

ВВЕДЕНИЕ

Проблема жилья является наиболее актуальной в современном обществе. Одним из способов ее решения может стать ипотечное жилищное кредитование.

Рост цен на недвижимость приводит к постоянно увеличивающемуся разрыву между ценами на жилье и доходами граждан. Приобрести жилье в собственность по договору купли-продажи без использования заемных средств для большинства граждан Российской Федерации не представляется возможным.

Использование одного из самых демократичных в мировой практике инструментов ипотеки позволяет гражданам реализовать право выбора способа решения жилищной проблемы.

Актуальность ипотечного кредитования заключается в способности решить социальные проблемы многих россиян. Наличие собственного жилья вносит в жизнь людей элемент благополучия и стабильности, и очень важно, по мнению социологов, чтобы жилье появлялось как можно раньше, а не после десятилетних ожиданий. В этом отношении альтернативы ипотечному жилищному кредитованию не существует.

Приобретение жилья в кредит является распространенной практикой во многих странах мира. Выплаты по кредиту, отложенные на много лет, включаются в текущие расходы, что дает возможность эффективно планировать семейный бюджет и направлять часть средств на другие долгосрочные цели.

Такая ситуация приводит к тому, что происходит разрыв сложившихся связей, существуют трудности с формированием каналов сбыта, возникают проблемы финансирования крупных сделок.

Таким образом обостряется проблема долгосрочного кредитования граждан с целью приобретения ими жилья. Об актуальности этой проблемы говорит, в частности, тот факт, что российские регионы начали реализовывать свои собственные ипотечные программы, каждая из которых строится по местным стандартам и различным схемам. При этом региональные структуры,

не обладая достаточным опытом, испытывают острую необходимость в методической и практической помощи при развитии рынка ипотечного кредитования.

Одним из главных преимуществ при продаже недвижимости, является правильно определенная цена на нее. Задача собственника попасть в конъюнктуру рынка, предложить недвижимость по стоимости, адекватной той, которую просят за аналогичную. Для этого необходимо оценить имеющуюся недвижимость, используя услуги оценщика. Услуги оценщика практически не востребованы в том случае, когда недвижимость выставляется на продажу.

Очень важна оценка стоимости недвижимости, в том числе оценка недвижимости под залог, оценка стоимости жилья для ипотечного кредитования, оценка имущества и обеспечения кредитования под залог.

Залог недвижимости всегда являлся одним из наиболее надежных способов обеспечения надлежащего исполнения обязательств. Сущность ипотеки состоит в том, что кредитор (он же залогодержатель) вправе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного югом обязательства, обратиться взыскание на предмет ипотеки и получить из порученной от продажи суммы причитающийся ему долг.

Недвижимость обладает высокой стоимостью и считается одним из наиболее удачных - способов вложения капитала, в связи с тем, что цена на нее не подвержена значительным и непредсказуемым колебаниям.

Оценка недвижимости необходима тогда, когда решается вопрос по суду и когда заключается ипотечный договор или выдается любой кредит под залог недвижимости.

Оценка недвижимого имущества требует специального образования, подготовки и опыта и поэтому выполняется профессионалом, имеющим соответствующую лицензию.

Оценка залоговой стоимости присутствует в различных сегментах рынка жилищной ипотеки: при выдаче кредитов, их продаже или переуступке; при эмиссии, размещении, обращении ипотечных ценных бумаг и т.д.. Отсутствие

же обязательного к применению стандарта указанной стоимости, формализованных критериев ее оценки, разнообразие требований кредиторов к ее определению приводят в ряде случаев к искажению результатов оценки.

Смысл оценки состоит в том, чтобы показать реальную стоимость объекта. Ведь цена объектов недвижимости может вырасти или упасть в зависимости от различных условий и обстоятельств рынка.

В данной квалификационной работе будет исследован процесс оценки квартиры, передаваемой в ипотечный кредит банку.

Цель работы: оценить рыночную стоимость жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования.

Для выполнения поставленной цели определен следующий круг задач:

- описать теоретические аспекты определения рыночной стоимости недвижимости в ипотечном кредитовании;

- выявить необходимость оценки жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования;

- произвести описание и характеристику объекта оценки жилой недвижимости;

- произвести оценку рыночной стоимости жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования.

Аналитической базой обоснования концептуальных положений квалификационной работы является обеспечение достоверности, содержащихся в нем выводов и предложений.

В ходе исследований в рамках квалификационной работы применялись различные методы: логический анализ, системный подход, метод экспертных оценок, ретроспективный анализ, табличный метод и другие.

Объектом исследования в данной квалификационной работе является двухкомнатная квартира, площадь 51 кв. м, расположенная по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 87/1.

1. Теоретические основы оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования

1.1 Понятие и экономическое содержание ипотечного кредитования жилой недвижимости

При определении сущности ипотечного жилищного кредитования необходимо определить содержание отдельных элементов системы ипотечного кредитования.

Действие и развитие системы ипотечного жилищного кредитования возможно на базе первичного и вторичного рынка ипотечного капитала.

Рынок ипотечного капитала можно определить, как часть финансового рынка, в рамках которого осуществляется перераспределение финансовых ресурсов, которые обеспечиваются под залог объектов недвижимости.

Следует отметить, что рынок ипотечного капитала классифицируется по типам недвижимости, которое используется в качестве залога.

Что касается рынка первичного ипотечного капитала, то он включает в себя кредиторов, которые предоставляют заемные средства и заемщиков, которые инвестируют свои средства в приобретенные объекты недвижимости.

В процессе первичного рынка создается именная ценная бумага, которая определяется в качестве закладной, удостоверяющей право владельца на исполнение по действующему обязательству, не требующая иных документальных подтверждений. Залогодатель является должником, отвечающим по закладной.

При этом закладная может переуступаться другим лицам, которые приобретают все права прежнего владельца закладной. Передача данной ценной бумаги оформляется в установленном порядке - по средствам передаточной надписи. Так же закладная может быть сама предметом залога при ипотечном жилищном кредитовании.

Наглядно схему первичного рынка ипотечного капитала можно рассмотреть на рисунке 1.1.

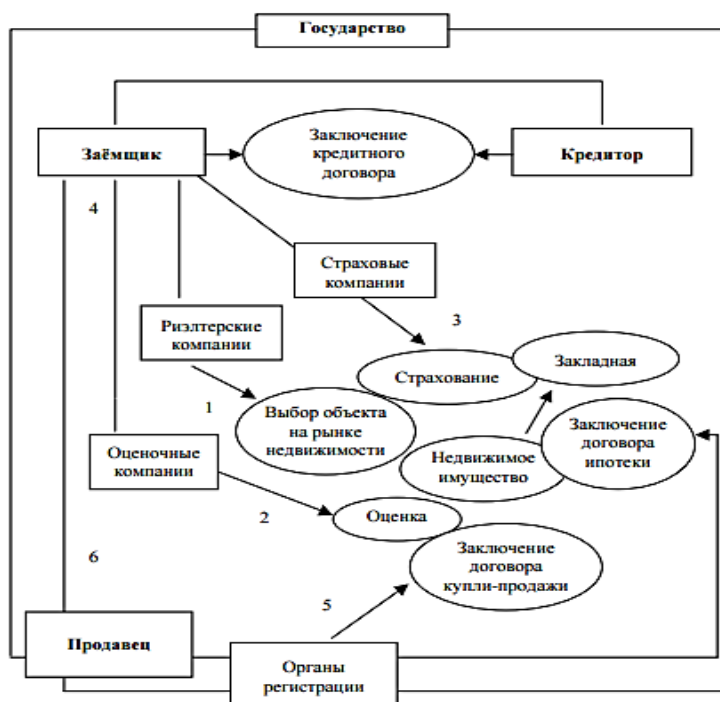


Рисунок 1.1 - Схема действия первичного рынка ипотечного жилищного кредитования (ИЖК)

По рисунку 1.1 видно, что между кредитором и должником формируются договорные отношения на основе составления договора ипотечного жилищного кредитования.

В рамках вторичного рынка осуществляется купля-продажа закладных, которые были ранее выпущены на первичном рынке.

Главной задачей вторичного рынка ипотечного капитала является обеспечение первичных кредиторов возможностью реализовать первичную закладную, а на вырученные средства предоставить другой кредит на местном рынке.

При этом государство со своей стороны заинтересованно в развитии, как и в первичном, так и вторичном рынке ипотечного капитала. Отношения между кредитором и должником оформляются ипотечным договором. Таким образом,

можно отметить, что основными показателями, характеризующими особенности ипотечного рынка, являются процентные ставки по ипотечным кредитам.

Следовательно, можно сказать, что ипотечное жилищное кредитование (ИЖК) - это порядок реализации отношений, возникающих по поводу выдачи, продажи и обслуживания ипотечных кредитов.

И поэтому рынок ипотечного жилищного кредитования не целесообразно рассматривать обособленно от других финансовых рынков. Наглядно схема взаимодействия элементов ипотечного жилищного кредитования представлена на рисунке 1.2.

