

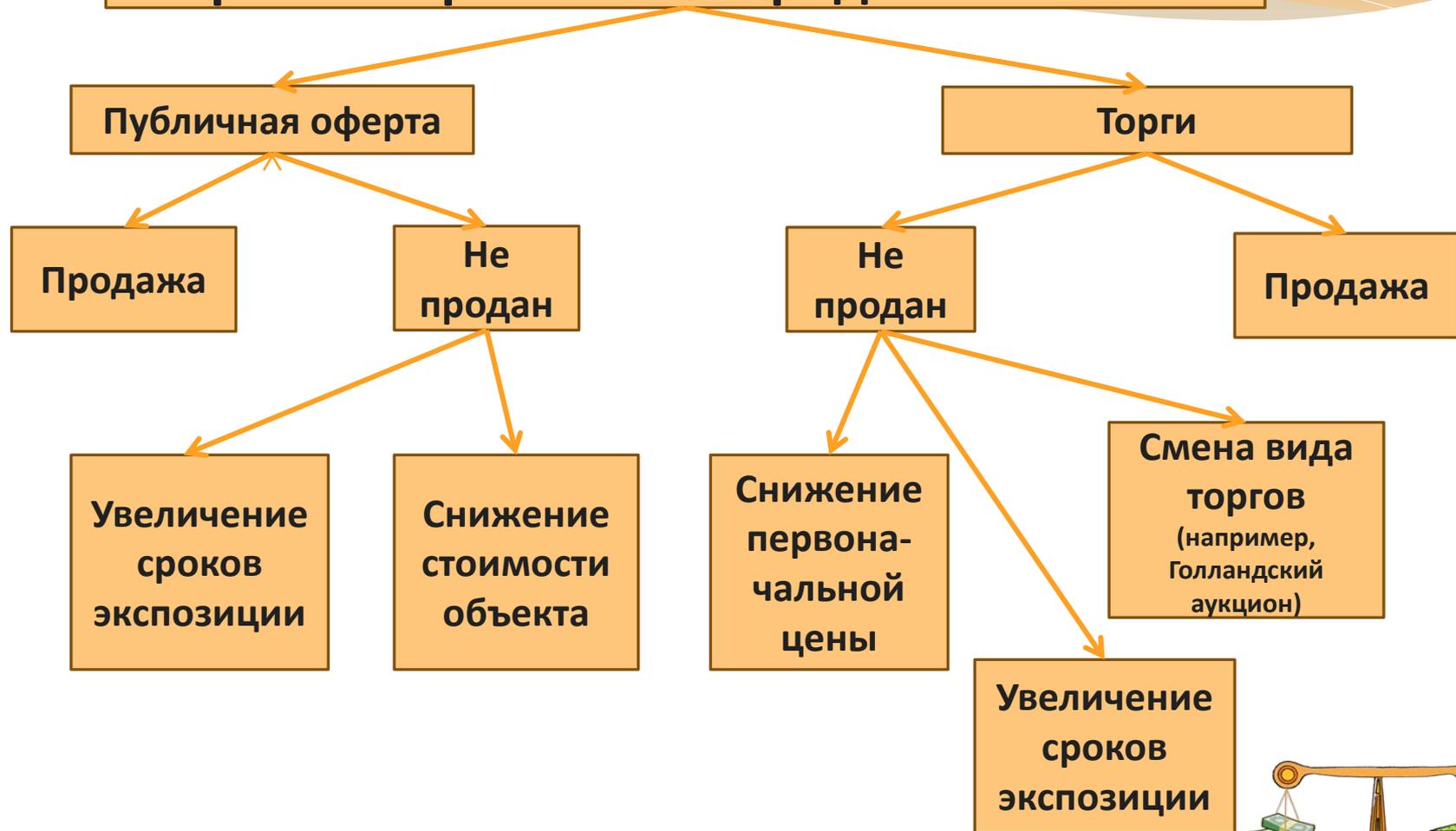
Проблемы оценки рыночной стоимости для реализации имущества с торгов и аукционов

