

 14 апреля 2020



Кейсориум

Как ведет себя залоговая недвижимость во время кризиса

ОНЛАЙН



Екатерина
Супрунович



Алексей
Шаров



Елена
Денисюк

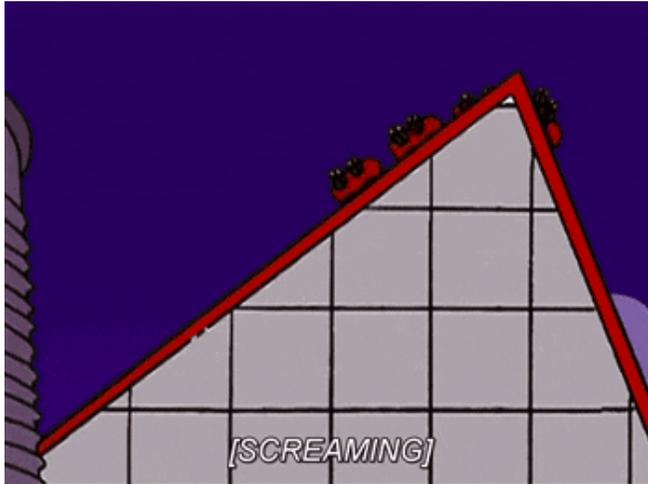
У крупных экономических кризисов много общего:

- Уменьшение доходов населения.
- Падение курса рубля.
- Инфляция.
- Снижение покупательной способности граждан.

Объем фактически реализованных объектов недвижимости

На рынке недвижимости в 2014-2015 г. было зафиксировано:

- Снижение спроса на 20%.
- Снижение цены предложения на 10-15%
- Неявная коррекция цен на недвижимость в виде скидок, дисконтов и торга (25%)
- По данным Росреестра с 2014 по 2016, количество сделок уменьшилось до 30%.



Недвижимая недвижимость

- Премиум сегмент.
- Специализированные объекты недвижимости (пансионаты, нефтебазы)
- Объекты недвижимости в удалении от городов, в населенных пунктах.
- Земли сельхозназначения.
- Объекты недвижимости не обеспеченные необходимыми коммуникациями (объекты незавершенного строительства)



Тестирование на обесценение активов

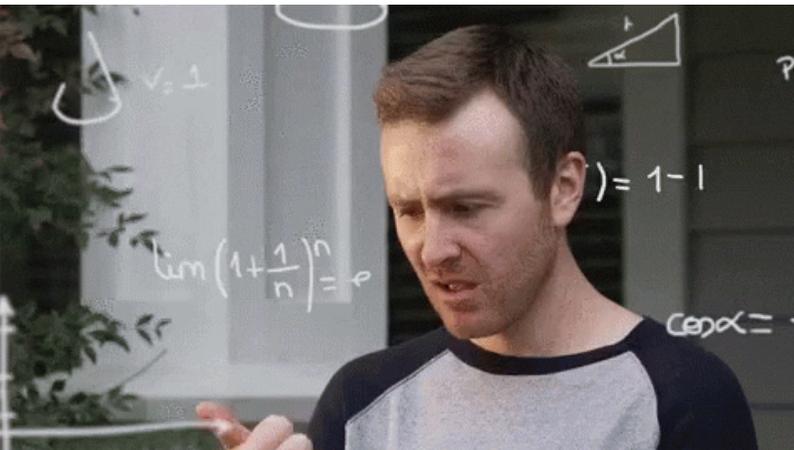
Согласно требованиям МСФО:

Активы должны отражаться по стоимости, не превышающей сумму, которую компания может получить от их продажи либо от использования в будущем.



Этапы тестирования

- Определить активы, которые нужно тестировать на обесценение
- Рассчитать возмещаемую стоимость актива
- Определить убыток от обесценения
- Признать убыток от обесценения
- Проанализировать ситуацию после отчетной даты
- Подготовить раскрытия



Признаки обесценения активов

Полученные из внешних источников информации:

- рыночная стоимость актива снизилась
- изменения, имеющие неблагоприятные последствия
- рыночные нормы прибыли на инвестиции повысились в течение отчетного периода



Полученные из внутренних источников информации

- Моральное устаревание
- Изменения, имеющие неблагоприятные последствия (планы по прекращению деятельности)
- Планы по выбытию актива
- Экономическая эффективность актива ниже
- Потоки денежных средств, необходимые для приобретения актива превышают потоки денежных средств
- Фактические чистые потоки денежных средств ниже предусмотренного уровня



Кейсориум

Объект оценки: Жилой дом, общей площадью 471,5 кв.м, по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Барвихинское.

Объект расположен в коттеджном поселке. Магистральные коммуникации, инфраструктура, охрана.

Рыночная стоимость:
64 000 000 рублей.

Неликвидные активы

Объект оценки: Пансионат в Московской области, общая площадь улучшений 20 000 кв.м. и земельный участок рекреации 9Га.

Объект расположен в коттеджном поселке. Магистральные коммуникации, инфраструктура, охрана.

- Пансионат не работает 2 года. Состояние зданий удовлетворительное

Рыночная стоимость:
1 000 000 000 руб.



Неликвидные активы



Объект оценки: незавершенное строительства, общей площадью 12 000 (готовность 90%).
Месторасположение – в пешей доступности от Кремля.

- НТЗ что здание находится в аварийном (неудовлетворительном), но ремонтпригодном состоянии.
- Договор аренды на ЗУ с ДГИ просрочен.

Рыночная стоимость:
400 000 000 руб.



Елена Денисюк

 Elena Denisyuk

 elena@avertagroup.ru



<http://www.avertagroup.ru/>