

সম্পূর্ণ গাইড

# কমার্শিয়াল প্রোপার্টি ইনভেস্টমেন্ট গাইড



স্টেপ বাই স্টেপ গাইড



## কমার্শিয়াল প্রোপার্টি ইনভেস্টমেন্ট গাইড

কমার্শিয়াল প্রোপার্টি ইনভেস্টমেন্ট বাংলাদেশে একটি উত্তম উপায় হতে পারে অত্যন্ত লাভজনক নির্বাচন। কিছু গাইডলাইন:

1. অবস্থান নির্বাচন: অবস্থান যতটা গুরুত্বপূর্ণ, ততটা ভাল। কেনার সময় অবস্থানের প্রাসঙ্গিকতা, বাস্তবে যেমন ট্রাফিক, ব্যবসায়িক কেনাকাটা, পরিবারের পরিচয় ইত্যাদি বিবেচনা করা জরুরী।
2. বিনিয়োগের প্রকার: নিজের আর্থিক স্থিতি এবং লক্ষ্যের সাথে মিলে একটি বিনিয়োগ পরিকল্পনা করুন। এটি কিংবা ভাড়া, প্রযোজ্য উপায়ে আপনার টাকা লক্ষ্য অনুযায়ী প্রতিনিয়ত প্রতিফলিত করবে।
3. পরিষেবা ও সুবিধা: যেমন গাড়ির অগ্রিম পার্কিং, অফিস বা ব্যবসায়িক সেন্টারের জন্য বিশেষ সুযোগ, জনগণের প্রয়োজনীয় সুবিধা গুলি আছে তা বিবেচনা করা গুরুত্বপূর্ণ।
4. নিজস্ব সংশ্লিষ্ট গবেষণা: বাজার চর্চায়, বিভিন্ন প্রকল্পের তথ্য সংগ্রহ করুন। বাজার দরের তালিকা, অধিক উল্লেখনীয় অবস্থান, নির্ভরযোগ্য উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের পরিচিতি ইত্যাদি বিবেচনা করা গুরুত্বপূর্ণ।
5. সম্মানিত ব্যবসায়ী এবং মহান প্রতিষ্ঠানের উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সাথে সামর্থ্যমত মৌখিক চুক্তি গঠনে আপনার প্রস্তুতি নিন।

সহায়ক সেবা অথবা বিনিয়োগ সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আরও বিস্তারিত জানার জন্য, স্থানীয় বা জনপ্রিয় বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা গুরুত্বপূর্ণ।

## অবস্থান নির্বাচন:

অবস্থান নির্বাচন প্রায় সবসময় কমাশিয়াল প্রপার্টি ইনভেস্টমেন্টের সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ ধরণ। এটি কিছু মৌলিক প্রসঙ্গের সাথে সম্পর্কিত:

1. ট্রাফিক ক্লাস: ব্যবসা সংক্রান্ত অবস্থানের অনুযায়ী কাস্টমার আকর্ষণের সহজতম উপায় হলো বৃহত্তর ট্রাফিক ক্লাস। একটি ব্যবসায়িক প্রপার্টি সম্পর্কে পরিবারের সদস্যের গঠন যেমন একটি হোটেলের ক্ষেত্রে কিংবা আপার্টমেন্ট বিশ্বাসী কর্মচারীদের বা অফিস গৃহস্থালি হোল্ডারদের ক্ষেত্রে গণপ্রজাতন্ত্রী সভার সময়ের প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রের ধরন অন্ততঃ মানসিক হারমোনির সাথে সম্পর্কিত হওয়া উচিত।
2. ব্যবসায়িক কেনাকাটা: অবস্থান কিভাবে কেনাকাটা দেখতে পারে তা একটি আগের ধরণ ব্যবসার উন্নতির জন্য অন্যত্রের সাথে তুলনা করা উচিত।
3. পরিবারের পরিচয়: কিছু ব্যবসায়িক প্রকল্পের ক্ষেত্রে কিছু নির্বাচিত পরিবারের পরিচয় দেওয়া প্রয়োজন। যেমন, একটি নিজস্ব আবাসন কোম্পানি একটি নির্বাচিত পরিবারের ক্ষেত্রে একটি ব্যক্তির স্থায়ী স্থানান্তর আবাসন সুরক্ষিত করতে পারে।
4. নিকটস্থ সুযোগ: প্রযুক্তিগত বা অন্যত্রের সুযোগ বা বিনামূল্যে কিছু অবস্থানে ব্যবসার কাঠামো বা সুযোগ প্রদান করতে পারে।
5. নাগরিক সেবা এবং সুযোগ: আধুনিক প্রযুক্তির ব্যবহার এবং নাগরিক সেবা সুযোগ প্রদান করতে পারে যা সবসময় ব্যবসার জন্য গুরুত্বপূর্ণ হতে পারে।