- **Определение первоначальной стоимости торгов (рыночной стоимости) должно быть максимально корректным и объективным и учитывать рыночные сроки экспозиции объектов продажи;**
- **Оценщик, определяющий первоначальную стоимость торгов, должен иметь соответствующий опыт и квалификацию, «чувствовать» рынок объекта продажи;**
- **Оценщик, «переоценивший» объект продажи, может быть обвинен в непрофессионализме в случае несостоявшихся торгов;**
- **При реализации низколиквидных объектов или объектов с ограниченным рынком целесообразно проводить аукционы по голландской схеме, а именно, проводить торги «на снижение».**

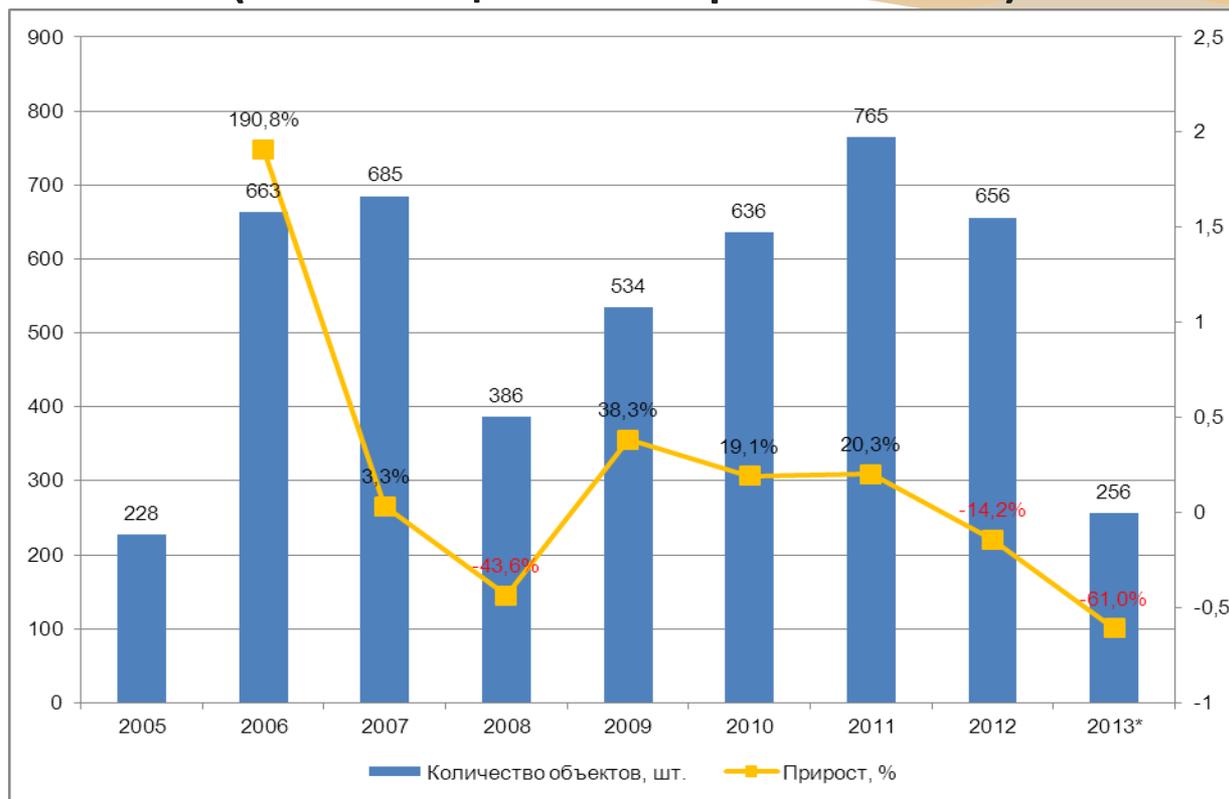


Заказчик оценки рассчитывает на то, что величина рыночной стоимости, определенная оценщиком для целей формирования стартовой цены, позволит ему привлечь как можно больше потенциальных покупателей, что, в конечном счете, приведет к продаже объекта на наиболее выгодных условиях.

Принятие решения о продаже объекта



Результаты торгов Фонда имущества Санкт-Петербурга в период с 2005 по 2013 гг. (по имеющейся выборке объектов)



Торги проводились по 4 809 объектам, включая встроенные помещения, здания, земельные участки под ИЖС и квартиры.

