

В коммерческой недвижимости наиболее востребованными на сегодняшний день являются следующие виды помещений:

РАЗДЕЛ "ОБЩЕПИТ"

СТОЛОВАЯ

Столовая на предприятии с готовой клиентской базой (на территории офисного центра, завода, крупного учебного заведения), а так же отдельностоящая столовая вблизи крупных предприятий на сегодняшний день является пожалуй самой востребованной коммерческой недвижимостью в разделе "общепит". Конечно желающих например снять склад в принципе больше, однако глобальный дефицит столовых в аренду вызывает ажиотажный спорс среди арендаторов.

Почему так происходит? Во-первых открытие столовых крайне привлекательный бизнес. Открыть столовую совсем несложно, а так как люди, работающие на предприятии, в котором находится столовая, будут питаться именно в ней, то здесь легко просчитать уровень дохода и стабильность получения прибыли. В силу высокого дефицита на арендном рынке столовых в аренду, популярностью пользуются так же предложения не только об аренде столовых но и продаже готовых столовых как бизнес (такие предложения стоят в среднем от 2 до 5 млн. руб. и выше) Со спецификой продажи бизнеса вы познакомитесь чуть позже, в разделе "Продажа готового бизнеса" а сейчас давайте пока поговорим об аренде столовых.



Специфика работы с помещениями под организацию столовой.

Как уже говорилось, на рынке дефицит предложений по столовым в аренду, однако наш отдел поиска регулярно предпринимает усилия, с целью поиска этого крайне ликвидного вида помещений.

Имейте в виду главное: если вам в работу дали столовую, которая сдается в аренду, это "живые деньги". После того как ваша столовая поступит в рекламу, на ваш номер пойдут звонки и люди будут хотеть выехать вместе с вами на просмотр. Так же благоприятным фактором является то, что клиенты на данный вид помещений по статистике отличаются большим уровнем цивилизованности, и стабильнее чем в некоторых других направлениях деятельности выплачивают комиссионные.

Оценка ликвидности столовой в аренду

Прибыльность столовой

Первый фактор, который определяет ликвидность столовой как принято, определяется простым и логичным вопросом "кого кормить" в этой столовой. Вопрос подразумевает количество потребителей, которые будут приходить питаться в данную столовую. Если столовая находится на предприятии, это довольно легко просчитать. Берем количество сотрудников, работающих на данном предприятии, и делим их на 3. Именно треть из них будут гарантированными клиентами в этой столовой и будут питаться каждый рабочий день. Если на территории данного предприятия существует еще одна точка общепита, аналогичная по количеству посадочных мест, то делим количество сотрудников в двое, т.к. до половины из них могут ходить в столовую. Чтобы располагать более глубокой информацией о ликвидности объекта можете просчитать рентабельность точки, умножив получившееся количество потенциальных потребителей на планируемую среднюю стоимость обеда (средний чек). Умножьте данную сумму на количество дней в месяце, когда функционирует столовая и вы получите оборотную (валовую) сумму, которую приносит столовая. 20-30% от этой суммы будет составлять чистая прибыль. Так же можете просто вычесть из оборотной суммы размер арендной ставки и если остается 50% от вычитаемой суммы и более, то для арендатора столовая будет рентабельная.

Если столовая уже функционировала или работает в данный момент, нужно поинтересоваться у арендодателя (собственника помещения или бизнеса) о финансовых показателях из расчета выручек и прибылей в день или в месяц

Чтобы просчитать проходимость в действующей столовой, вы можете приехать ближе к окончанию рабочего дня (часкам к пяти), и заказав обед, посмотреть в чеке порядковый номер. Таким образом вы поймете, сколько обеденных чеков было выбито за данный рабочий день.

Если по окончании ваших расчетов остается прибыль, то данное помещение в любом случае ликвидно, а вот степень его ликвидности оценивается размером этой самой прибыли и оценкой факторов, представленных ниже.

Право устанавливающие и разрешительные документы

Важнейшим фактором так же является наличие документов на право собственности и сдачи помещения в аренду. Так же помещение, в которой будет находится столовая должно соответствовать требованиям санитарной эпидемиологической станции (СЭС) для осуществления в нем приготовления и продажу продукции.

Арендная ставка

Арендная ставка должна быть прежде всего рыночной а ее расчет должен соответствовать уровню ликвидности той или иной столовой. На сегодняшний день ставки на столовые в аренду в среднем варьируются от 8 до 15 тыс. рублей и выше в зависимости от финансовой привлекательности объекта и ликвидности по вышеописанным параметрам. Помните, что при высокой арендной ставке, заявленной арендодателем (собственником помещения) всегда можно привести логические доводы по уровню ликвидности столовой. Кроме того, если ставка завышена можно подождать несколько недель и собственник сам рано или поздно опустится до уровня рыночных цен.

