

ДОМ ДЕНЬГИ

Окончательный расчет

ревизия

В одном доме две одинаковые квартиры редко имеют одну стоимость. Например, в одном подъезде вход охраняет консьержка, а в соседнем — на лестнице ночуют бомжи. И насколько одна квартира дешевле другой, определить могут только специалисты. Специалистами же все участники рынка недвижимости считают самих себя.

По банковскому счету

Как правило, квартира оценивается по следующим показателям: престижность района; инфраструктура микрорайона; наличие в нем зоны отдыха или промзоны; удаленность дома от метро; тип дома; год постройки дома; этажность дома; материал перекрытий и стен; наличие в доме мусоропровода, лифта, охраны и парковки; состояние двора и подъезда; социальная принадлежность соседей; этаж квартиры; общая площадь и количество комнат; площадь кухни; расположение окон; высота потолка; наличие балкона или лоджии; удаленность от автомагистралей как источника шума; состояние и уровень отделки квартиры; покрытие полов; тип санузла, наличие металлических дверей и телефона.

Попросите любого владельца квартиры назвать ее стоимость — аргументированный ответ не заставит себя ждать. На первый взгляд кажется, что для оценки жилья не требуется каких-то специальных знаний: просмотрел объявления в газетах, сравнил аналогичные предложения и вывел среднестатистическую цифру. Но сами оценщики категорически не согласны с этим мнением. «Теоретически можно самому оценить квартиру по рекламным объявлениям», — говорит председатель правления компании «Современные технологии консалтинга» Ярослав Щетинин. — Точность такой оценки будет зависеть от конкретного оценщика и от его знания рынка. С тем же успехом можно самому вычесть зуб, спить костюм, защитить свои права в суде или оформить квартиру в собственность. Ради интереса оценить квартиру самостоятельно можно, но для серьезных сделок необходимо обращаться к профессионалам». К серьезным сделкам относятся получение ипотечного кредита, страхование жилья и имущественные споры гражданско-правового характера.

Основная масса россиян столкнулась с понятием «оценщик» с началом ипотечного кредитования. Любой банк при выдаче кредита станет рассматривать выбранную квартиру в качестве предмета залога только после предоставления отчета о ее стоимости. Все без исключения ипотечные компании предоставляют только полномоченных или аккредитованных банком оценщиков. Как рассказывает заместитель

генерального директора АИЖК Александр Черняк, «критерии у каждой ипотечной компании свои. Минимальные требования совпадают с требованиями закона об оценочной деятельности (свидетельство о профессиональной подготовке, страховка и т. п.). Иногда проверяется репутация оценщика».

Руководитель департамента оценки жилой недвижимости «НЭО Центр» Анастасия Смирнова говорит, что ситуация выбора банком консалтинговой компании за последние годы сильно изменилась: «Если в 2000 году мы искали пути сотрудничества с банками, то с 2002 года роли поменялись. Банки сами стали объявлять тендеры на аккредитацию, напрямую обращаться к оценщикам. Они стараются ограничить круг тех компаний, которым они доверяют, потому что на оценочной организации лежит высокая ответственность — на основании отчета принимается решение о степени обеспеченности кредита и, соответственно, его сумме». Допустим, у банка жесткое требование — кредитование только 70% от стоимости жилья, максимальную сумму возможного кредита он определяет, основываясь на результатах оценочной компании. Клиент надеется купить квартиру за \$80 тыс., и ему необходимо \$56 тыс., но если оценщик оценил объект в \$70 тыс., то размер займа автоматически уменьшится как минимум до \$49 тыс. Кредитозаемщику либо придется найти недостающие \$7 тыс., либо отказаться от квартиры и искать другую. По словам руководителя филиала агентства недвижимости «Кутузовский проспект» Андрея Александрова, «при необходимости можно найти оценщика, с которым можно договориться. Вопрос в пределах этой договоренности. Более или менее профессиональный специалист вряд ли будет подставяться к явно нереальным цифрами или подложными документами».

Член правления, начальник управления по работе с физическими лицами Raiffeisenbank Александр Колошенко рассказывает, что, попытавшись работать с некоторыми компаниями, банк периодически сталкивался с тем, что клиенты договаривались с оценщиком. Как следствие, в списке партнеров банка остались только три компании.

Надо сказать, что в отличие от заемщиков банки тщательно страхуют свои риски. Например, для того, чтобы банк одобрил покупку, нужно предоставить отчет оценщика. Но банк по какой-то причине может отказать в кредитовании. Второй момент — ситуация, когда заемщик находит квартиру, оплачивает услуги оценщика, но пока готовится сделка, квартира уходит (факт залога практически перестал иметь юридическую силу). В обоих случаях оценку следующей квартиры клиенту придется оплатить вновь.

