ДОМ ДЕНЬГИ

Цена из машины

IT-решения

Квартира в Москве давно уже стала не просто жильем, а хорошим вложением денег и объектом удачных спекуляций. Чтобы выгодно купить или продать квартиру, нужно в первую очередь правильно оценить ее стоимость. Самый простой и не требующий затрат способ — воспользоваться одной из служб онлайн-оценки.

Общие параметры

Мысль о том, что оценить стоимость квартиры можно с помощью компьютерной программы, в общем довольно очевидна. Профессиональные оценщики рассказывают, что цену любого жилья определяют несколько основных параметров. В первую очередь это район города, где расположена квартира, и ее площадь. Также обычно учитывают размер кухни, жилую площадь, расстояние до метро, тип дома. Исходя из этих показателей и определяется стоимость конкретной квартиры. «В ряде случаев точная оценка не нужна,— говорит старший эксперт-оценщик компании „Бизнес-Лайтхауз“ Марат Грошев.— Например, если оценка проводится для нотариуса, то оценщик может даже не выезжать на объект. По телефону он узнает все, что нужно, о квартире и выдает заключение. Возможна погрешность около 5%, но в данном случае это допустимо».

Видимо, такой же логикой руководствовались и создатели электронных систем оценки недвижимости. Если оценка — процедура механическая, не требующая личного участия человека, то почему не доверить ее компьютеру?

«В 1999 году я работал в газете „Зеленый проспект“, посвященной недвижимости,— рассказывает Владислав Шевцов, создатель сайта realprice.ru.— Тогда-то я и создал электронную систему, которая основывалась на базе данных газеты по недвижимости. Системой тогда пользовались несколько наших подписчиков — около 30 риэлтерских агентств».

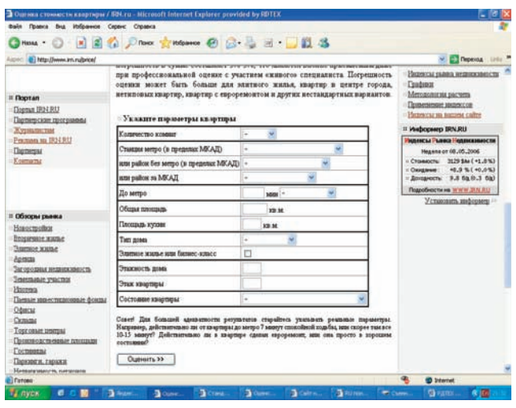
Сейчас система Владислава Шевцова открыта для свободного доступа в интернете. По словам создателя, желающих довольно много — каждый день на сайте производится более тысячи оценок: «Это и продавцы, и покупатели, и риэлтеры. Иногда система бывает перегружена — когда риэлтерские агентства чересчур наваливаются. Поскольку сайт рассчитан на частных лиц, я стараюсь с этим бороться».

Цели другой системы онлайн-оценки квартир, находящейся по адресу irn.ru, более амбициозны. «Механизм, который мы создаем,— рассказывает руководитель одноименного аналитического центра Олег Репченко,— рассчитан на то, чтобы дать возможность участникам рынка оценить тенденции в ценах на недвижимость. В разные периоды времени одни квартиры дорожают быстрее рынка в целом, а другие, наоборот, медленнее, меняется престижность районов и роль факторов, влияющих на цены. Чтобы понять, куда следует вкладывать деньги, какие квартиры будут расти в цене, как раз и нужен наш сервис».

Условные метры

Механизм оценки квартиры незамысловат. «Самый распространенный способ оценки — сравнительный,— говорит Марат Грошев.— Изучаются все квартиры со схожими параметрами в том же районе. Выводится средняя цена. Потом в эту цену вносятся корректировки в зависимости от индивидуальных показателей квартиры — метража и состояния дома».

Примерно по такой же схеме действуют и электронные оценщики. «Каждый день программа изучает все предложения на рынке,— рассказывает Владислав Шевцов.— На основе этого изучения выводится стоимость среднего квадратного метра для каждого района. Когда



Большинство онлайн-оценщиков используют принцип сравнения запроса с имеющейся базой данных

оценивается конкретная квартира, все ее параметры по определенной схеме приводятся к общему знаменателю. То есть система оперирует условными квадратными метрами. Если, например, есть балкон, она прибавляет эти условные метры, если дом сталинский — тоже плюс. Площадь квартиры в условных квадратных метрах, таким образом, не совпадает с ее реальной площадью. Стоимость квартиры определяется умножением средней цены квадратного метра по району на количество условных квадратных метров».

