



**Комнаты как разменная монета
рынка недвижимости Петербурга.**

**Как избежать подводных камней при
покупке/продаже комнат.**

**Самый дорогой
автомобиль –
это «Запорожец»**

**Самое дорогое жильё –
это комната!**



Табл. На сколько дороже комната? Ценовая разница за 1 м2:

Комната – 1 к. квартира	0 – 5 %
Комната – 2 к. квартира	10 – 20 %
Комната – 3 к. квартира	25 – 40 %

- **ИМУЩЕСТВО**
- **НАКОПЛЕНИЯ**
- **ГОСУДАРСТВО**
- **КРЕДИТ**
- **ДОЛГ / ЗАЕМ**



СОВЕТЫ

ЕСЛИ ВАМ НУЖЕН КРЕДИТ

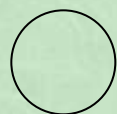
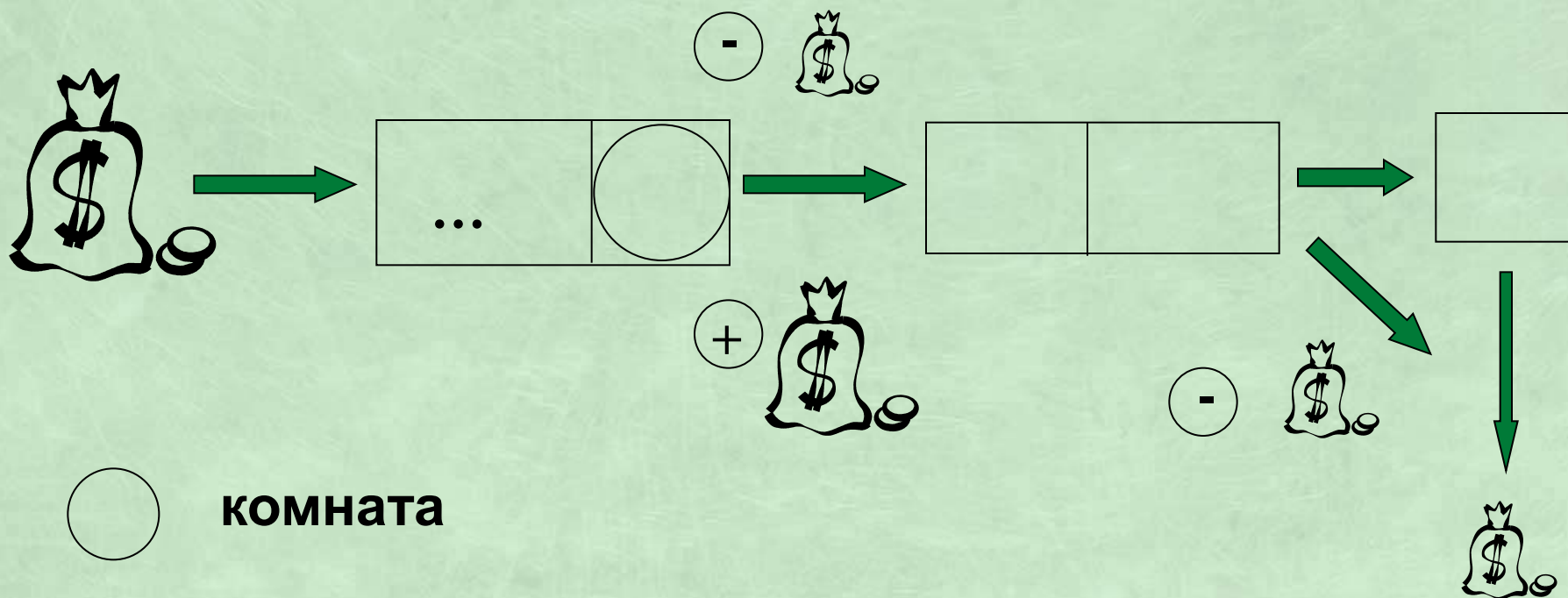
(рекомендации ипотечных брокеров ГК «АВЕНТИН»)

- 1. Выбирайте банк не по процентной ставке, а по размерам ежемесячных платежей.**
- 2. Требуйте предварительной итоговой цифры расчета процентов годовых с учетом всех сборов, в том числе и страхования.**
- 3. Помните, что реальные проценты в банке сильно отличаются от рекламируемых.**
- 4. Материнский капитал и субсидии могут быть первоначальным взносом.**
- 5. Отказывайтесь от ипотеки, если ежемесячный платеж превышает 30% от семейного ежемесячного дохода. Это большой риск.**
- 6. Если у Вас есть деньги в размере 30% первоначального взноса и сумма, эквивалентная трем ежемесячным выплатам, которую Вы можете сохранять как «подушку безопасности» - смело берите ипотеку.**
- 7. Ищите в кредитном договоре условия изменения ипотечных ставок.**
- 8. Помните, что все последующие банки будут знать Ваши истории заявок и отказов в предыдущих банках. Чтобы этого избежать обращайтесь к ипотечным брокерам.**
- 9. Если Вы хотите жить в С-Петербурге, но нет денег на ипотечный взнос, обращайтесь к ипотечному брокеру и узнайте свои возможности.**

ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ СНИЖЕНИЯ ЗАТРАТ:

- СКИДКИ
- НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ
- ТОРГ
- ЗНАНИЕ РЫНКА
- ПОКУПКА С АРЕНДАТОРОМ





комната



квартира

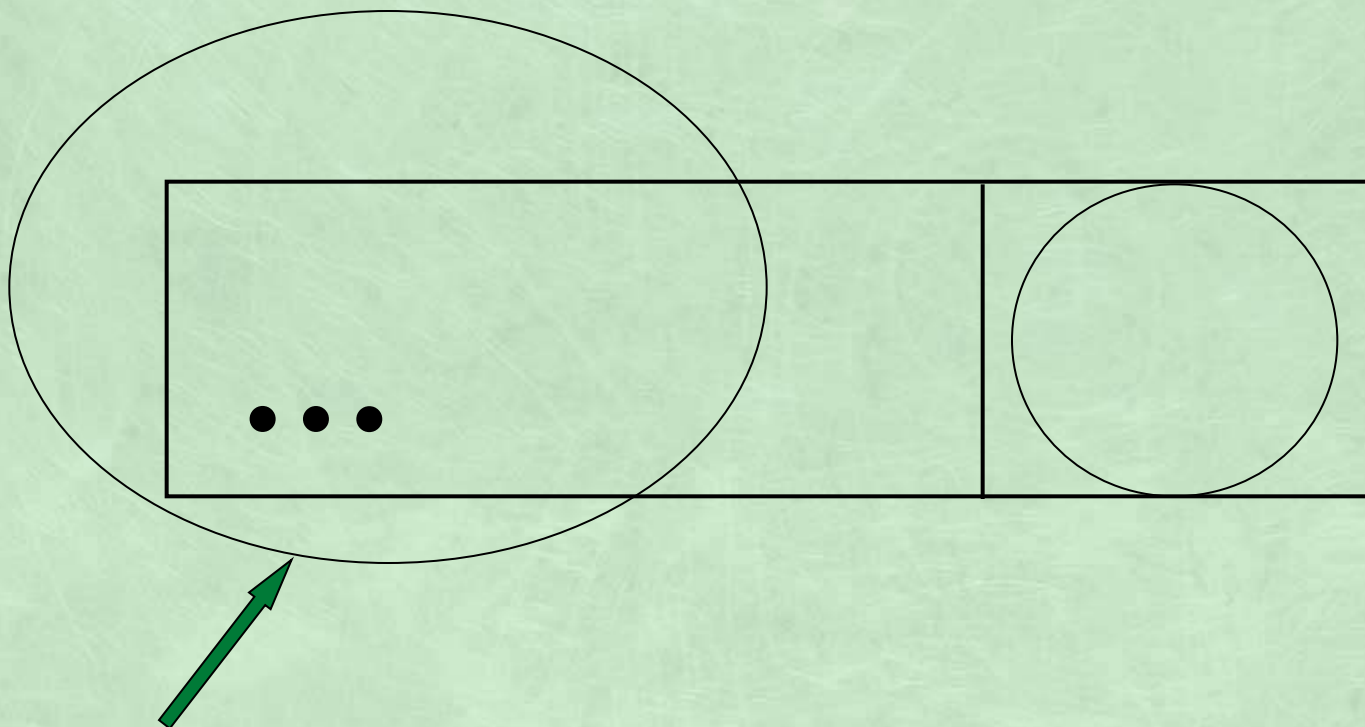


деньги

ПРАВИЛА ВЫГОДНОЙ СДЕЛКИ



1. Ориентируйтесь не на цену продажи своего имущества, а на свой **бюджет**, который Вы планируете использовать для решения жилищного вопроса.
2. При размене действует **принцип бартера**: товар за товар с возможной доплатой.
3. Для Вас сделка является **выгодной**, когда Вы и квартиру приобрели, о которой мечтали и за рамки бюджета не вышли.
4. Используя знания рынка и факторов, понижающих/повышающих цену за один кв.м можно существенно **снизить размер доплаты**.



ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ право ПОКУПКИ



Статья 250 Гражданского Кодекса РФ –
**порядок купли-продажи долей в недвижимом
имуществе:**

1. Определение всех собственников квартиры
*(выписка из ЕГРП берется в РосРеестре: все
собственники + наличие неприватизированных площадей)*
2. Извещение всех совладельцев о продаже доли
постороннему лицу, указав цену и другие условия.
*(письмо заказное с уведомлением о вручении и описью
содержимого)*
3. Ожидание ответа – 30 календарных дней.



