

Техническая помощь девелоперов-консультантов банкам в процессе оценки и реализации залоговых активов

Сецкая В. А.
Президент GVA Sawyer

Активы, возвращающиеся к банкам, могут быть условно поделены на 3 категории:

Проекты бумажные,
на стадии
проектирования

Проекты
недостроенные и
замороженные

Проекты достроенные
и подлежащие сдаче в
аренду/продаже,
либо дающие
финансовый поток

Проекты бумажные на стадии проектирования

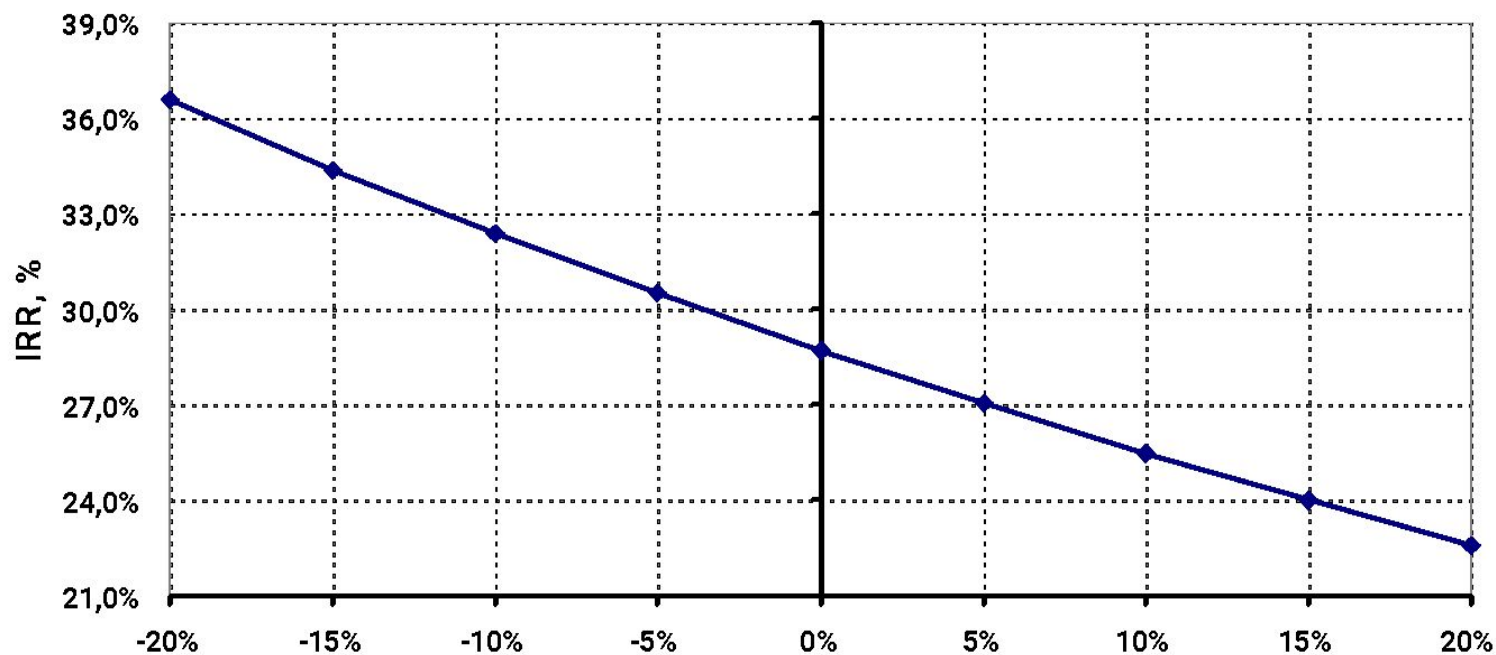
Основной вопрос: **Что делать с проектом?** Осуществлять ли его, и, если «да», то в какой форме?

