**Продажа недвижимости по завышенной цене.**

Многие люди хотят выручить от продажи квартиры или дома побольше денег. Но как же это сделать честным путем?

Если на первичном рынке цена в большей степени зависит от места расположения квартиры. На вторично же рынке влияют такие дополнительные факторы как год постройки, состояние жилья, наличие и состояние коммуникаций и другие.

Продавая, владельцы стремятся нахвалить свое жилье и, тем самым, продать его дороже. За счет чего это делается?

В первую очередь главные пенообразователем служит месторасположение. Даже старая квартира в центре города будет дороже новой на окраине, особенно если город большой.

Этаж расположения квартиры тоже вносит свою лепту в стоимость. Особо ценятся последний и первый этажи.

Если квартира старая и высота до потолка больше пяти метров, то можно пристроить второй этаж. Это существенно повлияет на цену.

Лестница к квартире должна быть удобной. Это нужно втолковать покупателю. Перед показом ее покупателю проследите, чтобы перила были целыми и на лестничных пролетах была чистота. Если этого не будет, то можно самостоятельно привести все в порядок. Не следует пускать на лестничную площадку незнакомых людей – они могут там все изгадить или устроить дебош.

Подъезды должен быть в хорошем техническом состоянии. Эстетика тоже не должна вызывать вопросов. Дверь из металла будет хорошим подспорьем. Это может служить доказательством дополнительной защищенности. Важно наличие исправного и качественного домофона.

Наличие качественного капитального ремонта добавит объекту стоимости. Таким образом можно завысить цену до двух раз, особенно при высоком качестве ремонта. Но предпродажные ремонт отличается использованием дешевых и, соответственно, низкокачественных материалов. В итоге долговечность ремонта может вызывать вопросы. Основной атрибут – это бронированная входная дверь, пусть даже дешевая. Это несколько накинет стоимость.

Элементы интерьера тоже влияют на стоимость. Но нюанс состоит в том, что новый покупатель чаще всего предпочитает комплектовать необходимыми вещами помещение по своим желание. Так что новые вежи и техника могут не пригодиться.

Продавая квартиру все недостатки можно обернуть преимуществом. Старый владелец тщательно маскирует все недостатки и огрехи, а новый их пытается выявить. В этом и заключается смысл торговли, ведь в современном мире люди не так сильно доверяют друг другу.

**Обзор наиболее дорогих рынков элитной недвижимости**

Цена на квадратный метр новых элитных домах столицах мировой экономической системы составляет выше 30 тысяч долларов США. Но даже несмотря на этот факт постоянно увеличивается спрос. Многие люди стремятся стать собственниками уютных и роскошных апартаментов в таких городах как Лондон, Нью-Йорк или Гонконг.

Компанией CBRE был представлен публике доклад на тему «Сравнение городов мира». В нем отражаются и анализируются процессы изменений рынка элитной недвижимости в самых дорогих городах планеты. В ходе исследования был выявлен факт роста количества богатых людей, которые ищут себе жилье в деловых центрах нашей планеты. Причем спрос неуклонно растет. Что интересно, в самых главных городах мировой финансовой системы спрос на элитную недвижимость резко повысился.

В лидерах рейтинга элитной недвижимости числится Лондон. В этом старейшем городе Великобритании и ее столице стоимость квадратного метра элитного жилья составляет порядка 36 тысяч долларов США. Следующим в рейтинге идет Гонконг, который является одним из важнейших финансовых центров Азии. В этом городе квадратный метр люксового жилья составляет 35 410 долларов США. Что примечательно, третье место досталось городу-символу американской свободы и финансовой мощи – Нью-Йорку. Приобрести люксовую недвижимость тут обойдется немного дешевле – в 32 720 за квадратный метр. Об этих ценах сообщает интернет-портал World Property Forum.

Вот уже в течении пары лет рынок недвижимости класса люкс Гонконга и Лондона меняются позициями между собой. Так уже происходило несколько раз. Но власти Гонконга несколько усложнили покупку недвижимости в своем городе. Был введен дополнительный налог с продажи жилья. Это привело к падению количества совершаемых сделок численность которых стала меньше, чем при антирекорде 17 лет назад. Следствием этого решения стало падение цен на элитную недвижимость в районе 7%.

