

Министерство образования и молодежной политики
Свердловской области
ГАПОУ СО «Уральский колледж бизнеса, управления и технологии красоты»
ОТДЕЛЕНИЕ БИЗНЕСА

ОТЧЁТ

по преддипломной практике

21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

(базовая подготовка)

Анализ рынка жилой недвижимости города Богданович

Период практики с 18.04.2022 г.

По 14.05.2022 г.

Выполнила студентка группы 213-3М

Проданова А.С.

Специальность: 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

Руководитель практики от ГАПОУ СО

«Уральский колледж бизнеса, управления и технологии красоты»

Фирсов И.О.

Екатеринбург, 2023

Содержание

ГЛАВА 1. Современное состояние жилой недвижимости муниципального образования Богданович.....	3
ГЛАВА 2. Основные экономических показателей, характеризующих развитие жилой недвижимости Муниципального Образования Богданович.	6
ГЛАВА 3. Основные проблемы функционирования жилой недвижимости муниципального образования Богданович.....	15
ГЛАВА 4. Пути решения проблемы функционирования жилой недвижимости муниципального образования Богданович.....	21
Заключение.....	30
Список литературы.....	32
Приложение А (оценка жилой недвижимости).....	35

ГЛАВА 1. Современное состояние жилой недвижимости муниципального образования Богданович

Городской округ Богданович находится в 99 км к востоку от города Екатеринбурга на пересечении железнодорожных магистралей Свердловск-Тюмень и Егоршино-Синарская. По юго-западной окраине города проходит крупная автомагистраль Екатеринбург-Тюмень (Сибирский тракт).

Муниципальное образование по административным границам граничит с востока - Камышловским районом, с юга - Катайским (Курганская область) и Каменским районом, с запада - Белоярским районом, с севера - Сухоложским районом.

Особенностью расположения городского округа Богданович является его непосредственная близость к городу Екатеринбургу, что дает возможность жителям округа пользоваться развитой инфраструктурой, присущей областному центру.

Богданович, как и подавляющее большинство молодых городов (официально свой нынешний статус он получил только в 1947 году), невелик. По оси север - юг его можно пройти пешком максимум за час, а с востока на запад - и вовсе минут за сорок. Разделенный почти посередине железнодорожными путями, город состоит из двух микрорайонов: Северного и Южного.

Северный, называемый в народе "микрорайон БФЗ", включает в свои границы деревни Аверино и Глухово и район мясокомбината.

Основной жилой фонд здесь построен на средства фарфорового завода и комбината крупнопанельного домостроения. Промышленная зона этой части города отделена от собственно жилых кварталов долиной реки Кунара. С востока к Северному микрорайону примыкает территория шпалопропиточного завода, рабочий поселок которого всегда держался

несколько особняком от основной массы строений, как и поселок Восток, входящий в состав южной части города.

Южный микрорайон является административным центром Богдановича, здесь базируются все властные структуры района и большинство коммунальных служб. Центр города в целом составляет территория, ограниченная улицами Первомайская, Гагарина и Кунавина в их пересечении с Октябрьской, Партизанской и Ленина. С востока к этой неправильной трапеции примыкает территория АО "Огнеупоры", с юга микрорайон больничного городка и МЖК, с запада - районы улиц Рокицанской и Победы.

Жилые массивы в этой части города прежде принадлежали в основном огнеупорному заводу и железной дороге. Последнему предприятию принадлежат и старейшие здания Богдановича: водонапорная башня, вокзал, баня и ведомственная амбулатория. Все они построены в последней четверти XIX века.

Богданович, появившийся на карте России как железнодорожная станция, в период между двумя мировыми войнами XX века развивался как промежуточная база по переработке скоропортящегося сельскохозяйственного сырья. В 1931 году был пущен в строй Богдановический мясокомбинат, в 1932-м - молокозавод. В настоящее время оба предприятия успешно развиваются и осваивают рынки Екатеринбурга и Тюмени.

В 1932 году построен шпалопропиточный завод, удовлетворяющий потребности Свердловской железной дороги. С 1938 года крупнейшее предприятие Богдановического района завод по производству огнеупорных материалов функционирует как самостоятельное юридическое лицо. Сегодня это акционерное общество "Огнеупоры" - главный поставщик финансовых средств в районный бюджет, единственное крупное предприятие в округе, стабильно функционировавшее в условиях экономического кризиса 90-х годов XX века.

Второе градообразующее предприятие Богдановича - ЗАО "Богдановичский фарфоровый завод" - вступило в строй в 1973 году. В 1980-1992 годы завод был лучшим производителем фарфора в СССР. В настоящее время производство остановлено.

По данным недвижимости в Богдановиче жилой фонд составляет более 265 домов, общей площадью более 510153.75 м², в которых зарегистрировано более 13035 человек.

Аварийные дома в Богдановиче - 1 дом общей площадью 124 м², где зарегистрировано более 12 человек.

Целью жилищной политики в городском округе Богданович является обеспечение доступности жилья для граждан с различными доходами, обеспечение соответствия объёмов комфортного жилищного фонда потребностям населения.

Результатами реализации жилищной политики в городском округе должны стать создание безопасной и комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека.

Приоритетные направления жилищной политики:

Создание условий для роста предложений на рынке жилья:

- достижение показателя обеспеченности населения жильем в 2020 году по инерционному варианту - 24,7 кв. м (в 2017 году - 22,1 кв. м, в 2018 - 22,19 кв.м) (при среднеобластном - 27,8 кв.м), по инновационному варианту - 28 кв. м (при среднеобластном - 33,7 кв. м, при
 - среднеевропейском - 40 кв.м).
 - полное выведение ветхого жилья из существующего жилищного фонда;
 - создание условий для жилищного строительства;
 - стимулирование развития строительного комплекса и производства строительных материалов за счёт содействия модернизации производства;

- активизация развития малоэтажного жилищного строительства.

Совершенствование институтов жилищного рынка, обеспечивающих повышение доступности приобретения жилья:

- продолжение формирования муниципального жилищного фонда социального использования с предоставлением гражданам жилых помещений по договорам социального найма;

- оказание содействия в развитии адресной поддержки населения для приобретения собственного жилья, в том числе молодых семей и молодых специалистов на селе;

- модернизация жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, формирование комфортной городской среды и среды сельских поселений;

- создание условий, обеспечивающих снижение моральнотехнического износа жилищного фонда, в том числе ликвидация аварийного и ветхого жилищного фонда;

- содействие в организации товариществ собственников жилья;

- модернизация жилищно-коммунальной отрасли и обеспечение доступности расходов на эксплуатацию жилья и оплаты жилищнокоммунальных услуг для всего населения через развитие конкуренции в управлении жилищным фондом и его обслуживании, привлечение бизнеса к управлению и инвестированию в жилищно-коммунальную инфраструктуру;

- обеспечение стопроцентного уровня газификации природным газом жилых домовладений.

ГЛАВА 2. Основные экономических показателей, характеризующих развитие жилой недвижимости Муниципального Образования Богданович.

Негативные ожидания и риски заморозки отдельных проектов несколько охладили интерес к первичному рынку в начале 2018 года.

Большинство покупателей рассматривают покупку жилья только за наличные средства без привлечения опасных в данный момент кредитных средств.

Главным сдерживающим фактором является ипотека. Рост ставок и пересмотр требований к заемщикам привели к заметному сокращению ипотечного кредитования. Кроме того, многие потенциальные заемщики в ближайший год будут не готовы брать на себя обязательства по ипотеке. И в этом серьезный риск для рынка. В условиях стагнации и снижения цен покупатели могут занять выжидательную позицию.

В марте 2018 г. жилье на рынке первичной недвижимости Богдановича по сравнению с декабрем 2019 г., по данным Аналитического Центра «Инграфикон» подешевело на 2,45%. Это изменение связано, в первую очередь, со снижением стоимости квартир в объектах со сроком сдачи в 2021 г. и позднее (-10,6%). На сегодняшний день это самый уязвимый сегмент. Наблюдается смещение спроса в сторону объектов с высокой стадией готовности. На что рынок реагирует повышением цен: стоимость м² в уже сданных объектах в марте месяце по сравнению с декабрем возросла на 3,47%. Объем предложения квартир, выставленных на продажу, по сравнению с началом года уменьшился на 10%. Высоким спросом пользуются однокомнатные квартиры от «надежных» застройщиков. Предложение этой категории квартир в марте по сравнению с январем на рынке сократилось на 10%.

Главным событием 2022 года для рынка первичной недвижимости стал запуск ипотеки со сниженной ставкой. Этот инструмент позволит незначительно скорректировать ситуацию. Программа ипотеки с господдержкой предполагает покупку квартиры только у юридического лица - застройщика. Объект должен строиться по 214-ФЗ или быть полностью готов. Размер кредита для Богдановича не может превышать 3 млн рублей. Ставка в рамках программы не может превышать 12% годовых, минимальный первоначальный взнос - 20%. Особенностью программы

является необходимость страховать не только предмет залога, но также жизнь и здоровье заемщика.

Эксперты рынка сходятся во мнении, что спрос на жилье сместится в сторону новостроек, т.к вторичный рынок остался на прежних условиях кредитования, что делает его менее выгодным.

В настоящее время на рынке недвижимости бытует две основные точки зрения на дальнейшее развитие событий. Сторонники оптимистичного сценария ожидают достаточно быстрого, в течение двух-трех лет, возвращения цен на докризисные уровни - как это было в предыдущие кризисы, 1998-1999 и 2008-2014 годов. Согласно второй точке зрения, нынешняя ситуация не является кризисом в его классическом понимании, речь идет скорее формировании новой геополитической и макроэкономической реальности, которая повлечет за собой структурные изменения на рынке, а значит, и цены на недвижимость в стране теперь будут иными.

В настоящее время наиболее популярным сервисом для продажи жилья является информационный сайт Avito.ru. Аналитики сайта Avito.ru подвели итоги развития рынка недвижимости в 14 городах-миллионниках России за 2018г.

