



# МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК

АВТОМАТИЗАЦИЯ ОЦЕНКИ И АНДЕРРАЙТИНГА

ИНН 7842358640

КПП 784201001

ОГРН 1077847398419

<https://ocenka.mobi>

тел.: 8-800-707-91-80

[info@ocenka.mobi](mailto:info@ocenka.mobi)

## **Дисконт к цене продажи жилья с зарегистрированными лицами**

Сделки с зарегистрированными (прописанными) физическими лицами – частая практика при работе банка с проблемной задолженностью. Наличие в жилом помещении зарегистрированных лиц, как правило, не является препятствием для залога, сделки купли-продажи и перехода прав на имущества от продавца к покупателю соответственно.

Проведенный анализ рынка недвижимости показал, что предложения о продаже жилья с «зарегистрированными жильцами» не носят единичный характер, а формируют отдельный сегмент рынка по сделкам купли-продажи с обременениями.

Целесообразность реализации банком недвижимости с такими обременениями обусловлена совокупностью факторов, в том числе:

- Возникающие расходы по сопровождению судебного дела, государственные пошлины и прочие издержки по взысканию.
- Непредсказуемый срок мероприятий по снятию с регистрации и выселению жильцов. И как следствие - сложности с прогнозированием сроков реализации по существенной доле портфеля.
- Продолжительное нахождение имущества на балансе банка увеличивает прямые и косвенные расходы банка: налог на имущество, переоценка имущества и пр.
- Потеря стоимости имущества в связи с недобросовестной его эксплуатацией должниками (порча имущества).

При оценке имущества с установленными зарегистрированными лицами к ценам предложений квартир, свободных от проблемных жильцов, необходимо применить соответствующие корректировки. Для установления величины корректировки при продаже жилья с обременением в виде зарегистрированных лиц в апреле-мае 2020 года экспертами Мобильного оценщика был проведен анализ влияния данного обременения на рыночную стоимость жилья.

В рамках проведенного исследования было проанализировано более 100 актуальных предложений о продаже с обременениями в виде зарегистрированных лиц.

После детального анализа выборка сократилась до 54 объявления о продаже. Из первоначального реестра были исключены:

- Квартиры с аномальными дисконтами к рыночной стоимости.
- Квартиры, обременения которых не ограничиваются зарегистрированными лицами.
- Квартиры с прочими индивидуальными особенностями.
- Квартиры, продаваемые через аукцион (торги).
- Квартиры, в которых зарегистрированы и проживают лица с пожизненной рентой.

В состав скорректированной выборки вошли объявления о продаже квартир с зарегистрированными лицами, в том числе:

- Актуальные предложения о продаже в период проведения анализа: 01.04.2020-01.06.2020 г.
- Продавцами квартир являются: частные лица, банк Открытие, ДОМ.РФ, Сбербанк, ВТБ
- Объявления о продаже размещены на торговых площадках: cian.ru, domofond.ru, avito.ru, komission.vtb.ru, open.ru, domclick.ru, multilisting.su, n1.ru.
- Квартиры, расположенные в 36 регионах РФ
- Квартиры площадью от 18,1 до 122,3 кв. м
- 1, 2, 3 и 4-комнатные квартиры
- Квартиры в кирпичных, панельных и монолитных домах
- Квартиры в домах от 1 до 21 этажности
- Квартиры в домах от 1948 до 2012 года постройки

В процессе анализа мы разделили имеющиеся обременения квартир на 3 типа в зависимости от сложности мероприятий по выселению:

- В квартире зарегистрированы/проживают совершеннолетние граждане без усложняющих юридических условий по выселению
- В квартире зарегистрированы/проживают лица, снятие с регистрационного учета которых осложнено в силу законодательства (несовершеннолетние, инвалиды, отбывающие наказания в местах лишения свободы, льготные категории граждан, пропавшие без вести и прочие категории)
- В квартире зарегистрированы и проживают лица с правом пожизненного пользования, выселение которых невозможно.

