

# НЕДАРАГІ «КВАДРАТ» У ФАВОРЫ

**(Заканчэне. Пачатак на 1-й стар.)**

Апошнім часам працягвае расці нежданне пакупнікоў набываць кватэры на пачатковым этапе будаўніцтва. А ў выніку для прыцягнення пакупнікоў у дамах на стады катлана забудовшчыкі вымушаны зніжаць цэны.

Акрамя таго, важкая доля новабудуляў класа «эканом» належыць дзяржаўным забудовшчыкам, якія атрымліваюць участкі пад забудову на льготных умовах. У выніку чаго кошт квадратнага метра ў такіх дамах, як правіла, ніжэйшы з-за адсутнасці выдаткаў на знос і адсяленне. Эксперты падлічылі, што, паводле вынікаў красавіка, сярэдняя цана квадратнага метра ў новабудулях складалася па дамах класа якасці «эканом» у памеры 1010 долараў, класа «стандарт» — 1160, а класа «камфорт» і «прэстыж» — 1280 і 1780 долараў за квадратны метр адпаведна.

Рост попыту і на першасным рынку жылля адзначаецца ўжо другі месяц запар, кажуць спецыялісты. Сёлетні красавік паказвае, што гэтай вясной колькасць заявак на набыванне жылля перавысіла сярэдні ўзровень 2015 года на 10%. Высокі ўзровень попыту дазволіў забудовшчыкам паменшыць колькасць маркетынговых акцый, якія праводзяцца для стымуляцыі продажаў.

У разрэзе класаў якасці найбольш папулярнымі сярод пакупнікоў застаюцца «эканом» і «стандарт»: 80% здзейсненых здзелак з новабудулямі прыпадае менавіта на жыллё ў дамах гэтых класаў. У той жа час на новабудулі класа «камфорт» і «прэстыж», якія утрымліваюць цэны на больш высокім узроўні, попыт застаецца невысокім.

Варта адзначыць, што тыя забудовшчыкі, хто своечасова ішоў на зніжэнне

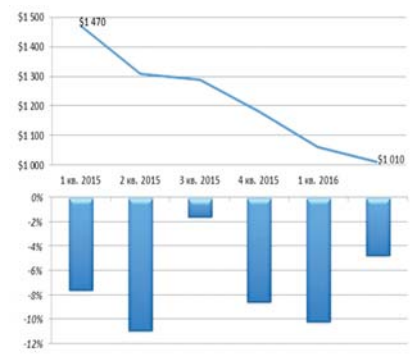
цэн у адпаведнасці з рынкавымі тэндэнцыямі, не адчувалі «прасядання» попыту нават у крызісны перыяд, а нерэалізаванымі заставаліся толькі тыя новабудулі, у якіх цэны першапачаткова былі завышанымі. У прыватнасці, «даплата за ўдалае месцазнаходжанне» дома пакупнікамі ўжо не прымаецца, як і кватэры вялікай плошчы або так званыя «пентхаўсы». Нават у папулярных на рынку дамах падобныя кватэры застаюцца без гаспадароў.

## ...НЕМАЛАДОЕ ЖЫЛЛЁ — ТАКСАМА?

Патэнцыйныя гаспадары гатовага жылля пачалі больш цікавіцца жыллёвай нерухомасцю ўжо ў лютым (плюс 9% да студзеня). У сакавіку попыт павялічыўся яшчэ на 18%, а ў красавіку — адразу на 25%. Атрымліваецца, што толькі за апошнія тры месяцы на другасным рынку жылля актыўнасць пакупнікоў узрасла больш чым на 60%. А гэта адбілася як на цэнах, так і на аб'ёме і структуры рынчавых прапановаў.

Эксперты рынку адзначаюць, што ўжо ў першай дэкадзе мая істотна замарудзіліся тэмпы зніжэння цэн. Сярэдні цэннік на кватэры стандартных спажывецкіх якасцяў у параўнанні з сакавіком знізіліся толькі на 1%, у той час як гэты паказчык у сакавіку ў параўнанні з лютым складаў каля 5%.

## Дынаміка змены сярэдніх цэн на кватэры другаснага рынку



Такім чынам, цяпер сярэдняя цана квадратнага метра стандартных кватэр па выніках красавіка складала 1 070 долараў для аднапакаёвых, 995 долараў — для двухпакаёвых і 950 долараў за «квадрат» для трохпакаёвых кватэр.