Специалисты аналитического центра сайта Avito.ru подвели итоги развития рынка недвижимости в 14 городах-миллионниках России за 2022 г. Всего в прошлом году на сайте было размещено свыше 1,835 млн объявлений о продаже жилой недвижимости. Из них более 136 тыс. - в Санкт-Петербурге,

- 18,4 тыс. - в Екатеринбурге,
- 153 тыс. - в Уфе,
- 49 тыс. - в Нижнем Новгороде,
- 105 тыс. - в Казани,
- 383 тыс. - в Ростове-на-Дону,
- 35 тыс. - в Новосибирске,
- 67 тыс. - в Красноярске, 79 тыс. - в Перми,

- 73,7 тыс. - в Самаре,
- 35,4 тыс. - в Воронеже,
- 72 тыс. - в Волгограде,
- 28 тыс. - в Челябинске и
- 37,3 тыс. - в Омске.

В структуре предложения по сегментам во всех мегаполисах явно преобладает вторичное жилье. Одной из тенденций, 2021 года стал процесс перераспределения спроса в пользу новостроек. Все больше семей принимает принципиальное решение искать квартиру в новом доме. По итогам 2018 года на рынке новостроек было реализовано более 2700 квартир (рост на 25% по сравнению с 2008 годом), а на вторичном рынке — около 3000. Со второй половины 2019 года в Богдановиче спрос на жилую недвижимость сократился, а объемы предложения увеличились.

Вследствие чего объемы единовременно реализуемого жилья сократились в Богдановиче до 1500 единиц жилья. Отдельно стоит отметить, что при снижении общего объема спроса в сегменте новостроек отмечается его рост. Однако данный тренд был недостаточно силен, для того что бы переломить общую ситуацию на рынке.

В свою очередь снижение спроса и активизация предложения привели к сокращению средних сроков экспозиции жилья в городе. В начале 2017 года реализовать среднестатистическую квартиру в Богдановиче можно было за три месяца. Сейчас по оценкам УПН на это же уходит около 6 -12 месяцев. В целом же количество сделок, заключенных в 2018 году превысило показатели докризисного 2020 года на 0,04 %. Причем на рынке существенно увеличились объемы продаж новостроек.

На этом фоне в общей структуре предложения доминируют двухкомнатные квартиры, составляющие примерно 45% реализуемого жилья. Одно и трехкомнатные апартаменты формируют 22 и 24% предложения. На четырехкомнатные апартаменты приходится около 5% экспонируемых объектов. Количество реализуемых в городе частных домов по сравнению с

квартирами оценивается как высокое, на них приходится не более 28% предложения.

Средняя цена на квартиры в новостройках в Богдановиче по итогам I квартала 2018 г. составила 38 376 руб. за м², при этом лидерами по цене являются однокомнатные, они торгуются на 5,8% выше средней стоимости метра, двухкомнатные квартиры в среднем выставляются за 36 063 руб. за метр, трехкомнатные квартиры с точки зрения стоимости квадратного метра являются самыми доступными и предлагаются застройщиками за 31788 руб. за м².

Дороже всего недвижимость стоила в Центре города в данном случае средний уровень цен равнялся 30 тыс. руб. за кв. метр. Наименьшие цены были отмечены на окраинах, где стоимость квартир равнялась 20 тыс. руб. за кв. метр.

В свою очередь наиболее дорогими типами квартир были квартиры в новостройках бизнес-класса. В данном случае средний уровень цен составлял 42 тыс. рублей за кв. метр. Значительно дешевле были квартиры улучшенной планировки, чья стоимость составляла 46 тыс. руб. за кв. Чуть дешевле стоили «брежневки» и «хрущевки» которые продавались в среднем по 36 и 38 тыс. руб. за кв. метр. Полнометражные квартиры массовых жилищных серий 80-х и 90-х годов реализовывались по 35 тыс. рублей за «квадрат».

Таблица 1 - Средняя цена 1 кв. м квартир на первичном рынке жилья, г. Богдановича

Показатели	2021	2022	Изменение за период, 2022/2021, %
в среднем по городу	37 900	34 700	-6
1-комнатные	31 700	39 100	-4
2-комнатные	38 100	34 200	-7
3-комнатные	34 200	31 600	-5
Дома класса люкс	64 700	57 700	-12

Дома коттеджного типа	55 600	52 400	-6
Дома класса эконом	51 400	44 500	-15

В отдельных сегментах рынка в последнее время фиксируются достаточно резкие корректировки среднего показателя, что объясняется изменениями структуры выборки. Так, например, в Центре периодически выставляются и снимаются с продажи объекты, цена метра в которых заметно выше среднего уровня. В итоге за последние четыре недели стоимость жилья в самом дорогом районе города выросла на +1,7 %. Сегодня она составляет 45 949 руб./кв. м

Между тем дороже всего квадратный метр жилья стоил в однокомнатных квартирах, где средний уровень цен составлял 68 тыс. руб. за кв. метр. В двух и трехкомнатных квартирах средний уровень цен составлял 61 тыс. руб. за кв. метр. В четырех и пятикомнатных квартирах стоимость «квадрата» равнялась 64 тыс. руб.

Отдельным направлением, которое стремительно развивается и уже отвлекает покупателей с рынка квартир других городов, становится сегмент домов с земельными участками. Их доля в структуре предложения на сегодняшний день составляет порядка 27%. По сравнению с 2015 г. предложение по увеличилось на 7,8%. Данный сегмент переживает этап формирования, однако уже становится значимым.

Качественно сегмент частных домов можно разделить на две группы. Первая - объекты, ориентированные на массовый спрос, создаются для покупателей с ограниченным бюджетом и способны привлечь внимание семей, которые ранее ориентировались на жилье в старом фонде и на окраинах города. Вторая группа – дома, конкурирующие с жильем класса бизнес и элит. Они размещаются в центральной части города, где существует дефицит предложения новостроек. Уже сегодня доля элитных частных домов в черте города более 20% от объемов строительства в этом районе

Цены предложения также продолжают расти, правда, темпы процесса остаются невысокими - в среднем 0,15 % в неделю. С начала года квартиры в городе подорожали на 4,1 %, в том числе на 0,4 % за последние четыре недели.

По данным аналитического отдела УПН, на 01 апреля средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу в Богдановиче, составила 35 767 руб.

Резкая корректировка среднего показателя в очередной раз отмечалась на объекты частной собственности, где средняя цена квадратного метра составила 53 446 руб.

Таким образом в результате исследования сделан ряд выводов:

1) население Богдановича живет в крайне стесненных по цивилизованным меркам условиях - на одного человека приходится только 22 кв. м жилья. Для сравнения в Швеции - 45 кв. м, в США - 65 кв. м. Кроме того, имеющийся жилой фонд достаточно сильно изношен. Все это порождает большой отложенный спрос на жилье. Отложенный, поскольку в сегодняшних условиях большинство Россиян без доступной ипотеки приобрести жилье не могут. В Европе доступный уровень ипотечных кредитов составляет не более 5-6% годовых. Мы сегодня об этом можем только мечтать из-за высокой инфляции. Для России сегодня достижением являлся бы процент по ипотечным кредитам на уровне менее 9% годовых;

2) приобрести жилье за счет собственных средств может лишь незначительная часть населения. Для остальных граждан во многих случаях практически единственной возможностью приобрести квартиру является ипотека на жилье на первичном рынке. Для её оформления необходимо уточнить у застройщика перечень банков, при которых аккредитован строящийся дом. В сторонних банках оформить ипотеку будет довольно сложно и проблематично;

3) в целом политика снижения инфляции, которой в последнее время четко следует Банк России, свидетельствует о том, что ставка на ипотечное кредитование сохранится на уровне 10% ещё довольно долгое время. ЦБ заявил своей целью достичь уровня инфляции в 4% уже в октябре следующего года, и эту цель мега-регулятор обозначает как свою ключевую. Из этого можно сделать вывод, что ключевая ставка в 2022 наиболее вероятно не будет снижена сильно.

4) дополнительного толчка от Центробанка ипотечному кредитованию ждать не стоит. Деньги для банков всё также останутся «дорогим удовольствием», а соответственно процент по ипотеке ниже 12% в 2022 мы вряд ли увидим. Низкая ставка на рынке (менее 10%) могла бы разогреть интерес к ипотеке и привести новых клиентов в банки, однако этого скорее всего не случится.

5) вероятнее всего, рост, зафиксированный в 2022 году, не повторится в следующем.

Однако решение вопроса о доступности ипотеки это большая, но не вся часть проблемы по оживлению внутреннего спроса населения на жилье. Значительное место здесь занимает уровень имеющейся средней заработной платы населения страны. Существует определенная взаимосвязь между средней стоимостью 1 кв. м доступного жилья и средним доходом на душу населения страны. Необходимо отметить, что рынок жилой недвижимости постепенно оживает и начинает восстанавливаться после кризиса. Быстрота же его восстановления в большей мере зависит от той системной и грамотной поддержки государства, которую рынок может от него получить квартал покупателям, что ценовое дно рынка уже достигнуто и пора покупать. Аналитики приводят обоснованные доводы, что все зависит от общего состояния экономики и если оно будет ухудшаться, то можно говорить и о втором ценовом дне.

Рассматривая предложения купли - продажи по сайту DomChel.ru, было установлено, что продажа превышает спрос практически в 40 раз.

Лидирует по продажам и по спросу - вторичное жильё.

Таблица 2 - Предложения купли продажи по сайту Domchel.ru

ОБЪЯВЛЕНИЯ	ПРОДАМ	КУПЛЮ
Жилая недвижимость	40 021	1 021
НОВОСТРОЙКИ	11 300	154
комната	13	2
1-комн.	4 976	60
2-комн.	4 240	62
3-комн.	1 804	25
4-комн.	197	5
5 комн. и более	70	-
ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ	21 242	744
комната	1 545	74
1-комн.	6 310	287
2-комн.	7 419	261
3-комн.	4 656	102
4-комн.	1 158	19
5 комн. и более	154	1
КОТТЕДЖИ, ДОМА, ТАУНХАУСЫ	5 022	67
ДАЧИ, САДЫ	2 457	56

В период с 15 по 22 апреля системой была зафиксирована наивысшая стоимость квадратного метра на вторичном рынке недвижимости на трехкомнатные квартиры в городе Богданович (42728 рублей).

Наименьшая стоимость квадратного метра - в двухкомнатных квартирах около Комбикормового завода города Богданович (30329 рублей).

