БАНК НЕДВИЖИМОСТИ

7 проверок коммерческого объекта до аванса

Бесплатный мини-гайд для первичного отбора и просмотра

Книга + модель объекта + формы для сделки

249 страниц книги · 8 листов модели · проверка до аванса · сценарии A/B/C

ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ МАТЕРИАЛ · РОССИЯ · 2026

Рабочий материал. Проверяйте первичные документы и актуальность права.

Не начинайте с вопроса «какая доходность?». Начните с того, что может сделать её нулевой. Этот список помогает быстро обнаружить недоказанные допущения и сформировать запрос на документы.

1. Право и ограничения

Попросите актуальную выписку ЕГРН. Сверьте собственника, площадь, назначение и ограничения с тем, что показывают и обещают. Не принимайте скриншот карточки объекта за полную проверку.

2. Использование земли и здания

Проверьте, подходит ли реальное использование под документы, ВРИ и градостроительные ограничения. Перепланировки и фактическая площадь требуют отдельной проверки.

3. Аренда как доказательство

Запросите договор со всеми приложениями и платежные подтверждения. Уточните долг, индексацию, каникулы, депозит и причины возможного ухода арендатора.

4. Техническое состояние

Осмотрите инженерию, доступ, мощность, вентиляцию, пожарные требования и общие зоны. Не заменяйте независимое заключение взглядом на отделку.

5. Расходы до запуска

Запросите сметы ремонта, налоговые начисления, страховку, обслуживание и коммунальные счета. Используйте полный бюджет входа, не одну цену объявления.

6. Стресс-сценарий

Пересчитайте объект при снижении аренды, увеличении простоя, дополнительном ремонте и ухудшении кредитных условий. Назовите сумму резерва и источник покрытия.

7. Выход до входа

Опишите, кому, как и на каких условиях вы продадите объект или замените арендатора. Если план В отсутствует, это часть цены риска.

> Красный флаг: вас подталкивают внести невозвратный аванс до того, как доступны документы, проверка и безопасная схема расчётов. Не соглашайтесь на условия, которые не понимаете.

Что спросить на первом звонке

Вопрос	Короткая запись
Почему продают?	
Кто собственник и кто решает по цене?	
Кто арендатор и как давно?	
Были ли просрочки?	
Какие расходы собственника?	
Есть ли обременения/долг/перепланировка?	
Какие документы можно получить до просмотра?	

Если хотите пройти дальше, полный комплект «Банк недвижимости: практикум инвестора» включает книгу, Excel-модель объекта, три сценария, пятилетний денежный поток и рабочую тетрадь сделки.

Это первичный фильтр, не due diligence. Сделка требует юридической, технической, налоговой и финансовой проверки. Коммерческая недвижимость связана с риском потери части или всего капитала.