Па цэнах кватэры са свежым рамонтам і мэбляй (гатовыя да пражывання) ушчыльную наблізіліся да стандартных пустых жылых памяшканняў, што звычайна прапануюцца на продаж. Даплата за свежы рамонт і мэблю цяпер складае ў сярэднім каля 6,5 тысячы долараў па аднапакаёвай, парадку 7,5 тысячы па двухпакаёвай і прыкладна 13,5 тысячы долараў у выпадку з трохпакаёвай кватэрай. Нагадаю, што летась падобны бонус у выглядзе рамонта і мэблі ацэньваўся прадаўцамі прыкладна на 3-5 тысяч долараў даражэй.

Цяпер стандартныя аднапакаёвыя кватэры агульнай плошчай 33 квадратныя метры прапануюцца ўжо ў большасці выпадках па 35 тысяч долараў, двухпакаёвыя кватэры з плошчай 50 «квадратаў» — за 50 тысяч, а трохпакаёвыя (68 кв. м) — за 64 тысячы долараў.

Спецыялісты сферы жыллёвай нерухомасці цяпер адзначаюць, што пакупніцкая актыўнасць адбілася і на сярэднім тэрміне знаходжання кватэр

на рынку. Найбольш цікавыя па суадносінах фактараў «кошт-стан (гатоўнасць да пражывання)» кватэры вымываюцца з рынку літаральна за некалькі тыдняў. У выніку чаго на працягу красавіка колькасць прапанаваных на продаж аб'ектаў знізілася на 11%.

Аналітыкі буйных сталічных агенцтваў нерухомасці адзначаюць, што попыт пакупнікоў сканцэнтраваны на кватэрах стандартных спажывецкіх якасцяў, якія не патрабуюць правядзення дарагога рамонта. Збольшага гэта абумоўлена тым, што значная частка новых гаспадароў разлічвае зрабіць рамонт сваімі рукамі, без прыцягнення спецыялістаў. Другім варыянтам стабільнага попыту ў пакупнікоў сталі жылля памяшканні на рэальных цэнах, але гатовыя да пражывання, дзе ўвогуле не трэба рабіць рамонт.

Разам з тым кватэры, якія патрабуюць значных фінансавых укладанняў, як і большасць «элітнага» жылля, застаюцца доўгі час на рынку незапатрабаванымі. Для падобных варыянтаў чакаецца «асаблівы» пакупнік.

Сярэдні тэрмін экспазіцыі кватэры, на падставе аналізу размешчаных прадаўцамі аб'яў, складае 2-3 месяцы. Прычына такога доўгага тэрміну не толькі ў шырокім выбары, але і ў многіх выпадках у завышанай пачатковай цане кватэры, а таксама ў пасіўнасці прадаўца пры пошуку пакупніка. Тактыка чакання водгуку ад пакупнікоў у адказ на размешчаную аб'яву сёння не працуе.

У той жа час практыка агенцтваў нерухомасці паказвае, што тэрмін продажу кватэры можа быць зніжаны да 30 дзён за кошт актыўнай прапановы аб'екта патэнцыйным пакупнікам (у тым ліку і ў рамках альтэрнатыўнага здзелка), а таксама першапачатковага ўстанаўлення рынчавых кошту кватэры. Аналіз праведзеных сёлета здзелак сведчыць аб тым, што надбаўка на торг не павінна перавышаць 5-8% ад рынчавых цэннік (чаканага кошту здзелкі) кватэры, інакш узнікае вялікая верагоднасць таго, што аб'ект будзе ігнаравацца патэнцыйнымі пакупнікамі ўвогуле. Вялікі аб'ём прапановы кватэр на рынку прадастаўляе пакупнікам, з аднаго боку, шырыню выбару, а з другога, такая разнастайнасць выбару прыводзіць пакупнікоў да разгубленасці.

Бываюць выпадкі, калі падобная разгубленасць прыводзіць да страты часу і нерваў. Напрыклад, пры выбары жылля часам пакупнікі праглядаюць 10-15, а то і больш кватэр, бо спадзяюцца знайсці ідэальны варыянт па максімальна нізкай цане. Але часта пошукі зацягваюцца, і да моманту прыняцця канчатковага рашэння вылучаныя аб'екты аказваюцца прададзенымі іншаму кліенту.