Таблица 3 - Количество предложений на вторичном рынке города Богданович.

Количество комнат	Стоимость квадратного метра	Количество квартир
1-комнатные	42 380	244
	38 136	132
	37 420	387
	39 224	413

	42 129	213
	31 831	137
	35 639	305
2-комнатные	42 457	395
	33 304	183
	40 278	364
	36 565	390
	38 596	246
	31 320	261
	30 329	304
3-комнатные	42 728	452
	31 237	226
	37 554	471
	35 227	405
	41 288	351
	31 563	187
	32 285	230

В период с 01 января по 31 декабря 2022 системой Analiz.Chelreal.ru была зафиксирована наивысшая стоимость квадратного метра на однокомнатные квартиры в новостройках города Богданович (42391 рублей).

Город Богданович цены на жилье, которое он предлагает, зависят от местоположения того или иного объекта недвижимости, его общего состояния и окружающей инфраструктуры. Квартиры, приближенные к городскому центру, стоят значительно дороже, что является естественной закономерностью. Хотя, Богданович нельзя назвать растянутым городом, он компактен и не планирует расширять свои границы в каком-либо направлении.

В настоящее время ведется строительство новых жилых микрорайонов с уже запланированной инфраструктурой, полной обеспеченностью всеми необходимыми коммуникациями и социально значимыми объектами. Что, в значительной степени облегчает проживание и притягивает в них новых покупателей.

ГЛАВА 3. Основные проблемы функционирования жилой недвижимости муниципального образования Богданович

Рынок – очень динамичная субстанция. Вне зависимости от факторов, действующих на него, он «живет» и развивается. В настоящее время на экономику России оказывают влияние многие тенденции макроэкономического уровня, изменяющие ее как в отрицательную, так и в положительную сторону. Такой момент, как, например, снижение курса рубля, благотворно влияет на экспорт, но отрицательно — на импорт. Превышение экспорта над импортом увеличивает размер ВВП государства, но несколько снижает уровень благосостояния населения страны. Повышение ставки рефинансирования снижает уровень инфляции, но «замораживает» деловую активность компаний. Однако, хотя темп инфляции несколько снизился за счет интервенций ЦБ, уровень ее значительно сказался на ценах, особенно по группам потребительского сектора. В перспективе по прогнозам министерства экономического развития ожидается увеличение количества безработных. Безусловно, отрицательное влияние на рыночную среду России оказывают санкции ряда иностранных государств, но в то же время этот факт вынуждает российский бизнес искать оптимальные пути решения дальнейшего развития с подключением исключительно внутренних резервов. Не миновали эти факторы и рынок недвижимости, причем весь спектр этого рынка.

Приобрести жилье за счет собственных средств может лишь незначительная часть населения. Для остальных граждан во многих случаях практически единственной возможностью приобрести квартиру является ипотека на жилье на первичном рынке. Для её оформления необходимо уточнить у застройщика перечень банков, при которых аккредитован строящийся дом. В сторонних банках оформить ипотеку будет

На фоне общеэкономического кризиса на рынке жилой недвижимости в Богдановича растет число проблемных объектов, где полностью или

частично «заморожено» строительство. Объемы продаж на первичном рынке жилья Свердловской области в 2022 г. сократились на 30-35%.

Рынок недвижимости РФ стал диктовать его участникам свои условия - цены, после оживления рынка и начала их роста, уже никогда не вернуться к докризисным, а прибыли застройщиков, девелоперов и риелторов снизились до нормальных 20-30%. Россия постепенно интегрирует в европейское и мировое экономическое пространство, и эта рентабельность бизнеса для экономики развитых стран пока является очень и очень привлекательной. Действует известный экономический закон выравнивания уровней прибыльности на различных связанных между собой рынках

Жилищный вопрос является болезненным для основной части населения России: позволить себе купить жилье может лишь небольшая привилегированная группа, а процент Россиян, недовольных своими жилищными условиями, достиг уже 50 %. В качестве одного из методов решения проблемы обеспеченности населения жильем во многих странах, включая Россию, практикуется ипотека. Ипотека - это залог недвижимости для обеспечения обязательств перед кредитором.

Ипотечный кредит представляет собой кредит физическому / юридическому лицу, выданный банками на длительный срок для покупки жилья под залог недвижимого имущества (здания, сооружения, помещения).

Проблема ипотечного жилищного кредитования в настоящее время является одной из наиболее актуальных в современной России.

Из - за недостаток необходимых сбережений и отсутствия возможности накопления денежных средств большинство граждан не могут позволить себе улучшение своих жилищных условий. Так, по причине низкого уровня доходов около 1 % населения могут приобрести жилье за свой счет и только 0,3 % имеют возможность получить его за счет бюджета.

За 2022 год российский ипотечный рынок вырос на 27 % и составил 1,7 трлн рублей, несмотря на снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию по стране. Таким образом, за год объем выдачи ипотечных кредитов увеличился

на 27 %, а ипотечный портфель прибавил 12,8 %, достигнув 4,5 трлн рублей - рисунок 1.



Рисунок 1. Динамика ипотечного кредитования в РФ, 2022, млн. руб.

Отложенный спрос населения реализовался на фоне увеличения доли ипотеки в сделках с жильем (с 12,5 % всех регистрационных действий за 2021 год до 15,4 % за 2022 - й). В условиях снизившегося уровня реальных доходов населения - 5,9 % за 2022 год) крупные покупки для большинства Россиян стали затруднительны без привлечения кредитных ресурсов.

В то же время рост цен на нефть и, как следствие, относительная стабилизация курса национальной валюты были восприняты населением как первый признак восстановления экономики. Рост оптимистичных настроений в обществе, а также снижение цен на недвижимость побудили многих к решению отсроченных жилищных вопросов, в результате чего на рынке реализовался эффект «отложенного спроса».

Посткризисному восстановлению способствовало увеличение ипотечных выдач в Москве, Московской области и Санкт - Петербурге. Также, наибольшие темпы прироста продемонстрировали Республика Мордовия (+65 %), Республика Саха (Якутия) (+40 %), Санкт - Петербург (+40 %) и Республика Башкортостан (+39 %).

При этом концентрация ипотечного рынка на пяти крупнейших регионах за 2022 год усилилась (с 33,5 до 34,8 %). При незначительном увеличении долей рынка, приходящихся даже при небольшом сокращении рынки Москвы и Северной столицы расширились с 11,6 до 12,4 % и с 5,8 до 6,4 %.

На фоне роста рынка ипотечного кредитования темпы жилищного строительства показывали противоположную динамику. Так, в 2022 году объемы ввода жилья уменьшились на 6,5 % (доля региона в общем объеме предоставленных ипотечных кредитов за 2021 год (внутренний круг) и 2022 год (внешний круг). Такое сокращение было обусловлено снижением объемов ввода жилищ индивидуальными застройщиками, на которых не распространяются кредитные ресурсы с субсидируемыми процентными ставками. В целом, на индивидуальных застройщиков приходится примерно 40 % вводимого жилья, при этом в одних регионах их существенно больше (максимальный уровень в Чеченской Республике - 97 %), в других - меньше (минимальный уровень в Санкт - Петербурге и Москве - 6 и 9 % , соответственно).

Благодаря программе господдержки, в рамках которой банки выдавали ипотеку под 12 %, и снижению ключевой ставки, средняя стоимость ипотечных кредитов к началу 2022 - го года вернулась на уровень годовой давности. В декабре ставки опустились еще ниже (средневзвешенная ставка по кредитам в рублях, выданным в течение месяца, достигла 11,6 %): пытаюсь не снижать спрос в самом «безрисковом» сегменте кредитования, банки продолжили снижать цены по собственным программам даже после окончания госсубсидирования. В целом по стране средневзвешенная ставка по кредитам (в рублях) в 2022 году равнялась 12,5 %.

Регионами с самыми высокими показателями в 2022 году стали Республика Тыва (13,4 %), Чеченская (13,2 %) и Карачаево - Черкесская

Республики (13,1 %), самые выгодные ставки предлагались в Санкт - Петербурге и Ленинградской области (12,1 %).

Касательно сроков: в среднем по стране ипотечные кредиты выдавались на 15,3 года, при этом самые длинные по стране средние сроки кредитования (16,5 года) были в Карачаево - Черкесской Республике, Воронежской и Тюменской областях, самые короткие сроки (13,5 года) в Челябинской, Мурманской областях и Чеченской Республике.

В 2022 году темпы роста выдачи ипотечных кредитов, по мнению рейтингового агентства, замедлятся. В первую очередь, снижение темпов ипотечных выдач произойдет за счет исчерпания эффекта отложенного спроса и окончания программы господдержки. Снижение объемов жилищного строительства приведет к росту цен на первичном рынке недвижимости, что также негативно скажется на спросе на ипотечные кредиты. Дать стимул развитию рынка может наиболее динамичный из крупнейших ипотечных регионов - Санкт - Петербург. Для заемщиков отличительной особенностью ипотечного рынка Северной столицы является минимальный по стране уровень процентных ставок, для банков - хорошая платежная дисциплина населения, для застройщиков - растущие индексы цен, позволившие в течение 2016 года вопреки общероссийской динамике увеличивать объемы жилищного строительства. Ожидается, что по итогам 2022 года доля ипотечного рынка, приходящаяся на Санкт - Петербург, увеличится до 7 %, в результате чего прирост выдачи в регионе превысит среднероссийские показатели и составит более 25 %.

В соответствии с позитивным (базовым) сценарием RAEX объем рынка ипотечного кредитования по итогам 2022 года составит около 1,7 трлн рублей, замедлившись по сравнению с динамикой 2021 - го, до 15 %. Темп прироста портфеля ссудной задолженности будет на уровне 12 %, благодаря чему совокупный портфель приблизится к 5 трлн рублей на 31.01.2022.

