

ДАЧЫ І КАТЭДЖЫ: КАЛІ СКЛАДАНА ПРАДАЦЬ — ТО МОЖНА ЗДАЦЬ



Фота Алены КІШЧУК.

Ніжэй за сабекошт

Распаўсюджанае меркаванне аб тым, што з надыходам цёплай пары верагоднасць прадаць сваю дачу ці катэдж істотна павялічваецца, а значыць можна і падняць цану, карэктуюцца рэчаіснасцю. Пачынаючы з 2009 года цэны на загарадную нерухомасць паступова, але ўсё ж зніжаюцца.

— Якія-небудзь сярэднія цэны на дачы, катэджы і дамы, вывесці практычна немагчыма. Нават зыходзячы з іх плошчы або адлегласці ад МКАД, — расказвае начальнік аддзела «Дамы. Дачы. Катэджы» агенцтва нерухомасці «Твая сталіца» Алена АКУЛІЧ. — У адрозненне ад кватэр у горадзе кожны з загарадных аб'ектаў значна больш унікальны і на яго кошт уплывае значна больш фактараў.

Узяць хоць бы месцазнаходжанне — розніца ў цане двух параўнальных па якасці, плошчы і адлегласці ад МКАД аб'ектаў можа быць вельмі істотнай з-за напрамкаў, пад'язных шляхоў, транспартнай даступнасці і асяроддзя.

Ці, напрыклад, праект дома — няхай колькасць паверхаў і плошча ў розных дамоў супадаюць, але ў кожным выпадку планіроўка свая. І ў нейкіх выпадках яна рацыянальная і зручная, а ў іншых уладальніку даводзіцца проста мірыцца з тым, што ёсць. Але, паколькі выбар аб'ектаў цяпер вялікі, пакупнік несумненна прыме рашэнне на карысць больш зручнага для яго. У такой сітуацыі ўласніку давядзецца альбо фарміраваць цану з улікам патрабаванняў рынку, альбо рабіць працэс продажу вечным, без якой-небудзь надзеі на рашэнне свайго пытання.

На думку Алены Акуліч, пры вызначэнні магчымага кошту загараднага аб'екта не працуе механізм «паглядзець, за якую цану іншыя выставілі» — у кожным канкрэтным выпадку яна можа быць як вышэйшая,

так і ніжэйшая, чым заяўленая іншымі прадаўцамі. Акрамя таго, варта ўлічваць той факт, што ў продажы дастаткова аб'ектаў, якія па заяўленай цане ўжо не першы год шукаюць свайго пакупніка.

Не сабе, дык людзям

Доўгі тэрмін экспазіцыі аб'ектаў на рынку абумоўлены бягучай яго кан'юнктурай. Ужо каторы год многія прадаўцы загараднай нерухомасці сутыкаюцца з тым, што прапанаваныя пакупнікмі цэны значна ніжэйшыя за сабекошт будаўніцтва падобнага новага аб'екта. Прычына гэтай сітуацыі ў тым, што крызісы 2000-х гадоў істотна знізілі пакупніцкую здольнасць нашых суайчыннікаў, а шырокі выбар падтрымлівае цэнавую канкурэнцыю паміж прадаўцамі.

Акрамя таго, некаторыя людзі сталі задавацца пытаннем, навошта ім укладваць вялікія грошы ў куплю загараднага аб'екта, а затым марнаваць сродкі на яго абслугоўванне і падтрыманне ў добрым стане, калі неабходнасць у ім толькі 3-4 месяцы на год? Значна прасцей на цёплым месцы зняць яго ў арэнду.

Наш эксперт раіць не спрачацца з рынкам, паколькі цэны на ім фарміруюцца аўтаномна, а пастарацца прыставацца да сітуацыі, якая склалася, і вырашыць пытанне максімальна выгадным для сябе спосабам. Ужо недастаткова проста падаць аб'яву аб продажы і чакаць званкоў. Трэба самім выходзіць на патэнцыйных пакупнікоў і ўжо пасля агляду весці дыялог аб цане. Як паказвае практыка, такі падыход дае добрыя вынікі — дзякуючы актыўнай рабоце з патэнцыйнымі пакупнікмі, каля 60% такіх здзелак здзяйсняецца на працягу месяца.

Немалаважнае значэнне мае правільна вызначаная цана — пры яе фарміраванні варта арыентавацца не на прапанову, якая з'яўляецца толькі выказваннем жаданняў прадаўцоў, а на здзейсненыя здзелкі — ме-

навіта яны ілюструюць рэальны парадак цен. Ну, а калі бягучыя цэны здзелак зусім не задавальняюць, і па жаданай цане аб'ект доўга не прадаецца, то можна рабіць, як і іншыя прадаўцы — пакулі аб'ект знаходзіцца ў продажы, здаваць яго ў арэнду.

Летні домік або самавітая «фазэнда»?