Даже не взирая на притормозку развития рынка недвижимости властями Гонконга, в этом городе рынок снова начинает идти вверх. Независимые эксперты отмечают, что в 2014 году произошел рост стоимости недвижимости. Подогревать рынок стали слухи о возможных реформах в этой сфере. Власти города планируют отменить налог на покупку для первого покупателя. Также в планах правительства снизить процентные ставки по кредитам. Эти факты только начинают увеличивать спрос на элитную недвижимость.

**Богатые россияне стараются сберечь свои средства**

За последнее время стоимость национальной валюты Российской Федерации значительно понизилась по отношении к американскому доллару. В этот период риэлторами западных стран был установлен факт повышения активности российских граждан на их рынках недвижимого имущества. В основном это состоятельные выходцы из Российской Федерации.

Американские эксперты в сфере недвижимого имущества приводят факты активизации россиян по поиску и скупке подходящей недвижимости. Это делается, чтобы хотя как-то сохранить свои сбережения в безопасности и не потерять из в последующем.

В столице Великобритании российские граждане активизировали рынок жилья класса люкс. В этом сегменте количество продаж возросло примерно на одну треть по сравнению с аналогичным периодом 2013 года. К тому же большие деньги граждан РФ были вложены в покупку недвижимости в Нью-Йорке. По мнению экспертов, многие их клиенты, которые активно интересуются постройкой жилой или коммерческой недвижимости, стали тратить гораздо больше средств, не жалея их и активно вкладывая с строительство.

Парадоксально, но это усугубляет бюджетное положение России и наоборот, развивает экономику западных стран. Ведь наши граждане приносят крупные финансовые влияния в них. Приобретая коммерческую недвижимости, они создают рабочие места, тем самым снижая уровень безработицы, вывозят валютные средства из своей родины в страны, которые хотят задушить Россию экономически.

Проблемы с экономикой в Российской Федерации сильно повлияли на рынок недвижимости за рубежом. Так, Влад Сапожников, один из менеджеров компании One World Property Advisors в Нью-Йорке, получил недавно разъяснения своего клиента, который принял решение не продавать офисное пространство на Манхэттенеиз-за проблем с национальной валютой в его родной стране. Это просто не выгодно, считает тот. Вместо продажи оптимальным вариантом является сдача помещений в аренду. Это не только позволит оставить собственность в своих руках, но и сулит с нее дополнительный пассивный доход.   
Клиент попросил найти тех, кто готов внять эти помещения в аренду. Это позволит задействовать помещения согласно своим функциям и получать от этого деньги.

Как говорят западные аналитики, богатые представители российских граждан имели пятую часть среди сделок с британской недвижимость. Стоимость приобретаемого имущества составила более 12,5 млн евро.

**Что выбрать: гостиницу или квартиру?**

Этот вопрос нужно решить большинству путешественников, которые отъезжают в другую местность на некоторое время.

Не важно официальный это визит или туристический. Приезжему нужно решить каким образом проводить ночлег. Большинство интуитивно выбирают, но правильно ли это? Ниже рассмотрены все черты как положительные, так и отрицательные, для разных вариантов.

Стоимость.

По стоимости самый дешевый отель выйдет подороже посуточной аренды квартиры. К тому же среди основного достоинства квартиры числится факт оплаты за жилплощадь, а не количество мест. Благодаря этому факту в квартире, независимо от ее площади, можно проживать сколько угодно людям. Как одному, так и семьей или с друзьями. С квартирой получится достаточная экономия денег.

Посещение гостей.

Приезжий человек не поставлен в определенные рамки, касающиеся посещения своей арендуемой жилплощади при снятии квартиры. Этого не скажешь о гостиницах - там время посещения строго регламентировано или запрещено вовсе. По крайней мере так происходит в большинстве солидных заведений. В квартире такого ограничения нет, если только не оговаривать этот момент с хозяином, но такие случаи достаточно редки.