Система, действующая на irn.ru, построена похожим образом: каждому параметру, по которому идет оценка, присваивается определенный индекс, который в дальнейшем влияет на цену квартиры. При этом программа тоже обращается к базе данных по свежим ценам на недвижимость для сравнения.

«Мы учитываем только основные факторы, влияющие на цену,— говорит Олег Репченко,— количество комнат, район, расстояние до метро, площадь кухни, тип дома и состояние квартиры. Конечно, есть и другие факторы, но все вместе они дают не более 5% стоимости. Поэтому ими можно пренебречь, к тому же их учет весьма затруднителен. Как, например, учтешь красивый вид из окна или запах от помойки во дворе? В итоге, конечно, получается приблизительная оценка, но многим достаточно и этого».

Электронные системы оценки, по словам их создателей, не срабатывают, когда речь идет об элитной недвижимости и домах бизнес-класса, поскольку на их цену влияют совсем другие факторы. Также невозможно определить стоимость новостройки.

«На новостройки реальной цены фактически нет,— говорит Олег Репченко.— Цена новостройки зависит от стратегии продавца: если он, например, хочет продать дом побыстрее, она будет ниже и повысится, если он хочет придержать квартиры». Однако в случае с типовыми квартирами оценки более или менее точны. Мы, например, попробовали оценить с помощью электронных систем несколько квартир, которые предлагает одно из агентств недвижимости. Однокомнатная квартира в десяти минутах езды от метро «Петровско-Разумовская» площадью 41 кв. м стоит в агентстве $137 тыс. Электронная система irn.ru оценила ее в $138,4 тыс., а на сайте realprice.ru она стоила $127,3 тыс. Однако в случае с квартирой на Ленинском проспекте площадью 100 кв. м и стоимостью $500 тыс. ближе к истине оказалась система realprice: она предложила $493,76 тыс., в то время как irn давал за нее только $447,5 тыс. Впрочем, обе системы, как и предсказывали их создатели, не смогли правильно оценить объект элитной недвижимости. За трехкомнатную квартиру на Тверской стоимостью $1,9 млн irn предложила $1,4 млн, а система realprice и вовсе отказалась считать ее стоимость. Все остальные наши запросы обе системы просчитали, как и уверяли их создатели, с погрешностью не более 5%.

«У меня в практике был только один случай, когда система выдала ошибку более 15%,— делится Олег Репченко.— Речь шла о квартире на Соколе площадью 33 кв. м. Программа просто не учла, что в таком престижном районе даже маленькая квартира будет стоить дорого, и недооценила ее на $15 тыс. После этого мы внесли изменения в систему».

Электронный госоценщик

Впрочем, несмотря на удобства электронных систем, вытеснить с рынка живых оценщиков они не могут. «Если оценка квартиры делается, например, для банка,— говорит Марат Грошев,— ее обязательно должен делать сертифицированный оценщик. При этом в свой отчет он должен включать все расчеты, с помощью которых он пришел к той или иной сумме».

С другой стороны, многие доверяют живым оценщикам меньше, чем компьютерной программе. Например, правительство Москвы к 2007 году планирует запустить свою систему оценки рыночной стоимости недвижимости в городе. По словам руководителя департамента имущества правительства Москвы Владимира Силкина, «это будет система, которая позволит департаменту контролировать работу независимых оценщиков». Судя по всему, работа государственной электронной системы будет строиться на тех же принципах, что и у независимых онлайн-систем. Владимир Силкин описывает готовящееся нововведение как базу данных, которая позволит, зная несколько параметров (район, тип здания, отделку), определить рыночную стоимость объектов.

Электронные системы оценки действуют настолько похоже на живых оценщиков, что к их услугам прибегают не только владельцы квартир, желающие знать, сколько стоит их недвижимость, но и профессиональные риэлтеры. «Когда нужно быстро прикинуть, сколько стоит та или иная квартира, например, в вариантах с обменами,— рассказывает сотрудник одного из агентств недвижимости, пожелавший остаться неназванным,— это очень удобно. В принципе профессиональных оценщиков не так много, а остальные называют стоимость с такой же вероятностью ошибки, что и электронные системы. Да и вообще, цена на квартиру на московском рынке довольно условное понятие — зачастую эти цены берутся с потолка».