Каб даведацца, на што можна разлічваць уласнікам пры здачы ў арэнду дачы ці катэджа, а таксама даведацца пра заплыты арандатараў, мы звярнуліся да **начальніка аддзела арэнды жылля агенцтва нерухомасці «Твая сталіца» Маргарыты Пачыцкай**.

— У залежнасці ад перыяду запатрабаванасці ў арэнду, дамы, дачы і катэджы ўмоўна можна падзяліць на дзве групы: аб'екты першай арандуецца толькі ў цёплую пару года, а другой групы — для круглагадовага пражывання, як альтэрнатыва кватэры ў горадзе, — лічыць спецыяліст. — Як і ў выпадку з купляй-продажам, цана арэнды на загарадную нерухомасць залежыць ад шматлікіх фактараў. Мінімальны парог кошту можна акрэсліць у межах каля 200 рублёў у месяц, без уліку аплаты электраэнергіі.

Прапанаваныя пакупнікмі цэны значна ніжэйшыя за сабекошт будаўніцтва падобнага новага аб'екта.

Паколькі аб'ект арандуецца на ўсё лета, то за гэтыя грошы арандатары чакаюць убачыць як мінімум акуратны будынак, дзе можна сфарміраваць утульную абстаноўку і адпачыць. Гэта можа быць драўляная дача да 50 кіламетраў ад МКАД. Асабліва вынаходстваў не патрабуецца — дастаткова пачнога ацяплення, «выгоды» хутэй за ўсё будуць на вуліцы, а гарачая вада ў лепшым выпадку з праточнага бойлера.

Цана арэнды будзе павялічвацца пры набліжэнні да Мінска і пры паляпшэнні якасці. Напрыклад, кошт арэнды капітальнай дачы (цаглянай, блокавай) у межах 40 кіламетравай зоны ад МКАД з усімі выгодамі (санвузел унутры дома, газ, інтэрнэт і ўчастак да 10 сотак) ужо можа дасягаць 600—800 рублёў у месяц. Ёсць катэгорыя арандатараў, хто замест адпачынку на моры аддае перавагу таму, каб на лета змяніць месцажыхарства. Імі запатрабаваныя камфартэльныя катэджы ў межах 20 кіламетраў ад МКАД: газіфікаваныя, з оптавалаконным інтэрнэтам, кандыцыянерамі, магчыма, саўнамі і іншымі вынаходствамі цывілізацыі. Размяшчацца яны павінны не ў дачных кааператывах, а ў катэджных пасёлках. Важны камфорт пражывання і зручнасць пад'язных шляхоў, паколькі штодня арандатары будуць ездзіць на работу і назад. Цана арэнды падобных катэджаў можа пачынацца ад 1000 рублёў і дасягаць 2000 рублёў у месяц.

Элітны загарадны дом

Маргарыта Пачыцкая ўпэўнена, што каб разлічваць на цану арэнды ў 2 000 рублёў і больш, неабходна, каб аб'ект адпавядаў самым высокім патрабаванням арандатараў, як па тэхнічным напайненні, так і па месцазнаходжанні. Падобныя катэджы часцяком арандуецца для кіраўнікоў дыпламатычных прадстаўніцтваў. Прыкладная плошча — 200—500 квадратных метраў.

Найбольш вялікія ценнікі здачы характэрныя для катэджаў у Драздах — прыкладна 5 000—10 000 рублёў у месяц. А, скажам, у Бараўлянах і Дроздаве можна знайсці самавітыя аб'екты і за 3 000 рублёў у месяц. Падобныя катэджы прапануюцца і ў Мінску — у раёне Нацыянальнай бібліятэкі цана аб'ектаў знаходзіцца на ўзроўні 3 000—6 000 рублёў у месяц, трохі танней у Зацані. Але зноў жа — усё залежыць ад катэджа і яго якасці.

Эксперты лічаць, што прадаць загарадны дом, дачу ці катэдж цалкам рэальна і за месяц. Для гэтага трэба проста актыўна прапанаваць свой тавар на рынку і арыентавацца на цэны здзелак. А калі ж ісці на са ступкі адносна кошту няма магчымасці або жадання, то можна паралельна пошуку пакупнікоў, атрымліваць ад аб'екта рэнтны даход. Тут важна ўважліва выбіраць арандатараў і правільна склаці дагавор арэнды.

Сяргей КУРКАЧ.

ФАКТЫ ПАДЗЕІ НАВІНЫ

Куплю вэб-сайт, нядорага...

Нацыянальным кадастравым агенцтвам упершыню ацэнены аб'екты інтэлектуальнай уласнасці

Яго супрацоўнікамі была праведзена ацэнка рэшткавага і рынкавага кошту інтэрнэт-сайтаў (вэб-сайтаў), якія належаць буйному беларускаму аператару і працоўшчыку РУП «Нацыянальны цэнтр маркетынгу і кан'юнктуры цен». Аб гэтым паведамляе прэс-служба Дзяржаўнага камітэта па маёмасці.

