманах – надежда, она поддерживала меня, создавала тот уют, ради которого хотелось двигаться вперёд и возвращаться домой. В ходе работы над этой книгой Диляра, как профессиональный коуч, задавая правильные вопросы в нужное время, натолкнула меня на интересные размышления, которые вы найдёте на последующих страницах. Мы благодарны супруге моего друга-соавтора – Осиповой Диляре, которая очень поддерживала его в процессе работы над некоторыми главами этой книги. Её искреннее понимание необходимости поделиться с общественностью нашим опытом послужило для нас мотивационным ключом.

Также выражаю благодарность Марии Новак, руководителю подразделения ООО «Фридом Финанс», за её комментарии, исправления в главе, посвящённой эффективности вложения в коммерческую недвижимость. Без этих корректировок информация не была бы столь полноценной.

Я выражаю большую благодарность Марии Нефёдовой за её терпение в процессе редактуры и вычитки книги. Без её творческого таланта и любви к тексту данная книга не была бы издана в такие короткие сроки.

Отдельную благодарность за скрупулёзный труд заслуживает адвокат Игорь Фишман, который помогал нам выходить из сложных задач без потерь.

Благодарю Хуснутдинову Эрику, главного инженера ООО «АКБ «БИПЛАН», за верные советы, открытость и желание помочь, и нашего друга Дмитрия Мищенко за поддержку в нужное время.

И наконец, спасибо многим другим людям, которые принимали участие в формировании нашего опыта.

Предисловие

Здравствуйте! Меня зовут Айдар Вафин, и вы держите в руках книгу, посвящённую коммерческой недвижимости. Её написанию послужил наш с моим соавтором – Глебом Осиповым – личный опыт: мой – предпринимателя, который часть своих денежных средств от классического бизнеса систематически инвестировал в коммерческую недвижимость и накопил экспертные знания по покупке и продаже коммерческой недвижимости, а также ремонту, реконструкции и, соответственно, сдаче в аренду и обслуживанию объектов. И Глеб – профессионального юриста, имеющего колоссальный опыт по регистрации, узаконению и приведению в соответствие объектов недвижимости. Он является учредителем и директором ООО «Центр Согласования и Узаконения Перепланировки». От себя добавлю, что Глеб любит свою работу за живое общение с людьми и особый профессиональный интерес для него представляет решение нестандартных и сложных вопросов.

Сегодня я владею бизнесом по производству и перепродаже узкоспециализированных строительных материалов в основном для учреждений здравоохранения, а также для других социальных объектов. Это дело я основал и организовал, ещё будучи студентом. Как и многие другие, в бизнес под названием «коммерческая недвижимость» я пришёл весьма классическим способом – накопив стартовый капитал для коммерческой недвижимости за счёт деятельности основного бизнеса.

За более чем семилетний опыт в сфере коммерческой недвижимости я успел самостоятельно и с помощью риелторов совершить много разнообразных ошибок, за которые мне пришлось хорошо заплатить в прямом смысле этого слова. Но как раз в такие моменты, получая бесценный опыт, понимаешь, что бизнес коммерческой недвижимости не является столь консервативным, потому что правила рынка и законодательные нормы изменчивы и динамичны.

В этой книге мы хотим рассказать вам о нашем опыте работы с коммерческой недвижимостью. Большинство глав написано мной с

точки зрения предпринимателя, а главы 3, 6 и 7, которые помогут вам избежать ошибок, — моим соавтором. Именно в нашем тандеме и заложен главный секрет этой книги, которая, я уверен, станет вашим помощником в сфере коммерческой недвижимости.

Глава 1. Введение.

Коммерческая недвижимость

Основа основ. Определимся с понятиями.

Для начала в общих чертах дадим определение коммерческой недвижимости. Терминологии не избежать. Это нужно для того, чтобы мы с вами, читатели, говорили на одном языке.

Итак, обратимся к «Википедии».