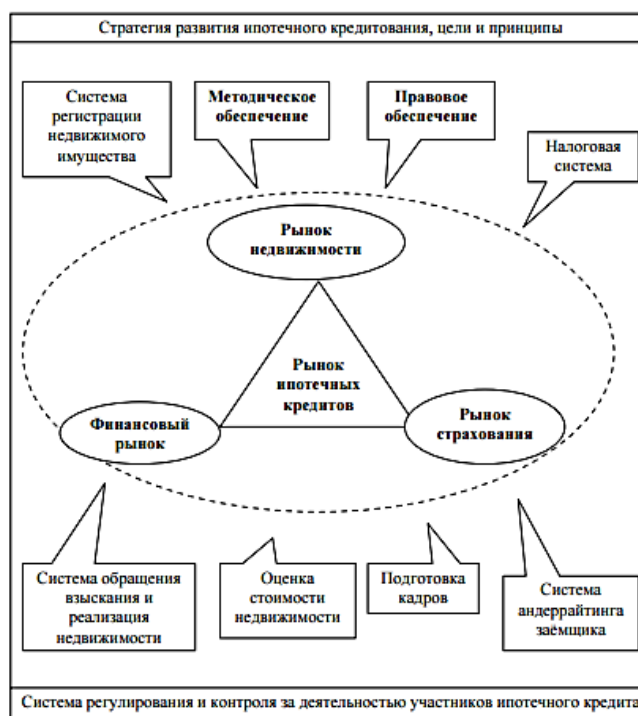


Рисунок 1.2 - Основные элементы системы ИЖК

По схеме, представленной на рисунке 1.2 рынок ипотечного жилищного кредитования является неотъемлемой частью рынка недвижимости и финансового рынка страны в целом.

Следовательно, можно выделить две основные особенности современного состояния российской системы ипотечного кредитования: формирование четкой

системы нормативно-правового регулирования; существенное расширение круга субъектов системы ипотечного кредитования.

Рассмотрим основные подходы к определению ипотеки.

Сравнительная характеристика понятийного аппарата представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1 - Сравнительная характеристика понятий «ипотека»

Источник	Подход к определению
Советский энциклопедический словарь	Ипотека - залог недвижимости (земли, строений) с целью получения долгосрочной ссуды
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020)	Ипотека - залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с земельным участком или правом пользования им
Гражданский Кодекс РФ, 2 (Заполнитель1) ¹ часть.	Ипотека - это залог. В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом.
Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»	Ипотека - это кредит или займ, предоставленный на срок три года и более банком или кредитной, организацией или юридическим лицом (не кредитной организацией) физическому лицу с целью приобретения жилья под залог этого жилья.

Таким образом, обобщая приведенные понятия, можно определить современное понятие: «Ипотека» (как правоотношение) есть залог недвижимого имущества с целью получения ипотечного кредита. Для ипотеки характерно оставление имущества в руках должника.

«Ипотека» (как ценная бумага) подразумевает «закладную» - долговой инструмент, удостоверяющий права залогодержателя на недвижимое имущество; это именная ценная бумага, удостоверяющая право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой

¹ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон [Электронный ресурс] от 16.07.1998 г № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г) - Режим доступа: <https://base.garant.ru/12161093/>

имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество.

Обычно закладная свободно обращается на рынке.

Залог можно назвать одним из методов обеспечения правильного исполнения обязательств и, в сравнении с некоторыми другими вариантами обеспечения (такими как банковская гарантия, поручительство и др.), ипотека представляется наиболее используемой с той точки зрения, что с её помощью легче провести принудительное взыскание.

Систему правового регулирования ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации можно представить, как совокупность законодательных актов по уровням власти.

Совокупность законодательных и нормативно-правовых актов, регулирующих систему ипотечного жилищного кредитования на сегодняшний день в РФ² представлена наглядно в таблице 1.2.

Таблица 1.2 - Система законодательного регулирования ипотечного жилищного кредитования в РФ

Наименование законодательного, нормативно-правового акта	Основные положения нормативного акта
Конституция РФ от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ	Права граждан на нормальное жилье
Гражданский кодекс РФ	Понятие залоговой сделки
Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г.)	Понятие недвижимости и признание прав на него
ФЗ № 102-ФЗ «О ипотеке» (залоге недвижимости)» от 05.10.2015 г. (ред. от 01.07.2017 г.)	Сущность ипотеки
«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.)	Установление нормативов обеспечения жилой площадью одного человека

² «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017 г) Федеральный закон [электронный ресурс] от 21.07.1997 г № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г)

Проанализировав систему нормативного регулирования, стоит отметить, что в действующем законодательстве федерального уровня не прописано единого определения понятия ипотеки, что не дает единообразного толкования данного термина. Что касается регионального уровня правового регулирования, то стоит отметить, что во многих субъектах РФ приняты законы субъектов, разработаны различные целевые программы и положения по развитию ипотечного жилищного кредитования на территории субъекта.

Так же стоит отметить, что регулирование ипотечного жилищного кредитования так же осуществляется и на уровне муниципального образования.

Таким образом, на сегодняшний день понятийный аппарат ипотечного жилищного кредитования на различных уровнях власти существенно различается.

Помимо на прямую регулирующих процесс ипотечного кредитования нормативно-правовых и законодательных актов, существует ряд региональных законодательных актов, принимаемых в регионах Российской Федерации в области ипотечного кредитования.

В большинстве субъектов РФ приняты соответствующие законы, целевые программы, положения о развитии системы ипотечного кредитования на их территории.

Муниципальные образования также могут принимать различные правовые акты по регулированию процесса ипотеки, однако, понятийный аппарат и подходы к регулированию отношений, возникающих в процессе ипотечного кредитования, существенным образом отличаются.

По степени развития правового регулирования ипотечного кредитования в различных субъектах РФ можно выделить три группы регионов.

Первая группа характеризуется высоким уровнем проработанности регионального законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, которое дополняет федеральное. Во вторую группу могут быть отнесены те субъекты, в которых роль в регулировании и развитии ипотеки по средствам региональных законов и программ превалирует над федеральными. В третью

группу входят те субъекты, в которых ипотека регулируется практически только федеральным законодательством.

При этом в региональном законодательстве, как и в федеральном, содержатся различные понятия ипотеки.

Основная задача государства в становлении системы ипотечного жилищного кредитования предполагается в создании законодательной базы и нормативном регулировании процесса с целью снижения финансовых рисков участников и повышения доступности жилья для граждан.

Для того чтобы определить направления развития ипотеки с учетом ее социального аспекта разрабатываются различные программы и проекты на федеральном уровне.

Основными из них являются: Программа «Жилище», Национальный проект «Доступное и комфортное жилье», Центр «Дом. РФ».

На сегодняшний день основной организацией, регулирующей систему ипотечного кредитования в РФ ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), которое представляет собой финансовый институт развития в жилищной сфере. АИЖК первоначально был создан в 1997 году постановлением Правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики.

30 ноября 2018 года совет АИЖК принял решение предложить общему собранию акционеров на основании распоряжения Минюста России изменить фирменное название на АО «ДОМ.РФ».

АО «ДОМ.РФ» реализует такие направления как: привлечение инвестиций, повышение качества и доступности жилья за счет разработки и внедрения федеральных стандартов, для выгодного приобретения жилья в ипотеку, взаимодействие с оценочными организациями.

1.2 Особенности организации современного рынка ипотечного кредитования жилой недвижимости в России: преимущества и недостатки ипотеки

За последние несколько лет рынок ипотечного кредитования претерпел существенные изменения, особенно это связано с образовавшейся кризисной ситуацией как в экономике страны, так и в мировом сообществе.

Проведя исследования результатов деятельности «ДОМ.РФ» можно отметить, что по официальным данным, несмотря на финансовый кризис и пандемию в 2020 году был выдан рекордный объем ипотечных кредитов за всю историю наблюдений: 1,7 млн кредитов (+34 % к 2019 году) на 4,3 трлн. руб. (+50 %), в том числе в декабре выдано 208 тыс. кредитов (+43 %) на 550 млрд. рублей (+59 %). Беспрецедентный рост кредитования за год во многом обеспечен высоким спросом на вторичном рынке (72 % всех выдач).

Спрос на ипотеку стимулировало снижение ипотечных ставок как за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России, так и за счет запуска льготной ипотечной программы.

Средние ставки по ипотеке в ноябре составили 7,4 %, в т.ч. на первичном рынке - 5,9 %, на вторичном рынке - 8,1 %. На фоне исторически низких ставок важным фактором роста выдачи остается рефинансирование имеющихся кредитов - 13,7 % по итогам января-ноября 2020 года (год назад - 6,8 %).

Ипотечный портфель на 31.12.2020 года с учетом секьюритизации составил 9,8 трлн. руб. (более 9 % ВВП).

Рост ипотечного портфеля в годовом выражении (+19,4 %) соответствует его динамике в предшествующие три года (в среднем +18 % в 2017-2019 годы).

Рекордный рост ипотечного кредитования не привел к образованию «пузыря»: ипотека остается наиболее качественным сегментом кредитования физлиц.

Доля просроченной задолженности свыше 90 дней по ипотечным кредитам снизилась и составляет менее 1,4 %, по другим кредитам населению - 8,5.

Далее на рисунке 1.3 можно наблюдать ключевые показатели и количество выданных ипотечных кредитов за ноябрь - январь 2020 года.