Состояние внутренней отделки помещения, наличие оборудования.

Так же важным вопросом является состояние помещения. Ведь если потребуются финансовые вложения в ремонт, это осложняет запуск производства и увеличивает стоимость "входного билета" в аренду. Идеальным вариантом считается когда столовая сдается в аренду "под ключ", т.е. готовая к работе, с ремонтом и полностью оснащенная оборудованием.

Месторасположение.

Расстояние до ближайшего метро и магистралей в случае со столовыми играет куда меньшую роль, обычно достаточно того, чтобы была клиентская база и возможность оформить разрешительную документацию. Однако когда столовая находится в черте города и недалеко от метро, это несомненно повышает ее ликвидность и общую привлекательность.

Уточните у менеджера как и когда вам можно приступить к практическому знакомству с направлением "Столовые".

Раздел "Производство и склады"

Производственные помещения



Производственные помещения являются очень востребованными на рынке коммерческой недвижимости. Ликвидные производственные объекты при правильно поставленной работе гарантированно обеспечат вас высоким и стабильным доходом.

Характеристики производственных помещений во многом схожи со складскими объектами. Так же стоит учитывать что большинство складских помещений можно использовать под производство. Различают помещения под легкое производство(сборка мебели, швейное производство, мелкомасштабное печатное производство и т.п.) и промышленного масштаба (полный цикл производства комплектующих, металло и деревообрабатывающее производство и т.п.)

Потребности легкого производства достаточно ограничены, и не требуют дополнительных условий эксплуатации помещения. Для данного вида деятельности подойдут большинство типов помещений, в том числе складские.

Помещение для промышленного производства требует повышенного функционала эксплуатации. (высокие энергопотребности (от 100 кВт и выше),дополнительное оснащение помещений, наличие оборудования, повышенная противопожарная безопасность.

Оценка ликвидности производственного помещения.

Характеристики качественного производственного помещения:

- Капитальная современная постройка
- Высокие потолки
- Достаточные электрические мощности (от 20 кВт, и выше)
- Качественные и ровные бетонные полы (высокая нагрузка на пол)
- Лояльная арендная ставка
- Система вентиляции и наличие дневного солнечного света (наличие окон)
- Удобная зона для погрузки-разгрузки материалов
- Удобные подъездные пути и место расположение.
- Наличие право устанавливающих документов или разрешений на сдачу в субаренду.

Производство пищевое.



Среди арендаторов большим спросом пользуются помещения под пищевое производство. Оценка ликвидности пищевого производства осуществляется аналогично любому производственному объекту.

Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности. (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм). Пищевое производство должно иметь соответствующее назначение в своих документах.

Арендные ставки на пищевое производство обычно несколько выше ставок на обычное производственное помещение, и в среднем составляет 9-12 тыс руб. за 1 кв.м. в год

Раздел "Автобизнес"

Автосервисы



Автосервисы - высоколиквидное направление, пользующееся весьма широким спросом в силу дефицита помещений подобного рода.

Относятся к группе "автобизнес", по своей сути это производственные помещения с возможностью въезда автомобилей во внутрь и оснащенные соответствующим оборудованием. Полезная площадь подразделяется на ремзону и офис-приёмную, ("приёмку"(для клиентов автосервиса) Главная особенность - высокий спрос на помещения данного вида, как и в случае со столовыми, при активной деятельности риелтору позволяют получать высокие и быстрые доходы.

Подразделяются на оборудованные(наличие подъемников для автомобилей, стапеля, компрессора, покрасочной камеры, шиномонтажного оборудования, инструмента, прочего ремонтного оборудования) и не оборудованные помещения. Так же для размещения автосервиса можно использовать складские помещения, различные ангары, боксы и т.п.

