

ДОМ ДЕНЬГИ

Истина в цене

капитализация

(Окончание. Начало на стр. 41)

« Не столь сильно влияют на стоимость оценки размеры объекта недвижимости, например количество комнат в квартире или площадь земельного участка. Понятно, что чем масштабнее и сложнее объект, тем больше времени и труда требует его оценка. Оценка объекта незавершенного строительства стоит дороже, поскольку требует применения затратного подхода, то есть нужно поднимать всю сметную документацию, просчитывать все затраты, произведенные при строительстве объекта».

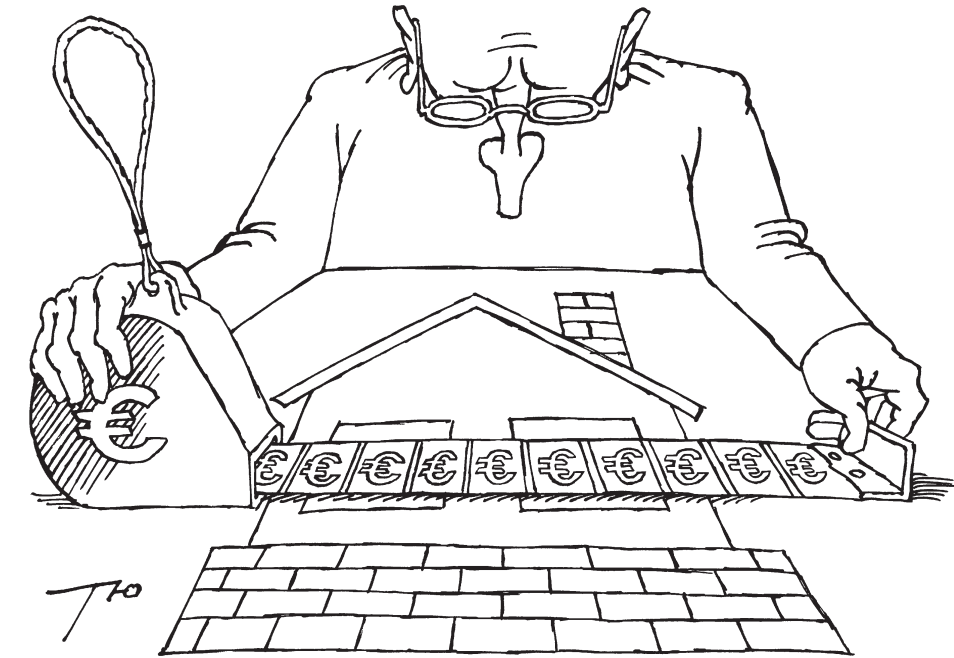
Стоимость оценки зависит и от срочности работ. Срочная оценка может понадобиться, например, для срочного обоснования востребованности иска в суде или если клиент хочет срочно получить ипотечный кредит. «Как правило, квартира оценивается за три дня. Если нужно оценить квартиру за один день, это будет стоить в полтора-два раза дороже, — говорит Геннадий Аникин, исполнительный директор компании „Экспертиза и оценка собственности“.— Стоимость оценки квартиры зависит от ее класса: если, например, оценка типового жилья стоит порядка 4–5 тыс. руб., то оценка элитной недвижимости может стоить 10–15 тыс. руб.».

Индивидуальный подход

Оценщики определяют рыночную стоимость каждого объекта индивидуально. Как рассказывает Дмитрий Макаров, для расчета оценщик анализирует сложившийся уровень цен в том сегменте рынка, в котором будет продаваться квартира или коттедж. При этом учитываются как общие характеристики объекта, так и индивидуальные.

К общим характеристикам относятся местоположение, тип дома, инфраструктура района, удаленность от метро и от транспортных магистралей, качество инженерных систем дома. Индивидуальные характеристики — это вид из окон, качество внутренней отделки и т. д. Также учитывается текущее состояние рынка: дефицит или избыток предложений, какой тип сделок преобладает на рынке — альтернативные или свободные продажи. Все эти факторы могут сильно повлиять на рыночную стоимость квартиры.

Профессиональная оценка часто расходит с представлениями собственников о стоимости недвижимости. «Не так давно оценивалась квартира, расположенная в хрущевке постройки 60-х годов в одном из окраинных районов Москвы, — вспомина-



ет Виктор Макаров. — В квартире сделали очень дорогой ремонт, в который вложили больше денег, чем стоит сама квартира. Однако покупатели, способные позволить себе приобретение квартиры с дорогим евроремонтом, никогда не рассматривают жилье в подобных домах, так как качество инфраструктуры и социальный состав абсолютно не отвечают их требованиям. В результате средства на отделку были потрачены продавцом впустую. Перед оценщиком стояла сложная задача — правильно обосновать, почему дорогой ремонт практически не увеличивает стоимость недвижимости».