Ключевые показатели	Ноябрь 2020	Янв.-ноя. 2020	2020 год
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс.	188,5 (+62,5%)	1 501,2 (+33,5%)	1 709 (+35%)
- На первичном рынке	46,9 (+50,7%)	433,5 (+42,8%)	485 (+43%)
- На вторичном рынке	141,6 (+66,8%)	1067,6 (+30,1%)	1 224 (+32%)
- Доля кредитов на первичном рынке, %	27,4 (-1,9 п.п.)	28,9 (+1,9 п.п.)	28 (+2 п.п.)
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	491,3 (+81,5%)	3 735,7 (+49,2%)	4 286 (+50%)
Доля рефинансирования в выдачах, %	13,6 (+3,2 п.п.)	13,7 (+7,8 п.п.)	13,7 (+6,9 п.п.)
Средневзвешенная ставка по ипотеке (за период), % годовых	7,4 (-1,8 п.п.)	7,7 (-2,3 п.п.)	7,6 (-2,2 п.п.)
- На первичном рынке, % годовых	5,9 (-2,6 п.п.)	6,4 (-3,2 п.п.)	6,3 (-3,1 п.п.)
- На вторичном рынке, % годовых	8,1 (-1,4 п.п.)	8,4 (-1,8 п.п.)	8,4 (-1,8 п.п.)
	На 01.12.2020		
Ипотечный портфель ¹ , млрд руб.	9 787 (+19,4%)		
- В т. ч. на балансе банков	9 152 (+20,4%)		

¹ Включает задолженность на балансе банков, приобретенные банками права требования по ипотечным жилищным кредитам и секьюритизированные кредиты.
² Предварительные оценки
Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 1.3 - Ключевые показатели выдачи за 2020 год

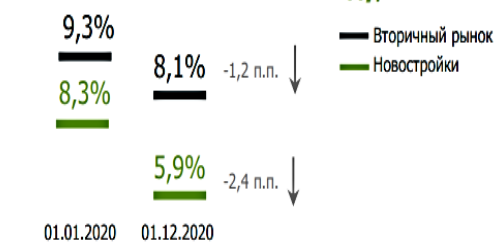
Особенно важным элементом, определяющим спрос на ипотеку выступает процентная ставка. Ставки по ипотеке в ноябре-декабре 2020 года находились вблизи исторических минимумов.

Ставка на новостройки составила - 5,9 %, а ставка по кредитам на готовое жилье - 8,1 %.

Низкий уровень ставок сохранится в ближайшие месяцы в условиях мягкой денежно-кредитной политики Банка России и продления программы льготной ипотеки (до 01.07.2021 года).

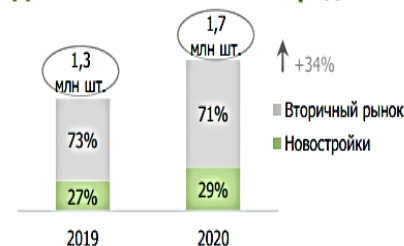
На рисунке 1.4 более подробно показана ставка по ипотечному кредитованию.

Ставки по ипотеке в 2020 году, %



Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Динамика ипотечного кредитования



Источники: Банк России, оценка ДОМ.РФ.

Льготная ипотека под 6,5%

в 2020 г. выдано **345,6 тыс. кредитов** на сумму более **1 трлн руб.**

Рисунок 1.4 - Ставки по ипотечному кредитованию за 2020 год

Что касается выдачи ипотечных кредитов, то за январь-ноябрь 2020 года было выдано 1,5 млн. кредитов (+33,5 % к 11 месяцам 2019 года) на 3,7 трлн. руб. (+49,2 %) больше, чем за весь рекордный 2018 год. В ноябре выдано 188,5 тыс. кредитов (+62,5 % к ноябрю 2019 года) на 491,3 млрд. руб. (+81,5 %). По оценке ДОМ.РФ и Frank RG, в декабре 2020 года выдано 208 тыс. кредитов (+43 %) на 550 млрд. рублей (+59 %). Далее рассмотрим выдачу ипотечных кредитов на рисунке 1.5



Рисунок 1.5 - Выдача ипотечных кредитов, вклад в годовой прирост

Основная причина роста - снижение ипотечных ставок во всех сегментах рынка. Дополнительный фактор роста на первичном рынке - повышение доверия к приобретению жилья в стадии строительства. В последние месяцы беспрецедентный рост выдач обеспечивается во многом за счет кредитов на покупку жилья на вторичном рынке (71 % выдачи). На фоне исторически низких

ставок по кредитам вырос объем рефинансирования ранее выданных кредитов (13,7 % в январе - ноябре 2020 года).

В результате около 234 тыс. семей смогли сократить платежную нагрузку новых ипотечных кредитов (без учета рефинансирования) выдано около 1,5 млн. штук - на 25 % больше, чем год назад. Ниже на рисунке 1.6 можно рассмотреть рефинансирование ипотеки за 2019-2020 год.



Рисунок 1.6 - Рефинансирование ипотеки за период 2019-2020 гг.

Далее на рисунке 1.7 увидеть количество выданных кредитов по целям, тыс. ед. за 2019 - 2020 год.

	2019	2020	Изменение
Новостройки	340	485	+43%
Рефинансирование кредитов	88	234	+167%
Новые кредиты на готовое жилье	841	990	+18%
Всего	1269	1709	+35%

Рисунок 1.7 - Количество выданных ипотечных кредитов по целям, тыс. ед. за период 2019-2020 гг.

Ипотечные программы с государственным участием. В декабре - ноябре 2020 года в рамках ипотечных программ с государственным участием выдано

379,5 тыс. кредитов на сумму около 1,1 трлн. рублей. Это составляет: 25,3 % всей выдачи ипотеки с начала года; 87,5 % выдачи ипотеки на первичном рынке.

После снижения в ноябре к предыдущему месяцу количество выданных ипотечных кредитов по программам в декабре восстановилось.

По льготной ипотеке под 6,5 % в декабре выдано 47,6 тыс. кредитов на сумму 146,8 млрд. рублей. В целом по 2020 году - 345,6 тыс. кредитов на сумму свыше 1 трлн. рублей.

В рамках «Дальневосточной ипотеки» в декабре заключено 1,3 тыс. кредитных договоров на сумму 4,8 млрд. рублей.

В целом по 2020 году - 14,7 тыс. кредитов на сумму 52,4 млрд. рублей.

На рисунке 1.8 предоставлены выдача кредитов в декабре - ноябре 2020 года.

	11 мес. 2020		Ноябрь	
	тыс. кредитов	млрд рублей	тыс. кредитов	млрд рублей
Всего	1 501,2	3 735,7	188,5	491,3
в том числе:				
Льготная ипотека по ставке 6,5%	301,3	865,4	38,0	144,8
«Семейная ипотека»	71,1	190,1	6,1	16,7
«Дальневосточная ипотека» ¹	13,3	47,5	1,0	3,7
Прочие ипотечные кредиты	1 121,7	2 649,5	143,4	326,1

¹ заключено кредитных договоров

Источники: Банк России, Минфин России, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 1.8 - Выдача ипотечных кредитов в декабре - ноябре 2020 года

Что касается портфеля ипотечных кредитов, то его общий объем по состоянию на 01.12.2020 года составил 9,8 трлн. рублей - около 9 % ВВП.

Темп роста ипотечного портфеля в годовом выражении (+19,4 %) соответствует его средней динамике за последние три года (+18 % в 2017-2019 гг.).

Наглядно структура ипотечного портфеля представлена на рисунке 1.9.

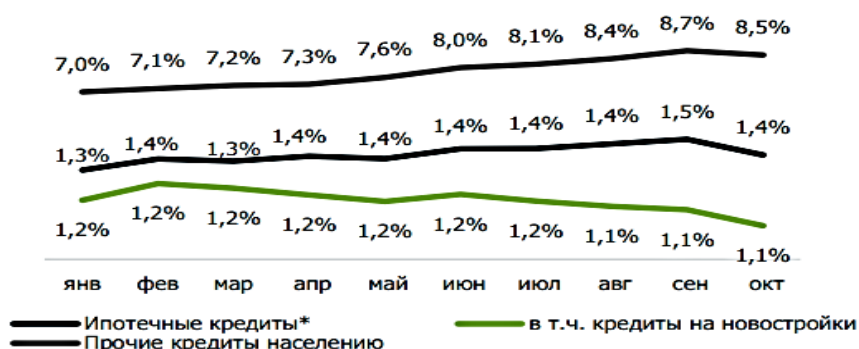


* - Включая жилье в новостройках после их ввода в эксплуатацию.
 Источники: Банк России, Reuters, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 1.9 - Ипотечный портфель за 2020 год

Рассматривая систему ИЖК нельзя не учитывать качество ипотечных кредитов. Доля просроченной задолженности свыше 90 дней по ипотечным кредитам снизилась и составляет менее 1,4 %, в том числе на первичном рынке - менее 1,1 %. По другим кредитам населению - 8,5 %. Практически отсутствуют кредиты с низким первоначальным взносом.

По данным Банка России, всего около 3 % кредитов выдается с первоначальным взносом менее 10 %. Рассмотрим долю просроченной задолженности по различным ипотечным кредитам на рисунке 1.10.



*в т. ч. кредиты на улучшение жилищных условий, не обеспеченные залогом права собственности на жилье или ДДУ.
 Источники: Банк России, расчеты ДОМ.РФ.

Рисунок 1.10 - Доля просроченной задолженности по различным ипотечным кредитам сроком свыше 90 дней

Из этого всего можно сделать не большой вывод что ипотека остается самым качественным сегментом кредитования физических лиц.

1.3 Методика оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования

Ипотечно-инвестиционные модели применяются для определения стоимости объекта недвижимости с учетом условий финансирования.

Ипотека - это залог недвижимого имущества, при котором кредитор-залогодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного имущества залогодателя преимущественно перед другими кредиторами.