ИВАН ЖДАКАЕВ

Ольга Соломатина

корреспондент «„Ъ“-Дома»

Налоги на воздух

Вероятно, цель любого государства — получение с граждан денег в процессе их взаимодействия с чиновниками. Нужно сказать, что в этом российские власти преуспели. В свое время, узнав сколько бумажек мне нужно собрать, чтобы вписать в загранпаспорт детей, я отказалась от мысли выезжать вместе с ними из страны. Решение остается в силе уже пятый год.

Этой весной я решила было продать участок земли, поскольку цены на пике, а строительством заниматься не хочется. Получив в БТИ список необходимых для проведения сделки документов, меня посетило то же, что и в случае с паспортом, желание — оставить все как есть. Но выбора не было.

Первый пункт списка отнял полдня и 500 рублей. Нужно было заверить нотариально свидетельство на право собственности на землю. Эти полдня я провела в очереди. Архивную копию постановления о выдаче земли мне дали в архиве бесплатно.

К счастью, второй пункт списка — документы на строения, зарегистрированные в БТИ,— можно было вычеркнуть. Построено еще ничего не было.

Поскольку наш участок участвовал в судебном разбирательстве, справку об отсутствии запретов и арестов на него я получала не в местной администрации, а в Московской областной регистрационной палате. Вместе с решением об отмене постановления об аресте. Еще 100 рублей и два месяца ожидания.

Далее по плану следовали справки об отсутствии подземных магистральных коммуникаций. То есть мне нужно было получить документальное подтверждение тому, что через мой участок (бывший пять лет под арестом суда) не провели сети высокого напряжения. Не прорыли водоканал и газопровод. Предстояло посетить три инстанции. Изучив их график работы, я поняла, что без отпуска не справиться, и написала начальству заявление о недельном отпуске за свой счет.

Водоканал (36 рублей), газовая служба (100 рублей) и электрическая сеть (бесплатно) были побеждены ценой полуторанедельной зарплаты.

Следующим пунктом значилась налоговая инспекция со справкой об отсутствии задолженностей. Этот документ выдают бесплатно, но в инспекции выяснилась другая интересная особенность:

— У вас не уплачены налоги на автомобиль,— напомнила девушка-инспектор.— Мы не выдадим справку, что задолженностей по земле нет, пока не заплатите налог.

Пока я разбиралась, каким образом налоги на движимое имущество связаны с недвижимым, девушка, ссылаясь на некое мифическое постановление «начальства», выписывала мне квитанции. Причем налоговики почему-то решили, что мощность двигателя моей машины 180 лошадиных сил. Хотя у автомобилей этой марки в принципе не бывает двигателей мощнее 120 сил.

— Вы можете написать заявление о пересмотре расчетов,— пояснила сотрудница налоговой инспекции.— К следующей весне, возможно, пересчитают. А до тех пор справку я вам не выдам. В ней мы пишем, что задолженностей по налогам (всем налогам) у вас нет.

Естественно, ждать до будущей весны я не могла. Пришлось идти в Сбербанк и переплачивать налоги, прекрасно понимая, что обратно лишние деньги я не верну никогда.

Что удивительно, сотрудница налоговой инспекции даже не стала проверять квитанции Сбербанка (получается, я могла их не оплачивать!) и после обеда выписала мне справку. Предупредив, что действительна она всего два месяца.

Для составления геодезического плана пришлось вызывать специалистов. Прежний план устарел (его срок действия ровно год). Еще 8260 рублей, час промерзания на участке. Геодезисты рассказали, что мне еще повезло — прошлым летом их услуги были так популярны у дачников, что очередь растягивалась на недели. Нужно сказать, что цены на услуги по геодезии, существенно выросшие прошлым летом, в этом году снижать не стали. Хотя спрос и упал.

Китайскую грамоту, выданную геодезистами, должны подписать соседи. Нельзя сказать, что для их поисков пришлось нанимать детективов, но найти соседей оказалось более чем непросто. Не знаю, что они поняли в записках геодезистов, но бумаги подписали. К счастью, бывших колхозников среди соседей не оказалось. Иначе просьба могла перерасти в очередное судебное разбирательство на тему «где быть забору?».