Подходящий метод

Для оценки используется несколько методов. Основных — три — рыночный, доходный и затратный. Как говорит, например, директор по продажам БН «Агент 002» Валерий Барнинец, затратный метод часто используется при залоге недвижимости — это оценка стоимости объекта, основанная на определении затрат, необходимых для его восстановления либо замещения, с учетом износа. В случае коммерческого ис-

Сколько стоит оценка недвижимости	
Объект	Стоимость оценки (руб.)
Квартира до 100 кв. м	3000–5000
Квартира от 100 кв. м	5000–8000
Земельный участок	От 8000
Коттедж до 50 км от МКАД	12000–20000
Коттедж от 50 км от МКАД	16000–25000
Объект незавершенного строительства	От 30000

По данным компаний-оценщиков г. Москвы.

пользования недвижимости применяется доходный метод: он строится на определении ожидаемых доходов от коммерческого использования недвижимости. В случае сделок купли-продажи, обмена, залога недвижимости, внесения в уставный капитал используется рыночный метод оценки, который основан на сравнении объекта с аналогичными.

«Наиболее распространен рыночный метод, основанный на прямом сравнительном анализе продаж. Для этого анализируются данные по стоимости аналогичных объектов за три-шесть месяцев, а если темп роста цен превышает инфляцию — за последний месяц, — рассказывает руководитель отделения „Сретенское“ компании „Инком-недвижимость“ Антон Архипов. — Чтобы обойти подводные камни, опытный оценщик обязательно проверит, не было ли среди сделок вынужденных или мнимых, способных исказить результаты оценки».

Меньше всего труда требует оценка стандартного жилья. Проще всего оценивать типовые квартиры, сложнее — квартиры, относящиеся к элитному сегменту, еще сложнее — объекты загородной недвижимости, в состав которых входит земельный участок, жилое строение и надворные постройки. То есть чем сложнее по составу объект оценки и чем менее развит и открыт сегмент рынка, в котором он позиционируется, тем сложнее этот объект оценить.

Но бывает, что сложно оценить и квартиру в типовом доме. Как вспоминает Вик-

тор Макаров, такой случай был, когда оценивалась квартира в панельном доме рядом с Арбатом. Сложность в том, что это практически единственный панельный дом в районе, а сравнивать с квартирами в кирпичных домах некорректно, так как цены в панельных и кирпичных домах принципиально различаются. В данном случае оценщику также приходилось делать подробное исследование рынка, чтобы понять, насколько востребованной может быть квартира в панельном доме в центре Москвы.

Коттедж с особенностями

Главная особенность оценки загородной недвижимости, как объясняет управляющий партнер компании Ostogenka Real Estate Ольга Творогова, заключается в том, что оценивается не только само строение, но и земля под этим строением. Большую сложность вызывает ретроспективная оценка — пересчет стоимости на прошедшую дату. И если при оценке квартир это не вызывает проблем, так как рынок развит давно и достаточно хорошо, то определить, сколько стоил, например, в 1998 году земельный участок, бывает порой невозможно, поскольку получить достоверную информацию о состоянии объекта на тот момент очень сложно.

Несмотря на сложность, оценка загородной недвижимости, как отмечает Антон Архипов, — одна из наиболее востребованных на рынке консалтинговых услуг, особенно в сегменте бизнес-класса и элитной недвижимости, где ошибка может обойтись в десятки и сотни тысяч долларов.

При оценке рыночной стоимости загородного дома учитывается множество параметров. Как и в других сегментах, определяющим является месторасположение. Оценщик учитывает направление, удаленность от Москвы, качество дорожного покрытия, пропускную способность трассы. «Уже на этом этапе может возникнуть множество нюансов, — отмечает Антон Архипов. — Предположим, дом расположен в 5 км от МКАД. Однако преодоление 5 км, например, по Ярославскому шоссе может занять больше времени, чем 30 км — по Новорижскому. Или дом расположен в 10 км, но нет удобного съезда — нужно проехать 15 км до ближайшего разворота, затем возвращаться. Абсолютно одинаковые по площади, проекту, качеству строительства и прочим характеристикам дома могут отличаться по цене в три раза и более, если один дом расположен в 20 км от МКАД по Новорижскому шоссе, а другой — в 50 км по Нижегородскому».

На рыночную стоимость влияет и обустройство территории участка. Домовладение, обладающее полным комплексом собственной «инфраструктуры» — гаражом, гостевым домом, детской площадкой, будут оценены гораздо выше аналогичных объектов, расположенных на пустом участке.