Негативный сценарий RAEX базируется на сохранении ключевой ставки на уровне 10 %. Это возможно при жесткой денежно - кредитной

политике Банка России. Заморозка стоимости фондирования и окончание действия программы господдержки могут повлечь за собой рост стоимости ипотечных кредитов. Ипотечные заемщики крайне чувствительны к изменениям ставок: их увеличение даже в пределах 0,5 п. п. на фоне исчерпания эффекта отложенного спроса может привести к существенному снижению темпов роста ипотечного рынка в 2022 году. Негативный сценарий РАЕХ подразумевает также годовую инфляцию на уровне около 6 - 8 % и среднегодовую цену на нефть в размере 40 - 45 долларов США за баррель. При таком сценарии по итогам 2022 года темпы прироста ипотечного рынка замедлялись до 9 - 10 %, а объем выдачи составил 1,6 трлн рублей.

ГЛАВА 4. Пути решения проблемы функционирования жилой недвижимости муниципального образования Богданович

Потребность в жилье является одной из основных для человека, а само жилье – это один из наиболее дорогих товаров с продолжительным сроком службы. Из-за небольшого дохода потребность в жилье будет являться продолжительное время либо частично удовлетворена, но при этом люди вынуждены проживать в неблагоприятных условиях.

На первый взгляд, жилищный фонд РФ обладает достаточной степенью капитальности. Однако специалисты полагают, что доля ветхого и аварийного жилья в РФ и ее субъектах может быть существенно занижена, поскольку действующие методики не позволяют рассчитать ее реальную величину. К тому же за каждым процентом скрывается значительный объем фонда, непригодного для проживания и удовлетворения даже базовых потребностей населения. А проживают в этих условиях малообеспеченные слои населения, что усиливает социальную напряженность в обществе.

Для успешного развития человеческого потенциала в современном мире необходимо создать комфортные условия для жизнедеятельности каждого индивидуума. В настоящий момент развития общества и экономики

на передний план выходит потребность людей в жилье. Однако большая часть населения сталкивается с проблемой отсутствия необходимой, для улучшения жилищных условий, суммы денежных средств и невозможностью их накопления. В связи с низким уровнем дохода всего 1-3 % населения РФ имеет возможность приобрести недвижимость на собственные средства. Остальная часть населения вынуждено прибегнуть к привлечению заемных денежных средств, либо обратиться за помощью к администрации города.

Потребитель обладает определенной инерционностью мышления, поэтому он осознает случившиеся изменения на рынке лишь через несколько месяцев. Однако, когда он осознает факт достижения ценового дна рынка, не следует думать, что он сразу кинется покупать недвижимость. Для восстановления спроса должны начать восстанавливаться его доходы и должна, наконец, появиться доступная ипотека.

Ипотека позволяет заемщику взять заем под наименьшую процентную ставку, в большем размере и на более длительный период, чем обычное кредитование.

Ипотечный кредит является одним из основных способов приобретения собственного жилья населением. Процентные ставки по ипотеке на первичное и вторичное жилье существенно различаются. Как правило, процентная ставка на новое строительство в РФ варьируется от 9,5% до 11,4%, в то время как процентная ставка по ипотеке на вторичном рынке составляет порядка 16,5 %. Нужно учитывать и тот факт, что банк может отказать в одобрении выбранного объекта по ряду причин: старый жилой фонд (более 100 лет с момента постройки, старая проводка, трещины в несущих стенах незаконная перепланировка. Так же из-за прав третьих лиц и лиц временно выбывших (заклученные, призванные на срочную службу).

При рассмотрении вопроса об оформлении ипотечного кредита необходимо учитывать его положительные и отрицательные стороны.

Одной из важнейших положительных сторон данного кредита является то, что недвижимость может быть приобретена в достаточно короткий срок и

с привлечением небольшого количества собственных денежных средств (до 20%). Большинство банков в РФ (ВТБ, ГазНефтьБанк) предоставляют возможность досрочного погашения кредита. Следующие положительные стороны так же являются достаточно привлекательными: фиксированная процентная ставка, которая не изменяется из-за инфляции, страхование рисков и предоставление льгот по подоходному налогу на весь срок кредитования. Немаловажным является тот факт, что заемщик имеет право зарегистрироваться сам и зарегистрировать членов своей семьи по новому месту жительства.

В данной системе кредитования центральное место занимает льготная (социальная) ипотека. Представленный вид кредитования распространяется на: молодых учителей, военных, молодые семьи, а также включает в себя материнский капитал.

Всероссийская программа «Молодые учителя» достаточно часто встречается по РФ. Она отличается самой низкой ставкой - всего 8,5% годовых и распространяется непосредственно на молодых учителей.

Всероссийская программа «Военная ипотека». Данная программа распространяется на выпускников военных образовательных учреждений, заключивших контракт о военной службе и прослуживших не менее трех лет.

Ипотечная программа, так же получившая распространение по всем регионам Российской Федерации и затронувшая наибольшее количество слоев населения, «Материнский капитал». Денежные средства, выделяемые в рамках данной социальной программы, могут быть направлены на улучшение жилищных условий.

Ипотечная программа «Молодые семьи» доступна семьям, не достигшим возраста 30 лет, не имеющим при этом в собственности недвижимости, постоянно проживающих на территории Российской Федерации и прописанных в помещении, не превышающем 14 м на одного человека. Из-за большой очереди и низкого возрастного порога многие семьи

попросту не попадают под данную программу (при этом стоят в очереди на улучшение жилищных условий по несколько лет).

Но, у данного вида кредитования есть и отрицательная сторона. Прежде всего, это переплата, достигающая 100% стоимости недвижимости. Нельзя забывать и том, что процедура оформления недвижимости с привлечением заемных средств является довольно затратной. Прежде всего, это затраты на процедуру оценки, нотариальное сопровождение сделки (если это необходимо), а также государственная регистрация.

Нужно отметить, что сумма кредита может быть ограничена доходами заемщика, величиной первоначального взноса, наличием прочих кредитов. Не смотря на столь обширное количество минусов, ипотечное кредитование, для 70% граждан является единственной возможностью приобретения собственного жилья.

В связи с нестабильной экономической ситуацией в стране, получение ипотечного кредита может быть осложнено следующими факторами:

- в связи с инфляцией, данный вид кредитования доступен только тем гражданам, которые в течение нескольких лет находятся на стабильном и хорошо оплачиваемом месте работы;
- в связи с недостаточным финансированием внутри кредитных организаций.
- в связи с низкой конкуренцией на рынке, строительные компании устанавливают завышенные цены на жилье, с целью максимизации прибыли.
- высокие процентные ставки, связанные с длительным сроком кредитования (от 8 до 20 лет) и, как следствие, высокими рисками.

Из вышесказанного видно, что государству, на федеральном и региональном уровне, необходимо принимать меры, в виде льгот, по поддержке населения. В конечном счёте, это приведет к популяризации ипотечного кредитования, которое на данный момент идет достаточно медленно. Решение проблем ипотечного кредитования затрагивает макроэкономическую политику, социальную и миграционную политику,

развитие банковской структуры и строительный сектор. При условии достаточной помощи со стороны государства, ипотечное кредитование станет выгодно как банкам, так и широкому кругу их клиентов.

Рынок жилья является очень сложной системой, потому что наряду с собственно рыночными механизмами, потребления продукта (жилья) может осуществляться и регулирование через административное регулирование.

На стоимость жилья в большей степени влияет его расположение, включая расстояние до транспортных магистралей и их класс. Так, жилье, которое расположено ближе к автострадам, железнодорожным вокзалам и т.д., более привлекательным в силу того, что доступ с такого жилья к стратегически важным пунктам является легким.

Кроме фактора местоположения, жилье должно удовлетворять и минимальные санитарно-гигиенические требования. В частности, наличие газоснабжения, канализации, ванной комнаты и тому подобное. Отдельно следует выделить, что значительное количество граждан имеет ограниченные физические возможности, накладывает дополнительные требования к желаемому жилью (первый этаж, ширина дверей).

Инфраструктура современного бизнеса на рынке жилья - неотъемлемый компонент деловых отношений этой сферы. Благодаря наличию вышеперечисленных компонентов инфраструктуры рынок доступного жилья является цивилизованной формой отношений между людьми. Элементы инфраструктуры сформировались в результате длительной эволюции этих деловых отношений. Очевидно, что стабильное функционирование инфраструктурных компонент рынка доступного жилья имеет возможность решить массу юридических организационных, финансовых проблем. Эффективно функционирующая инфраструктура снижает общественные расходы

Однако следует отметить, что вышеприведенным перечнем не ограничивается вся совокупность действий в рамках механизма

государственного регулирования в контексте создания и развития рынка доступного жилья.

Рынок жилья России - это особое сложное экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие между спросом и предложением всех имеющихся на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости, и где осуществляется комплекс операций с ней, с учетом таких отличительных черт рынка жилья, как локальность, индивидуальность сделок, необходимость государственного контроля

Рынок жилья представляет собой сложную систему взаимодействующих рынков: земельного рынка, финансового жилищного рынка, строительного жилищного рынка, вторичного жилищного рынка. В развитой рыночной экономике рынок жилья оказывается одним из самых стабильных и доходных. Жилые дома и квартиры - одна из наиболее доступных форм частной собственности и товарного обмена, что позволяет обеспечить высокую мобильность рабочей силы и четкое функционирование рынка труда.

Рынок жилья это одна из разновидностей рынка капиталов. Обеспеченность жильем является важнейшей составляющей качества жизни человека. Эта потребность не замещается иными материальными и социальными благами. Важнейшим правом граждан, обеспечение которого возложено на государство, является право на жилище. Фактически, состояние жилищного фонда и наличие доступного и комфортного жилья для различных категорий граждан наглядно отражает степень социально-экономического развития страны, уровень жизни населения и социальный климат в обществе. Улучшение жилищных условий является одним из основных показателей повышения благосостояния граждан, предпосылкой политической и экономической стабильности государства. Очевидно, что сегодня наступил тот момент, когда активное формирование комфортного и рационального пространства для проживания населения России становится одной из важнейших задач государственной политики. Решение жилищной

проблемы для населения с помощью программ ипотечного кредитования весьма проблематично вследствие высокой первоначальной стоимости, риска неплатежеспособности, некоторых ограничительных мер по возрасту, стажу работы, сроку постоянной регистрации, доходов и др. Исследования возможности приобретения жилья по программе ипотечного кредитования в Белгородской области выявили, что лишь около 19 % населения могут таким образом улучшить свои жилищные условия. Это семьи со среднедушевым денежным доходом свыше 35 тыс. руб. в месяц.