Согласно данным Фонда имущества, не реализовано 115 (из 4809) объектов по установленной стартовой стоимости торгов

Тип объектов	Количество, шт.	Доля, %
Квартиры	58	50,4%
Встроенные помещения	56	48,7%
Здания (включая здания с ЗУ)	1	0,9%
Итого	115	100%

Фондом имущества за анализируемый период было реализовано 42 объекта, по которым цена продажи была снижена; при этом средний коэффициент снижения составил 0,66.

Тип объектов	Количество объектов, шт.	Средний коэффициент снижения цены
Встроенные помещения	38	0,64
Здания (включая здания с ЗУ)	3	0,82
Земля для ИЖС	1	0,73
Общий итог	42	0,66

Примеры объектов с наибольшим понижением цены, более одного раза выставившихся на торги:

- **Офисное встроенное помещение на ул. Пирогова, расположенное в цокольном этаже со входом во дворе, в удовлетворительном состоянии, общей площадью 84,5 кв.м.: выставлялось на продажу 3 раза и при первоначальной стартовой цене 3 400 000 руб. было продано за 1 700 000 руб.**
- **Встроенное помещение на Суворовском пр., складского назначения, в удовлетворительном состоянии, общей площадью 97,5 кв.м.: выставлялось 1 раз по цене 3 500 000 руб., дважды по цене 2 800 000 руб. и было продано за 1 400 000 руб.**

Примеры несостоявшихся продаж присутствуют также на межведомственном портале по управлению государственной собственностью

Показатель	Значение
Объектов продано, шт.	9 из 24
В среднем выставлялись, раз	2,25
Проданные в среднем выставлялись, раз	2
Непроданные в среднем выставлялись, раз	2,4
Средний шаг снижения цены, %	19,40%
Средний шаг снижения цены по проданным объектам, %	14,90%
Средний шаг снижения цены по непроданным объектам, %	22,10%



По данным Министерства имущественных отношений Архангельской области, из 12 объектов недвижимого имущества, выставленных на продажу в 2013 году, не продано ни одного. Анализ торгов показывает, что объекты не были реализованы по причине переоцененной рыночной стоимости.

Специалисты рынка недвижимости США провели сравнение средних цен и числа дней экспозиции на рынке домов, оцененных должным образом (по рыночной стоимости) и изначально переоцененных домов. Однозначно был сделан вывод о том, что должным образом оцененный дом продается быстрее, и в среднем, за большее количество денег, чем дом, который первоначально пытались продать по переоцененной стоимости, и что, так или иначе, рынок «чувствует» разумную цену.

	средняя цена продаж	дни экспозиции на рынке
Должным образом (по рыночной стоимости) оцененные дома	\$145 433	66
Изначально переоцененные дома	\$138 340	171
Различие	\$ 7 093	105

Выводы

- 1. Согласно законодательству РФ в качестве первоначальной цены торгов при реализации государственного имущества определяется рыночная стоимость.**
- 2. Реализация объектов по корректно определенной стартовой стоимости с первых торгов экономит финансовые и временные ресурсы собственника и продавца.**
- 3. Реализация имущества с некорректно определенной (завышенной) стартовой стоимостью, как подтверждает статистика, происходит по цене, меньшей, чем она могла бы состояться при варианте корректно определенной стартовой стоимости на первых торгах.**



Спасибо за внимание!

Вера Витальевна Консетова,
генеральный директор ООО «АФК-Аудит»
Член Совета РОО
Председатель Регионального отделения РОО
в Ленинградской области.

195027, г. Санкт-Петербург
пр. Шаумяна, 10/1, литер А
+7 812 326 20 06
info@afkgroup.com
www.afkgroup.com

115095, г. Москва
ул. Валовая, л. 28
+7 495 955 78 37
moscow@afkgroup.com
www.afkgroup.com

354340, Сочи,
ул. Комсомольская, д.11, оф. 8
+7 (8622) 62 11 13
sochi@afkgroup.com
www.afkgroup.com

620142, Екатеринбург,
ул. Фурманова, д.52
+7 (343) 257 59 17
ekaterinburg@afkgroup.com
www.afkgroup.com