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверяются закладной.

Закладная - это именная ценная бумага, определяющая следующие права ее владельца:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства;

- право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Составление и выдача закладной не допускаются в следующих случаях:

- если предметом ипотеки являются предприятие как имущественный комплекс, земельные участки сельскохозяйственного назначения, леса и право аренды этих видов недвижимого имущества;

- ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена.

Как способ финансирования ипотечное кредитование имеет следующие преимущества:

- создает возможности для привлечения дополнительных денежных средств с целью финансирования объекта недвижимости;
- создает эффект финансового рычага (левереджа), то есть использование заемных средств позволяет повысить доходность собственного капитала;
- возникает возможность диверсификации собственного капитала;
- возможно получение налоговых льгот (по налогу на прибыль).

На практике выделяют следующие расчетные характеристики ипотечных кредитов:

- остаток основной суммы кредита;
- процент выплаченной основной суммы кредита;
- отдача кредитора.

Остаток основной суммы кредита обычно рассчитывается в процентах как отношение коэффициента настоящей стоимости аннуитета в течение оставшегося срока амортизации кредита к коэффициенту настоящей стоимости аннуитета в течение всего срока кредитования при соответствующей норме процента:

$$B = \frac{f_5^*}{f_5}, \quad (1.1)$$

где: B - остаток основной суммы кредита;

f_5^* - коэффициент настоящей стоимости аннуитета в течение оставшегося срока амортизации кредита;

f_5 - коэффициент настоящей стоимости аннуитета в течение всего срока кредитования.

Остаток основной суммы кредита обычно рассчитывается при досрочном погашении кредита и при продаже объекта до окончания срока его кредитования.

Процент выплаченной основной суммы кредита рассчитывается несколькими способами:

$$P = \frac{f_3}{f_3^*}, \quad (1.2)$$

где: P - процент выплаченной основной суммы кредита, определяется как отношение фактора фонда возмещения для всего срока кредитования к фактору фонда возмещения за расчетный период;

f_3 - фактор фонда возмещения для всего срока кредитования;

f_3^* - фактор фонда возмещения для расчетного периода.

Отдача кредитора равняется норме процента, если кредитный договор не предусматривает дополнительных условий (платежей).

К дополнительным платежам относят дисконтные пункты, стоимость оформления кредита, штрафы за досрочное погашение кредита.

Дисконтные пункты - это выраженная в процентах скидка с основной суммы кредита. Обычно один дисконтный пункт равняется одному проценту от основной суммы кредита.

Таким образом, заемщик получает основную сумму кредита, уменьшенную на количество дисконтных пунктов, а платежи по кредиту определяются в соответствии с первоначальной основной суммой кредита.

Следовательно, кредитор увеличивает свою отдачу за счет получения дополнительных платежей от заемщика.

Стоимость оформления кредита определяется в момент заключения кредитного договора и включает расходы на подготовку и оформление документов, таких как кредитная справка, схема амортизации кредита и др..

Штраф за досрочное погашение кредита определяется как процент от невыплаченной основной суммы кредита на момент досрочного погашения.

Этот платеж обычно включается в кредитный договор и используется для снижения риска убытков кредитора в результате досрочного поступления денежных средств, которые требуют быстрого размещения.

2. Анализ и подготовка информационной базы для оценки объектов недвижимости при ипотечном кредитовании

2.1 Организационно-экономическая характеристика ООО «Оценка 28»

ООО «Оценка 28» создано в г. Благовещенске Амурская область в 2019 году (свидетельство о государственной регистрации № 465 от 10.06.2019 г.) и с момента создания оказывает услуги по профессиональной оценке стоимости бизнеса предприятий (акций), оценке недвижимости, оценке транспортных средств, оценке оборудования и прочего имущества.

Руководитель организации ООО «Оценка 28» Клейменова Анна Юрьевна имеет два высших образования; первая специализация - «Операция с недвижимым имуществом», вторая «Юриспруденция».

Работы по оценке выполняются квалифицированными специалистами на основании диплома о прохождении профессиональной подготовки.

Специалисты обладают большим опытом работы, что позволяет выдерживать заявленные сроки выполнения работ и оказывать профессиональные оценочные услуги.

В ООО «Оценка 28» отчеты составляются в соответствии с Федеральным законом от 12.03.2014 года № 33-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», включают в себя проведение экспертизы, оформление отчета об оценке объекта.

Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 001795 выдана Министерством имущественных отношений от 15.10.2015 года и продлена на срок до 15 октября 2025 года.

Далее рассмотрим особенности организации оценочной деятельности в ООО «Оценка 28».

Основные направления оценочной деятельности ООО «Оценка 28» предлагает оценку собственности по следующим направлениям:

- для ипотечного кредитования;
- для определения доли прав;
- оценка стоимости транспортных средств;
- оценка стоимости оборудования;
- оценка стоимости машин;
- оценка объектов строительства незавершенного;
- оценка недвижимости коммерческого типа;
- оценка производственных помещений;
- оценка сооружений и зданий;
- оценка нежилых помещений.

Так же на сегодняшний день ООО «Оценка 28» имеет аккредитацию в ПАО «Сбербанк» (Дом Клик) в части ипотечного кредитования.

Так как оценочная деятельность становится все востребованной во всех секторах экономики, многие банки требуют от потенциального заемщика провести независимую оценку залогового обеспечения, поэтому распространенной ситуацией, при которых банки сотрудничают с оценочными компаниями, является кредитование под залог.

Рассмотрим организационную структуру организации ООО «Оценка 28».

Условно можно разделить организацию на два отдела - технический и юридический: в техническом отделе занимаются непосредственно объектом недвижимости, а в юридическом всей документацией, необходимой для оценки недвижимости, а также решением юридических проблем.

Отделы взаимодействуют друг с другом посредством горизонтальных связей.

Наглядную структуру организации можно рассмотреть на рисунке 2.1.

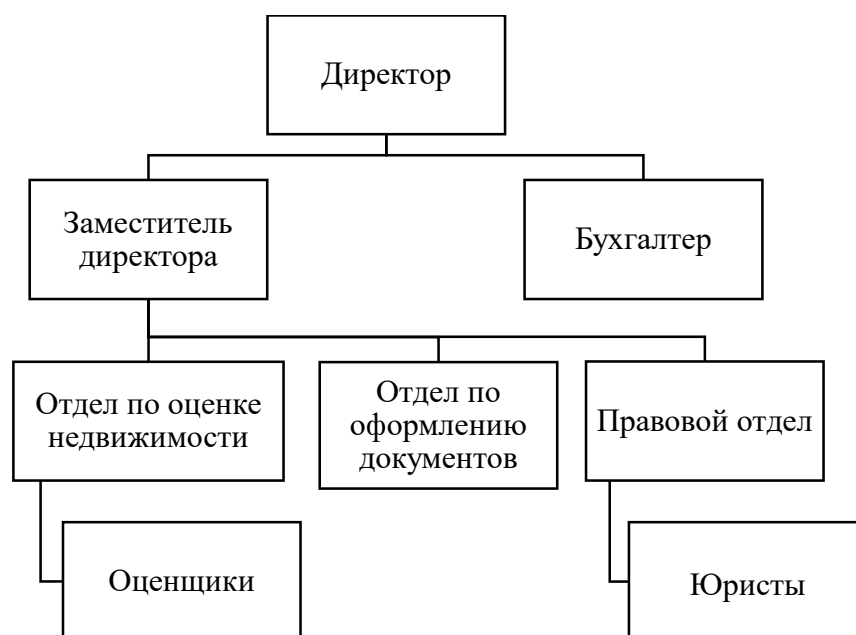


Рисунок 2.1 - Организационная структура ООО «Оценка 28»

По данным рисунка 2.1 мы можем сделать вывод об организационной структуре организации. Для организации ООО «Оценка 28» характерна линейная структура управления и вертикальное подчинение.

Рассмотрим основные экономические показатели деятельности ООО «Оценка 28» за период 2019-2020 года в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Основные экономические показатели деятельности ООО «Оценка 28»

Показатели	2019 г.	2020 г.	Отклонение
Выручка, тыс. руб.	3400	4900	1500
Расходы, тыс. руб.	3110	4021	911
Прибыль, тыс. руб.	290	879	598
Среднесписочная численность работников, чел.	6	9	3
Количество проведенных оценок жилой недвижимости, шт.	52	73	21
- первичка	30	41	11
- вторичка	22	32	10
Количество проведенных оценок объектов коммерческого назначения, шт.	18	25	7
Количество проведенных оценок жилых объектов под залог, шт.	36	48	12
Количество проведенных оценок земельных участков, шт.	15	10	5

По данным таблицы 2.1 отметим следующие изменения основных экономических показателей. Выручка организации за год увеличилась на 1500 тыс. руб.. Расходы увеличились на 911 тыс. руб.. Прибыль увеличилась на 598 тыс. руб.. Данный рост был вызван расширением штата, а, следовательно, и увеличением выполненных заказов на оценку недвижимости.

ООО «Оценка 28» - динамично развивающаяся компания, оказывающая профессиональные услуги в области оценки недвижимого имущества. На данный момент организация является весьма успешной и конкурентно способной в своей сфере деятельности.