Цена оценки

Процедура оценки разных квартир практически идентична, стандарты ее разработаны международными союзами и Российским обществом оценщиков. Назначенная оценщиком сумма считается рыночной стоимостью, о чем свидетельствует выданный владельцу квартиры «Отчет об оценке рыночной стоимости квартиры». Лицензию на осуществление оценочной деятельности получить достаточно просто, это займет около двух недель и потребует около \$2 тыс. Как рассказывает Анастасия Смирнова, на сегодняшний день Министерство имущественных отношений как основной регулирующий орган оценочной деятельности в России выдало чуть больше 8 тыс. лицензий. Главное требование — чтобы индивидуальный предприниматель или хотя бы один сотрудник компании имел диплом оценщика. Однако, по словам госпожи Смирновой, некоторые компании лишь номинально включают такого специалиста в штат.

По словам Ярослава Щетинина, цены на услуги оценщика (оценочной компании) складываются из затрат на выполнение оценки объекта и небольшой прибыли. В затраты обычно включаются заработная плата оценщика-исполнителя, аренда офиса, административные и технические расходы, накладные и транспортные расходы, налоги и отчисления. Если после этого «ценообразования» у конкурентов цены выше, закладывается прибыль в размере 10% от общей стоимости услуг, которую необходимо инвестировать в развитие ком-

пании. Руководитель отдела оценки и анализа рынка недвижимости компании МИ-ЭЛЬ Василий Светлаков говорит, что работа по оценке квартиры в типовом доме не зависит от количества комнат и стоит примерно \$150, для ипотеки — \$110–120, для нетиповых зданий — \$180. Ситуация с так называемым элитным жильем, построенным по индивидуальным проектам, сложнее. Здесь оценщику придется провести исследование ликвидности такого жилья на рынке и установившихся на него цен.

Любой эксперт начинает оценку объекта недвижимости с того, что проводит маркетинговое исследование аналогичных квартир, продающихся в районе. На основании этого он выводит среднерыночную цену квартиры, а затем на основе корректировок получает более детальную оценку. Существует всего три метода оценки недвижимости: затратный, методы капитализации дохода и сравнительных продаж.

Согласно затратному подходу, стоимость определяется исходя из суммы затрат на создание объекта недвижимости (материалы, земля, инфраструктура, коммуникации, оформление). По словам Анастасии Смирновой, затратный подход обычно используется при оценке коттеджей в недостроенном состоянии, для городской квартиры он не подходит, поскольку сложно вычислить себестоимость строительства одной квартиры в доме. При методе капитализации доходов стоимость вычисляется исходя из совокупности доходов, которые можно получить от объекта, к примеру, слав его в аренду. Но и этот способ малопригоден для определения цены типовой квартиры.

По словам Василия Светлакова, физически трудно вычислить среднюю доходность таких квартир, потому что рынок аренды достаточно закрыт. Основной способ — метод сравнительных продаж. Стоимость определяется ценами недавних сделок купли-продажи аналогичных квартир. По словам Александра Черняка, оценка типовой квартиры не может быть произведена быстрее чем за два дня, если только это не связано с потоком однотипных оценок в одном или нескольких аналогичных до-

Когда нужен оценщик

В федеральном законе «Об оценочной деятельности в РФ» указаны следующие случаи обязательного проведения оценки.

1. Вовлечение в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям: в целях их приватизации; при передаче в доверительное управление, в аренду; при использовании в качестве предмета залога; при продаже или ином отчуждении; при переуступке долговых обязательств; при передаче в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.
2. Возникновение спора о стоимости объекта оценки: при национализации имущества; при ипотечном кредитовании; при составлении брачных контрактов и разделе имущества — при требовании одной или обеих сторон; при выкупе или ином изъятии имущества у собственников для государственных и муниципальных нужд; для контроля за правильностью уплаты налогов — при спорах об исчислении налогооблагаемой базы.

Что влияет на стоимость жилья

Хорошее местоположение может изменить цену жилья до 200%, если в понятие «местоположение» вкладывать не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктуру, экологическую обстановку и прочие присущие определенному району черты.

Транспортное обеспечение увеличивает цену квартиры на 10%, развитая инфраструктура — на 15%, лесопарковые зоны отдыха — до 15%. Дорогие направления — запад, северо-запад, юго-запад — могут повысить цену жилья на 18–20%.

