

2й урок

Выбор объекта для ПОКУПКИ

- Тип объекта :Движимое\Недвижимое Жилое\нежилое
- Корректный выбор этапа участия в торгах (раз-два-Три)
 - География участия (Ликвидность покупки)
- Стратегии приобретения объектов недвижимости

2 й урок торгов по банкротству.

Для кого?

- Покупка для себя
- Покупка для инвестора
- Покупка с целью перепродажи 3м лицам
- Покупка с целью сдачи в аренду и получения

2 й урок торгов по банкротству.

Недвижимое имущество

-Земельный участок, жилой дом, Квартира, жилое помещение

Нежилое:

Здания, строения, Сооружения, Нежилые помещения, Объекты незавершённого строительства(многоквартирники и частные).

Оформление прав на недвижимое имущество:

Государственная Регистрация в УФРС

-(Федеральная служба государственной регистрации) «Росреестр»

Различия коммерческой недвижимости:

- Отдельно стоящее здание
- Складское помещение
- Офисное помещение
- Торговое помещение (Магазин)

Документы на объекты:

- Свидетельство о праве собственности на помещение
- Технический паспорт помещения\ поэтажный план\
- Кадастровый паспорт
- Договора аренды\Собственности на землю
- Оценка рыночной стоимости объектов(Специалист)
- Положение о порядке и сроках реализации имущества должника.
- Информация об обременениях. Кредитный договор ,на основании которого у кредитора возникает право на заложенное имущество(Если имущество залоговое)
- Фото объектов
- Выписка из ЕГРН
- Договора с поставщиками(Коммуникаций и оборудования)
- Договор на строительство трубопровода(При наличии)
- Договор на систему отопления.
- Договор холодного и горячего водоснабжения.
- Договор на систему канализации
- Договор на электрическую сеть(Энергоснабжения)
- Договор на линии связи и интернета.
- Договор на установку тревожно или пожарной сигнализации.
- Договор на монтаж и подключение лифта.
- Договор на вывоз мусора.
- Договор на охрану.(На вин заводе в Татарстане. Срезали)

Как переводить из нежилое в жилое:

1-й этап: Сбор документов и обращение в межведомственную комиссию для разрешения перевода.

2-й этап: Обращение в БТИ для определения стоимости перевода помещения.

3-й этап: Регистрация прав собственности

Объявление о продаже ,аренде объекта:

-Где ищем покупателя арендатора?

Списки+ региональные площадки объявлений.

-Что включаем в описание?

Проходимость

Наличие и отсутствие ремонта.

Пример с банками.

Место нахождения.

-Какие фотографии Загружаем?

Лучше всего профессиональный фотоаппарат(зеркалку)
брать.

-Какие контакты оставляем?

Этапы торгов:

Начальные торги. Начальная цена продажи имущества на первых торгах определяется с учетом рыночной стоимости имущества должника, в соответствии с отчетом независимого оценщика.

Повторные торги. Начальная цена продажи имущества на повторных торгах устанавливается на 10 % ниже начальной цены продажи имущества на первоначальных торгах.

Публичное предложение. Срок действия 30 дней каждые 3-5 дней цена падает на 5-10 % от начальной.

Таблица ликвидности этапов.

Таблица эффективности аукцион.(Как просчитывать в эксели)

Дает возможность показать

2 й урок торгов по банкротству.

Д\З

1. По соотношению цены покупки с торгов и рыночной стоимости в данном регионе (составляем рейтинг регионов).
2. По этапам покупки. На какой стадии торгов (первичные, повторные, «публичное предложение») с учетом проведенного анализа ликвидности Мы можем купить объект.
3. Вывод. Определить Территорию и этап приобретения объекта (где и на каком этапе берем).
Берет один регион и 1 на выбор в другой точке России.
Центральный федеральный округ
Южный федеральный округ
Северо-Западный федеральный округ
Дальневосточный федеральный округ
Сибирский федеральный округ
Уральский федеральный округ
Приволжский федеральный округ
Северо-Кавказский федеральный округ
4. Определить стратегию выхода из сделки.
5. Определить свой шаг торгов и составить таблицу эффективности актива На аукцион и ПП (3 типа объекта: авто, квартира, нежилое помещение).

Итак, если резюмировать: вы должны заполнить: файл DZ_2_obrazets и в нем должны быть все ЛОТы, которые будут у вас в Таблицах ликвидности - это файлы Tablitsa1 и Tablitsa2. В каждом файле: Tablitsa1 и Tablitsa2 должно быть по 3 вкладки (3 типа объекта: авто, квартира, нежилое помещение). Итого у вас выйдет 6 таблиц в экселе и 1 таблица в ворде.