2.2 Анализ рынка недвижимости и ипотечного кредитования объектов недвижимости

Анализируя выборочное обследование цен на рынке жилья в Амурской области, в 2021 году средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке составила 94 554 рубля, на вторичном - 96 074 рубля. Средние цены рассчитаны с учетом ежегодного пересмотра количества проданной общей площади квартир. Цены на жилье в первом квартале 2021 года по сравнению с предыдущим кварталом на первичном рынке выросли на 7,29 %, на вторичном - на 10,12 %.

Амурская область входит в ТОП - 5 регионов страны с самой низкой средней ставкой по ипотеке. Результаты всероссийского рейтинга регионов в сфере ипотечного кредитования на днях предоставил Центральный Банк РФ. Общий портфель ипотечных кредитов в Приамурье составил 54,2 миллиарда рублей.

С начала года темп прироста выданных кредитов увеличился более чем на 21 % - банки области выдали 1,3 тысячи таких кредитов на сумму свыше 3,7 миллиарда рублей. При этом Амурская область входит в ТОП - 5 регионов страны с самой низкой средней ставкой по ипотеке, которая с начала года

составила 6,26 % годовых. По этому показателю регион занимает четвертое место среди всех субъектов России. Прежде всего это обусловлено целым комплексом льготных государственных ипотечных программ. Благодаря низким ставкам, свое жилье смогли получить 3 177 амурских семей на общую сумму более 10 миллиардов рублей.

Лидирующие позиции среди льготных ипотечных программ по-прежнему удерживает «Дальневосточная ипотека». С 7 декабря 2019 года по 31 декабря 2024 года на территории Дальневосточного Федерального округа в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации действует программа по выдаче гражданам Российской Федерации (независимо от места регистрации) льготных ипотечных кредитов «Дальневосточная ипотека» для приобретения (в том числе строительства) жилья на территории Дальневосточного федерального округа.

Особенностью программы является беспрецедентно низкая процентная ставка на весь срок кредитования - 2 % годовых на срок до 20 лет. На начало апреля амурчане подали почти 6,2 тысячи заявок на улучшение жилищных условий, 3,7 тысячи из которых уже одобрены в кредитных учреждениях области. 1 689 семей получили 5,8 миллиарда рублей для покупки собственного жилья.

На втором месте по популярности - программа ипотеки с господдержкой под 6,5 % годовых. Меньше чем за год 700 жителей региона получили почти 2,2 миллиарда рублей.

Действие этой программы ранее было продлено до 1 июля 2021 года. За счет этого больше амурчан вне зависимости от возраста и семейного положения смогут приобрести первичное жилье по ставке ниже рыночной.

Также в Амурской области продолжают действовать программы семейной и сельской ипотеки. Почти 900 амурчан стали благодаря им обладателями собственного жилья на общую сумму 2 миллиарда рублей.

В ТОП - 5 рейтинга регионов с самой доступной средней ставкой по ипотеке вошли исключительно регионы Дальнего Востока.

Первые три позиции занимают Чукотский автономный округ, Магаданская область и Приморский край, на четвертом месте Приамурье, а замыкает пятерку Республика Саха (Якутия).

Рассмотрим ипотеку на квартиру, на вторичное жилье в городе Благовещенске.

На данном этапе можно рассмотреть одно из 38 актуальных на 26.04.2021 года предложений от 4 банков, изучив условия, которые они предлагают.

Эти программы позволяют оформить ипотеку на квартиру на вторичное жилье в Благовещенске по средней ставке от 0,5 %.

Предложение по ипотечному кредитованию от ПАО «Сбербанк» заключается в следующем - приобретение готового жилья по условиям:

- ежемесячный платеж 12 268 руб.;
- процентная ставка 7,7 %;
- сумма кредита 2 944 320 руб.;
- необходимый доход 15 321 руб..

Более наглядно условия ипотечного кредитования от ПАО «Сбербанк» представлены на рисунке 2.2.

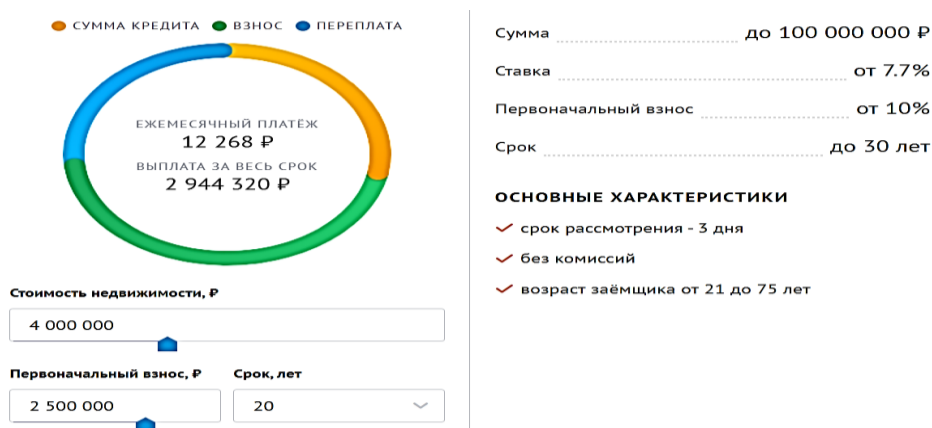


Рисунок 2.2 - Приобретение готового жилья в ПАО «Сбербанк»

Далее рассмотрим условия ипотечного кредитования ПАО «АТБ». Готовое жилье в ПАО «АТБ» предоставляется в ипотеку на условиях:

- ежемесячный платеж 17 398 руб.;

- процентная ставка 8 %;
- сумма кредита 4 175 520 руб.;
- необходимый доход 19 321 руб..

Более наглядно условия ипотечного кредитования ПАО «АТБ» представлены на рисунке 2.3.

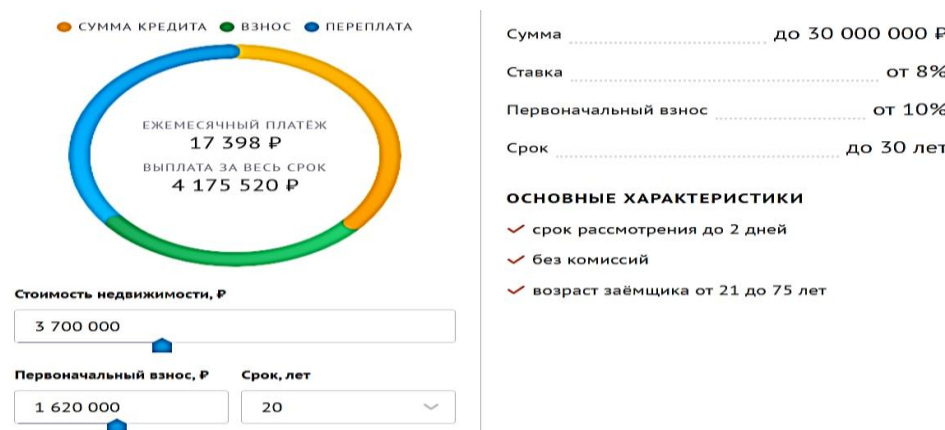


Рисунок 2.3 - Приобретение готового жилья в ПАО «АТБ»

Следующий ипотечный кредит квартиры можно рассмотреть в ПАО «Росбанк»:

- ежемесячный платеж 13 511 руб.;
- процентная ставка от 6,8 %;
- сумма кредита 3 242 640 руб.;
- необходимый доход 16 500 руб..

Далее можно рассмотреть пример на рисунке 2.4

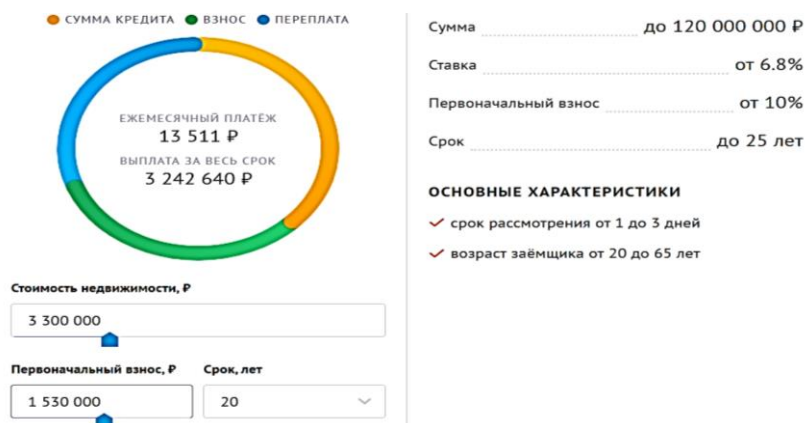


Рисунок 2.4 - Ипотечный кредит в ПАО «Росбанк»

Наглядный ипотечный кредит предоставлен нам в ПАО «ВТБ - 24»:

- ежемесячный платеж 10 632руб.;
- процентная ставка от 7,4 %;
- сумма кредита 2 551 680 руб.;
- необходимый доход 13 200 руб.

Далее на рисунке 2.5 рассмотрим более детально ипотечный кредит в ПАО «ВТБ - 24».