Домашний уют.

Квартиры отличается полным набором всего необходимого и привычного человеку в домашнем быту. Это позволяет проводить бытовое обслуживание себя самостоятельно, экономя на услугах, правда занимая свое время. В гостиницах невозможны такие моменты. За все дополнительные услуги в гостиницах нужно доплачивать немаленькие суммы или же она уже включена в большой сборный счет. А ужин придется заказывать из ресторана, что еще больше бьет по кошельку.

Конфиденциальность.

Как только посетитель приходит в гостиницу, ему нужно регистрироваться в специальной книге учета посетителей. Во время этой процедуры удостоверяется личность человека. Квартира выгодно отличается отсутствием таких процедур. Это послужит дополнительным плюсом для людей, которые не хотят привлекать к себе излишнее внимание. Сей факт поможет спокойствию при проведении деловых встреч или спокойного общения с людьми, которые не любят излищнего внимания. К тому же процедура регистрации может доставить некоторые дискомфорт из-за ожидания.

Богатство выбора.

Квартиру можно выбрать из каталога в том месте, где будет гораздо удобнее для осуществления цели своего пребывания в другом городе. Также широкий спектр имеется по ценовой категории жилья, потому что квартиры бывают в разном состоянии. Наличие необходимой техники в квартире можно придумать перед поездкой. Квартиры так же, как и гостиничные апартаменты разбиваются по специальным категориям. К том же последние располагаются лишь в некоторых местах, которые власти города считают более удобными.

Достоверность факта аренды позволяет установить специальное риэлтерское агентство. Для этого заключается договор. Если нужно, то всегда можно попросить сделать финансовый отчет. Это касается юридических лиц, а также людей, которые пекутся о своих финансах.

**Какую купить тротуарную плитку для своего участка?**

Выбирать плитку нужно учитывая следующие моменты:

• Большой спектр выбора цветов и формы плитки для широкого дизайнерского маневра.

• Простота укладки. Это позволит обойтись простыми инструментами любому человеку, а еще в случае повреждения с легкостью заменить нужную плитку.

• Срок службы. Материал должен быть устойчивым к нагрузкам, а также к перепадам температур.

Обязательно нужно покупать чуть большее количество плитки, чем нужно, так как во время укладки и в процессе эксплуатации могут быть повреждения. Это позволит менять отдельные элемента из небольшого запаса. Повреждения – это нормальное явление, не стоит к этому относиться как к недостаточно высокому качеству плитки.

Так же выбор зависит от метода изготовления:

• Вибропрессование:

изготовленная по этому методу плитка хорошо подойдет для мест, по которым будут ездить авто. Ее делают крупными партиями на автоматизированном оборудовании. Она отличается высокой прочностью, стойка к перепадам температур, отличает большим сроком службы. Однако индивидуальности у нее нет: форма однообразна и стандарта (квадратная или прямоугольная), серого натурального цвета. Данная плитка проста в установке. Чтобы провести хорошо кладку, достаточно плотно подгонять плитки друг к другу. Это увеличивает скорость кладки и позволяет охватить большую площадь за одно и тоже время по сравнению с применением плитки со специальными узорами.

• Вибролитье:

изготавливается ручным способом, несколько дороже. Имеет светлый первоначальный цвет, ее можно перекрасить. Поверхность получается шлифованная, гладкая. Представлена в широком диапазоне форм: от обычных квадратных плиток, до экземпляров с различной степенью сложности узора боковой грани. Идеально подходит для тротуарных дорожек или благоустройства клумб.

У качественной плитки будет высокая цена. Варианты подешевле следует оставить. Еще одним советом будет использование импортного материала, особенно это касается плитки для тротуаров. Обязательно нужно проверить сертификаты при покупке. Качественная плитка должна быть изготовлена по ГОСТу, компании, которые дорожат своей репутацией на продукции ставят соответствующее клеймо.