## ПАРАДЫ ЭКСПЕРТАЎ

У гэтай сітуацыі спецыялісты сталічнага рынку нерухомасці рэкамендуюць пакупнікам уважліва ацэньваць кожны варыянт, таму што «заўтра» той кватэры, якая вам падыходзіць, ужо можа і не быць.

Акрамя таго, параўноўваючы выбарныя варыянты, неабходна звяртаць увагу на розніцу ў кошце паміж стандартнымі кватэрамі і аналагічнымі, але гатовымі да пражывання. Цалкам магчыма, што апошнія ў выніку абыдуцца вам нават танней за кошт адсутнасці неабходнасці ў правядзенні рамонта і набыцця мэблі.

## ЦЭНАВАЕ «ДНО» ДАСЯГНЕЦА ЛЕТАМ

Нягледзячы на тое, што ўжо цяпер актыўнасць пакупнікоў істотна змяніла сітуацыю на рынку, казаць аб змяненні тэндэнцыі пакуль зарана. Цэны на жыллё яшчэ не стабілізаваліся, бо пакупнікі актыўна шукаюць менавіта танныя кватэры. А ў каталогу прапановы каля 60% аб'ектаў маюць завышаныя цэннікі.

У гэтым выпадку эксперты амаль упэўнены, што мінімальныя кошты на стандартнае гарадское жыллё трэба чакаць у Мінску ў ліпені і першай палове жніўня. Асобныя эксперты прагназуюць, што ў гэты перыяд невялікія аднапакаёвыя кватэры будуць масава прапанаваныя па кошце да 30 тысяч долараў.

**Сяргей КУРКАЧ.**  
kurkach@zviazda.by

## ОБЪЯВЛЕНИЕ О ТОРГАХ

Лот №1.	
<b>Наименование (описание) имущества и его стоимость</b>	Объект недвижимости – капитальное строение с инвентарным номером 240/С-28863, расположенное по адресу: Витебская область, г. Орша, ул. Мира, д. 39А, площадь – 5,688 кв.м, назначение – административно-инженерный корпус. Начальная стоимость лота – 12.232.716 белорусских рублей. (Залог ОАО «Белгазпромбанк»).
<b>Собственник (владелец) имущества</b>	ОАО «Оршанский инструментальный завод», УНП 300207906, юридический адрес: Витебская область, г. Орша, ул. Мира, 39А
<b>Местонахождение имущества</b>	г. Орша, ул. Мира, 39А Контактные лица по вопросам осмотра имущества и получения дополнительной информации: Бегляк Александр Сергеевич: т.р. 8 0216 21 64 43, т.м. +37529 365 46 42; Степанова Татьяна Владимировна: 80216 21 68 81, т.м. +37529 219 22 47
<b>Наличие обременений</b>	Залог ОАО «Белгазпромбанк»
<b>Место (адрес), дата и время проведения торгов</b>	Отдел принудительного исполнения управления принудительного исполнения главного управления юстиции Витебского облисполкома г. Витебск, ул. Богдана Хмельницкого, 10/1 27 июня 2016 года в 14.00
<b>Справочная информация об организаторе торгов</b>	Отдел принудительного исполнения управления принудительного исполнения главного управления юстиции Витебского облисполкома 210015, г. Витебск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 10/1, каб. 2.5 Судебный исполнитель Богданова Ольга Евгеньевна, тел. (0212) 62 03 40, т.м. 375-33-687-91-63 Начальник отдела Бураков Игорь Вячеславович, тел. (0212) 61 40 15
<b>Условия и порядок проведения торгов</b>	1. Подать письменную заявку на участие в торгах и дать подписку об отсутствии препятствий для приобретения имущества, предусмотренных законодательством. 2. Внести задаток в размере 10 процентов от стоимости имущества на депозитный счет управления принудительного исполнения главного управления юстиции Витебского облисполкома № 3642903001066 филиала № 200 – Витебского областного управления ОАО «АСБ Беларусбанк», код 635, УНП 300002505 не позднее 14.00 24 июня 2016 года. Минимальная величина первого шага торгов – 5% стоимости лота. В соответствии с пунктом 1 Указа Президента Республики Беларусь от 05.05.2009 № 232 «О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)» возмещение затрат на организацию и проведение торгов осуществляется участником, выигравшим торги.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ТОРГОВ В ФОРМЕ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА  
Организатор аукциона: государственное предприятие «Витебский областной центр маркетинга», г. Витебск, проезд Гоголя, 5, тел. (0212) 42-61-62

**Продавец:** Открытое акционерное общество «Витязь», 210605, Витебская обл., г. Витебск, ул. П. Бровки, 13а, 8 (0212) 57-85-08.