Вопросы для анализа в которых может помочь консультант-девелопер:

- Комплектность и качество исходно-разрешительной и проектной документации
- Концепция проекта. Реконцепция, изменение функционального назначения (вопросы технической возможности такой работы; вопросы бюджета и графика).
- Анализ изменившихся рыночных условий, портрет потребителя, возможные ставки аренды/продажи
- Схема осуществления проекта (проработка вариантов фазирования, изменения функционального наполнения, изменение генплана территории, позволяющего изменить алгоритм осуществления проекта
- Новый бюджет и график осуществления проекта.
- Финансовый анализ

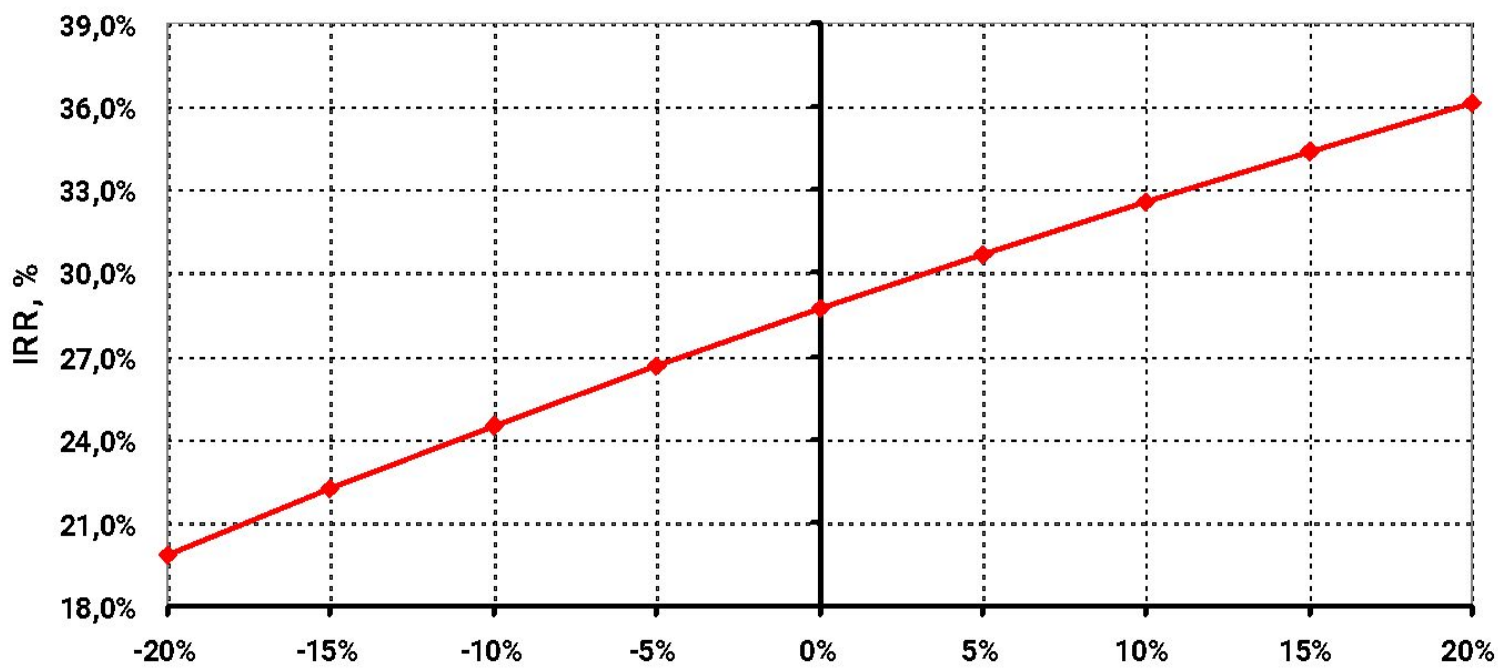
Анализ чувствительности проекта

◆ Изменение бюджета Проекта



Анализ чувствительности проекта

◆ Изменение арендных ставок



Проекты на стадии строительства

Вопросы для анализа девелопера-консультанта:

- Чистота исходно-разрешительной, проектной документации и документации, полученной в процессе строительства
- Техническое состояние объекта
- Степень завершенности работ
- Оценка осуществленных затрат и бюджет на завершение работ.
- Маркетинговые характеристики объекта
- Финансовый анализ проекта

Завершенные проекты

Что нужно банку?

Рекомендации по возможному улучшению маркетинговых качеств объекта:

- a) планировочные решения
- b) отделочные материалы
- c) инженерное оборудование
- d) план работы по привлечению арендаторов
- e) ценовая политика
- f) работа с существующими арендаторами



GVA Sawyer

International Property Advisers

Moscow, Saint-Petersburg

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.com

tel.: (495) 797-4401



(495) 797-4401 | www.gvasawyer.ru