Оснащение и месторасположение требуемого помещения зависит от потребностей соискателя(арендатора), конкретных видов деятельности, реализуемых арендатором, а

так же способа привлечения клиентской базы на его услуги. Например если арендатор предполагает заниматься открытием автосервиса широкого профиля (мультисервис), неимеет своего оборудования, и рассчитывает привлекать клиентов с помощью наружной рекламы(вывески на своем сервисе) ему потребуется отапливаемое помещение, оборудованное подъемниками, оборудованием для жестяных работ, покрасочной камерой, прочим необходимым оборудованием, и что важно, данное помещение должно находиться желателью на проездом месте, вблизи оживленных улиц, магистралей, с удобным заездом. Так же стоит отметить что такие помещения имеют наиболее высокие арендные ставки (от 9-10 000 руб за кв. м. в год и выше)

Стоит отметить что главные условия для размещения автосервиса где-бы то ни было: возможность отопления (высота потолков от минимум 3,5 метра, желателью 4,5 - 5.5 метров (исключение составляет размещение автосервиса, специализирующегося на установке доп оборудования, тонировке, электрике), иначе - не "встанут" автомобильные подъемники, наличие централизованного отопления или отопления с помощью дизельного котла, бетонные полы, достаточная ширина и высота заезда.

Другой случай, когда соискатель(арендатор) имеет готовую клиентскую базу и собственное оборудование. Ему подойдет не оборудованное помещение на территории завода или автокомбината ставка на такое помещение будет на уровне недорого складского или производственного (4500-6000 руб. за кв.м. в год)

Оборудование для автосервиса.

Работая с автосервисами вам необходимо хотябы поверхностно разбираться в оборудовании, которое используется для их оснащения

Рассмотрим основные позиции оборудования, находящегося в автосервисе.



Подъемник двухстоечный. Различают гидравлические и механические подъемники

грузоподъемностью обычно до 3-х тонн (для легковых автомобилей)



Подъемник четырехстоечный, грузоподъемностью от 4-х тонн для поднятия малого коммерческого транспорта и т.п. К нему же устанавливают "сход-развал"



Покрасочная камера. Различают дизельные и электрические. Самые лучшие считаются покрасочные камеры итальянского производства.



Стапель. Устройство для выправления геометрии кузова. Различают механические и автоматические, компьютеризированные стапели, а так же стапели вмонтированные в пол.



Компрессор. Винтовой или воздушный. Используется для подачи воздуха под давлением.



Шиномонтажное оборудование.

Так же существует ассортимент более мелкого оборудование, с ним вы познакомитесь в процессе работы.

Смотрите перечень характеристик помещений под автобизнес здесь : [характеристики помещений под автосервис](#)

Автомойки



Автомойки входят в раздел "автобизнес", и так же пользуются огромным спросом в силу своего дефицита

Существуют совмещенные с автосервисом мойки, но чаще располагаются как отдельная структура. Различают по количеству постов (моечных машиномест) и применяемому моечному оборудованию (подразделяют на ручную и автоматическую мойку)

В подавляющем большинстве моек применяют ручное оборудования (типа "минимойки керхер" высокого давления) По сравнению с автоматической моечной системой ручное оборудование более качественно производит работу, а так же имеет гораздо меньшую стоимость.

Автомойки и автомоечные комплексы пользуются бешеным спросом на рынке коммерческой недвижимости. Связанный с этим недостаток - это необходимость поддержания крайне активного ритма работы при работе с мойками. При осуществлении продуктивной деятельности являются одними из самых быстрых и высоких источников дохода риелтора по коммерческой недвижимости.

Автомойка должна иметь все необходимые оснащения и разрешения на деятельность (очистные сооружения, организация водоснабжения в соответствии с экологическими правилами, заключение СЭС)

Основная характеристика для автомоек - месторасположение. Соискатель(арендатор,) всегда ищет проездное место, где можно выгодно повесить рекламу. Именно от этого фактора в первую очередь зависит прибыльность самого бизнеса, а значит и арендная ставка на тот или иной объект. Так же стоит учитывать наличие оборудования и оснащения помещения.

Цены(арендные ставки) на автомойки одни из самых высоких в коммерческой недвижимости и в зависимости от месторасположения и оснащения варьируются в среднем от 12 до 16 тыс.руб за кв.м. в год. В случае с мойками удобнее считать на цену за 1 кв.м. а цену за один пост. На сегодняшний день в Москве цена за пост (1 пост обычно около 50 кв.м.) в среднем составляет от 70 до 120 тыс руб. в зависимости от месторасположения (проходимости, трафика), качества строения и наличия правоустанавливающих документов и разрешений.

Смотрите перечень характеристик помещений под автобизнес здесь : [характеристики помещений под автомойку](#)

Автосалоны.



Данный тип помещений на сегодняшний день пользуется невысоким спросом, однако при сдаче автосалона размер комиссии как правило довольно высок. Автосалоны обычно представляют собой объекты в капитальных строениях площадью от 500 м², в удобном для подъезда автомобилей месторасположении. Автосалон может быть совмещен с ремзоной для автомобилей(автосервисом)

Прочие помещения раздела автобизнес



Так же пользуются спросом такие помещения раздела автобизнес как шиномонтаж, помещения под установку дополнительного оборудования, тонировку и т.п.

