

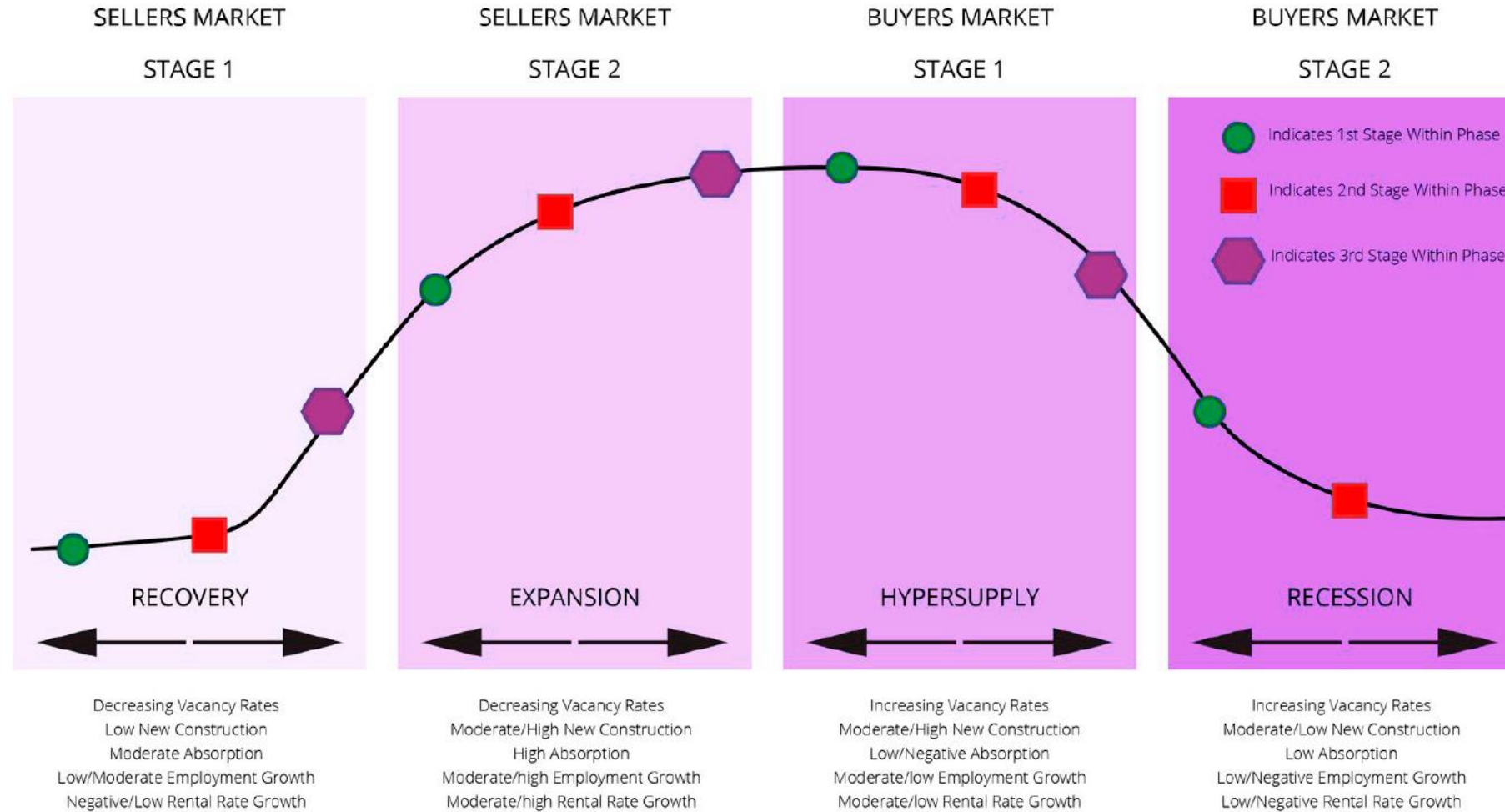


КАК **НЕ** ПРОДАТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТР: ВРЕДНЫЕ СОВЕТЫ ИЗ ПРАКТИКИ

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

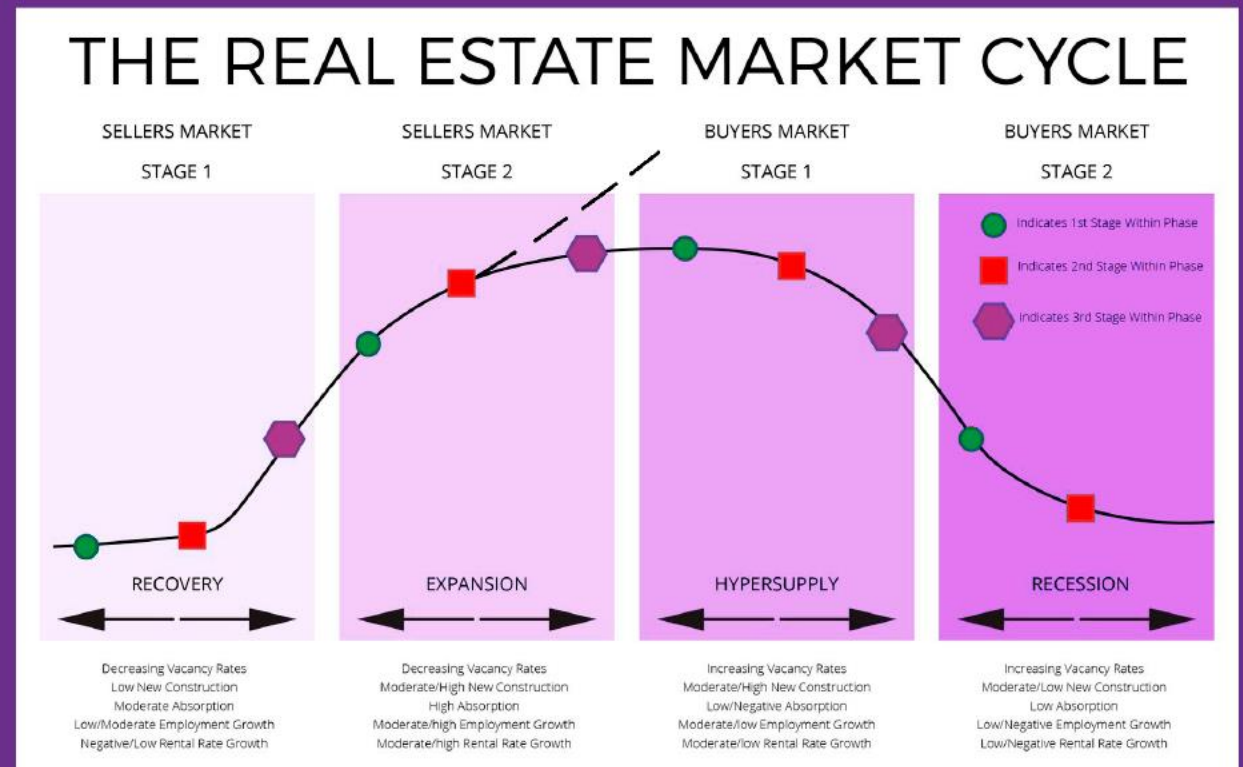
CBRE

THE REAL ESTATE MARKET CYCLE





3,5



$$\text{Price} = \text{NOI} / \text{Cap rate}$$



САМЫЙ ХИТРЫЙ

Марио Рамос



Марио Рамос

САМЫЙ ХИТРЫЙ





DUE DILIGENCE

I. ДОКУМЕНТЫ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ЗДАНИЕ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК)

1. Правоустанавливающие документы / договоры на объекты недвижимости.
2. Свидетельство о праве собственности.
3. Технические паспорт (на здание).
4. Кадастровый паспорт.
5. Договор ипотеки, согласие Банка, а также договоры страхования (полисы).
6. Инвестиционный договор на основании которого осуществлялось строительство объекта и доказательства выполнения инвестиционных условий по нему (если имеется).

II. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.

1. Управленческий Отчет о доходах и расходах; первичные документы, подтверждающие доходы и расходы, отображенные в отчете: договоры (с арендаторами, с поставщиками услуг), первичная документация, выписки по счетам бухгалтерского учета, иные документы, подтверждающие доходы/расходы.
2. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, в т.ч.:
 - бухгалтерский баланс;
 - отчет о финансовых результатах;
3. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность, в т.ч.:
 - бухгалтерский баланс;
 - отчет о финансовых результатах.
4. Копии заключенных договоров аренды (краткосрочных и долгосрочных).

III. КОРПОРАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ГАРАНТИИ

В отношении Общества

1. Документ, подтверждающий полномочия Главного бухгалтера (Приказ).
2. Список участников на дату, предшествующую дате сделки.
3. Выписка из ЕГРЮЛ не старше 3 рабочих дней до даты совершения сделки.
4. Справка из Общества, подписанная Генеральным директором и Главным бухгалтером, (на дату, предшествующую дате совершения сделки), и содержащая пункты обо всех обременениях долей в ООО.
5. Справка о том, что доли в ООО не обещаны, не арестованы.
6. Договор(ы) залога доли(ей).
7. Информационное письмо из Росстата.







PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

CBRE