Лот №1. Бильярдный стол «Магнат» 12 (инв. №08610006). Нач. цена: 39 700 000 бел. руб. без НДС. Задаток: 3 970 000 бел. руб.

Аукцион состоится 29.06.2016 в 11.00 по адресу: г. Витебск, проезд Гоголя, 5, в ККУП «Витебский областной центр маркетинга». Срок внесения задатков и приема документов: с 27.05.2016 с 8.30 по 28.06.2016 до 17.30. Срок заключения договора купли-продажи: 20 календарных дней со дня проведения аукциона, оплата за объект производится в порядке и сроки, установленные договором купли-продажи. Условие аукциона: возмещение затрат по оценке имущества в размере 974 000 бел. руб., оплата НДС сверх цены продажи объекта. Имущество расположено по адресу: Витебская обл., г. Витебск, ул. П. Бровки, 34/2.

**Продавец:** Открытое акционерное общество «Доломит», Витебская обл., г. Витебск, г/п Руба, ул. Центральная, 23, 8 (0212) 57-85-08.

Лот №1. Изолированное помещение с инв. №200/D-176885 по адресу: Витебская обл., Витебский р-н, г/п Руба, ул. Центральная, 19А-1, площадью 15,8 кв.м, назначение – помещение коммунального хозяйства, наименование – помещение хозсарая. Нач. цена: 5 642 730 бел. руб. без НДС. Задаток: 564 000 бел. руб.

Лот №2. Изолированное помещение с инв. № 200/D-176887 по адресу: Витебская обл., Витебский р-н, г/п Руба, ул. Центральная, 19А-2, площадью 16 кв.м, назначение – помещение коммунального хозяйства, наименование – помещение хозсарая. Нач. цена: 5 715 070 бел. руб. без НДС. Задаток: 571 000 бел. руб.

Лот №3. Изолированное помещение с инв. № 200/D-176888 по адресу: Витебская обл., Витебский р-н, г/п Руба, ул. Центральная, 19А-3, площадью 15,4 кв.м, назначение – помещение коммунального хозяйства, наименование – помещение хозсарая. Нач. цена: 5 500 000 бел. руб. без НДС. Задаток: 550 000 бел. руб.

Лот №4. Изолированное помещение с инв. № 200/D-176889 по адресу: Витебская обл., Витебский р-н, г/п Руба, ул. Центральная, 19А-4, площадью 14,4 кв.м, назначение – помещение коммунального хозяйства, наименование – помещение хозсарая. Нач. цена: 5 142 200 бел. руб. без НДС. Задаток: 514 000 бел. руб.

Лот №5. Капитальное строение с инв. № 200/С-51431, площадью 53,7 кв.м, назначение, наименование – здание неустановленного назначения, по адресу: Витебская обл., г/п Руба, ул. Центральная, д. 23а, на зем. участке площадью 0,0316 га. Нач. цена: 7 000 000 бел. руб. без НДС. Задаток: 7 000 000 бел. руб.

Лот №6. Капитальное строение с инв. № 200/С-96175, общая площадь застройки 1768 кв.м, назначение – сооружение специализированного складов, хранения, наименование – силосный склад цеха №2, по адресу: Витебская обл., Витебский р-н, г/п Руба, ул. Центральная, 25/31, на зем. участке площадью 41,6313 га (долевая аренда). Нач. цена: 1 015 000 000 бел. руб. без НДС. Задаток: 101 500 000 бел. руб.

Аукцион состоится 29.06.2016 в 15.00 по адресу: г. Витебск, проезд Гоголя, 5, в ККУП «Витебский областной центр маркетинга». Срок внесения задатков и приема документов: с 27.05.2016 с 8.30 по 28.06.2016 до 17.30. Срок подписания договора купли-продажи: 5 рабочих дней со дня проведения аукциона, оплата за объект производится в порядке и сроки, установленные договором купли-продажи. Условие аукциона: возмещение затрат по оценке имущества, оплата НДС сверх цены продажи объекта.