К территориальным причинам, влияющим на уровень цен, относится также дефицит или избыток определенных домов в конкретном районе. Например, в Измайлове немного домов повышенного комфорта, поэтому они продаются на 10–15% дороже.

Квартира на первом этаже дешевле на 10–15%, а на последнем — на 5–7%. Цена отремонтированной квартиры снижается на 5%, после ремонта стоит дороже на 5–7% и более. Паркет увеличивает стоимость квадратного метра на 1–2%. Есть факторы, которые могут не повышать цену, но увеличивать покупательское предпочтение, — это обслуживание подъезда консьержкой, автостоянка и т. д. Степень влияния всевозможных факторов не равнозначна для различных категорий жилья. Например, для элитного жилья уровень отделки имеет большее значение, чем для квартиры 60–70-х годов. Цены реальных сделок ниже на 2–3%, чем цены продаж, указанные в рекламных объявлениях.

мах в короткий промежуток времени, при, например, получении ипотечных кредитов несколькими заемщиками-покупателями квартир в этих домах.

Ризлтер в пересчете не нуждается

Несмотря на то что метод сравнительных продаж считается наиболее эффективным при определении стоимости квартир, здесь есть существенные вопросы. По словам начальника отдела маркетинга и аналитических исследований корпорации «Инком» Евгения Михаленкова, оценщик может и не знать достоверно о реальных ценах продаж. Ведь в справках БТИ, как правило, цены указаны ниже, чем в реальности (если это не ипотека), а квартиры в газетных объявлениях выставлены по завышенным ценам, включающим в себя сумму торга. Кроме того, результат оценки зависит от того, какая стоимость метра берется за основу и какие именно корректирующие коэффициенты ставит оценщик. Ведь, например, за отсутствие балкона или телефона у разных компаний могут быть разные коэффициенты. Поэтому при проведении оценки разными фирмами конечные цифры могут отличаться, достигая в некоторых случаях до 20% стоимости, а для двухкомнатной квартиры стоимостью \$100 тыс. \$20 тыс. совсем не шутка.

В итоге складывается ситуация, когда разные оценщики по-разному оценивают одну и ту же квартиру. Все опрошенные «Б» участники рынка объяснили этот факт «субъективным мнением оценщика». «Во сколько оценить вид из окна или инфраструктуру, в 3% или 7%, определяется, можно сказать, на глаз», — говорит руководитель филиала агентства недвижимости «Кутузовский проспект» Андрей Александров. — Далее, возможно использование различных исходных данных. Если базовая цена метра — \$1 тыс., то цена квартиры \$100 тыс., а если \$1,2 тыс. — то \$120 тыс. Как правило, в случае, когда конфликтующие стороны привлекают разных оценщиков, разница в определении цены может достигать от 15 до 25%. В «НЭО Центр» говорят, что если этот показатель больше, то качество услуг, предоставляемых такой компанией, сомнительно.

Однако разность подходов в оценке жилья не единственный минус в работе оценочных компаний. Как рассказывает Василий Светлаков, несмотря на то, что оценочных компаний много, хорошей аналитической базы нет. И самое важное — оценочные компании не учитывают такой важный фактор, как социальная составляющая. По словам господина Светлакова, в Москве социальные слои с разной покупательской способностью рассеяны по всему городу: «Например, в Крылатском, всего две минуты ходьбы в разные стороны — и разница в стоимости однотипного жилья составит \$200–300 за метр. Почему? В большей степени эта разница обусловлена социальной составляющей. Но в работе оценщиков она почему-то имеет меньшее значение, чем должна бы иметь. Например, то, что подъезд отремонтирован три дня назад, ни о чем не говорит. А то, что он был отремонтирован десять лет назад и сохранился в хорошем состоянии, — очень важный показатель. Количество машин во дворе, их марки, наличие подземного гаража, его стоимость — это все показатели социального уровня».

Ризлтеры вовсе не видят необходимости в работе оценщиков. Андрей Александров говорит, что в случае обмена или продажи получение оценочного листа ни к чему, и чаще всего формальная оценка по методикам ненамного отличается от реальных цифр. Евгений Михаленков: «У нас оценкой занимаются не оценщики, а ризлтеры. Нам не нужны оценочные компании, мы сами имеем лицензию на оценочную деятельность. Иногда они отработывают свой хлеб и начинают подробно объяснять, почему жилье стоит дороже или дешевле. Оценщикам надо в документальном виде обосновать стоимость для какой-то инстанции. Никаких секретных знаний нет. Более того, если для ризлтера это ежедневная работа, он видит в день по 30 квартир, то оценщик «смакует» оцениваемую квартиру, произведя сложные расчеты и сравнивая ее с другими, которых он, может, и не видел вовсе. Квалифицированный ризлтер делает эту работу быстрее, точнее и дешевле».