Самым главным и основным препятствием достижения поставленной цели является, безусловно, высокая рыночная стоимость жилья. Основные причины этого в следующем.

На потребительском рынке строительная продукция, в том числе и жилого назначения, имеет ряд отличительных особенностей: сложная технически и организационно; материалоемкая, в том числе из-за суровых природно-климатических условий на большей части территории страны; с высокими капитальными затратами, длительным сроком возведения, привязкой к определенному земельному участку.

Как правило, в регионах господствуют несколько крупных строительных компаний, что ведет к высокой монополизации рынка, при этом их предложения могут быть как одинаковыми, так и различными по своим параметрам. На такой рынок проникнуть новым субъектам затруднительно в силу наличия высоких барьеров. На рынке строительной продукции вместо ценовой конкуренции используют традиции в определении ценовой политики, лидерство.

В результате складывается дисбаланс - спрос на жилье стабилен и высок, продукция есть, а цена далеко не всегда позволяет этот спрос удовлетворить. Инвесторы цены не снижают, а непроданные квартиры со временем повышаются в цене. В данной ситуации можно было бы предположить, что повышение платежеспособности населения позволит решить эту проблему, но с высокой долей вероятности можно утверждать,

что в этом случае и рыночные цены на строительную продукцию будут повышаться. Также к перечисленному следует добавить, что происходящие в настоящий момент геополитические события, гигантских размеров отток капитала из страны, коррупция, необходимость срочного импортозамещения, падение стоимости углеводородов, нестабильность национальной валюты и др. негативно влияют на реальный сектор экономики в целом и строительный комплекс в частности.

При этом следует уточнить экономическую категорию «социально доступное жилье» - жилье, доступное для приобретения, получения или съема в аренду по приемлемой цене основной массе граждан страны:

В заключение хотелось бы отметить, что одним из основных критериев повышения имиджа государства, его инновационного развития и высокой конкурентоспособности является создание наиболее благоприятных условий для жизни и плодотворной деятельности своих граждан.

Потребитель обладает определенной инерционностью мышления, поэтому он осознает случившиеся изменения на рынке лишь через несколько месяцев. Однако, когда он осознает факт достижения ценового дна рынка, не следует думать, что он сразу кинется покупать недвижимость. Для восстановления спроса должны начать восстанавливаться его доходы и должна, наконец, появиться доступная ипотека.

Таким образом, следует отметить, что в период кризиса на рынке первичной жилой недвижимости растет число объектов, где полностью или частично «заморожено» строительство. Причинами являются кризис экономики и падение платежеспособности населения. Также существует проблема «черных» застройщиков и обманутых дольщиков. В ближайшее время число проблемных объектов может вырасти еще больше. Решив купить квартиру в стадии строительства, граждане становятся в очень уязвимое положение. Пока дом не построен и не сдан госкомиссии, они не получают право собственности на недвижимость. Но при этом обязаны ее оплачивать. Так как в период кризиса население имеет низкую

платежеспособность, застройщики и банки предлагают различные варианты оплаты, но все они имеют свои риски

Резюмируя, отметим, что рынок жилой недвижимости постепенно оживает и начинает восстанавливаться после кризиса. Быстрота же его восстановления в большей мере зависит от той системной и грамотной поддержки государства, которую рынок может от него получить квартал покупателям, что ценовое дно рынка уже достигнуто и пора покупать. Аналитики приводят обоснованные доводы, что все зависит от общего состояния экономики и если оно будет ухудшаться, то можно говорить и о втором ценовом дне. Строители с ностальгией вспоминают докризисные объемы работ и никак не могут привыкнуть к их практически полному отсутствию. Правительство, в свою очередь, с удивлением смотрит на этот странный кризис с американской родословной и радуется, что у нас есть нефть и газ и нужно только подождать, и, как обычно бывает, дело поправится, само собой.

В последнее время правительство предпринимало ряд последовательных и системных мер, позволяющих снизить ипотеку до 10-11% годовых (а для отдельных категорий граждан до 9% и ниже) и поддержать строительный бизнес. Сюда относятся, прежде всего, программы АИЖК - «Стимул» для поддержки девелоперов доступного жилья и «Новостройка», направленная на повышение спроса на жилье на первичном рынке.

В Екатеринбурге есть уже удачный пример частно-государственного партнерства на рынке жилья - строительство нового района «Академический». Государство возместило девелоперу средства на погашение половины процентов по кредиту, взятому на строительство коммуникаций, построило дороги в «Академическом», таким образом, оказав реальную помощь девелоперу.

Хорошо зарекомендовала себя в ряде европейских стран накопительная система приобретения жилья через, так называемые, стройсберкассы

(хорошая замена ипотеке). В ряде стран Европы через такие схемы приобретается около 2/3 всего жилья. В России использование этой системы сдерживается недостаточно разработанной со стороны государства законодательной базой.

Таким образом, в результате настоящего исследования сделаны выводы о том, что эффективная система по оживлению ипотечных программ связана с частичным субсидированием процентной ставки по ипотечным кредитам со стороны государства. Аналогичные стратегии для оживления внутреннего спроса уже успешно используются в области поддержки продаж автомобилей, собранных на территории России. Как показывает практика, данные механизмы способны даже уменьшить, и значительно, сроки восстановления российской экономики после кризиса.

Заключение

Преддипломная практика представляет собой вид учебной деятельности, направленной на формирование, закрепление, развитие практических навыков и компетенции в процессе выполнения определенных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

В ходе преддипломной практики достигнута цель, выполнены все поставленные задачи, освоены все профессиональные компетенции по четырем модулям.

Анализ состояния жилой недвижимости муниципального образования Богданович показал, что:

1) население Богдановича живет в крайне стесненных по цивилизованным меркам условиях - на одного человека приходится только

22 кв. м жилья. Для сравнения в Швеции - 45 кв. м, в США - 65 кв. м. Кроме того, имеющийся жилой фонд достаточно сильно изношен. Все это порождает большой отложенный спрос на жилье. Отложенный, поскольку в сегодняшних условиях большинство Россиян без доступной ипотеки приобрести жилье не могут. В Европе доступный уровень ипотечных кредитов составляет не более 5-6% годовых. Мы сегодня об этом можем только мечтать из-за высокой инфляции. Для России сегодня достижением являлся бы процент по ипотечным кредитам на уровне менее 9% годовых;

2) приобрести жилье за счет собственных средств может лишь незначительная часть населения. Для остальных граждан во многих случаях практически единственной возможностью приобрести квартиру является ипотека на жилье на первичном рынке. Для её оформления необходимо уточнить у застройщика перечень банков, при которых аккредитован строящийся дом. В сторонних банках оформить ипотеку будет довольно сложно и проблематично;

3) в целом политика снижения инфляции, которой в последнее время четко следует Банк России, свидетельствует о том, что ставка на ипотечное кредитование сохранится на уровне 10% ещё довольно долгое время. ЦБ заявил своей целью достичь уровня инфляции в 4% уже в октябре следующего года, и эту цель мега-регулятор обозначает как свою ключевую. Из этого можно сделать вывод, что ключевая ставка в 2022 наиболее вероятно не будет снижена сильно.

4) дополнительного толчка от Центробанка ипотечному кредитованию ждать не стоит.

5) вероятнее всего, рост, зафиксированный в 2022 году, не повторится в 2023.

6) главная проблема сегодня в жилом строительстве - оживление внутреннего спроса на жилье. Ипотека пока доступна 10-15% Россиян. Это очень мало. Структурные изменения в жилом секторе станут заметны, если доступность ипотеки повысится хотя бы до 30-40%. По оценкам экспертов,

размер ипотечного долга России составляет всего около 4% от ВВП, в то время как в Великобритании этот показатель составляет 85%, а в США превышает 100%. Данные моменты хорошо показывают потенциальные возможности развития ипотеки в нашей стране, ее роль в активизации реального внутреннего спроса населения на жилье и степень влияния на состояние всей экономики России.

Список литературы

1. Конституция РФ [Электронный ресурс]: Принята всенародным голосованием 12.12.1993) - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ от 01.01.2001 N 51-ФЗ - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ от 01.01.2001 N 14-ФЗ - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
4. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ от 01.01.2001 N 146-ФЗ - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
5. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 01.01.2001 N 188-ФЗ - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
6. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: ФЗ от 01.01.2001N 230-ФЗ - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
7. Арсентьева, Е.А., Бондаренко, Т.Н. Необходимость эффективного использования свободных денежных ресурсов предприятия [Текст]// Современные научные исследования и инновации. 2023.- № 5-2 (37). - С. 24.
8. Асаул, А.Н. Формирование конкурентного преимущества субъектов предпринимательства в строительстве [Текст]: А.Н. Асаул, Ш.М. Мамедов, Е.И. Рыбнов, Н.В. Чепаченко. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2021. - 240 с.
9. Бессонова, О. Э. Жилищная модель на современном этапе [Текст]// ЭКО -2021. - № 7. -С. 58-70.

10.Белозерова, Ю.В., Кривошапова, С.В. Принципы содержательного банковского надзора[Текст]// Экономика и социум. - 2022. - № 2-1 (11). - С. 576-579.

11.Веремейкина, В.Д. Ипотечное кредитование в условиях кризиса: современное состояние и направление развития[Текст]// Банковские услуги. - 2022.- № 9. -С. 27-31.

12.Боброва, Л.Ю., Мендагалиева, К.Г. Современный подход к ипотечному кредитованию на примере России и зарубежных стран[Текст]// Перспективы развития строительного комплекса. - 2020. - Т. 1.- С. 41-44.

13.О., А. Рынок кредитования физических лиц в России: современное состояние и проблемы[Текст]// Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. - 2019.- № 6-5.- С. 920-924.

14.Викторов, М., Кошелев, В., Грахов, В. Национальный проект по жилью: факторы реализации [Текст]// Экономист - 2018. - № 1.- С. 56-60.

15.Гусев, А.Б. Доходное и жилищное неравенство граждан: механизм поддержания социальной стабильности [Текст]// Проблемы теории и практики управления - 2018. - № 4.- С. 50-59.

