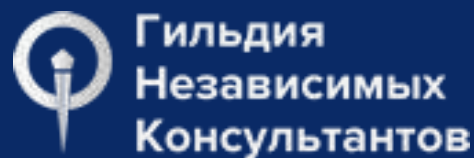


Структура отчёта об оценке коммерческой недвижимости



Пример оглавления и основных разделов отчёта

Что включает отчёт об оценке коммерческой недвижимости

Типовой отчёт ГНК по оценке коммерческой недвижимости содержит:

- описание объекта недвижимости, прав на него и параметров использования;
- анализ окружения, локации, арендаторов и рыночного спроса;
- сопоставление с аналогами продаж и аренды на рынке;
- расчёт стоимости по доходному, сравнительному и затратному подходам;
- согласование результатов, итоговую стоимость и факторы риска для инвестора и собственника.

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



Оглавление отчёта об оценке коммерческой недвижимости

Типовая структура отчёта, соответствующая требованиям ФСО и Закона об оценочной деятельности. Конкретный состав разделов может уточняться в зависимости от типа объекта и целей оценки.

0. Заключение об итоговой величине стоимости объекта недвижимости

Сводный вывод по результатам оценки: итоговая стоимость объекта, ключевые допущения и область применимости результата.

1. Исходные данные и общая информация

Цель, база и дата оценки, объект и субъект оценки, используемые документы и исходные сведения.

- 1.1 Основания проведения оценки
- 1.2 Описание объекта оценки и вида прав
- 1.3 Цель оценки и предполагаемое использование результата
- 1.4 Перечень предоставленных документов и информации

2. Характеристика объекта и его окружения

Идентификация объекта, анализ местоположения, функционального использования и физического состояния.

- 2.1 Местоположение, транспортная доступность и окружение
- 2.2 Основные характеристики здания и помещений
- 2.3 Текущая планировка, инженерные системы и состояние отделки
- 2.4 Правовой статус земельного участка и строения

3. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Оценка рыночной конъюнктуры, спроса и предложения по сопоставимым объектам.

- 3.1 Общие тенденции рынка коммерческой недвижимости
- 3.2 Анализ спроса и предложения по сопоставимым сегментам
- 3.3 Уровень ставок аренды и доходности
- 3.4 Анализ сделок купли-продажи сопоставимых объектов

Оглавление отчёта об оценке коммерческой недвижимости (продолжение)

4. Анализ арендаторов и арендных отношений

Структура арендного потока, условия договоров и устойчивость арендного дохода.

- 4.1 Структура арендаторов и сроков аренды
- 4.2 Ключевые условия действующих арендных договоров
- 4.3 Оценка устойчивости и рисков арендного потока

5. Подходы и методы оценки коммерческой недвижимости

Обоснование выбранных подходов и методик расчёта стоимости объекта.

- 5.1 Доходный подход (метод капитализации дохода / DCF)
- 5.2 Сравнительный подход (сопоставимые продажи)
- 5.3 Затратный подход (стоимость воспроизводства и замещения)

6. Расчёты стоимости и согласование результатов

- 6.1 Результаты доходного подхода
- 6.2 Результаты сравнительного подхода
- 6.3 Результаты затратного подхода
- 6.4 Согласование итоговой величины стоимости объекта

7. Допущения, ограничения и факторы риска

8. Сведения об оценщике и оценочной организации

9. Приложения

- Копии правоустанавливающих и технических документов
- Кадастровые и поэтажные планы, схемы БТИ
- Дополнительные таблицы расчётов и аналитические материалы