Бумаги отвезли в отдел геодезии Московского областного бюро технической инвентаризации. Теоретически здесь должны сверить результаты моих измерений с планом поселка, открыть кадастровое дело и присвоить нашей земле кадастровой номер. На это потребуется не меньше двух месяцев. К этому моменту справка из налоговой инспекции уже может стать недействительной...

ВЕЛТОН ПАРК
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ
Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, I очередь

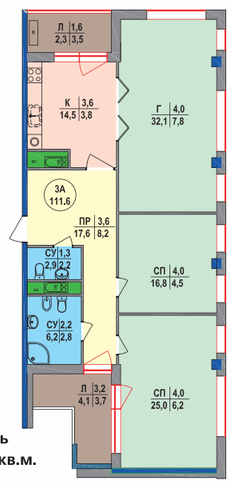
Жилой квартал «Велтон парк» в Хорошево-Мневниках станет образцом нового понимания комфортной жизни в мегаполисе. Это уникальный проект, где реализован европейский опыт создания единого архитектурного и социального пространства.

Мы предлагаем Вашему вниманию квартиры, пространство которых Вы сможете распланировать по собственному вкусу, соблюдая интересы всех членов своей семьи. Это великолепные квартиры для комфортной городской жизни!

Ландшафтный дизайн

Светильник

- Десять панорамных окон высотой 2,2 м **трехкомнатной** квартиры общей площадью **112 кв.м** выходят на 4 стороны света. Метраж и расположение квартиры позволяют изменить ее комнатность. Например, кухня 14,5 м и 23-метровая гостиная образуют гостевую зону, имеющую свой санузел. Вторая, личная, зона включает в себя три спальни (как вариант: 2 детские и спальню) с ванной комнатой. Интересная опция - выход на лоджию возможен как из одной из спальни, так и из коридора.



3-х комн. квартира.
Общая площадь квартиры – 112 кв.м.

Исключительные права на товарный знак принадлежат концерну «Крост». Лицензия № МСП 047620

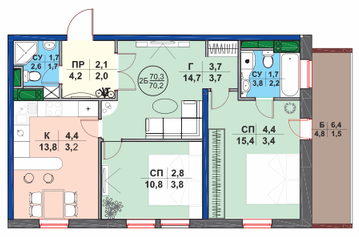
ЮНИОН ПАРК
КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

Жилой квартал «Юнион парк» - архитектурная композиция, представляющая новую идеологию повышенной комфортности городской жизни, которая несет в себе гармонию с окружающим миром. Оригинальные дизайнерские разработки придают кварталу яркую индивидуальность.

РУССКО-ГОЛЛАНДСКИЙ ПРОЕКТ

Мы предлагаем Вам квартиры, планировка и метраж которых смогут наиболее гармонично отразить Ваше мироощущение, вкусы и пристрастия. Это квартиры для комфортной и счастливой жизни!

- Окна **двухкомнатной** квартиры общей площадью **70 кв.м** выходят на две стороны света. У Вас есть возможность распланировать уютную общественную зону с гостевым санузлом и приватную зону, состоящую из двух спален и ванной комнаты с окном. И эта особенность приравнивает ее к квартире премиум-класса!



2-х комнатная квартира.
Индивидуальная планировка.
Общая площадь квартиры – 70 кв.м.

Паркинг

Ландшафтный дизайн

НОВОСТИ С ОБЪЕКТА
Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, корп. 3

НОЯБРЬ 2005 г.

ФЕВРАЛЬ 2006 г.

АПРЕЛЬ 2006 г.

ОКОНЧАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА II КВ. 2006 г.

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	–	–	108 - 117	126
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	4000 – 4500		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736	

СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА

- Авторский проект
- Продуманный выбор местоположения
- Высокое качество и скорость строительства
- Большой выбор квартир
- Удобный подземный паркинг
- Авторское оформление общественных зон
- Коммерческая оптоволоконная связь
- Инженерные системы европейских производителей
- Использование высококачественных материалов
- Ландшафтный дизайн от европейских архитекторов
- Безопасность проживания
- Европейский стандарт обслуживания клиента на всех этапах сотрудничества

ШАГ ВПЕРЕД
Бульвар Генерала Карбышева, вл. 21

АПРЕЛЬ 2006 г.

ДОМ СДАН ГОСКОМИССИИ

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	5	7
МЕТРАЖ (КВ. М)	–	86	–	169	203
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	3600 – 4000		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736		

КРОСТ концерн
795-0-888
www.krost.ru