16.Денисюк, Е.А. Исследование и систематизация факторов, влияющих на изменение цены жилья в регионе на первичном рынке недвижимости [Текст]//Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. - 2021. - № 16. - С. 128-133.

17.Дятлов, А.Н. Общий менеджмент: концепции и комментарии. Учебник [Текст]/ А.Н. Дятлов, М.В. Плотников, И.А. Мутовин. - Альпина Бизнес Букс, 2022. - 400 с.

18.Злобина, К.Ф., Манохин, П.Е., Грахов, В.П. Лизинг жилой недвижимости для физических лиц как альтернатива ипотечному кредитованию[Текст]// Экономика и предпринимательство.- 2019. -№ 12-4 (53-4).- С. 540-543.

19.Кривошапова, С.В., Непрокина, М.И. Ипотека как инструмент удовлетворения жилищных потребностей населения[Текст]// Фундаментальные исследования. - 2021. - № 10-2.- С. 388-392.

20.Косарева, Н.Б., Полиди, Т.Д., Пузанов, А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития [Текст]// Вопросы экономики. - 2020. - № 3. - С. 109-125.

21.Катаева, Ю.В. Развитие рынка жилищного строительства в социально-экономической системе региона [Текст]: Автореф. Дис.... канд.эконом.наук. Пермь, 2020.- 24 с.

22.Крутик, А.Б., Никольская, Е.Г. Инвестиции и экономический рост предпринимательства [Текст]. - СПб.: Из-во «Лань», 2020. - 544 с.

23.Кузубов, А.А. Риски в процессе банковского кредитования малого бизнеса // Карельский научный журнал.- 2019.- Т. 5. -№ 1 (14). - С. 48-50.

24.Кузьмичева, И.А., Флик, Е.Г. Развитие справочнопоисковых систем в России [Текст]// Территория новых возможностей. Вестник Владивостокского государственного университета экономики и сервиса. 2021. № 2. С. 167-171.

25.Кулаева, Е.И., Поддубная, Е.В. Ипотечное кредитование в России: текущее состояние[Текст]// Экономика. Бизнес. Банки. 2022. Т. 6. С. 63-69.

26.Лексин, В.Н. Города власти [Текст]: административные центры России // Мир России. - 2020.- № 1.- С. 3-33.

27.Леонова, Л.Б., Леонов, Р.А., Засухина, В.С. Ипотечное кредитование в России: настоящее и будущее[Текст]// Экономика строительства. 2021. № 5. С. 39-53.

28.Лозинская, А.М. Современные возможности оценки кредитного риска при ипотечном жилищном кредитовании [Текст]// Глобальные рынки и финансовый инжиниринг. 2021. -Т. 3. -№ 1. - С. 7-20.

29.Лян, М.А., Корень, А.В. Налоговое планирование как элемент финансового менеджмента[Текст]// Современные научные исследования и инновации. - 2020. - № 5-2 (37).- С. 7.

30.Малкина, М.Ю., Щулепникова, Е.А. Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в Российской Федерации [Текст]// Экономический анализ: теория и практика. - 2017. - № 20. - С. 2-12.

31.Махрова, А.Г., Сапожников, А.Ю. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России[Текст]: опыт анализа и моделирования // Региональные исследования. - 2017.- № 5.- С. 59-64.

Приложение А (оценка жилой недвижимости)

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: объект недвижимости – жилой дом общей площадью 55,8 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27 (без учета стоимости земельного участка и хозяйственных построек).

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Назначение оценки: с целью определение ориентира стоимости при возможной сделке купли-продажи.

Дата оценки: 10.05.2023 г.

Основания для оценки: Договор № П-2023-163 от 30.04.2023 г.

Заказчик оценки: Иванов Иван Иванович

Оценщик: Сидоров Сидор Сидорович

Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации: Сидоров Сидор Сидорович, является членом Независимого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (1251 67, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6а, оф. 507) согласно Свидетельству о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 31.12.2008 г., номер по реестру 463.67.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: ООО «Расгострах» полис № 6533230585 от 14 декабря 2022 года., срок действия полиса с 01.01.2023 по 31.12.2023 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Индивидуальный предприниматель: Сидоров Сидор Сидорович ИНН 6679036706 ОГРНИП 1136679011270 (свидетельство от 19.01.2012 серия 66 № 008095388).

На основании договора № П-163-2022, Оценщик произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, находящегося по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27.

Анализ исходной информации, приведен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться обособлено, а только в связи с полным его текстом и с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на информации, полученной в результате исследований рынка недвижимости на нашем опыте и профессиональных знаниях. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, приведены в Таблице 1.

Результаты расчетов рыночной *** стоимости жилого дома общей площадью 55,8 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27

Таблица 1 – Результаты расчетов рыночной стоимости

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о наиболее вероятной величине рыночной стоимости объектов оценки, которая составляет на дату оценки:

Наименование объекта	Назначение/ фактическое использование	Этаж расположе ния/ этажность здания	Общая площа дь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб., округленно, НДС не предусмотрен
Жилой дом общей площадью 55,8 кв.м., расположенный по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27	Жилое	1/1	55,8	3 980 022
Обобщенная величина стоимости, руб.				3 980 022
Стоимость ½ доли в праве, руб				1 990 011

*здесь и далее технические характеристики приняты по данным выписки ЕГРН от 28.03.2020 г. № 66/021/551/2017-415;

**НДС не облагается;

***В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО-3, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки промается с округлением

Таким образом, рыночная*** стоимость ½ доли в праве жилого дома общей площадью 55,8 кв.м., расположенного по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27 по состоянию на 10.04.2023 г. Без учёта НДС, без стоимости земельного участка и хозяйственных построек с учетом округления составляет:

1 990 011

Один миллион девятьсот девяносто тысяч одиннадцать рублей**.**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Постановка задачи и объем работ по оценке:

1. Объект оценки: объект недвижимости – жилой дом общей площадью 55,8 кв.м., по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27.

Оцениваемые права:

Жилой дом 55,8 кв.м. – общая долевая собственность без обременений и ограничений: Иванова Ирина Ивановна – ½ доля в праве (Выписка из ЕГРН от 28.03.2020 г. № 66/022/554/2017*415, 66-66-21/667/2012, 13.12.2012г.); Иванов Иван Иванович- ½ доля в праве (свидетельство о праве на наследство, зарегистрировано нотариусом № 865).

3. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

4. Назначение оценки: с целью определения ориентира стоимости при возможной сделке купли-продажи.

5. Дата оценки: 10.05.2023 г.

6. Дата составления отчета: 15.05.2023 г.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: приведены в п,4.

8. Состав объекта оценки: с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

- Жилой дом, назначение жилое, этажность: 1, общей площадью 55,8 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27;

- Земельный участок – информация не предоставлена (в соответствии с заявкой и заданием на оценку стоимости дома определяется без учета стоимости земельного участка и хозяйственных построек).

9. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: перечень документов приведен в разделе 6 настоящего отчета.
10. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: жилой дом – собственность без обременений и ограничений.

2.2 Этапы проведения оценки

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г № 297 Об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие подходы к оценке, подходы к оценке и требования проведению оценки (ФСО № 1)» проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки включающего здание на оценку;
- сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- оформление отчета по оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике и Оценщике приведены в таблицах 2,3.

Таблица 2

Полное наименование:	Физ. Лицо Иванова Ирина Ивановна
Местонахождение:	623388, Свердловская область, г. Богданович, ул. Ленина,2
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП)	6626012255/662701001

Сведения об Оценщике

Таблица 3

Оценщик:	Сидоров Сидор Сидорович
----------	-------------------------

	<p>- диплом о профессиональной переподготовке ПП № 734437 от 24.09.2005 г., выдан НОУ «Высшая школа предпринимательства и приватизации – институт» на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса);</p> <p>- удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, выдано НОУ «Уральский институт развития бизнеса» по программе «Практика оценки земли» от 27 апреля 2007 года;</p> <p>- удостоверение о повышении квалификации 0095 ДО/17 выдано НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность»;</p> <p>- удостоверение о повышении квалификации № 3385 ДО/18 выдано ЧОУ ВО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность».</p> <p>Стаж работы в сфере оценочной деятельности: 2005-2023 гг.</p>
<p>Сведения о членстве оценщика саморегулируемой организации</p>	<p>Оценщик Куликов Иван Андреевич является членом Независимого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»</p>

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно (предполагается наличие свободного волеизъявления сторон на совершение сделки), располагая всей необходимой информацией

Дата оценки – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена сделки – это сумма возмещения, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон (например, некоторые налоги с продаж).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Земельный участок – это часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположения, правовой статус и другие характеристики.

Восстановительная стоимость – это сумма, которая потребуется для создания аналогичной акционерной компании. Если речь идет только об оборудовании, то применение восстановительной стоимости вполне оправдано.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Опись полученных от Заказчика документов

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в таблице 4.

Таблица 4

№	Наименование, вид документа	Дата
1	Выписка из ЕГРН от 28.03.2020 г. (копия)	04.10.2023
2	Техническая информация ф. 1-ТИ от 20.03.2002	04.10.2023

	г. № 1098 (копия)	
3	Свидетельство о праве на наследство по закону от 31.05.2020г. 66 АА 423731 (копия)	04.10.2023

Все документы были предоставлены оценщику в виде копий, заверенных Заказчиком (указанные копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету). Поверка достоверности и подлинности, представленных на оценку документов Оценщиком не проводилась.

5.2 Результаты анализа достоверности предоставленной правовой и технической информации

Согласно п. 19 ФСО № 1 «информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения».

В данном случае, все документы, представленные Заказчиком, подписаны им и хранятся в архиве Оценщика. Кроме того, использованы иные общедоступные источники информации, представленные в п. 11 настоящего отчета.

5.3 АНАЛИЗ ПРИГОДНОСТИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДАЖИ

Таблица 5

Назначение объекта	Недвижимое имущество жилого назначения в виде жилого дома, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27. Жилой дом принадлежит на праве общей долевой собственности без обременений и ограничений Ивневой Ирины Ивановны (1/2 доля в праве).
Предполагаемый уровень спроса со	Объект оценки расположен по г.

