

# ТОП-7 ошибок при выборе недвижимости

или как успешно  
потерять  
10 миллионов?

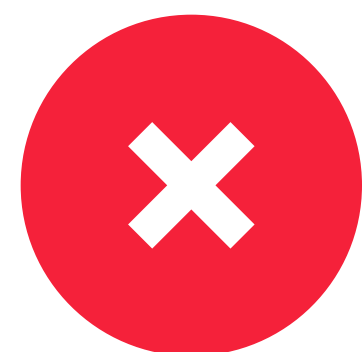


Защитите свой капитал  
от недобросовестных  
агентов. Мы объявляем  
войну серым схемам  
и чёрным риэлторам!



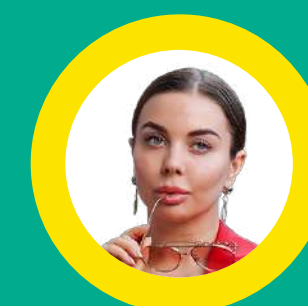
# Ошибка №1

Выбор недвижимости на агрегаторах типа авито, сiап и домклик



90% объявлений на агрегаторах являются «фонарями», что на риэлторском языке означает **фейковое объявление**. Фонари, как правило, с сильно заниженной ценой.

В объявлении шикарная квартира с ремонтом в секунде от моря в лучшем случае является **жилым гаражом**, в худшем случае - не существует. Так вы попадаете в череду бесконечных звонков и предложений от риэлторов.



У этого объекта от 500 тыс. Р ценник за квадратный метр))))))

# Ошибка №2

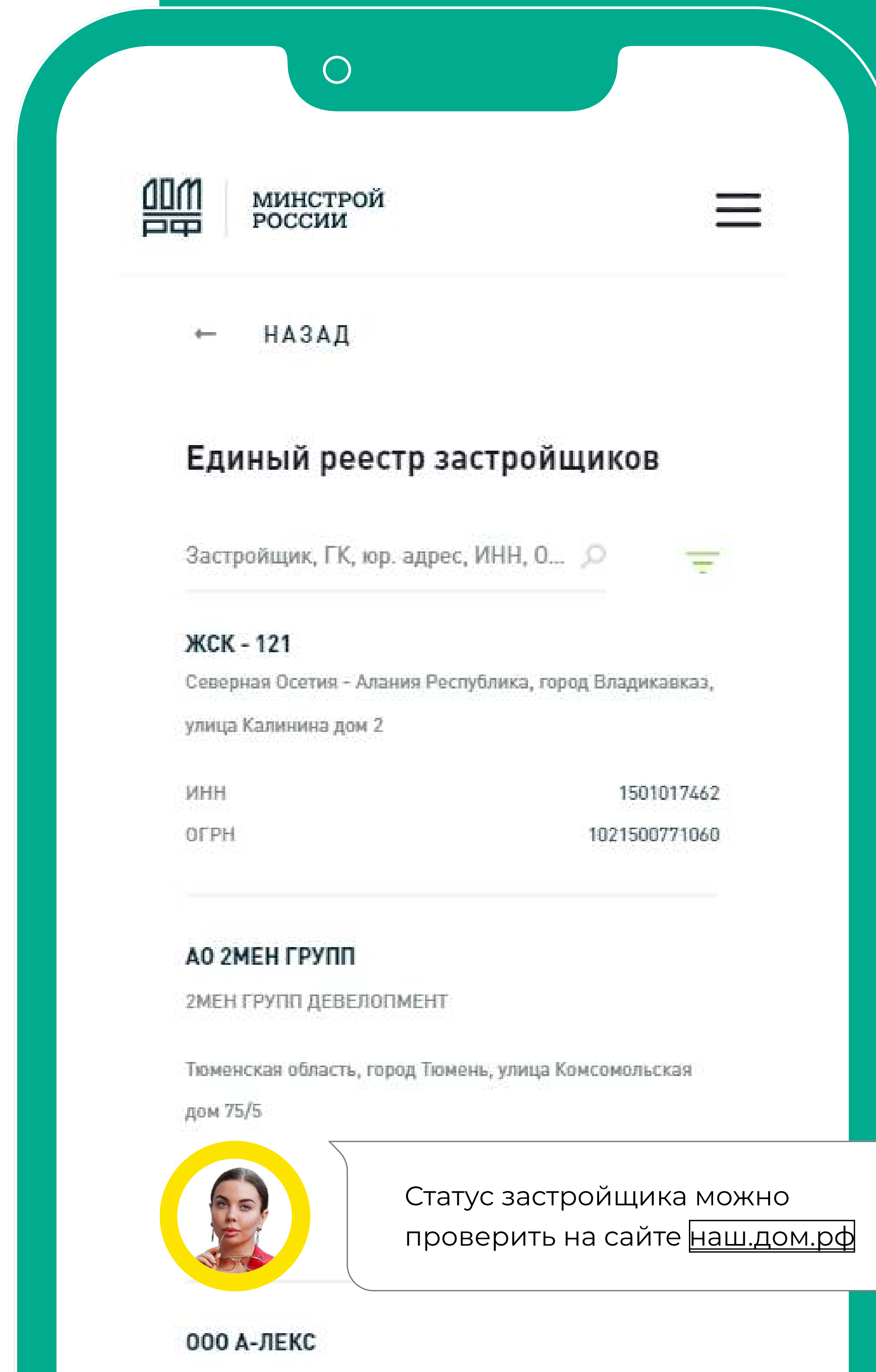
Пренебрегать репутацией застройщика и юридической безопасностью

- ✗ неполная сумма в договоре
- ✗ строительство не по ФЗ 214
- ✗ статус объекта - «жилое помещение»



Будьте бдительны, Сочи является **городом №1 в России по объему обманутых покупателей** недвижимости.

[наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)



# Ошибка №3

Гнаться за дешевой ценой

В погоне за **низкой** ценой можно приобрести недвижимость, которую в дальнейшем практически невозможно продать. За обманчиво дешевой стоимостью всегда стоит какой-то подвох. Либо это фейковое объявление, либо — жилье с большими проблемами.

Большинство сделок на текущий момент проходят по ипотеке. Часто банки не одобряют ипотеку на жилые помещения, гаражи и прочие сомнительные постройки.

И в этом есть свой смысл, так как жилые помещения, гаражи и подобное жилье — это **всегда проблемные документы** и множество **нарушений при строительстве**, которые выявляются уже в процессе проживания в такой недвижимости.



# Ошибка №4

## Неправильный выбор ипотечной программы

У федеральных застройщиков есть выгодные ипотечные программы, которые часто **НЕ ПРЕДЛАГАЮТ** покупателям:

- ✗ семейная ипотека от 4,5% вместо 9%
- ✗ траншевая ипотека 1₽/мес. до сдачи объекта в эксплуатацию
- ✗ господдержка от 6,5% вместо 12,5%
- ✗ it-ипотека

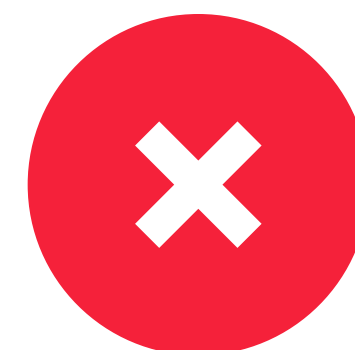


Давайте посчитаем вместе, что выгоднее?

### Объект: 25 кв. м

- 30 км от центра Сочи
- Сдан
- Статус: жилое помещение
- Стоимость: 5,5 млн ₽
- ежемесячный платеж по ипотеке ~ 50 тыс. ₽

- ✗ сложности с перепродажей
- ✗ большая переплата % по ипотеке
- ✗ невозвратные инвестиции



### Объект: 25 кв. м

- 5 км от центра Сочи
- Сдается через 6 месяцев
- Статус: квартира
- Стоимость 9,1 млн ₽
- ежемесячный платеж по ипотеке ~ 53 тыс. ₽

- ✓ ликвидный объект
- ✓ быстрый рост цен за счет локации
- ✓ идеально для дохода на аренде



# Ошибка №5

Покупать объекты под снос

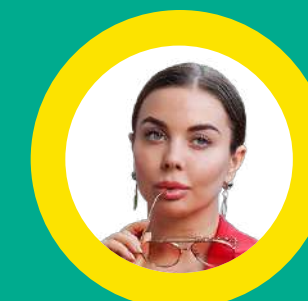


Обязательно проверяйте объект в специальном реестре на сайте администрации города.

Под снос в Сочи порой идут даже крупные и на взгляд не специалиста надежные комплексы. Так, сейчас решается вопрос о судьбе масштабного элитного проекта Mantera Seaview Residence.

Другой объект, идущий под снос, под названием АК «Театральный» высится в самом сердце города — на улице Театральной. Еще один незаконный семиэтажный жилой объект, который решено снести, возвели в элитном месте — на улице Нагорной.

**Будьте бдительны в этом вопросе!**



Покупка объекта на территории, которая попадает под передел.

# Ошибка №6

## Неправильный выбор локации

В Сочи нужно быть особенно осторожными и внимательными при выборе локации. Сочи — город с сейсмической активностью, и оползни — очень частое явление. Статистика такова: **85% склонов Сочи являются оползневыми.**

И здесь мы снова возвращаемся к выбору самого комплекса. Важно, чтобы строительство шло с учетом сейсмической нагрузки. **На фото элитный коттеджный поселок в Сергей-Поле после оползня.** Пострадало 20 домов. Локация была выбрана неудачно, кроме того, при строительстве пренебрегли геодезией и проектной документацией.



Компенсация жителям составила  
10 000 - 100 000 ₽

# Ошибка №7

Приобретать недвижимость с сомнительными агентами без Монолит Девелопмент

## Монолит Девелопмент

Международное агентство полного цикла , специализирующееся на курортной и инвестиционной недвижимости:

- Бесплатное сопровождение сделки
- Помощь с дальнейшей перепродажей объекта
- Независимые инвест прогнозы и аналитика рынка
- Лицензия МинОбр на обучение экспертов недвижимости
- Свой ипотечный центр в топ рейтинге ДОМКЛИК
- Работа в режиме единого окна, на связи 24/7
- НЕ продаем сомнительные объекты, жилые помещения
- НЕТ фейковых объявлений
- НЕ пропадем после заключения сделки



## Прочие агентства

- Платные консультации риэлторов
- Невозвратные задатки
- Фейковые объявления в агрегаторах
- Одноразовые телефоны, исчезают после сделки
- Специалисты без компетенций
- Личный интерес, сговор с застройщиком