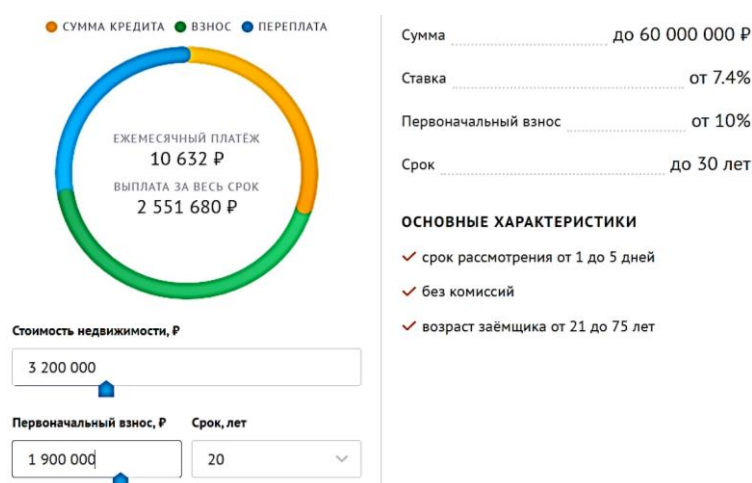


Рисунок 2.5 - Ипотечный кредит в ПАО «ВТБ - 24»

Анализируя данные и предложения, предоставленные нам по четырем банкам, можно сделать вывод, что для каждого банка характерны свои плюсы и минусы, то же самое можно сказать о наиболее эффективных предложениях по процентным ставкам.

2.3 Проведение подготовительных оценочных работ в отношении объекта ипотечного кредитования

Прежде всего стоит учесть, что оценка квартиры производится, когда жилье выбрано окончательно и имеется договоренность с продавцом. Чтобы оценка недвижимости для ипотеки была произведена, заемщик должен собрать необходимый пакет документов.

В него входят:

- правоустанавливающие документы;
- планы БТИ, включающие экспликацию квартиры;
- копия кадастрового паспорта;
- справка о том, что дом не фигурирует в планах на снос;
- копия своего паспорта и контактные данные.

Все бумаги подаются в виде оригиналов. В дальнейшем с каждой из них нужно будет снять копии, которые прикладываются к итоговому отчету.

Когда все необходимые документы будут собраны, заемщик обращается в оценочную компанию ООО «Оценка 28», заключает договор и договаривается о месте и времени проведения фотоотчета.

В назначенный день оценщик выезжает на объект г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 87/1, где проводит визуальный осмотр объекта оценки и предоставляет фотоотчет в ООО «Оценка 28», далее оценщику предстоит составить отчет жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования и в конечном результате предоставить отчет в ПАО «Сбербанк».

Отчет об оценке недвижимости необходим ПАО «Сбербанк» для определения рыночной стоимости данной квартиры - ведь банк берет ее в залог.

2.4 Идентификация объекта оценки и составления задания на проведение оценки

Для идентификации объекта оценки оценщик на основании данных о кадастровом номере объекта недвижимости проверяет сведения о нём на официальном сайте Росреестр, в том числе в Фонде данных государственной кадастровой оценки (ГКО).

В случае наличия расхождений сведений об объекте оценки в правоустанавливающих и/или правоподтверждающих документах и документах кадастрового учета, предоставленных заказчиком, с публичными данными

Росреестр, оценщик запрашивает у заказчика соответствующие пояснения, и они отражаются в задании на оценку.

Описание объекта оценки произведено на основании визуального осмотра, а также Технического паспорта на строение (помещение) и сооружение.

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, состоящая из двух жилых комнат, площадь кухни 8,00 кв. м., прихожей, одного встроенного шкафа, ванной, санузла, одной лоджии, общей полезной площадью 51 кв. м., в том числе жилой площадью 43,00 кв. м., высота потолка 2,55 м. (Приложение 4.)

Следующим этапом после визуального осмотра объекта оценки, оценщик ООО «Оценка 28» составляет здание на оценку, представленной нам в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Составление здания на оценку

Объект оценки	Жилая квартира общей площадью 51.00 кв.м, расположенная по адресу: г. Благовещенск, ул. Мухина, д.87/1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилая квартира общей площадью 51.00 кв.м, расположенная по адресу: г. Благовещенск, ул. Мухина, д.87/1
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Технический паспорт
Правообладатель (-ли)	Иванова Кристина Алексеевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей ипотечного кредитования объекта оценки в ПАО «Сбербанк»
Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки в целях ипотечного кредитования
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют

Продолжение таблицы 2.2

Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Ценность в качестве природного, культурного, развлекательного или научного объекта	Не выявлена
Территориально-экономическая зона	28-я территориально-экономическая зона
Дата оценки	05.05.2021г

Квартира расположена в пятиэтажном панельном жилом доме 1977 года постройки. Электроосвещение, газоснабжение, канализация, отопление, водоснабжение (горячее и холодное) - централизованные.

Прихожая - прямоугольная. Полы - ковролин (имп); входная дверь - двойная, внутренняя деревянная филенчатая; наружная дверь - металлическая; потолок окрашен водно-дисперсной краской (имп). Из прихожей имеется вход в зал, в прихожей встроен один шкаф; электроустановочные изделия - импортные (Турция).

Жилая комната - зал. Полы - ковролин (имп) по бетонной стяжке; стены - обои шелкография (имп); электроустановочные изделия - импортные (Турция); потолок - обои бумажные тисненные (имп); окна - двойные - двойные, створчатые, окрашены масляной краской.

Жилая комната - спальня. Полы - ковролин (имп) по бетонной стяжке; стены - обои шелкография (имп); электроустановочные изделия - импортные (Турция); потолок - обои бумажные тисненные (имп); окна - двойные - двойные, створчатые, окрашены масляной краской.

Кухня. Полы - линолеум по бетонной стяжке и ДВП; стены - обои виниловые (имп); электроустановочные изделия - импортные (Турция); потолки - обои бумажные тисненные (имп).

Ванная комната. Пол - керамическая плитка; стены - кафельная плитка, потолок - плитка потолочная; сантехника: ванная, раковина, смеситель - имп;

дверь - деревянная (ДВП) глухая однопольная, оклеена текстурованной полимерной пленкой.

Туалет. Пол - керамическая плитка; стены - кафель; потолок - плитка потолочная; сантехника: унитаз-комплект - имп; дверь - деревянная (ДВП) глухая однопольная, оклеена текстурованной полимерной пленкой; полки - деревянные, оклеены текстурованной полимерной пленкой.

Объект оценки расположен в Амурской области города Благовещенск по адресу улица ул. Мухина, д. 87/1, в 28-й территориально экономической зоне г. Благовещенск. Месторасположение объекта оценки можно рассмотреть на рисунке 2.6.

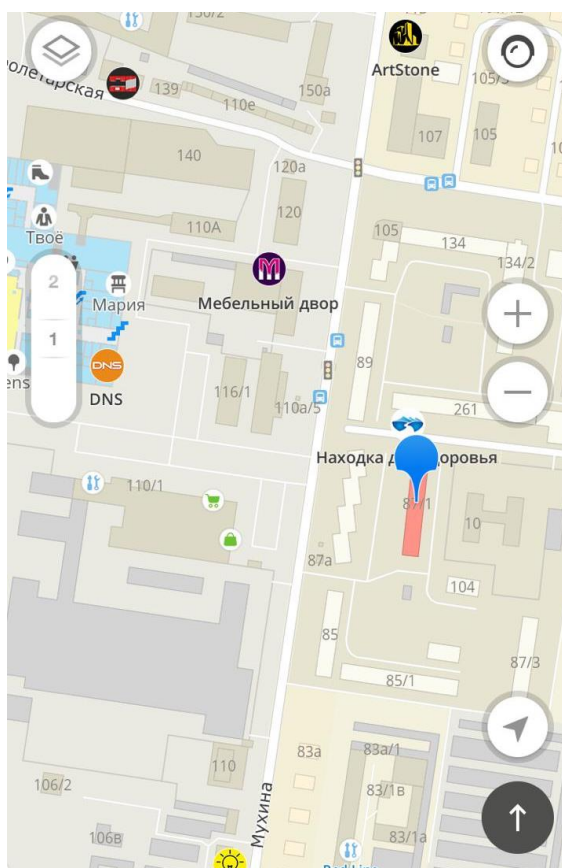


Рисунок 2.6 - Месторасположение объекта оценки

Объект расположен в жилом районе, удаленном от центра города Благовещенск, с хорошей транспортной доступностью и достаточно развитой инфраструктурой. Плотность застройки в этом районе относительно средняя. Средний возраст окружающих жилых домов около 20-45 лет.

Далее можно рассмотреть сведения об износах и устаревании.

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытие	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных «ступенях» или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа представлен в таблицы 2.4.

Таблица 2.4 - Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен объект оценки	120	1977	0	1

Данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ведомственных строительных норм (ВСН) 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ - это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Внешний износ - это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у объектов оценки. Таким образом, величина накопленного износа составляет 1 %.

3. Практика оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования

3.1 Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно (экономически) оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям.

Физическая возможность: объект оценки расположен на третьем этаже пятиэтажного, жилого дома. Жилой дом, в состав которого входит объект оценки, расположен в г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 87/1.

К земельному участку подведены инженерные сети: водоснабжение, электроснабжение, канализация, газ.

Окружение жилого дома, в состав которого входит объект оценки, составляют жилые дома. В связи с этим вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения физической возможности является использование объекта оценки в качестве жилой недвижимости.

Юридическая законность: объект оценки расположен на третьем этаже пятиэтажного многоквартирного жилого дома.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (гл. 3, ст. 22: «Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми») объект

оценки не может использоваться как объект коммерческой недвижимости, поскольку располагается над жилыми помещениями на втором этаже.

Текущее использование объекта оценки не нарушает никаких ограничений, предусмотренных нормативными и законодательными актами.