Купить-то согласен, но времени в обрез...

СОСОБСТВЕННИК, желающий купить долю обязан:

1. выразить свое согласие на покупку
2. иметь необходимую сумму для покупки
(то есть за столь короткий срок необходимо будет отыскать нужную сумму)

ПРОДАВЕЦ не обязан ждать.

Выкупить долю необходимо в течение одного месяца с момента извещения, если только продавец не согласился подождать.



Вы в конфликте с соседями?

Многие люди годами не могут обойти препятствия, создаваемые соседями, и продать комнаты.

Но если грамотно, со знанием дела подойти к решению этой проблемы, **комнаты продаются в течение 1,5 - 2х месяцев, даже при сильном противодействии соседей.**



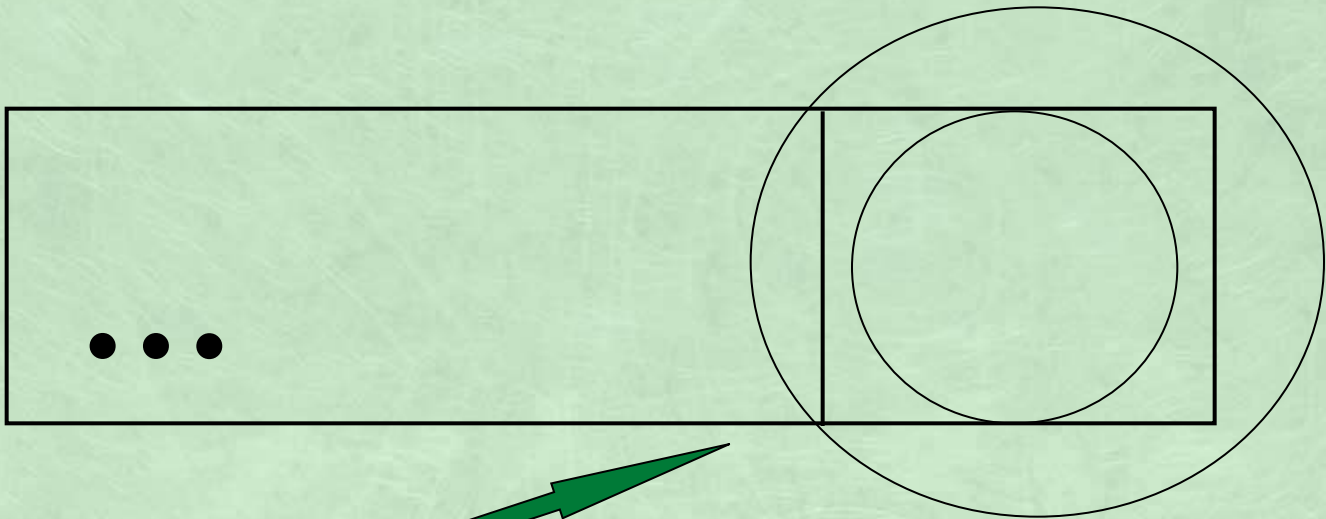
СДЕЛКИ С ДОЛЯМ

(2 вида)

сделки с квартирами,
где юридически **определено**
право пользования

жилыми помещениями
(н-р, комната в коммунальной
квартире)

сделки с долями, когда
в квартире **не определено**
право пользования
жилыми помещениями
(н-р, приватизация по 1/5 доле
на каждого члена семьи)



КОМНАТА

ДОЛЯ в праве на КВАРТИРУ



ЗАБЛУЖДЕНИЕ!!! «стоимость доли равна соответствующей части рыночной стоимости всей квартиры»

РЕАЛЬНОСТЬ: Стоимость доли ниже стоимости аналогичной комнаты на 30% - 40%.

При оценке доли в квартире имеют значение:

- * доступ в квартиру, состояние, местонахождение
- * характер взаимоотношений с другими собственниками
- * размер доли, существенна ли она,
- * сколько комнат в квартире, изолированные или смежные

*Главную роль играют взаимоотношения с собственниками и их готовность к диалогу.
Найти покупателя на долю всегда трудно...*

Прочие виды договоров:

- Правило о преимущественном праве покупки соблюдается и при отчуждении доли по договору мены.
- В остальных случаях (дарение, залог, аренда) преимущественное право не действует.

Спасибо за внимание!

Григорьева Ольга Борисовна

Руководитель риэлторской группы

E-mail: grigoreva@aventin.ru

Раб.тел.: +7(812)336-62-02

Моб.тел.: +7(911)169-06-42