стороны потенциальных инвесторов	Богданович, ул. Первомайская, д. 27,. В силу назначения, месторасположения и физического состояния объекта оценки, уровень спроса на данный объект можно охарактеризовать как хороший.
Существующие предложения на рынке аналогичных объектов	Имеется в достаточном количестве
Физическое состояние объекта оценки (строений)	Требуется косметический ремонт
Развитость инженерной инфраструктуры объектов	Имеются следующие виды инженерного обеспечения: электричество, газ, отопление печное
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствуют
Наиболее вероятные покупатели	Лица, заинтересованные в приобретении индивидуальных жилых домов в жилом районе аллеи Дружбы
Типичное использование окружающей недвижимости	Зона индивидуальной жилой застройки

5.4 Факторы, которые могут снижать рыночную стоимость объекта недвижимости

Таковыми может выступать общий для жилой недвижимости длительный срок рыночной экспозиции, то есть период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

5.5 Выводы

С правовой точки зрения объекты оценки могут являться предметом ипотечной сделки. В силу назначения, состава, месторасположения оцениваемые объекты обладают умеренной степенью коммерческой привлекательности. Срок реализации

объектов на открытом рынке составляет около 153 дня (по данным аналитических материалов сайтов Интернет Е1, УПН, Циан).

5.6 Правовое положение объекта оценки

Право собственности, согласно пункту 2 ст. 209 ГК РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Характеристики местоположения, технические характеристики объектов оценки приведены в таблице 6.

Таблица 6

Характеристика местоположения объектов оценки

Показатель	Описание показателя
Местоположение объекта	Свердловская область, г. Богданович, ул. Первомайская, д. 27.
Преобладающая застройка	Индивидуальные жилые дома
Близость к магистралям, шоссе	В непосредственной близости от автодороги по ул. Вологодская
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Наличие объездных путей	Подъезд к дому осуществляется по дороге с асфальтовым покрытием
Объекты транспортной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Автобусы
Объекты социальной инфраструктуры населенного пункта (менее 1 км)	Магазины, школа, аллея Дружбы
Объекты промышленной инфраструктуры населенного пункта (не менее 1 км)	Ряд предприятий пищевой промышленности
Степень экологического риска (субъективная оценка)	Средняя
Возможность круглогодичного полсъезда к участку (дому) на	Имеется, качество дороги

легковом автомобиле	удовлетворительно
Престижность района (субъективная оценка)	Средняя
Плотность застройки	Средняя
Ландшафт близлежащей территории	Ровный, в пределах пешей доступности парк (преобладают лиственные породы деревьев)
Обеспечение безопасности населённого пункта, если объект оценки находится за городской чертой	Объект оценки находится в черте населенного пункта, освещенность в ночное и вечерне время имеется.

Рис. 1 Схема местонахождения объекта оценки на территории г. Богданович

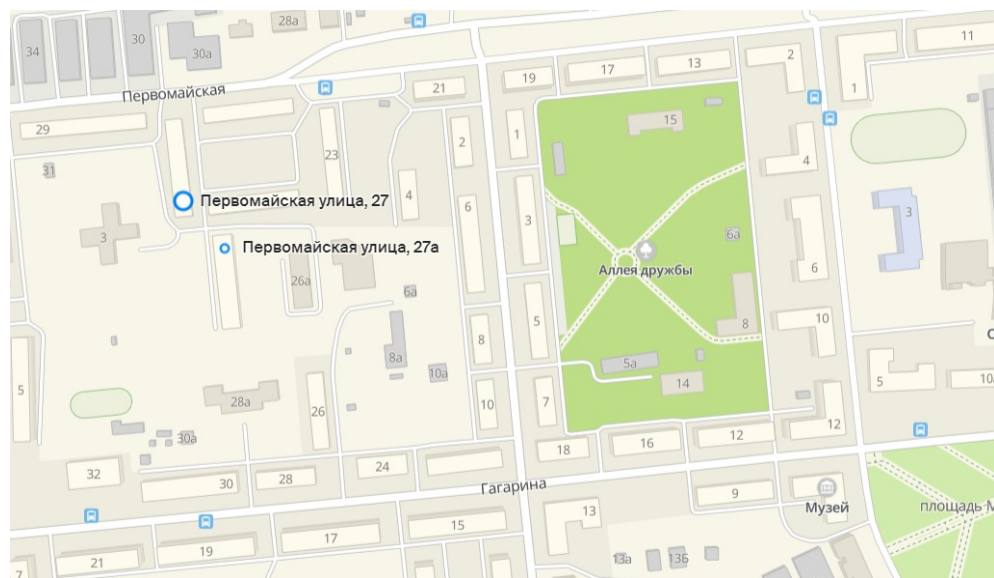


Таблица 7

Показатель	Наличие и описание показателя
Площадь земельного участка, м2	487
Постройки на участке	Жилой дом (основное строение) общей площадью 55,8 кв.м.; служебные постройки
Год постройки дома	По данным Выписки ЕГРН от 28.03.2020 год постройки 1995
Год проведения последнего капитального ремонта/ реконструкции	Сведения отсутствуют

Физический износ, %	27%
Назначение (текущее использование)	Жилое
Историческая и культурная ценность	Отсутствует
Наличие парковочных мест у дома	Имеются
Удобства доступа к жилому дому	Доступ удобен (в непосредственной близости от автодороги: проезжая часть улицы Вологодская)
Количество этажей	1
Фундамент дома	Блочный
Стены	Бревна
Перекрытия	Деревянное отопление (шлак+земля)
Кровля	Шифер по деревянным стропилам и обрешетке
Отделка	Окна: деревянные окрашенные, двери: деревянные окрашенные, пол: дощатый, стены: обои по ДВП, потолок: клеевой.
Общая площадь дома, м2	55,8
Количество комнат	2 (сведения о площади отсутствуют)
Кухня, м2	1(сведения о площади отсутствуют)
Количество санузлов, м2	1(сведения о площади отсутствуют)
Душевая, м2	Отсутствует
Количество коридоров, м2	Совмещен с кухней
Мансарда, м2	Отсутствует
Высота потолков, м2	Информация отсутствует
Строительные объемы дома, м3	Информация отсутствует
Состояние (внутренняя отделка)	Требуется косметический ремонт
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
Коммуникации:	
Отопление	Печное
Водопровод	Отсутствует
Газоснабжение	Сетевое

Телефонизация	Отсутствует
Электроснабжение	Сетевое
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Вентиляция	Естественная
Система безопасности	Отсутствует
Дополнительная информация	Отсутствует

Фотографии представлены в Приложении.

6. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций.

Для дальнейшего проведения расчётов необходимо рассмотреть экономическое развитие РФ и Свердловской области. Это необходимо сделать, по той причине, что одним из основных факторов, движущих рынок в ту или иную сторону является спрос на недвижимость со стороны потенциальных покупателей. А это в первую очередь зависит от развития экономики в целом.

6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года, составил 665,9 млрд.руб., или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе – ноябре 2022 года – 5 294,1 млрд.руб., или 95,7%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 год (с уточнениями на 1 декабря 2022 года) , выделены ассигнования в размере 646,4 млрд.руб., из них из федерального бюджета - 624,0 млрд.руб. на строительство 1740 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов). Из общего количества объектов по 493 объектам было намечено провести только проектные и взыскательные работы.

Жилищное строительство. В ноябре 2022 году построено 104,0 тыс. новых квартир, в январе – ноябре 2022 года – 893,7 тыс. квартир.

Индивидуальными застройщиками построено 26,7 млн. кв. метров общей площади жилых домов, или 42,5% от общего объема жилья, введенного в январе-феврале 2022 года.

Основным фактором, ограничивающим инвестиционную деятельность, является недостаток собственных финансов средств и неблагоприятная экономическая ситуация в стране, эти причины отметили 61% руководителей организаций, участвовавших в обследовании.

6.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки выступает жилой дом индивидуального типа, расположенный на земельном участке.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – любая вещь, не отнесённая законом к недвижимости. К недвижимости относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Недвижимое имущество – это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу.

2. Согласно натурально – вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- нежилые помещения.

Здания – результат строительства, представляющий собой объемное надземное строительное сооружение, включающую в себя помещения, предназначенные для проживания и деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных, а также сети.

Сооружения – инженерно – строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно – строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Нежилые помещения – это часть здания или отдельно стоящее помещение, которое предназначено для коммерческих, производственных, административных или общественных целей и не предназначено для проживания людей.

Жилые помещения – архитектурно – строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

Исходя из проведенного ниже анализа, цены на жилые дома в городе Богданович изменяются от 50 000 рублей до 100 000 рублей за 1 кв.м. (округленное значение).

Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости от лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия;
- Другое окружение.

Свободный участок представляет собой объект недвижимости, находящийся в определенном окружении (учитываются перспективы местоположения, транспортная доступность, характер окружения). Данное окружение создает рыночную стоимость прав на незастроенный земельный участок.

Влияние окружения на объект недвижимости зависит не только от окружения, но и от самого объекта недвижимости. С этим связана классическая возможность нелинейной зависимости рыночной стоимости земельного участка от его размера. Цена земельного участка за пределами города может быть выше только потому, что находится в окружении лесных массивов. Земля, которая размещена в районе столицы или мегаполиса, где расположены различные промышленные, юридические предприятия, а также торговые и развлекательные заведения оцениваются дорого.

Размеры земельного участка:

- Мелкие участки до 0,5 га.
- Средние участки 0,5 – 5 га.

- Большие участки 5 – 20 га.
- Крупные участки свыше 50 га.

Влияние размера и формы земельного участка варьируется в зависимости от его вероятного назначения.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение.
- Электроснабжение.
- Теплоснабжение.
- Водоснабжение.
- Канализация.

Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций, влияет на стоимость земли, данный фактор связан со стоимостью подключения и возможностью подведения коммуникаций.

7 ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И (ИЛИ) ЗОНИРОВАНИЯ)

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен.

При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов можно использовать участки, с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

7.1 Местоположение объекта

Влияние фактора «Местоположение объекта» связано с различием в стоимости объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе, от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строения.

7.2 Площадь объекта недвижимости

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывается тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчет на 1 кв.м.

7.3 Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов.

7.4 Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, иные характеристики

Физические характеристики характеризуют удобство пользования участком с точки зрения его физических характеристик: рельефа, площади, конфигурации и др.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственная – складская недвижимости, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д).

