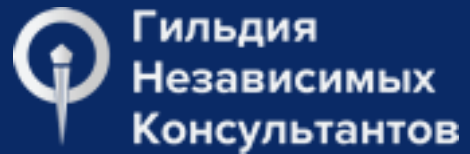


Корпоративный регламент оценки коммерческой недвижимости



Внутренний стандарт проведения работ по оценке офисных, торговых, складских и иных коммерческих объектов

Назначение документа

Регламент устанавливает единые принципы и общий порядок проведения оценки коммерческой недвижимости в ООО «Гильдия Независимых Консультантов» (ГНК).

Документ описывает основные цели оценки, виды объектов, общую методологию, требования к исходным данным и контроль качества. Используется как внутренний стандарт для сотрудников и экспертов, а также может прилагаться к отчётам и коммерческим предложениям.

ООО «Гильдия Независимых Консультантов»

E-mail: info@notiss.ru

Телефон эксперта: +7 (910) 467-61-89

Доп. телефон: +7 (985) 768-24-44

Сайт: notiss.ru

ИНН 7701052222 | КПП 775101001 | ОГРН 1177746050549

Москва, 2025

Структура корпоративного регламента

Ниже приведена укрупнённая структура корпоративного регламента оценки коммерческой недвижимости, отражающая основные цели, объекты и этапы работ в ГНК.

● 1. Цели оценки коммерческой недвижимости

Основные ситуации, в которых ГНК проводит оценку офисных, торговых, складских и иных коммерческих объектов.

- 1.1 Сделки купли-продажи и определение рыночной стоимости объекта
- 1.2 Кредитование, залог и реструктуризация задолженности
- 1.3 Арендные отношения и определение рыночной арендной ставки
- 1.4 Корпоративные сделки, консолидация активов и структурирование сделок
- 1.5 Цели МСФО и РСБУ (переоценка, обесценение активов)
- 1.6 Налоговые цели и споры по кадастровой стоимости
- 1.7 Судебные споры, банкротство, раздел имущества

● 2. Объект и база оценки

Перечень видов коммерческой недвижимости и применяемые базы стоимости.

- 2.1 Офисные здания и бизнес-центры
- 2.2 Торговые центры, стрит-ритейл, помещения свободного назначения
- 2.3 Складские и логистические комплексы, производственно-складские объекты
- 2.4 Гостиницы, апарт-отели и иные доходные объекты
- 2.5 Земельные участки под коммерческую застройку
- 2.6 Базы стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, справедливая

● 3. Этапы оценки коммерческой недвижимости

Общая последовательность работ от первичного запроса до передачи отчёта.

- 3.1 Приём запроса и формирование технического задания
- 3.2 Сбор документов и информации об объекте и арендаторах
- 3.3 Осмотр объекта, фотофиксация и анализ планировочных решений
- 3.4 Анализ рынка и сбор данных по аналогичным объектам и сделкам
- 3.5 Построение финансовой модели (при доходном подходе)
- 3.6 Расчёт стоимости и подготовка отчёта

● 4. Исходные данные для оценки

Основные виды документов и сведений, необходимых для проведения оценки коммерческой недвижимости.

- 4.1 Правоустанавливающие документы и выписка из ЕГРН
- 4.2 Кадастровые и технические характеристики объекта
- 4.3 Планировки, поэтажные планы, экспликации
- 4.4 Договоры аренды, структура арендаторов, фактическая заполняемость
- 4.5 Информация об операционных расходах и капитальных затратах
- 4.6 Данные о действующих обременениях и ограничениях использования

Структура корпоративного регламента (продолжение)

● 5. Методологические подходы

Основные подходы к оценке коммерческой недвижимости и случаи их применения.

- 5.1 Доходный подход как основной для доходных объектов
- 5.2 Сравнительный подход на основе сделок и предложений на рынке
- 5.3 Затратный подход для объектов незавершённого строительства и спецобъектов
- 5.4 Согласование результатов подходов и выбор итоговой величины стоимости

● 6. Построение модели денежных потоков

Общие требования к моделям cash-flow при доходном подходе.

- 6.1 Анализ текущей и целевой структуры арендаторов
- 6.2 Прогноз арендных ставок, вакантности и индексации
- 6.3 Учёт операционных расходов, капзатрат и резервов
- 6.4 Определение ставки дисконтирования и капитализации

● 7. Структура итогового отчёта

Основные разделы отчёта по оценке коммерческой недвижимости, соответствующие требованиям ФСО и корпоративным стандартам ГНК.

- 7.1 Вводная часть, описание объекта и цели оценки
- 7.2 Анализ рынка и позиционирование объекта
- 7.3 Применённые подходы, модели денежных потоков и расчёты
- 7.4 Итоговая величина стоимости и ключевые допущения

● 8. Коммуникации с клиентом

Базовые правила взаимодействия с заказчиком при оценке коммерческой недвижимости.

- 8.1 Сроки ответа на запрос и предоставления коммерческого предложения
- 8.2 Согласование перечня объектов, пакета документов и формата осмотра
- 8.3 Обмен данными по арендаторам и операционным показателям
- 8.4 Обсуждение ключевых допущений и сценариев модели

● 9. Роли участников проекта

Распределение ответственности между ключевыми участниками проекта по оценке коммерческой недвижимости.

- 9.1 Руководитель проекта и ведущий оценщик
- 9.2 Аналитик по рынку и финансовый моделист
- 9.3 Специалист по сбору и проверке документов
- 9.4 Юрист по вопросам правового статуса объекта и договоров аренды

Структура корпоративного регламента (завершение)

● 10. Контроль качества

Общие процедуры проверки качества исходных данных, расчётов и итогового отчёта по оценке коммерческой недвижимости.

- 10.1 Проверка полноты и корректности документального пакета
- 10.2 Верификация арендных потоков и операционных показателей
- 10.3 Внутренний review моделей денежных потоков и расчётов
- 10.4 Финальное согласование выводов и оформление отчёта

● 11. Шаблоны и рабочие документы

Перечень основных форм и шаблонов, используемых при оценке коммерческой недвижимости.

- 11.1 Шаблон коммерческого предложения и чек-лист исходных данных
- 11.2 Типовая структура отчёта и приложений по объектам и арендаторам
- 11.3 Excel-модели для доходного подхода и анализа чувствительности

● 12. Риски и ограничения оценки

Основные риски и ограничения, которые подлежат раскрытию в отчётах по оценке коммерческой недвижимости.

- 12.1 Неполнота данных по арендаторам и денежным потокам
- 12.2 Рыночные и макроэкономические риски, волатильность ставок
- 12.3 Правовые риски: обременения, аренда, ограничения использования
- 12.4 Ограничения по использованию результатов оценки

● 13. Применение результатов оценки

Основные направления использования отчётов по оценке коммерческой недвижимости.

- 13.1 Принятие решений по покупке, продаже и реконцепции объекта
- 13.2 Обеспечение кредитов и выпуск долговых инструментов
- 13.3 Подготовка отчётности для инвесторов, банков и государственных органов
- 13.4 Использование в судебных и досудебных спорах

Утверждение корпоративного регламента

Настоящий корпоративный регламент оценки коммерческой недвижимости утверждён Генеральным директором ООО «Гильдия Независимых Консультантов» и вводится в действие с даты подписания.