Размер корректировки на обременение в виде зарегистрированных лиц определялся в 4 этапа:

#### Этап 1

Эксперты «Мобильного оценщика» провели оценку рыночной стоимости квартир, продаваемых с обременениями в виде зарегистрированных лиц, как условно свободных от обременения. Оценка проведена сравнительным подходом с применением от 3 до 6 аналогов. Корректировки по ценообразующим параметрам применялись согласно *Справочнику оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019.* Каждая оценка оформлена в виде заключения с приложением скриншотов объявления и ссылки на объявление о продаже оцениваемого объекта, расчетом рыночной стоимости, описанием используемых аналогов и приведением ссылок на объявление об их продаже, а также расчетом рыночной стоимости.

#### Этап 2

Для проведения дальнейших расчетов цена предложения квартир, продаваемых с обременениями, была скорректирована на торг.

#### Этап 3

Величина корректировки на обременение в виде прописанных была определена для каждой квартиры из выборки путем сравнения величин, полученных на Этапе 1 и Этапе 2:

рыночная стоимость квартиры была сопоставлена с ценой предложения квартиры, скорректированной на торг.

#### Этап 4

Анализ полученных результатов.

Выводы: в результате проведенного исследования были получены следующие значения:

Тип обременения	Выборка	Среднее значение дисконта, %	Медианное значение дисконта, %
Зарегистрированы и проживают граждане без усложняющих условий по выселению	36	21,94%	23,60%
Зарегистрированы и проживают граждане с усложняющими условия по выселению: несовершеннолетние, инвалиды, отбывающие наказания в местах лишения свободы, льготные категории граждан, пропавшие без вести и прочие категории	15	29,97%	29,01%
Снятие с регистрационного учета и выселение невозможно в силу законодательных ограничений (право пожизненного проживания)	3	52,46%	52,17%

Статистические показатели показывают, что получившаяся выборка является достаточно однородной и информативной для формирования выводов.

#### *Статистические показатели проведенного исследования*

Тип обременения	Коэффициент вариации	Максимальное значение дисконта	Минимальное значение дисконта
Зарегистрированы и проживают граждане без усложняющих условий по выселению	20,7%	30%	14%
Зарегистрированы и проживают граждане с усложняющими условия по выселению: несовершеннолетние, инвалиды, , отбывающие наказания в местах лишения свободы, льготные категории граждан, пропавшие без вести и прочие категории	19,6%	44%	22%
Снятие с регистрационного учета и выселение невозможно в силу законодательных ограничений (право пожизненного проживания)	5,5%	56%	49%

Попозиционный анализ результатов не выявил зависимости величины дисконта от таких факторов как: площадь квартиры, регион расположения квартиры, материал стен и год постройки дома.

Полученный результат подтвержден в ходе устных консультаций с представителями банков.

Аналитические данные из открытых источников на размер скидки при приобретении квартир с обременением в виде прописанных жильцов также подтверждают выводы экспертов «Мобильного оценщика»:

- Дисконт 25%: <https://knowrealty.ru/pokupka-ipotechnoj-kvartiry-s-zhilcami-eto-kak/>
- Дисконт 20-30%: <https://www.kommersant.ru/doc/3916140>

Таким образом, считаем возможным и целесообразным использовать при оценке рыночной стоимости жилья с обременением в виде зарегистрированных лиц дисконт на данное обременение в размере:

Тип обременения	Принятое значение дисконта, %
Зарегистрированы и проживают граждане без усложняющих условий по выселению	20,00%
Зарегистрированы и проживают граждане с усложняющими условия по выселению: несовершеннолетние, инвалиды, , отбывающие наказания в местах лишения свободы льготные категории граждан, пропавшие без вести и прочие категории	30,00%
Снятие с регистрационного учета и выселение невозможно в силу законодательных ограничений (право пожизненного проживания)	50,00%

С уважением,  
**Генеральный директор**  
**ООО «Мобильный Оценщик»**

**Шарапова М.А.**