অবস্থানের ধরন বা উপলব্ধি প্রযুক্তির সাথে সম্পর্কিত যে সকল বিষয় গুরুত্বপূর্ণ তা নির্ধারণ করা হবে নিজের বা ব্যবসার নির্দিষ্ট প্রয়োজনীয় প্রসঙ্গে যেমন স্থান

বিনিয়োগের প্রকার:

বিনিয়োগের প্রকার নির্বাচন করার সময় নিজের আর্থিক স্থিতি এবং লক্ষ্যের সাথে মিলে সঠিক পরিকল্পনা করা গুরুত্বপূর্ণ। আপনার ধনাঢ্যতা, আর্থিক সংবাদ, এবং লক্ষ্যের অনুযায়ী বিনিয়োগের প্রকার নির্ধারণ করতে হবে। কিছু বিনিয়োগের প্রকার:

1. স্বল্পে বিনিয়োগ: এটি নিজের স্বল্পে প্রপার্টি কেনা বা উদ্যোগ চালানো যেতে পারে। এটি আপনার প্রতিনিয়ত বা প্রতিফলিত বা বিনিয়োগের টাকা আদান-প্রদান করতে পারে।
2. ভাড়া বিনিয়োগ: অন্য ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের সম্পত্তির বিনিয়োগ করার পরিপ্রেক্ষিতে টাকা উপার্জন করা হতে পারে। এটি প্রতিনিয়ত ভাড়াধারীদের প্রদান করার সাথে সাথে প্রতিফলিত হতে পারে।

আপনি প্রতিটি বিনিয়োগের প্রবণতা, রিস্ক নীতি এবং আর্থিক লক্ষ্য উদ্ধৃত প্রকারের বিনিয়োগ প্রকার নির্বাচন করতে পারেন।

পরিষেবা ও সুবিধা:

পরিষেবা ও সুবিধা অনেকটা ব্যবসা বা ব্যক্তিগত কাজের সফলতা নিশ্চিত করে। কিছু গুরুত্বপূর্ণ পরিষেবা ও সুবিধার উদাহরণ:

1. অগ্রিম গাড়ি পার্কিং: যদি আপনার ব্যবসা বা অফিসে অগ্রিম গাড়ি পার্কিং সুযোগ থাকে, তা সহজেই কাস্টমার ও কর্মচারীদের কেনাকাটা বা অফিসে আগতে সাহায্য করতে পারে।
2. ব্যবসায়িক সেন্টারের সুবিধা: যদি আপনার অফিস বা ব্যবসায়িক সেন্টারে বিশেষ সুবিধা থাকে, যেমন অগ্রিম প্রযুক্তি, কনফারেন্স রুম, কফি শপ, রেস্টোরাঁ ইত্যাদি, তাহলে কাস্টমার ও কর্মচারীরা সুবিধাজনকভাবে কাজ করতে পারে।
3. জনগণের প্রয়োজনীয় সুবিধা: আপনার ব্যবসা বা অফিসে যে সুবিধা গুলি মোটামুটি জনগণের প্রয়োজনীয়, তা বোঝা গুরুত্বপূর্ণ। উদাহরণস্বরূপ, যদি আপনার ব্যবসা জনগণের জন্য আবাসন সুযোগ বা মাল্টিপলেক্স অথবা মলে অবস্থিত হয়, তা জনগণের জন্য অনেকটা গুরুত্বপূর্ণ হতে পারে।

এই পরিষেবা ও সুবিধা কাস্টমার সন্তুষ্টিতে এবং ব্যবসা সফলতার জন্য গুরুত্বপূর্ণ।

নিজস্ব সংশ্লিষ্ট গবেষণা:

নিজস্ব সংশ্লিষ্ট গবেষণা করা ব্যবসার সফলতার জন্য অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। এটি নিম্নলিখিত ধাপগুলি অন্তর্বেষণ করতে সাহায্য করে:

1. বাজার চর্চা: বাজারের চর্চার মাধ্যমে বর্তমান বা ভবিষ্যতের বিনিয়োগ সম্পর্কে সঠিক ধারণা পেতে সাহায্য করে। বিভিন্ন বিষয়ের সংক্ষিপ্ত ও বিস্তারিত তথ্য সংগ্রহ করা যাবে, যা ব্যবসা পরিচালকদের নির্ধারণে সাহায্য করতে পারে।

2. প্রকল্পের তথ্য সংগ্রহ: বিভিন্ন ব্যবসায়িক প্রকল্পের তথ্য সংগ্রহ করা জরুরী। এটি বিনিয়োগের সিদ্ধান্তে সহায়ক হতে পারে এবং ব্যবসা পরিচালনার জন্য সুবিধাজনক প্রকল্প নির্বাচনে সাহায্য করে।
3. বাজার দরের তালিকা: বাজারের দরের তালিকা অনুসন্ধান করা ব্যবসার সঠিক বিনিয়োগের জন্য গুরুত্বপূর্ণ। এটি আপনাকে বিভিন্ন বিনিয়োগের সম্ভাব্য প্রলোভন এবং সাপেক্ষ প্রতিফলের তৈরি করে।
4. নির্ভরযোগ্য উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের পরিচিতি: উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের পরিচিতি বিশ্লেষণ করা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। প্রতিষ্ঠানের নিম্নলিখিত বৈশিষ্ট্যগুলি বিবেচনা করা উচিত: স্থায়ীতা, নিম্ন রেটিং বা নিকটবর্তী প্রতিষ্ঠানের রেটিং, উদ্যোগের অবস্থা এবং ব্যবসা পলিসি।