БЭЛА ЛЯХУВ

ЭЛИТНЫЙ
ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС

Многофункциональный
жилой дом класса «De Lux»
в тихом центре Москвы
рядом с Екатерининским парком
и Театром Российской армии:

- квартиры свободной планировки
с потолками 3,3 м
- собственный фитнес и SPA-центр
- дом располагается на огороженной
охраняемой территории

ПРОМИНГРУПП

ГЕНИНВЕСТОР СТРОИТЕЛЬСТВА

978-81-57
7-974-974

www.promingroup.ru

ЛИЦЕНЗИЯ № Д-103835

ДОМ В ОКТЯБРЬСКОМ ПЕРЕУЛКЕ

ДИАМАНТ

ПЕНТХАУСЫ

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ

Квартиры в центре Санкт-Петербурга
с видом на Смольный собор

Большой Дом
на Неве

Малоохтинский пр., д. 16, к. 1

(812)279-04-02
(812)273-11-16

ЗАСТРОЙЩИК: ЗАО «ИСК «ФЕНИКС»

«Радужный» микрорайон в Солнцево

К 2005 году в рамках комплексной реконструкции 5-этажного и ветхого жилищного фонда столицы будет построен микрорайон «Радужный». Дома расположатся в самом центре Солнцево (Боровское шоссе), рядом с рекой Сетунь и лесом. Общая площадь застройки составит 95 000 квадратных метров. Уже в марте 2004 года началась реализация квартир во всех корпусах «Радужного».

Микрорайон будет состоять из 5 жилых корпусов и пристроенного детского дошкольного учреждения. В «Радужном» возводятся как популярное монолитное, так и панельное, более демократичное жилье. 1-й жилой корпус представляет собой монолитно-кирпичный дом, корпуса 2 и 3 — серийные, панельных серий КОПЭ-Парус, 4 и 5 корпуса — серия КОПЭ.

Интересная деталь комплекса — четырехсекционное монолитно-кирпичное здание, строящееся по индивидуальному проекту (1-й корпус). Необычная волнообразная конструкция здания выгодно отличает его от окружающей застройки, переменная этажность (в 3 этажа) поддерживает ощущение волны и придает дому уникальный внешний вид.

Специалисты поработали и над планировкой микрорайона «Радужный». Соответственно потребностям будущих жителей района улучшены планировки квартир, выбрано их оптимальное количество и соотношение на этаже. Дополнительные метры появятся именно там, где это больше всего нужно: в гостиной и на кухне. А за счет внесения изменений в планировку будет расширена полезная площадь квартир.

Посадка домов позволила увеличить уровень инсоляции в каждой из квартир и избежать «аквариумного» эффекта.

Большие площади (7500 квадратных метров) отведены в пяти корпусах микрорайона под объекты собственной инфраструктуры, среди которых — подземный паркинг на 89 машиномест (1-й корпус), мини-маркеты для быстрого и оперативного совершения покупок, фитнес-комплекс, кафе, помещения КБО, диспетчерская служба, пункт милиции, а также пристроенный детский сад.

Также в новом микрорайоне «Радужный» появится школа на 660 учащихся и два многоуровневых гаражных комплекса на 700–750 машиномест. Помимо этого будет обустроена просторная гостевая стоянка на 158 автомобилей.

Сама территория «Радужного» будет великолепно благоустроена. 5,62 гектара местности планируется озеленить. Также в планы входит создание зон отдыха и игровых площадок для детей. Микрорайон стал первой и уникальной площадкой комплексной застройки в Солнцево. Строительство развернулось в центральной части района, что очень перспективно для будущих жителей: район активно развивается, улучшается ситуация с транспортом, появляются новые объекты инфраструктуры.

Также хочется отметить, что развитие района не нарушает зеленый пояс вокруг Солнцево. В непосредственной близости находится природный парк с искусственным прудом — прекрасное место для прогулок и пикников, лесные массивы, река Сетунь и даже горнолыжная трасса. А в ближайшее время под патронажем Правительства Москвы в непосредственной близости от «Радужного» будет создан Приречный парк.

Уже сейчас полную информацию о строящемся микрорайоне можно найти в Интернете по адресу www.rdfj.ru.