Развитость инфраструктуры учитывает наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование возведенных

зданий и сооружений с наилучшей отдачей, с непременным условием физической возможности, законодательного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий. Решение задачи эффективного использования, в конечном итоге, заключается в том, чтобы определить такой вариант застройки земли, который обеспечит ей наибольшую остаточную стоимость.

Понятие эффективного использования предполагает, наряду с выгодными для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение эффективного использования является результатом суждений на основе аналитических навыков тем самым выражает лишь мнение, а не обусловленные факт.

При определении вариантов эффективного использования объектов применены четыре основных критерия анализа:

- 1) Физическая возможность – физическая возможность использования объекта оценки определенным способом.
- 2) Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
- 3) Финансовая целесообразность – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- 4) Максимальная продуктивность – кроме получения чистового дохода как такового наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.
- 5) Лучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки может быть использование его в качестве жилого.

8.2 Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и доходов от возможной продажи в конце периода владения. Однако, рынок аренды индивидуальных жилых домов в г. Богданович недостаточно развит, имеющиеся на рынке предложения не несут достоверной информации. Это вызовет неизбежное искажение стоимости.

Учитывая вышесказанное, Оценщиком принято решение не применять доходный подход в рамках данного отчета.

8.3 Затратный подход

В затратном подходе стоимость недвижимости равно сумме стоимости земельного участка и стоимости улучшений на этом участке за вычетом накопленного износа. Земля – базисная составляющая любой недвижимости. В большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за суммарной ценой каждого объекта недвижимости.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земельного участка и улучшений на этом участке за вычетом накопленного износа. Учитывая задание на оценку (определение рыночной стоимости ½ доли в праве жилого домка без учета стоимости земельного участка и хозяйственных построек), Оценщиком принято решение определить рыночную стоимость дома (восстановительную стоимость) в рамках затратного подхода в соответствии со Справочником КО-ИНВЕСТ, без учета стоимости земельного участка и хозяйственных построек.

8.3.1 Оценка стоимости земельного участка в рамках затратного подхода (предоставлено информационно)

Земельный участок – часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь.

Особенности земельного участка как составной части жилого дома состоит в том, что выгоды от его использования реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как недвижимость имеет определённый срок службы.

Расчет стоимость земельного участка может быть произведен в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В соответствии с методическими указаниями для оценки рыночной стоимости земельных участков могут применяться следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Указанные методы расчета стоимости земельных участков основаны на сравнительном и доходном подходах, а также элементах затратного подхода, приведены в таблице ниже.

Таблица 9

№ п/п	Метод	Условия применения	Применимость
1	Метод сравнения продаж	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами	Применим. В публичных изданиях имеется информация о ценах предложения

		оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	Неприменим. Имеется информация о ценах предложения объектов недвижимости (индивидуальных жилых домов), цена которых включает в себя стоимость земельного участка и улучшений, расположенных на нем, но отсутствует достоверная информация о технических характеристиках.
3	Метод распределения	Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.	Неприменим. Отсутствует информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
4	Метод капитализации земельной ренты	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.	Неприменим. В связи с отсутствием информации о рыночных ставках арендной платы за аналогичные участки.
5	Метод остатка	Возможность застройки или наличие на оцениваемом земельном участке улучшений, приносящих доход.	Неприменим. В связи с тем, что индивидуальный жилой дом, который будет построен на

			земельном участке, не является напрямую недвижимостью, приносящей доход.
6	Метод предполагаемого использования	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.	Неприменим. В силу того, что индивидуальный жилой дом, который будет построен на земельном участке, не является напрямую недвижимостью, приносящей доход.

К сравнительному подходу относятся метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов.

8.3.2. Оценка стоимости жилого дома в рамках затратного подхода

При расчете восстановительной стоимости жилого дома использованы результаты визуального осмотра Оценщиком данные выписки из ЕГРН.

В расчетах стоимости воспроизводства (замещения) улучшений объекта оценки использованы:

- справочник «Жилые здания 2003», КО-ИНВЕСТ;
- справочник Регионального центров ценообразования;
- Индексы цен в строительстве 2022 г.;
- Информационный вестник строителя, 2022г.

Основная формула для расчета стоимости воспроизводства объекта оценки:

$$CB=BC-CI, \text{ где}$$

CB – стоимость воспроизводства объекта;

BC – восстановительная стоимость, руб.;

CI – совокупный износ, состоящий из физического, функционального и внешнего износа.

$$CI = 1 - (1 - I_{\text{физ}}/100) * (1 - I_{\text{функц}}/100) * (1 - I_{\text{вн}}/100)$$

Восстановительная стоимость улучшений, расположенных на земельном участке, рассчитана на основе справочника «Жилые здания» 2003, подготовленного компанией «КО-ИНВЕСТ» (далее по тексту Справочник).

Подбор справочного объекта-аналога производился по таким критериям как основной материал стен, класс качества.

При некотором несоответствии справочного объекта-аналога объекту, стоимость которого рассчитывается, выполняется расчет поправок. Поправки вносятся как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, применимых к стоимости всего здания.

Поправки в абсолютном выражении (руб. на м² общей площади жилого дома).

К ним относятся поправки на различия в конструктивных решениях, которые рассчитываются только при их существенных отличиях. В данном случае поправка на различия в инженерных системах здания принята в размере 415,58 руб./кв.м. (отсутствие слаботочных, водоснабжение и канализации, наличие газа); поправка на различие в конструктивных элементах принята в размере 5 453,27 руб./кв.м. (отсутствие подземной части, прочих затрат, лестниц и балконов). Общая величина поправки (1г. Поправок) 5 868,85 руб,85 руб./кв.м.

Вторая группа поправок , выраженных в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта. К ним относятся:

- Поправки на разницу в климате.
- Поправка на сейсмичность.
- Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли (Кпз) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня учтенного в справочных стоимостных показателях.
- На различие в климате – регионального – экономические коэффициенты (Крег-эк Свердловская область – 1,08, КО-ИНВЕСТ Жилые дома 2003, Регионально – климатические коэффициенты, стр. 359) к справочной стоимости в Московской области.
- На зональное различие в уровне цен – зонально - экономический коэффициент (Кзон-эк) к среднему уровню стоимости в регионе – индексы цен в строительстве – 0,938.
- На изменение цен после издания справочника – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (Кинфл) – К17 – коэффициент перерасчета цен на 01.01.2003 г. (1,843 – индекс цен на ремонтно-строительные работы).
- Косвенные затраты приняты в размере 1.
- Кприб. – коэффициент, учитывающий удорожание стоимости строительства на величину вознаграждения, которое требует типичный застройщик за риск, связанные со строительством объекта, схожего по структуре с оцениваемым.

В таблице ниже приведены признаки внешнего старения.

Таблица 10

№п /п	Признаки внешнего старения для зданий и сооружений
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли-продажи объектов недвижимости

4	Велик валовый рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5	Относительно низкая стоимость земельных участков
6	Недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
7	Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции
8	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка (по методическим рекомендациям МИО)

Рынок жилой и коммерческой недвижимости остро реагирует на данные факторы, демонстрируя изменения спроса на недвижимость всех форматов. В связи с этим возникает внешний износ, который в нашем случае имеет место.

Определение совокупного износа:

Рассчитанные выше затраты на создание улучшений не учитывают величину накопленного износа объекта.

На дату оценки улучшения отличаются от рыночной стоимости на эту же дату. Основная причина – потеря стоимости под влиянием различных факторов, вызывающих старение (износ) объекта недвижимости.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

1. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.
2. Существует три вида износа – физический, функциональный, внешний.
3. По характеру состояния износа подразделяют на устранимые и неустранимые.

Таким образом, износ – это уменьшение полезности Объекта, а значит и его стоимости.

Метод разбиения предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический износ, функциональный и внешний.

Общий накопленный износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$И\% = 1 - \{1 - И_{\text{физ}}\%/100\} * \{1 - И_{\text{фун}}\%/100\} * \{1 - И_{\text{вн}}\%/100\} * 100$$

Метод оставшегося срока экономической жизни в общем виде предполагает учет всех факторов износа в одном показателе – оставшемся сроке экономической жизни.

Износ здесь рассчитывается по формуле:

$$И\% = Т_{\text{эф}}/Т_{\text{с}} * 100\%, \text{ где}$$

И% - накопленный износ,

Тэф – эффективный возраст, лет,

Тс – типичный срок, лет.

Рисунок – Показатель внешнего износа, обусловленного кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню)

Показатель	коллективной экспертной оценки		расширенный интервал допустимых значений	
	Мин. значение	Макс. значение	Мин. значение	Макс. значение
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены офисно-торговых объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	25%	30%	10%	40%
Внешний износ, обусловленный кризисом (на сколько упали цены производственно-складских объектов по отношению к докризисному уровню (2 кв. 2008 г.))	25%	30%	15%	45%

Расчет физического износа жилого дома произведен с помощью калькулятора физического износа сайта «Оценщик.РУ» и приведен ниже.

Функциональное устаревание вызывает снижение стоимости объекта, в основном, за счет факторов, обусловленных научно-техническим прогрессом, и связан с ухудшением функциональных характеристик.

Расчет внешнего (экономического) устаревания:

Внешний износ (экономического) устаревания определяет уменьшение полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих месторасположение объекта – положение по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д. Внешний износ присущ недвижимости в силу ее фиксированного положения. Он является экономическим устареванием и представляет собой убытки, вызванные внешними, по отношению к недвижимости, факторами.

По сведениям, полученным из различных источников информации, вся система подобных объектов в настоящее время обладает потенциалом, что, главным образом, обусловлено местоположением (объект эконом класса, расположенный в жилой зоне застройки).

8.4 Сравнительный подход

Основной применения данного подхода является тот факт, что стоимость недвижимости непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком предпринимаются следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов, максимально близких к объекту оценки из числа сделок купли- продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристик, местоположении и иных условиях сделок.
3. Анализ и сравнения каждого аналога с объектом оценки.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

В настоящее время на рынке жилой недвижимости имеется достаточное количество предложений по продаже домов индивидуальной постройки с различным материалом стен).