Влияют на оценку и соседние строения. «Например, в нашей практике был коттедж площадью 1500 кв. м с большим земельным участком на берегу Оки. Это был единственный подобный дом в окрестностях, вокруг были построены только деревянные дома или маленькие коттеджи, — вспоминает Виктор Макаров. — Соответственно, не было и примеров продаж на рынке подобных объектов. В таких случаях оценщик должен определить, найдется ли вообще на такой дом покупатель, и провести исследование рынка в других территориальных областях, где есть подобные дома».

Выбор оценщика

Кому же доверить оценку квартиры или дома? При совершении ипотечной сделки руководитель отдела продаж Villagio Estate Алексей Коротких советует согласовать выбор с кредитором. «Важно, чтобы отчет, который выполнит оценщик, впоследствии был одобрен. В противном случае банк не примет документ, который необходим для последующей выдачи кредита», — аргументирует он.

Стоимость услуг оценщика по ипотечным сделкам, по данным Ольги Твороговой, составляет от 4 тыс. до 8 тыс. руб. По другим видам оценки цена составляет примерно 1–2% от стоимости оцениваемого объекта. «Немаловажную роль здесь играет объем работы — например, очень хлопотным и затратным по времени является оценка имущественных комплексов, состоящих из нескольких объектов недвижимости, земельного участка, производства, подъездных железнодорожных путей. А если еще этот имущественный комплекс находится в другом городе — платить придется больше», — предупреждает она.

Антон Архипов советует обращаться к оценщику, не имеющему имущественного интереса в отношении оцениваемого объекта и не состоящему в родстве или дружеских отношениях с людьми, заинтересованными в результатах оценки. Кроме того, оценщик должен быть членом Саморегулируемой организации оценщиков, а его ответственность должна быть застрахована.

Наталья Капустина

Юлия Титова

Руководитель
отдела зарубежной
недвижимости компании
«Бест-Недвижимость»



Дешево? Проверяйте

При сделках с недвижимостью за рубежом наиболее распространены два способа оценки — независимая оценка с целью определить реальность предлагаемой продавцом цены и банковская оценка для получения кредита. Во многих странах Европы есть государственные оценщики недвижимости, обучаемые в специальных заведениях и имеющие лицензии.

В большинстве стран существует строгая система определения стоимости недвижимости и отслеживается динамика цен на нее. Соответствующая статистика проверяется европейскими и иными международными организациями, например МВФ, а затем публикуется. Из-за быстрого роста цен на многие виды недвижимости за рубежом данные оценки быстро устаревают. Поэтому оценка недвижимости, проведенная по официальному заказу, имеет ограниченный срок действия (например, в Испании — три месяца).

При выдаче ипотечного кредита рыночная стоимость зачастую бывает несколько выше, чем банковская оценка, поскольку банки подстраховываются, стремясь минимизировать риски.

В ряде стран, в особенности в Восточной Европе и Греции, существует налоговая оценка недвижимости, которая значительно ниже рыночной стоимости недвижимости. В Болгарии, например, в договоре купли-продажи, который регистрируется в официальных государственных органах, принято указывать налоговую стоимость недвижимости, которая в два-три раза ниже реальной, с целью снижения налогов (для продавца это налог на прибыль или НДС, для покупателя — налог на недвижимость). Для продавца это довольно выгодно, для покупателя — не очень, поскольку он экономит при покупке, но потом, продавая недвижимость, вынужден платить налог на прибыль с разницы между той ценой, которую указали в договоре, и новой ценой. Далеко не всегда покупатели понимают это, и не все агентства и застройщики готовы объяснять подобные вещи покупателю.

Если объект продается дешевле рыночной стоимости, стоит провести оценку и понять почему. Известны случаи, когда после покупки выяснялось, что рядом с домом в церковные праздники проходит шумная процессия или в ближайшее время в доме напротив открывается кафе с караоке.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO ESTATE

MONTEVILLE

СОВРЕМЕННЫЙ ЕВРОПЕЙСКИЙ СТИЛЬ

Новорижское шоссе, 23 км

Новый элитный поселок Monteville — воплощение стиля и естественной роскоши. Изысканный минимализм современных архитектурных форм, использование натуральных материалов природной цветовой гаммы и живописные ландшафтные решения отражают прогрессивность и экологичность концепции поселка. Через поселок протекает живописная река, часть владений расположена вокруг собственных рекреационных зон с озерами и прудами. Великолепные парки, набережная с пляжем и рестораном создают прекрасные условия для отдыха. Рядом располагается инфраструктурный комплекс NovaRiga.

(495) 974 0000

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MILLENNIUM PARK

реклама