Коммерческая недвижимость – здания, сооружения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода [15]. Коммерческая недвижимость включает в себя офисные здания, объекты промышленности, гостиницы, торговые центры, магазины, сельскохозяйственные предприятия, склады и гаражи.

Коммерческая недвижимость – земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты) [15]. К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой, если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Жилая недвижимость может также относиться к коммерческой в том случае, если её использование предполагает получение прибыли [19]. Например, многоквартирный жилой дом относится к сфере коммерческой недвижимости, но каждая квартира в отдельности – это частное жильё. Возведение многоквартирного дома – это инвестиционный проект в сфере коммерческой недвижимости, где требуется архитектурное планирование, проектирование дома и строительство – инвестиционное вложение финансовых средств с целью получения прибыли. В то же время квартира является жилой недви-

жимостью, и после реализации квартир по проекту строительства многоквартирного жилого дома проект перестаёт быть коммерческим и переходит в сферу частной жилой недвижимости.

Ознакомившись с основными понятиями, в качестве примера выделим следующие категории коммерческой недвижимости:

Категории коммерческой недвижимости

Категория	Примеры
Свободного назначения	Отели, рестораны, кафе, спортивные сооружения
Торговая	Магазины, торговые центры
Офисная	Кабинеты (офисы), офисные здания
Индустриальная	Производственные здания, складские помещения, промышленные предприятия
Апартаменты	Многоквартирные дома, посуточное арендное жильё
Социальная	Медицинские центры, бассейны, гольф-клубы, боулинг-центры, аэропорты

Из представленных категорий только первые четыре имеют непосредственное отношение к коммерческой недвижимости, последние – скорее жилые и социально направленные объекты, использование которых в коммерческих целях может приносить прибыль.

Итак, под коммерческой недвижимостью будем понимать любой объект (жилая и нежилая недвижимость), целью пользования которым является получение прибыли за счёт сдачи в аренду или же организации бизнеса, а также перепродажа объектов.

Под термином «объект» будем понимать любую коммерческую недвижимость или конкретный пример в зависимости от контекста.

Здание – это любое целое строительное сооружение с помещениями.

Помещение – это некоторое пространство (квартира, офис, блок и т. п.), входящее в состав части здания, имеющей определённое назначение и отгороженной от других частей строительными конструкциями (стенами).

* * *

Остановимся подробнее на некоторой терминологии.

Наверняка вам часто приходится слышать такое словосочетание, как «свободное назначение». Это разговорный термин. Им обычно называют помещения, использование которых не регламентировано, или же в случаях, когда недвижимость может быть использована в различных целях (офис, магазин, салон красоты, кафе и т. д.).

Помещение свободной планировки условно можно разделить на следующие категории:

Сегмент 1. Это современное технологичное здание с высотой потолка не менее 3,3 м, с большими окнами, располагающееся вблизи транспортной развязки, метро. Объект оснащён современной системой охраны, пожарной сигнализации, подземным и наземным паркингом.

Сегмент 2. Помещения с качественным ремонтом, пожарной сигнализацией, видеонаблюдением.

Сегмент 3. Постройки советских времён, но с хорошим ремонтом. Невысокие потолки (до 3 м), маленькие лифты, неудобная планировка.

Сегмент 4. Помещения, расположенные в жилом доме, с отдельным входом.

* * *

К торговым относятся любые коммерческие помещения, в которых осуществляется деятельность по реализации товаров. В основном это торговые центры и помещения на первом этаже с выходом на оживлённую проезжую часть (так называемый *street retail*). Вы часто можете услышать разговорный термин «торгушка», что означает принадлежность предмета общения к торговым помещениям. Следует отметить, что на рынке коммерческой недвижимости торговые помещения ценятся лучше остальных категорий.

Торговая недвижимость подразделяется на десять классов: от оснащённых по последнему слову техники торгово-развлекатель-