

# 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

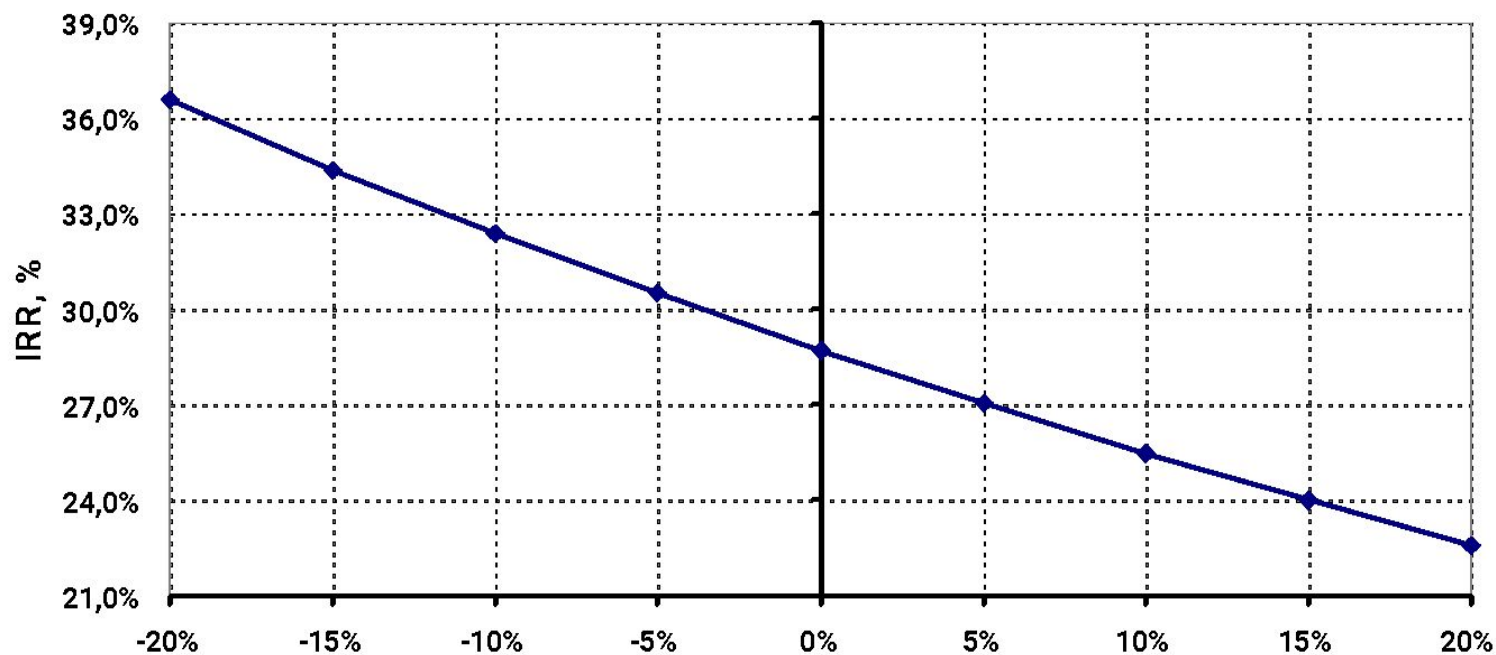
Основной вопрос: **Что делать с проектом?** Осуществлять ли его, и, если «да», то в какой форме?

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

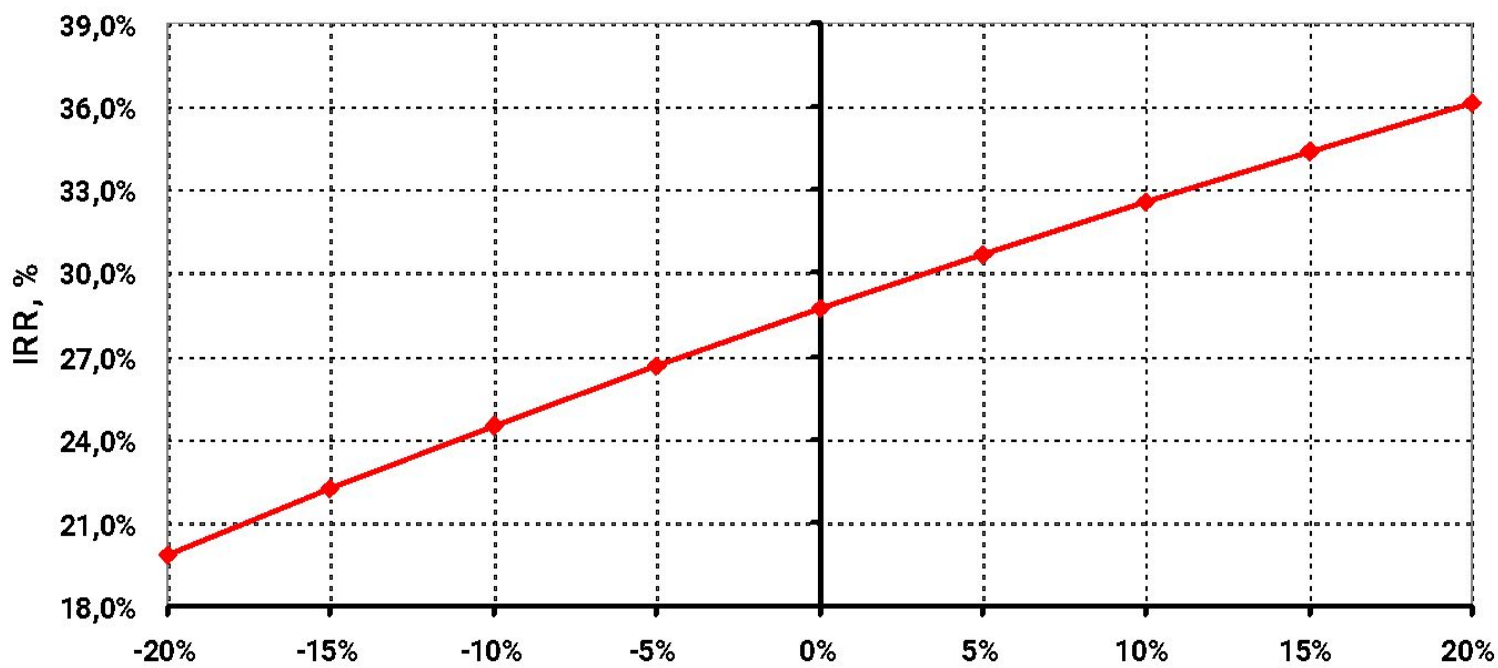
# Анализ чувствительности проекта

◆ 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](mailto:info@gvasawyer.com)

[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)

tel.: (495) 797-4401



(495) 797-4401 | [www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)