

Для профессиональной и эффективной работы вам потребуются необходимые для этого знания в области объектов коммерческой недвижимости. Не обязательно сейчас зубрить наизусть все термины и количественные показатели, вы все сможете усвоить в процессе работы, но заглядывать в данный раздел в первое время все же рекомендуем. В процессе деятельности вы подберете именно те типы объектов, с которыми вам наиболее предпочтительнее и удобнее работать.

Цена (арендная ставка) на коммерческие помещения

Выражается общей суммой (например 250 000руб. в месяц за помещение 500 кв.м.)

Цена за 1 кв.м. в год (например 6000 руб за 1 кв.м. в год)

Цена за 1 кв.м. в месяц. (например 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.)

Стоит учитывать, что часто объявленная собственником(арендодателем) стоимость за 1 м² в год или в месяц не отражает в себе таких дополнительных платежей как коммунальные расходы за отопление, воду, электричество, прочие расходы, которые несет арендатор (вывоз мусора, охрана и т.п.) все эти статьи дополнительных расходов должны учитываться, т.к. они вместе с базовой арендной ставкой составляют общую сумму месячной аренды.

Виды договоров аренды:

Прямой договор аренды (аренда непосредственно у собственника помещения)

Договор субаренды ("аренда у арендатора" т.е. арендодатель не является собственником сдаваемого помещения, а сам снимает его в аренду у собственника

данного помещения. И он может сдавать его в субаренду только в том случае, если такое право для него прописано в договоре аренды между ним и непосредственным собственником помещения. Именно на данное условие вам следует обращать внимание при работе с такими помещениями.)

Так же следует учитывать существующие формы собственности объектов недвижимости:

Различают основные виды собственности:

- Частная (негосударственная) (помещение принадлежит частному лицу, частной фирме,)
- Городская (помещение принадлежит городу, сдается обычно либо в долгосрочную аренду на конкурсной основе (тендер) либо в субаренду. Именно поэтому, если помещение принадлежит городу нужно уточнить, есть ли у арендатора право сдавать в субаренду (такое право должно быть прописано в договоре аренды)
- Федеральная (помещение принадлежит Российской Федерации, здесь заключается договор аренды федерального недвижимого имущества)

Правоустанавливающие документы.

- На любой сдаваемый объект недвижимости должны быть документы, подтверждающие право сдавать такой объект в аренду, а именно:

Свидетельство о собственности (Должно быть на любой объект недвижимости, находящийся в собственности)

Договор аренды с правом передачи в субаренду (В случае субаренды объекта)

Основные типы объектов коммерческой недвижимости:

Склады

Производство

Производство пищевое

Столовые(внутрипроизводственные, офисные)

Автосервисы

Автомойки

Автосалоны

Офисы

Кафе, рестораны

Магазины

Открытые площадки

Прочее

Каждое помещение в своей документации имеет назначение, в соответствие с которым и можно относить к определенному типу объектов

В следующем разделе мы подробнее остановимся на тех характеристиках данных типов помещений, которые вам необходимо знать и понимать.