

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 22 мая 2008 №86 (№3903 с момента возобновления издания)

Истина в цене

капитализация

По мере развития рынка недвижимости растет спрос на услуги оценочных компаний. Получить ипотечный кредит, застраховать квартиру или загородный дом, составить или расторгнуть брачный контракт, наконец, продать или купить недвижимость, не оставшись внакладе, невозможно без справки, подтверждающей ее рыночную стоимость. За такими справками надежнее всего обращаться к независимым оценщикам.

Свои и независимые

Знать истинную цену собственной квартиры или дома всегда полезно, но в некоторых случаях документ, подтверждающий рыночную стоимость недвижимости, обязателен. Это любые сделки с объектом недвижимости, если он находится в государственной или муниципальной собственности; изъятие недвижимого имущества у собственника для государственных или муниципальных нужд; кредитование под залог недвижимости; страхование; составление брачных контрактов и раздел имущества разводящихся супругов в случае возникновения спора о его стоимости.

Часто справку о рыночной стоимости недвижимости требует нотариус при оформлении наследства. В нотариальных конторах даже висят адреса и телефоны «прикормленных» нотариусами оценочных компаний. Однако эти требования не основаны на законе, который позволяет предоставлять в качестве документа, подтверждающего стоимость недвижимости, как справку о ее рыночной стоимости, так и справку БТИ.

К своим оценщикам направляют клиентов банки и страховщики. Как объясняет директор

ректора департамента оценки жилой недвижимости консалтинговой группы «НЭО Центр» Виктор Макаров, приверженность банков к определенным оценщикам вызвана тем, что на рынке работает множество оценочных компаний и качество их услуг очень неоднородно. Случается, оценщики вступают в сговор с заемщиками, занижают или, наоборот, завышают стоимость квартиры, в результате интересы банка страдают.

Если в случае с банками недобросовестные оценщики могут завистить стоимости залога, то оценочные компании, работающие на пару со страховщиками, наоборот, норовят ее завысить. Если недвижимость пострадает от пожара или потоп, клиент получит меньше. Поэтому при страховании недвижимости Виктор Макаров советует проводить ее независимую оценку.

Стоимость работы оценщика зависит как от объекта недвижимости, так и от целевого назначения оценки, и от сроков. «Стоимость услуг по оценке недвижимости зависит от того, для чего нужен документ, подтверждающий стоимость объекта», — говорит Иван Олейник, эксперт Центра экспертизы оценки и права.

Например, если отчет пойдет в суд, он будет стоить раза в три дороже, чем для нотариальных действий, поскольку оценщику придется в случае ошибки нести ответственность и доказывать свою правоту. Дороже стоит и оценка недвижимости, если банк под ее залог выдает ипотечный кредит — у каждого банка свои требования к отчету об оценке, их соблюдение требует дополнительного труда. Дешевле всего обойдется оценка, которую заказывают для собственных нужд клиента.»

(Окончание на стр. 44)

Оформление придомовой территории вокруг московских домов в последние годы напрямую зависело от местоположения. Обширные территории жилых комплексов, расположенные ближе к окраинам, позволяли создавать полномасштабные парки. А в центре из-за нехватки земли на благоустройство оставалось совсем немного места — даже градостроительные нормативы в ЦАО не требуют крупномасштабного озеленения.

Строительство multifunctional комплексов в центре наверняка изменит сложившуюся ситуацию.

Зеленое в городе

ландшафты

Дальше — больше

Человеческий организм не приспособлен к жизни среди кирпича, асфальта и бетона. Многие горожане, не выдержав московской духоты и пыли, бегут из города — меняют квартиры на таунхаусы и жилье в коттеджных поселках. Другие стараются переселиться поближе к имеющимся островкам зелени — недаром столько жилых комплексов строится сейчас вокруг столичных парков.

Именно на любви горожан к зелени и свежему воздуху играют застройщики больших элитных жилых комплексов, расположенных ближе к окраинам Москвы. Но тут уже природой в первозданном ее виде не обойтись. Здесь начинается соревнование ландшафтных архитекторов. На территории больших элитных жилых комплексов разбивают английские и французские парки, роют искусственные водоемы и благоустраивают естественные. Есть и нестандартные решения. В «Золотых ключах-2», например, на территории комплекса организован небольшой зоопарк.

В центре свободной земли меньше и, соответственно, меньше площадь примыкающих к домам зеленых зон. Здесь перед ландшафтными дизайнерами стоит более тонкая задача — максимально использовать имеющийся



Если архитектура — «застывшая музыка», то ландшафтная архитектура — музыка в движении

пользовать имеющийся клочок земли, создать композицию, соответствующую статусу жилого комплекса. Здесь в ход идут альпийские горки, фонтаны и садово-парковая скульптура. Все это должно не только подчеркивать элитарность до-

ма, но и соответствовать его общему стилю. Так, если во дворе «Венского дома» играет на скрипке позолоченный Иоганн Штраус (копия скульптуры, установленной в австрийской столице), то перед домом «Режиссер» стоит выполненная

в авангардной манере металлическая кинокамера.

Проблему нехватки земли центральной части города часто пытаются решить при помощи строительства multifunctional комплексов. Тогда уже на стадии проекти-

рования можно предусмотреть достаточно обширную и грамотно спланированную общественную территорию, как это задумано в проектах «Парк Сити», «Красный Октябрь», «Садовые кварталы».

(Окончание на стр. 54)

50 страница

Аренда с ремонтом и без

52 страница

Именные дома Петербурга



53 страница

Как заработать на американском кризисе

56 страница

Интернет вместо риелтера

58 страница

Балконный образ жизни

www.pik.ru

КУПИТЬ КВАРТИРУ!

Жилой комплекс
Рублевские Огни
М «Молодежная»
Рублевское ш., вл. 107

Жилой комплекс
Дом на Пресне
М «Улица 1905 года»
Шмитовский пр-д, вл. 20

Жилой комплекс
Теплый Край
М «Теплый Стан»
ул. Ак. Виноградова, вл. 7, к. 7

Жилой дом
на Ленинском пр-те
М «Калужская»
ул. Новаторов, д. 8, к. 2

Жилой комплекс
на пр-те Буденного
М «Семеновская», пр-т Буденного, вл. 26, к. 1, 2

500-00-20
НОВЫЙ ОФИС ПРОДАЖ:
Москва, ул. Баррикадная, 19

ПИК
ГРУППА КОМПАНИЙ
ПИК

РЕКЛАМА. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ НЕ ПРИВЛЕКАЮТСЯ