В связи с этим вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения юридической законности является его использование как объекта жилой недвижимости. Максимальная доходность: объект оценки, со слов заказчика, планируется использовать неисключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует использовать его как доходоприносящий объект недвижимости.

В связи с этим определение варианта, приносящего максимальную доходность, а также использование доходного подхода при определении стоимости объекта, по мнению оценщика, считается нецелесообразным.

Таким образом, в результате проведенного анализа было выявлено, принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

3.2 Оценка рыночной стоимости ипотечного кредитования различными методами

Далее приведем обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.

Использование затратного подхода является недостоверным и в данном отчете не применяется. Было принято решение об отказе от использования методов затратного подхода, так как затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на

приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома.

Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения.

Было принято отказаться и от использования метода доходного подхода так как, доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке.

Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно.

Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным.

Применение метода сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

1. Процедура метода сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

2. Выбор объектов-аналогов. На этапе сбора информации оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт)

аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.).

Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными жилищным комплексом (ЖК) РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена в таблицы 3.1.

Таблица 3.1 - Информация об объектах-аналогах

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения руб.	-	5300000	5050000	5500000	500000
Местоположение	-	сред. отд	сред. отд	сред. отд	сред. отд
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка
Время до метро/ж.д. станции/остановки и общественного транспорта	5 мин	5 мин	5 мин	5 мин	10 мин
Дата предложения	-	05.05.2021	05.05.2021	05.05.2021	05.05.2021
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	кредит	обычная	кредит	обычная	кредит

Продолжение таблицы 3.1

Условия продажи	типичная	типичная	типичная	типичная	сроч. прод
Площадь объекта, кв. м	51	52,7	45,6	48,8	45,6
Этаж расположения объекта	3	5	2	4	5
Этажность дома	5	5	5	5	5
Материал стен дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Благоустройство дома	домофон	домофон	домофон	домофон	домофон
Инженерные системы	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС
Состояние дома	хорошее	удов	удов	хорошее	хорошее
Количество комнат	2	2	2	2	2
Наличие балкона/лоджии	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия
Наличие мебели	-	нет	нет	нет	нет
Вид из окна	во двор	во двор	на улицу	во двор	во двор
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Высота потолков, м	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Источники информации	-	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/
Стоимость объекта за кв. м	-	100569	110746	112705	119649

Следующим этапом мы внесли корректировки и порядок их внесения. Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.

Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При

отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону - вносятся повышающие корректировки. Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- корректировка на торг;
- корректировка на условия финансирования;
- корректировка на условия продажи;
- корректировки на месторасположение;
- корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕНi} = Ц_{ЕН} (i - 1) + Ц_{ЕНД} * K_i \quad (3.1)$$

где: $Ц_{ЕНi}$ - цена единицы сравнения для объекта-аналога после 1-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕНД}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина 1-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕНi} = Ц^{(1)} * K^{1,2...i} \quad (3.2)$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕНi} = Ц_{ЕНi (i + 1)} + K_i \quad (3.3)$$

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж. Внесение весовых коэффициентов для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S) \quad (3.4)$$

где: K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость оцениваемой квартиры определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1кв.м} * K * S_{об} \quad (3.5)$$

где: C об – стоимость объекта оценки, руб.;

C 1 кв. м – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;

S об – площадь объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной корректировочной стоимости объекта оценки представлен нам в приложении 1. Внося корректировки в приложение 1, мы рассчитали среднюю стоимость за 1 кв.м, которая составила 97 458 рубля и умножили на площадь оцениваемого объекта, нашли рыночную стоимость объекта оценки, которая составила 4 970358 рублей.

Согласование результатов оценки.

Поскольку, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход - метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж рассмотрим в таблице 3.2.

Таблица - 3.2 Согласование результатов

Затратный подход	отказ 0,0%
Доходный подход	отказ 0,0%
Сравнительный подход	97458
Рыночная стоимость объекта оценки	4 970358

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 51.00 кв.м, расположенную по адресу: г. Благовещенск ул. Мухина, д. 87/1 по состоянию на дату оценки составляет округленно: 4 970358 (четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч триста пятьдесят восемь) руб..

3.3 Совершенствование методики оценки рыночной стоимости жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования

Современная Концепция государственной политики в области оценки жилой недвижимости направлена на поддержку оценочного сообщества и обеспечение проведения законной достоверной оценки.

Как известно между участниками рынка недвижимости всегда объективно существует конфликт интересов: продавец желает продать жилую недвижимость как можно дороже, покупатель - купить как можно дешевле; арендодатель хотел бы, чтобы его жилая недвижимость стоила дороже, а арендатор считает, что оно стоит более дешево, а значит и плата за аренду должна быть ниже; кредитор считает, что закладываемая жилая недвижимость стоит дешевле, а кредитор-получатель уверен, что стоимость отдаваемой в залог жилой недвижимости велика.

Разрешить данный конфликт интересов призван независимый оценщик, чья задача компетентно и беспристрастно оценить объект, аргументировано убедить участников транзакции в том, что рассчитанная им величина и есть та объективная стоимость, которая отражает ценность объекта на рынке в данный момент времени в данном месте.

Таким образом, для аргументированного доказательства и достоверности оценки в целях ипотечного кредитования правомерно применение математически выверенных результатов стоимости.

Следовательно, в качестве направлений совершенствования методики оценки квартир, выступающих в качестве залогового имущества при ипотечном кредитовании оценщикам рекомендуется использовать в своей практике методику оценки объектов жилой недвижимости, основанной на базе качественного информационного обеспечения всех участников рынка.

Это возможно при помощи гибридных систем, где недостатки базовых моделей компенсируются комбинированием различных элементов, присущих тем или иным формам представления знаний.

Необходимость экспертных систем для решения задач оценки стоимости объектов жилой недвижимости определяется следующими факторами.

Часть задач в системе проще решить при помощи формальных методик.

Другие - неформализованные, но имеющие логическую прозрачности - при помощи традиционных экспертных систем.

При этом в структуры такой системы могут входить блоки, реализующие математические и экспертные методы.

Схема анализа оценки стоимости жилой недвижимости представляет собой модель, в которой основными показателями являются коэффициенты и обобщенные оценки, а второстепенным показателем - зависимость между ними.

Для определения вышеизложенных данных оценщик может применять такой метод как текстологические методы (анализ учебников по оценке и экономике недвижимости, анализ статистических документов, анализ нормативно-технической литературы - СНИПЫ, ГОСТЫ); - коммуникативные активные индивидуальные методы (работа с экспертами по средствам анкеты и диалога).

На рисунке 3.1 изображена система информационной оценки стоимости жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования.



Рисунок 3.1 - Система оценки стоимости объекта жилой недвижимости с основными блоками

Полный перечень факторов, влияющих на оценочную стоимость недвижимости в целях ипотечного кредитования включает:

- социально-экономические факторы: уровень занятости населения; уровень доходов населения, его платежеспособность;
- состояние рынка недвижимости: общее состояние рынка недвижимости; характеристика отдельных сегментов рынка.

Конструктивно физические параметры объекта: параметры и общая площадь.

Географические факторы (местоположение объекта): транспортная доступность; социальная инфраструктура; криминальная обстановка; экологическое состояние района; социальная репутация района; природно-климатические особенности района; характер окружающего типа землепользования; состояние инженерных сетей и т.д..

Юридические и правовые характеристики (обременения на объект, количество собственников и т.д.).

С учетом проанализированных факторов информационная система решений оценки объектов жилой недвижимости в целом будет выглядеть следующим образом. Далее рассмотрим дерево решений оценки стоимости объектов жилой недвижимости на рисунке 3.2

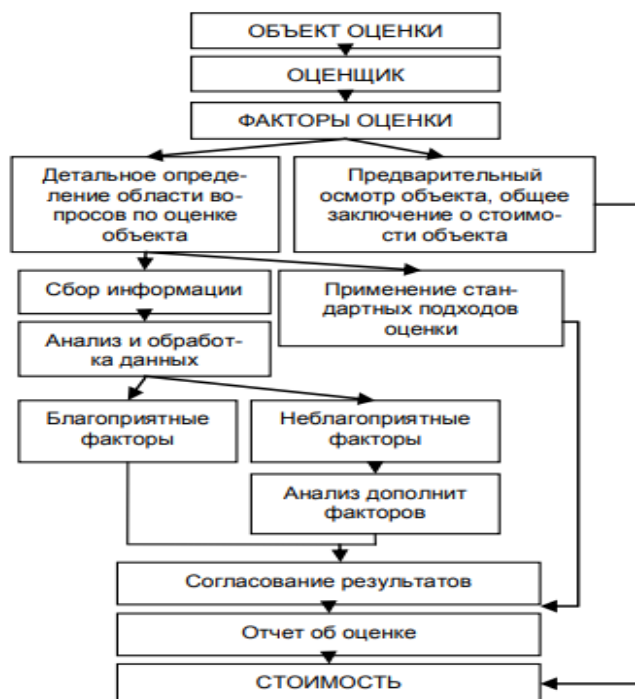


Рисунок 3.2 - Дерево решений оценки стоимости объектов жилой недвижимости

Подводя итог, можно отметить, что применение разрабатываемой методики позволяет оценщику, более детально изучить и понять основные этапы оценки, определять наиболее важные факторы, влияющие на стоимость объекта, производить сравнительный анализ объектов оценки, в т.ч. анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта и в конце рассчитывать стоимость объектов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной квалификационной работе были рассмотрены вопросы, связанные с деятельностью организации ООО «Оценка 28», а также проведён отчёт об оценке имущества, как одного из видов деятельности рассматриваемой организации.