Атрыманьня вынікі і вопыт з'яўляюцца ўнікальнымі, як адзначаюць у агенцтве, паколькі ацэнка рынкавага кошту камерцыялізаваных аб'ектаў інтэлектуальнай уласнасці ў цяперашні час для нашай краіны па-ранейшаму з'ява досыць рэдкая. Аднак разам з ростам значэння такіх аб'ектаў паралельна пачынае ўзрастаць і попыт на гэты від паслуг.

Напрыклад, асабліва шэраг інтэрнэт-сайтаў — тое, што ён уяўляе сабой складаны твор і з'яўляецца аб'ектам аўтарскага права. У яго могуць уключацца такія аб'екты аўтарскага права, як: камп'ютарная праграма, якая забяспечвае функцыянаванне вэб-сайта; дызайн вэб-сайта; іншыя аб'екты аўтарскіх правоў (базы даных, геаграфічныя карты, тэставыя творы і іншыя).

Акрамя таго, у вэб-сайт могуць уключацца і іншыя аб'екты інтэлектуальнай уласнасці, напрыклад таварны знак або знак абслугоўвання.

Сяргей КУРКАЧ.

За суткі ліквідавана 11 пажараў у эксістэмах

Так, увечары ратавальнікам паступіла паведамленне аб загаранні тарфянога поля каля вёскі Хамічы Зэльвенскага раёна. Калі да месца выкліку прыбыло першае падраздзяленне МНС, у пойме ракі Зальвянкі асобнымі ачагамі гарэла тарфяное поле на агульнай плошчы 0,2 гектара, глыбінёй залягання торфу да 30 сантыметраў. Быў абвешчаны збор асабовага складу раённага падраздзялення МНС.

На месцы працавала тэхніка ратавальнікаў, пагрузчык, трактар сельскагаспадарчага прадпрыемства, на тэрыторыі якога адбыўся пажар, а таксама добраахвотная пажарная дружина. Пажар быў лакалізаваны работнікамі МНС у 19.45. Па стане на раніцу 20 чэрвеня заставалася ліквідаваць 0,02 гектара палаючага торфу. Пагрозы здароўю людзей і парушэння эксістэмы няма. Прычына пажару высвятляецца.

Ратавальнікі нагадваюць, што забарона на наведванне лясоў уведзена ў большасці рэгіёнаў краіны. Паводле аператывных даных Міністэрства па надзвычайных сітуацыях, толькі за суткі ліквідаваны тры лясныя пажары на агульнай плошчы 9,3 гектара і восем пажараў травы і кустоў на агульнай плошчы 7,5 гектара.

Падземка — на летні рэжым

З 25 чэрвеня Мінскі метрапалітэн у ранішні і вячэрні гадзіны пік крыху павялічыць інтэрвалы руху.

Падземка будзе адкрытая для пасажыраў з 5.30 да 0.40, нязначна зменіцца графік руху. На першай лініі яго інтэрвал у ранішні і вячэрні гадзіны пік (з 7.00 да 9.00 і з 17.00 да 19.00) з 2 хвілін павялічыцца да 2,5 хвіліны. На другой лініі інтэрвал руху ў ранішні час пік будзе складаць 3 хвіліны, а ў вячэрні — 3,5 хвіліны. Пры гэтым у пятніцу пікавы вячэрні час крыху перасунецца — на перыяд з 16.00 да 18.30. З летнім графікам больш падрабязна можна азнаёміцца на сайце метрапалітэна.

Апроч таго, унесены карэктывы ў рэжым работы 21 чэрвеня — дзень адкрыцця пасля рэканструкцыі стадыёна «Дынама». З 17.00 да 23.00 цягнікі будуць хадзіць з інтэрвалам у 2 хвіліны.

Сяргей РАСОЛЬКА.

Мясная кантрабанда не прайшла

Як паведаміў афіцыйны прадстаўнік Брэсцкай пагранічнай групы Сяргей ДЗМІТРЫЕЎ, спынена спроба незаконнага перамяшчэння праз граніцу буйной партыі ялавічыны.

Брэсцкія вартавыя мяжы заўважылі падазроныя аўтамабілі, якія рухаліся ў Маларыцкім раёне ў памежнай паласе. У адказ на патрабаванне супрацоўнікаў пагранічнай службы спыніцца кіроўцы, наадварот, прыбавілі газу. Вайскоўцам давялося прымяніць зброю. Пасля гэтага тры транспартныя сродкі былі затрыманыя. У салонах і багажніках машын аказалася 44 тушы буйной рагатай жывёлы. Жыхары Маларыцкага раёна спрабавалі ўвезці тавар з Украіны ў Беларусь у абход пунктаў пропуску. Зразумела, што гэтая прадукцыя не прайшла ветэрынарнага і санітарнага кантролю.

Цяпер парушальнікам давядзецца адказваць у адпаведнасці з законам. Ім пагражаюць даволі буйныя штрафы.

Святлана ЯСКЕВІЧ.