

Ипотечный кредит на загородную недвижимость: Нюансы оценки и страхования

В настоящее время все чаще и чаще люди склоняются к мысли о приобретении жилья в ипотеку. В зависимости от финансовых возможностей и предпочтений, потенциальный заемщик выбирает для себя один из вариантов покупки жилья: новая квартира в строящемся многоквартирном доме, квартира на вторичном рынке либо частный дом. При покупке жилья через ипотеку неизбежно возникает ряд вопросов, которые приходится решать любому заемщику

Чтобы получить ипотечный кредит, нужно представить документы о характере и размере заработной платы, представить сам предмет залога, если он есть, либо оформить предмет залога, осуществить также его оценку и страхование. Оформление всех этих документов – процесс длительный и очень трудоемкий. Для того чтобы произвести оценку предмета залога и застраховать его, требуются выезды экспертов для осмотра объекта.

Преимущества компании «Инфострах» в том, что все происходит в одном месте и информация о заемщике находится в одних руках. «Инфострах» берет на себя оформление документов по оценке и страхованию и рекомендует банкам и заемщикам обратить внимание на следующие моменты:

- Содержание отчета об оценке.
- Риск и условия страхования, которые предлагает страховая компания, аккредитованная при каждом конкретном банке.

Типовые ошибки при оценке предметов ипотек

Оценка объекта залога – очень важный этап кредитования. От правильной оценки зависит максимальная сумма кредита, а также ликвидность объекта в случае обращения взыскания. Существуют некоторые проблемы оценки объектов загородной недвижимости. В основном это связано с трудностью поиска объектов – аналогов, предлагаемых к продаже или аренде.

Обращаясь с предложениями о сотрудничестве в разные финансовые структуры, клиенты часто задают нам вполне резонный вопрос о стоимости оценочных услуг. Однако за ценой всегда стоит качество отчета, дешево – это не есть хорошо, возможно, за дешевизной скрывается недостоверность содержания, упрощенный подход, нет глубины анализа поставленных перед специалистом задач, оценщики в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» должны использовать как минимум два подхода к оценке: сравнительный и затратный. Но чаще всего на практике, к нашему глубочайшему сожалению, в погоне за дешевизной используется один подход – сравнительный. То есть, исходя из предложений на рынке недвижимости, сопоставляются аналогичные объекты, идентичные по площади, району расположения и т.п. На основании этих данных оценивается новый объект. Но этот подход не вполне корректен, поскольку многие дома совершенно уникальны. И не всегда один подход дает реальную картину о состоянии предмета оценки.

Оформление страхования ипотечного кредита

На сегодняшний день в городе работают порядка 152 страховых компаний. И у каждой – свои особенности страхования. У нас есть критерии по оценке правил страхования каждой конкретной компании, и мы тщательно отслеживаем, что должно быть в страховании и чего там быть не

должно, что специально опущено или искажено. Это и есть работа страхового брокера, задача которого – профессионально оценить страховые риски.

Грамотный кредитный эксперт банка потребует от вас три страховых полиса:

1. Договор страхования недвижимости – гибели/повреждения коттеджа

(наиболее актуальны для коттеджа: пожар, затопление, взрыв бытового газа, повреждение в результате противоправных действий третьих лиц в отношении жилища и многое другое).

2. Страхование жизни, здоровья и потери трудоспособности заемщика.

Здесь есть нюансы: банки часто требуют полис по страхованию от несчастных случаев, но в такой страховке не учитывается смерть от естественных причин по болезни или по старости, это уже не страховой случай. Как показывает практика, в случае кончины заемщика кредит и проценты, как правило, не возвращаются.

3. Титульное страхование

– вид страхования, который мы рекомендуем – страхование потери вашего права собственности (титула) на коттедж и земельный участок. Рассмотрим такую ситуацию: при покупке недвижимого имущества на вторичном рынке либо при приватизации или проведении сделки купли-продажи были нарушены чьи-то права. Например, продали дом без учета интересов законных наследников. В этом случае, сделка может быть признана недействительной, суд примет сторону законного владельца. Рекомендуется застраховать и право собственности на землю, т.к. банк, взяв в качестве обеспечения дом под программу ипотечного кредитования, принимает его, как правило, исключительно с землей.

Обычно, банки не проверяют предыдущие сделки купли-продажи объектов недвижимости, поэтому и возникает необходимость в страховании потери права собственности.

Ипотечное кредитование в сфере загородной недвижимости только начинает развиваться. Поэтому у большинства банков в работе с загородной недвижимостью пока отсутствует опыт. Кроме того, крайняя закрытость рынка, «серые схемы оплаты» сделок купли-продажи имущества и противоречивое земельное законодательство повышают риски подобных сделок. Но в ближайшее время данный сегмент будет активно развиваться. Это связано и с общим развитием рынка загородной недвижимости (обеспеченные люди стараются жить за городом), и с позитивными изменениями на рынке ипотечных услуг.

Автаев В.Г.