



Немаловажный аспект приобретения **квартиры в ипотеку – ее оценка**. В договоре купли-продажи выбранной вами квартиры будет значиться ее цена, которую вы и будете выплачивать по договору вместе с процентами. Насколько достоверной будет эта информация, зависит от того, кто именно производил эту оценку. Подавая заявку в банк для оформления ипотечного кредита, вместе с остальными документами, вам нужно будет представить отчет об оценке квартиры. Кто выполняет оценку недвижимости?

Различные оценочные компании. Сегодня спрос на услуги оценщиков, в связи с повсеместным распространением ипотеки, возрос, возросло и предложение подобных услуг. Найти оценочную компанию не составит труда. Но, какую компанию выбрать, ведь в списке их обычно несколько? Прежде всего, сам банк, выдающий ипотечную ссуду, предложит вам перечень фирм, в которые вы можете обратиться за услугой оценки квартиры. Вы можете выбрать компанию из этого списка. Но всегда есть вероятность, что компания из этого списка будет неофициально аккредитована самим банком, и в этом случае, возможно, оценочная стоимость квартиры будет выгодной банку, а не вам. Вы можете самостоятельно найти и выбрать фирму-оценщика. Но тогда вам нужно обязательно заранее, до оплаты услуг фирмы, узнать в банке, примет ли он оценочный отчет данной фирмы. К тому же стоит помнить, что срок действия любого отчета об оценке конкретной квартиры – всего 6 месяцев, после чего он уже считается недействительным. Нет никакого смысла делать его заранее. Обычно его заказывают в оценочной фирме уже на последней стадии оформления ипотечного договора.

В чем ваш интерес, как покупателя, – чтобы оценочная стоимость была максимально приближена к реальной. Почему это так важно? Исходя из суммы оценки, банк решает, на какую сумму выдать ссуду клиенту. Ведь оценка – это базовая сумма, исходя из которой, будут рассчитаны все остальные суммы договора ипотеки. Если сумма оценки была чрезмерно занижена, то это в будущем может послужить основанием для признания договора недействительным. Но и заемщику, берущему ссуду, заниженная сумма оценки квартиры невыгодна. Продажная цена квартиры, за которую она и будет куплена, обычно существенно выше оценочной. Поэтому вам попросту может не хватить денег, которые даст банк, чтобы приобрести квартиру. Чем ближе оценочная стоимость к рыночной, тем выгоднее для заемщика договор ипотеки.