এই তথ্য গবেষণা ব্যবসা বা বিনিয়োগের প্রতিষ্ঠানিক সিদ্ধান্ত গ্রহণে সাহায্য করতে পারে এবং সঠিক প্রাসঙ্গিক প্রক্রিয়া বিনিয়োগের জন্য সাহায্য করতে পারে।

মৌখিক চুক্তি গঠন এবং সামর্থ্যমত উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সাথে সম্পর্কে প্রস্তুতি নেওয়া অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। এটি নিম্নলিখিত ধাপগুলি অন্তর্বেষণ করে:

1. উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সম্পর্ক বিশ্লেষণ: প্রথমে উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সম্পর্কে বিস্তারিত বিশ্লেষণ করা প্রয়োজন। প্রতিষ্ঠানের ইতিহাস, উদ্দেশ্য, সাহায্য, ব্যবসা পলিসি ইত্যাদি নিরীক্ষণ করা উচিত।

2. মৌখিক চুক্তির প্রস্তুতি: পর্যালোচনা করা যাক প্রতিষ্ঠানের সঠিক মৌখিক চুক্তি কী হতে পারে। এটি আপনার ব্যবসার লক্ষ্যের সাথে মিলে যাতে সম্মানিত ব্যবসায়ী ও উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সঙ্গে সম্মতি হতে পারে।
3. সামর্থ্যমত উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের চিন্তা নির্দেশনা: সামর্থ্যমত উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের উত্তরাধিকার এবং চিন্তা নির্দেশনা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ। মৌখিক চুক্তি যেমন পরিস্থিতি বোধগম্য হওয়া উচিত।
4. সম্মানিত ব্যবসায়ীর সাথে আলোচনা: মৌখিক চুক্তির বিষয়ে সম্মানিত ব্যবসায়ীর সাথে প্রাথমিক আলোচনা অনেক গুরুত্বপূর্ণ। তারা বিনিয়োগের সঠিক পরিমাণ এবং সময়কালের দিকে ভাল ধারণা পেতে সাহায্য করতে পারেন।

সঠিকভাবে গঠিত মৌখিক চুক্তি আপনার ব্যবসা ও বিনিয়োগের জন্য সুরক্ষিততা এবং সামর্থ্যমত উত্তোলনকারী প্রতিষ্ঠানের সাথে সম্পর্ক নিশ্চিত করতে সাহায্য করে।

স্থানীয় বা জনপ্রিয় বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ যখন আপনি সহায়ক সেবা বা বিনিয়োগ সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আরও বিস্তারিত জানতে চান। এই বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা আপনাকে নিম্নলিখিত সুবিধা দিতে পারে:

1. পরামর্শ: বিশেষজ্ঞদের সাথে পরামর্শ করা আপনাকে আপনার বিনিয়োগ পরিকল্পনা তৈরি করার জন্য সঠিক দিকনির্দেশনা প্রদান করতে সাহায্য করতে পারে।
2. সেবা ও প্রস্তাবনা: বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা আপনাকে বিভিন্ন সেবা ও প্রস্তাবনা সম্পর্কে জানাতে সাহায্য করতে পারে, যেমন আর্থিক পরামর্শ, বিনিয়োগ অপশন, সঠিক সংস্থা নির্বাচন ইত্যাদি।

3. নেটওয়ার্কিং: স্থানীয় বা জনপ্রিয় বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা আপনাকে বিভিন্ন নেটওয়ার্কিং সুযোগ সম্পর্কে জানাতে সাহায্য করতে পারে, যা আপনার ব্যবসা বা বিনিয়োগের ক্ষেত্রে উপকারে আসতে পারে।
4. স্থানীয় বা সংশ্লিষ্ট তথ্য: বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা আপনাকে স্থানীয় বা সংশ্লিষ্ট তথ্য সম্পর্কে জানাতে সাহায্য করতে পারে, যা আপনার বিনিয়োগ সংক্রান্ত সঠিক সিদ্ধান্ত নিতে সাহায্য করতে পারে।

স্থানীয় বা জনপ্রিয় বিশেষজ্ঞদের সাথে যোগাযোগ করা আপনাকে আপনার ব্যবসা বা বিনিয়োগের জন্য সঠিক দিকনির্দেশনা প্রদান করতে সাহায্য করতে পারে।