В первой части квалификационной работы нами были рассмотрены и разобраны все теоретические основы оценки жилой недвижимости для целей ипотечного кредитования так же понятия и экономическое содержание ипотечного кредитования жилой недвижимости.

Следующим этапом квалификационной работы был рассмотрен анализ, подготовка информационной базы для оценки объектов недвижимости при ипотечном кредитовании и организационно-экономическая характеристика ООО «Оценка 28».

Мы рассмотрели ООО «Оценка 28», как организацию, работающую на рынке оценочных услуг, изучили её учредительные документы и локальные нормативные акты, её основные цели, задачи и направления деятельности, рассмотрели её внутреннюю организационную структуру.

При изучении практического примера оценки стоимости объекта недвижимости для целей ипотечного кредитования выбран объект жилой недвижимости: жилая квартира, расположенные по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 87/1, общая площадь жилого квартиры 43 кв. м, площадь кухни 8 кв. м, количество этажей 5, тип дома панельный, общая площадь 51 кв. м.

Изучив объекты оценки, расчет рыночной стоимости решили проводить методом сравнительного подхода. От затратного и доходного подхода решено было отказаться, ввиду несоответствия принципов, на которых строится затратный и доходный подход и тип объектов оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода проводился на основании четырех объектов-аналогов. В цены предложений

объектов аналогов вносились корректировки на уторговывание и на общую площадь. Корректировка на общую площадь проводилась при помощи коэффициента торможения, который рассчитывался методом парных продаж.

Суть метода парных продаж заключается в том, чтобы найти объекты-аналоги с максимально похожими характеристиками, но с отличающейся изучаемой характеристикой и сравнить зависимость удельной цены предложения от изменения изучаемой характеристики. После внесения всех корректировок стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составила 4 970358 рублей.

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 05.05.2021 года составляет округленно 4 970358 (четыре миллиона девятьсот семьдесят тысяч триста пятьдесят восемь) рублей.

Рассмотрели совершенствование методики оценки рыночной стоимости жилой недвижимости в целях ипотечного кредитования.

В процессе выполнения квалификационной работы нами были выполнены поставленные цели и задачи.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Абидов, М.Х., Шанавазова М.С. Особенности ипотечного рынка в России // Актуальные проблемы социально-экономического развития региона: Сборник материалов региональной межвузовской научно-практической конференции (НПК) [Текст] / Махачкала: ИПЦ, ДГУ. 2011г. с. 78.
2. Астапов, К.Л. Ипотечное кредитование в России и за рубежом (законодательство и практика) // Деньги и кредит. [Текст] - №4. - 2018 г. с. 42-48.
3. Афолина, А.В. Все об ипотеке. Получение и возврат кредита. - М.: «Омега-Л», [Текст] / 2017 г. с. 168.
4. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости [Текст] / Е.В. Аленичева. - Тамбов.: ТГУ, 2019 г. - 25 с.
5. Багаев, А.Н., Багаева М.В. Как приобрести жилье в кредит по ипотечным программам? [Текст] / Ростов н/Д: Феникс, 2019 г. с. 211.
6. Белоусов, А.Л. Развитие системы ипотечного кредитования в аспекте реформирования законодательства [Текст] // Финансы и кредит/ 2018 г. - № 25. - с. 48-53.
7. «Вестник оценщика» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <http://www.appraiser.ru/> (09.06.2021 г.).
8. Все для оценки и для оценщика [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <http://www.ocenchik.ru/> (09.06.2021 г.).
9. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» [Электронный ресурс] от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021 г.) - Режим доступа: <https://legalacts.ru/kodeks/GK-RF-chast-1/> (09.06.2021 г.).
10. Гарипова, З.Л. Рынок жилищной ипотеки: развитие специальных кредитных институтов [Текст] // Банковское дело/ 2018 г. - № 1. - с. 87-90.
11. «Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс] от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (09.06.2021 г.).

12. Журкина, Н. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. [Текст] / 2019 г. - № 6. с. 115.
13. Иванкина, Е. Проблемы ипотеки в России // Общество и экономика. [Текст] / 2020 г. с. 65-78.
14. Лобова, Н.Ю. Правовая защита участников ипотечного кредитования [Текст] // Вопросы имущественной политики. / 2017 г. - № 1. - с. 35-54.
15. Мартынова, Т. Ипотека делает жилье недоступным // Банковское обозрение. [Текст] / № 4. - 2019 г, с. 10-12.
16. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации Федеральный закон» [Электронный ресурс] от 29.07.1998 г № 135 - ФЗ (ред. от 31.07.2020 г.) - Режим доступа: <https://base.garant.ru/12148517/> (09.06.2021 г.).
17. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России [Электронный ресурс] от 20 мая 2015 г. № 256 - Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70934730/> (09.06.2021 г.).
18. «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества» Приказ Минюста РФ [Электронный ресурс] от 15 июня 2006 г. № 213 - Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12048046/> (09.06.2021 г.).
19. «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон [Электронный ресурс] от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) - Режим доступа: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-13072015-n-218-fz-o/> (09.06.2021 г.).
20. «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон [Электронный ресурс] от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) - Режим доступа: <https://base.garant.ru/12161093/> (09.06.2021 г.).
21. Подробная карта города Благовещенск 2GIS [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://2gis.ru/blagoveshensk> (09.06.2021 г.)

22. Сайт бесплатных объявлений [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <https://www.avito.ru/> (09.06.2021 г.).

23 «Требования к отчету об оценке», Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 254 [Электронный ресурс] (ред. от 06.12.2016 г.) - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180059/ (09.06.2021г.).

24 «Цель оценки и виды стоимости», Федеральный стандарт оценки (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России [Электронный ресурс] от 20.02.2015 г. №255 - Режим доступа: <https://base.garant.ru/71034722/> (09.06.2021 г.).

25. Электронный справочник оценщика: «Оценщики России» [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: <http://www.appraisal.ru/phys/> (09.06.2021 г.).

Расчет рыночной корректировочной стоимости объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации	-	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/	https://domclick.ru/
Параметры сделки					
Цена предложения, руб.	-	5300000	5050000	5500000	5000000
Площадь объекта	51.00	52,7	45,6	48,8	45,6
Стоимость объекта за кв. м	-	100569	110746	112705	119649
Торг	-	торг предусмотрен	торг предусмотрен	торг предусмотрен	торг предусмотрен
Корректировка на торг	-	-5,00%	-7,00%	-9,40%	-9,20%
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия финансирования	кредит	обычная	кредит	обычная	кредит
Корректировка на условия финансирования	-	-5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Условия продажи	типичная	типичная	типичная	типичная	срочная продажа
Корректировка на условия продажи	-	0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%
Дата предложения	-	5.05.2021	5.05.2021	5.05.2021	5.05.2021
Корректировка на дату предложения	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расчет рыночной корректировочной стоимости объекта оценки

Параметры местоположения					
Местоположение	-	сред. отд	сред. отд	сред. отд	сред. отд
Корректировка на местоположение	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка	остановка	остановка	остановка	остановка
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорт	5 мин	5 мин	5 мин	5 мин	10 мин
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	-	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Этаж расположения объекта	3	5	2	4	5
Этажность дома	5	5	5	5	10
Корректировка на этаж и этажность	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Благоустройство дома	домофон	домофон	домофон	домофон	домофон
Корректировка на благоустройство дома	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние дома	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Инженерные системы	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС	электропитание канализация отопление ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расчет рыночной корректировочной стоимости объекта оценки

Параметры объекта оценки					
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка на количество комнат	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь объекта	51,00	52,7	45,6	48,8	45,6
Корректировка на площадь объекта	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Жилая площадь	43,00	-	-	-	-
Корректировка на жилую площадь	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь кухни	8,00	-	-	-	-
Корректировка на площадь кухни	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие балкона/лоджии	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия	лоджия
Корректировка на наличие балкона/лоджии	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид из окна	во двор	во двор	на улицу	во двор	во двор
Корректировка на вид из окон	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Высота потолков, м	2,55	2,55	2,55	2,55	2,55
Корректировка на высоту потолков	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на санузел	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие мебели	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговое значение относительных корректировок, %	-	-5,00	-7,00	-4,40	-17,2
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)	-	90763	102994	97005	99069
Средняя стоимость 1 кв.м, руб.				97458	
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.				4 970358	

Оцениваемый объект ул. Мухина 87/1

Прихожая



Прихожая



Комната 1



Комната 1



Комната 2



Комната 2



Кухня



Ванна



Туалет



Аналог №1 ул. Мухина, 14

Прихожая



Туалет



Ванна



Комната 1



Комната 1



Комната 2



Кухня



Аналог №2 ул. Калинина д.68/4

Прихожая



Туалет



Ванна



Комната 1



Комната 1



Кухня



Комната 2



Комната 2



Комната 2



Аналог №3 ул. Пролетарская. д. 74

Прихожая



Прихожая



Комната 1



Комната 2



Кухня

Ванна



Туалет



Аналог №4 ул. Забурхановская, д. 95

Прихожая



Прихожая



Прихожая



Кухня



Ванна



Туалет



Комната 1



Комната 2



Комната 2