Раздел "Производство и склады"

Склады



Основное, что вам нужно сразу запомнить, что склады бывают нескольких видов: для складирования непродовольственных товаров(чаще всего встречаются в работе), для продовольственных (продукты питания, полуфабрикаты), так же фармацевтические, алкогольной продукции и т.п.

И самые "удобные" для риэлтора это именно непродовольственные склады. Таких складов больше всего в Москве, и на хранение товаров на данных складах не требуется дополнительных разрешений и лицензий, тогда как на складские помещения для хранения продовольственных(пищевых) товаров, фармацевтической и алкогольной продукции требуется получение дополнительных разрешений и лицензий. Таких складов гораздо меньше в Москве и Области, найти подходящий для клиента(соискателя) сложнее и могут возникнуть трудности с различного рода документацией. В особенности это касается фармацевтических , алкогольных и других специфических складских помещений.

Обратная сторона медали при работе с "трудными" объектами - более уверенные и высокие доходы, так что как только почувствуете что готовы работать с такими помещениями обязательно приступайте.

Для эффективной работы со складами, необходимо понимать потребности вашего клиента(соискателя) . Именно эти факторы формируют характеристика склада который вы сможете сдать.

Если быть точнее, именно товар, который предполагается хранить на складе диктует необходимые для этого требования. К примеру если требуется хранить грубые стройматериалы (бетонные плиты, блоки, щебень и т.п.) подойдет и открытая площадка. Если товар это бытовая техника, то потребуются склад закрытого типа, где будет поддерживаться комнатная температура или чуть более низкая. Так же учитывайте сезонность: те или иные виды товара могут храниться круглогодично, поэтому например для склада минеральной воды необходим температурный режим ни как не ниже + 5, +10

0

С

Именно товар и условия его перемещения(реализации и погрузки-разгрузки) диктуют характеристики склада (наличие регулируемого отопления, ширину и длину помещения, наличие водопровода, условия месторасположения и транспортной доступности, этаж на котором находится склад, наличие грузового лифта и т.п.) Просто рассуждайте логично: подумайте какие условия для хранения и погрузки-разгрузки потребуются тому или иному товару. Подробнее о тех, характеристиках которые вам необходимо знать при работе с помещениями в читайте в следующем разделе. (все характеристики приведены в рабочих формах риелтора)

Цена(арендные ставки) на складские помещения

Цена (арендная ставка) на коммерческую недвижимость обычно формируется из расчета за один квадратный метр в год в год или в месяц

Средняя арендная ставка склада по Москве составляет около 6000 руб. за квадратный метр в год. Арендатор обычно платит ежемесячно и соответственно месячная плата по такой арендной ставке за склад площадью 100 квадратных метров составит 50 000 руб. (Для расчета нужно 6000(цена метра за год) разделить на 12 (соответственно на кол-во месяцев в году), получаем арендную ставку метра в месяц и умножаем ее на 100 (общую площадь помещения), т.е. $6000 : 12 \times 100 = 50\,000$ руб)

В среднем цены на склады в Москве варьируются от 3500 руб до 8500 руб. за м² в год (или от 291 руб до 708 руб. за м

² в месяц) следует учесть, что если собственник(арендодатель) выставляет сумму больше или меньше указанного минимума(3500руб) значит либо помещение совсем никуда не годное или имеет серьезные проблемы с документацией. Конечно бывает чудеса, когда собственник(арендодатель) совсем уж не в курсе рыночных цен или сдает за дешево по доброте душевной, но лучше всегда все уточнить и перепроверить. Тоже касаясь и слишком высокой ставки здесь либо помещение действительно отвечает самым высоким требованиям, либо(что не редко бывает) собственник(арендодатель) переоценивает возможности своей сдаваемой площади или просто жадничает.

Цена на складское помещение формируется в зависимости от его характеристик и функционала, и удобства использования. Далее указаны основные факторы, оказывающие непосредственное влияние на стоимость объекта:

Тип постройки

Капитальное строение . Может быть частью специализированного складского комплекса, отдельно стоящим административным строением, одноэтажным, многоэтажным. Наиболее предпочтительный тип постройки, средние и высокие арендные ставки

Ангар. Может быть капитального типа, легкой конструкции, отапливаемый, не отапливаемый. В основном низкие и средние арендные ставки

Открытая площадка. Подразделяется на открытые и крытые площадки. Не имеет капитальных стен, предназначены для хранения промышленных и прочих материалов. (Стройматериалы, лес, металлы, природные ископаемые, и т.п.) Низкие арендные ставки.