**Заявления на участие в аукционе со всеми необходимыми документами принимаются в рабочие дни с 8.30 до 17.30 по адресу: г. Витебск, проезд Гоголя, д. 5 в ККУП «Витебский областной центр маркетинга».** Аукцион проводится в порядке, установленном Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.07.2013 № 609. Лица, желающие участвовать в аукционе, обязаны подать организатору аукциона заявления на участие в аукционе, подписать соглашение установленной формы с приложением документов: документ, подтверждающий внесение суммы задатка на р/счет, указанный в извещении, с отметкой банка; юр. лицом или индивидуальным предпринимателем РБ – копия документа, подтверждающего гос. регистрацию юр. лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования; иностранным юр. лицом – легализованные в установленном порядке копии учредительных документов и выписка из торгового реестра страны учреждения (выписка должна быть произведена не ранее шести месяцев до подачи заявления на участие в торгах) либо иное эквивалентное доказательство юр. статуса в соответствии с законодательством страны учреждения с нотариальным засвидетельствованием переводом на белорусский или русский язык; иностранным индивидуальным предпринимателем – легализованный в установленном порядке документ, подтверждающий статус, с нотариальным засвидетельствованием переводом на белорусский или русский язык; представителем юридического лица РБ – доверенность (кроме случаев, когда юр. лицо представляет его руководитель); представителем гражданина или индивидуального предпринимателя РБ – нотариально удостоверенная доверенность; представителем иностранного юр. лица, иностранного физ. лица или индивидуального предпринимателя – доверенность, легализованная в установленном законодательством порядке, с нотариальным засвидетельствованием переводом на белорусский или русский язык. При подаче документов заявителем (его представитель) предъявляет документ, удостоверяющий личность, руководитель юр. лица – документ, подтверждающий его полномочия. **Победитель аукциона (единственный участник аукциона) обязан:** перечислить затраты на организацию и проведение аукциона, возместить затраты по оценке имущества на расчетный счет, указанный в протоколе аукциона в течение 3 (трех) рабочих дней со дня проведения аукциона. **Задаток перечисляется на р/с 3012078870010, ЦБВ №2 ЗАО «МТБанк», г. Витебск, ул. Ленина, 17, БИК 153001117, УНП 390477566, получатель платежа ККУП «Витебский областной центр маркетинга».** Ознакомление с объектами осуществляется в рабочие дни с 8.30 до 17.00. Организатор аукциона вправе в любое время, но не позднее чем за 3 дня до даты проведения аукциона, отказаться от проведения аукциона. Дополнительную информацию можно получить по адресу: г. Витебск, проезд Гоголя, 5, тел.: (0212) 42-61-62, (029) 510-07-63, e-mail: vcm74@mail.ru, marketvit.by.

## • Дарэчы

### Кліентам АН «Акадэмічнае» і «Бізнес Нерухомасць» да ўвагі

Міністэрства юстыцыі Беларусі рэкамендуе кліентам агенцтваў нерухомасці, якія былі пасбаўлены ліцэнзій, не адкладваць і скасоўваць дагаворы на аказанне рыэлтарскіх паслуг, паведамляе прэс-служба Мінюста.

У прыватнасці, у Мінюсце ўдакладняюць, што, «згодна з заканадаўствам, пры ўзнікненні абставін, якія забараняюць агенцтвам нерухомасці ажыццяўляць рыэлтарскую дзейнасць, рыэлтарам у абавязковым парадку неабходна пісьмова паведамляць пра гэта сваім кліентам. Больш за тое, падобную працэдуру структура без ліцэнзій павінны ажыццявіць на працягу трох дзён з моманту, як рыэлтарская арганізацыя даведлася пра абставіны, пры якіх яна не мае права працаваць».

У Мінюсце нагадалі, што ў сувязі са спыненнем 30 красавіка дзеяння ліцэнзій, выдадзеных агенцтвам нерухомасці «Акадэмічнае» і «Бізнес Нерухомасць», грамадзянам неабходна неадкладна звяртацца ў гэтыя арганізацыі для скасавання дагавораў на аказанне рыэлтарскіх паслуг.



Фота Аляксандра ШАБЛЮКА.