



Оценка и продажа –

составные части единого целого

Действия продавца при первичном анализе объекта продажи:

- 1** что в активе формирует **СТОИМОСТЬ**
- 2** что сделать, чтобы актив стоил **дороже**
- 3** **СКОЛЬКО СТОИТ** АКТИВ

Разделы отчета, где есть/должны быть ответы на эти вопросы:

- 1** описание объекта оценки с детальной юридической, технической, физической инвентаризацией актива и анализом существующих обременений
- 2** НЭИ
- 3** анализ рынка в сегменте объекта оценки
- 4** ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ

**Итоги торгов –
как к ним относиться?**

**Цена сделки –
это рыночная,
ликвидационная
или иная стоимость?**

Задача продавца - максимизировать стоимость актива

Как: пригласить на торги максимальное количество участников и желательно с разным видением НЭИ объекта продаж

Принципы продавца:

- 1** Открытость информации об объекте продажи;
- 2** Открытость информации об аукционных процедурах
- 3** Закрытость информации об участниках торгов

Инструменты продавца:

- 1** искусственное увеличение срока экспозиции
- 2** предпродажная подготовка актива
- 3** широкополосная реклама и индивидуальная работа с целевыми группами
- 4** организация финансирования участников торгов
- 5** индивидуальная работа с каждым участником торгов

Причины отличия стоимости в отчете и цены сделки

Цена сделки больше стоимости в отчете

- 1** отсутствие градостроительной документации
- 2** недостоверность исходных данных у оценщика
- 3** цена сделки выше рыночной

Цена сделки ниже стоимости в отчете об оценке

- 1** оценщик перестраховывается
- 2** невозможность в полном объеме оценить объем инвестиций для аварийных зданий
- 3** ...

Что делать:

- 1** Прозрачность отчета об оценке
- 2** Контроль за достоверностью исходных данных
- 3** Установление стартовой цены на торгах на уровне 80% от рыночной цены в отчете об оценке
- 4** Формализация требований к продавцу, к информации об объектах продажи
- 5** Анализ и систематизация информации об итогах торгов

Спасибо!

Вадим Пирушин

+7(916)706-01-01

pirushin@auction-house.ru