Боксы и контейнеры. Легкие или мобильные конструкции, предназначенные в основном

для мелко габаритного "непривередливого" к условиям хранения товара. Низкие арендные ставки

Наличие отопления.

Склады подразделяются на отапливаемые (теплые) и холодные (неотапливаемые). Неотапливаемые в свою очередь подразделяются на утепленные и неутепленные. Температура в неотапливаемых утепленных складах, примыкающих к отапливаемым постройкам чаще не опускается зимой ниже 0 ° по С. Так же в такие утепленные склады обычно возможно проведения отопления. Арендная ставка на теплые склады соответственно выше.

Этаж. Удобство эксплуатации склада зависит так же от этажа, на котором расположено складское помещение. Наиболее предпочтительным являются склады на первых этажах зданий или в одноэтажных строениях.

Прочее удобство эксплуатации. Здесь учитывается наличие удобной погрузочно-разгрузочной зоны, наличие пандуса(пристройки, позволяющей производить разгрузку погрузку на уровне кузова грузовой машины), удобный подъезд для грузовых автомобилей, в т.ч. еврофур, расстояние от погрузочно-разгрузочной зоны до самого складского помещения и наличие всех необходимых коммуникаций (свет, вода, телефонные линии, интернет и др.), системы пожаротушения. Так же учитывается поверхность пола, (предпочтительнее антипыль или бетон), нагрузка на пол и т.п.

Месторасположение. Наиболее предпочтительным для складских помещений является удаленные от центра города территории с удобными подъездными путями вблизи основных магистралей.

Назначение. Наличие лицензий и разрешений на хранение определенных видов товаров

Так же смотрите материалы по ссылке: [Классификация складских помещений](#)

Офисы



Работа с офисами подразумевает несколько иную специфику нежели вышеперечисленные типы коммерческой недвижимости, но аналогичный принцип деятельности. Офисы, офисные блоки могут находиться в специализированных офисных и бизнес центрах, на территории предприятий (действующих и бывших заводов, комбинатов) в жилых домах и прочих местах.

На стоимость офиса влияет месторасположение, удаленность от метро, удобство доступа для будущих клиентов соискателя(арендатора) Более дорогую стоимость имеют офисы с удобным доступом, отдельным входом (в жилых домах, отдельно стоящих административных зданиях, в проходных местах, вблизи метро и т.п.) Такие офисы

обычно арендуют крупные состоявшиеся компании (сети турагенств, юридические и адвокатские конторы, банки и т.п.). Ставки на них в среднем варьируются от 9 до 16 тыс. руб. за кв.м. в мес.

Более "типичные" офисы и офисные блоки, для предприятий, не нуждающихся в презентабельности места в среднем имеют стоимость от 7,5 до 9 тыс. руб. за кв. м. в год

Открытые площадки.



Открытые земельные участки в черте города пользуются довольно хорошим спросом, и арендуются под стоянку автомобилей и спецтехники, организацию предприятий с возведением легких конструкций и сооружений, продажу автомобилей, складирование материалов и т.п.

Оценка ликвидности открытых площадок.

Месторасположение и транспортная доступность.

Ликвидная открытая площадка должна находиться в удобной транспортной и желательно пешей доступности от магистралей и развязок. В зависимости от назначения площадки (стоянка, открытый автосалон, складирование и др.) подъездные пути должны быть удобными, а в случае с автосалоном должна быть хорошая пешая доступность и желательно возможность размещения рекламы на 1-й линии дороги.

Покрытие площадки

Наибольшую ликвидность имеет бетонное и асфальтное покрытие открытой площадки. Бетон (бетонные плиты) позволяет без труда возводить конструкции или размещать склад, а асфальт - организовывать стоянку. Покрытие асфальтная крошка тоже подходит для большинства видов использования площадки, а вот если поверхность просто грунт, то это снижает ликвидность площадки, т.к. для организации какой-либо деятельности скорее всего придется засыпать асфальтной крошкой, класть бетон или асфальт.

Право устанавливающие документы

Наличие всех правоустанавливающих документов или разрешения на сдачу в субаренду.

Раздел "Общепит"

Кафе, рестораны, клубы.



Магнит - это торговая сеть, которая занимается продажей продуктов питания, товаров для дома, одежды, обуви, косметики, бытовой техники и мебели.

Магнит - это торговая сеть, которая занимается продажей продуктов питания, товаров для дома, одежды, обуви, косметики, бытовой техники и мебели.