Верный выбор позволит создать качественное покрытие на продолжительное время, которое послужит не только вам, но и вашим потомкам. Тем самым напоминая о правильности вашего решения.

**Описание** **жилого комплекса "Микрорайон 7Б", Чертаново Северное**

Чертаново Северное – это район в Южном административном округе Москвы. Здесь отстроена уникальная застройка, построенная в конце 80-х гг. В 2010 г. площадь застройки района составляла 540 га, при этом численность человек составляла 110 тыс. Общая площадь жилых помещений равняется 1899 тыс. квадратных метров.

Краткое описание окрестностей

Новое сооружение под названием «Микрорайон 7Б» возводиться в этом районе. Рядом с комплексом находятся станции метро «Южная», а также «Чертановская». Да них идти пешком примерно 10 минут, что является хорошим критерием доступности. Транспортное обеспечение микрорайона находится на высоком уровне, инфраструктура развита и представляет из себя следующий набор услуг:

• Школа;

• Поликлиника;

• Торговый центр и множество магазинов;

• Заведения общественного питания, в том числе несколько кафе и ресторанов;

• Спортивно-развлекательные учреждения.

Характеристика строения

Возводимый массив включает в себя 3 корпуса:

• Первый и второй – это панельное жилье ПЗМК. Застройка высотой 18 этажей. Первый и последний этажи нежилые;

• Третий корпус – это пристройка, состоящая из 2 этажей, между первыми двумя корпусами.

Жилой фонд

Для заселения предлагаются квартиры площадью от 40 до 85 кв. м. Из отделки присутствует остекление лоджии и алюминиевый профиль. Высота потолка квартиры – 260 см.

Хорошим подспорьем будет подземный паркинг на 302 места. Присутствует парковка для гостей. Прилежащая территория будет озеленена и дополнена игровыми площадками для детей.

Цена - от 162 000 руб./м².

Срок сдачи объекта – 2015 г.

О застройщике

Компания ООО «Инвестиции-Недвижимость», работает с 2004 г. Основная деятельность – капитальное строительство и продажа квартир. Компания пользуется государственной поддержкой.

Среди услуг предоставляется:

• Ипотека;

• Прямая продажа;

• Оформление документов на право собственности;

Застройщик отличается выгодными самыми выгодными предложениями по Москве и области. Среди уже сданных объектов числятся такие Микрорайоны как «Восточное Бутово» и «Катюшки 2».

Мнение эксперта

Жилищный комплект отличается стилем, качеством выполненных работы. Цена не самая низкая, но соответствует качеству. Для покупателей проводятся экскурсии по объекту. Квартира в нем прекрасно подойдет уже немолодой семье с ребенком от 5 лет или несколькими детьми. Микрорайон обустроен инфраструктурой, имеется школа. Территория комплекса охраняемая.

**Как верно провести процедуру оформления сделки с недвижимостью?**

Провести процедуру оформления сделки с недвижимостью очень сложный и ответственный процесс. Для людей, которые не разбираются в юридических тонкостях или мало уделяют внимание мелочам это дело не принесет удовольствия, а добавит головной боли и рассуждений.

Для правильного, по условиям законодательства, оформления процедуры сделки с недвижимым имуществом потребуются следующие действия. Они позволяют обезопасить себя от лишних неприятностей и возможной потери денег.

Перед тем как покупать недвижимость необходимо узнать ее историю. Значительное внимание требуется уделять квартирам, которые перешли по наследству. Это же касается и капитальных строений. Еще немаловажным фактором будет решение суда по этой недвижимости, которую вы хотите приобрести. Важно узнать всю информацию о собственниках и их количестве, а также юридическими отношениями между ними. Особо должно настораживать наличие собственников с криминальной историей. Еще проблемы могут доставить права преимущественной реализации недвижимости среди собственников. Все это может выйти боком спустя некоторое время. Например, став совершеннолетним, ребенок якобы ничего не знавший захочет распорядиться своим имуществом. Или же бывшая жена начнет судиться с мужем о незаконности сделки, проведенной без ее ведома.

Требуется проверить объект на факт перепланировок, были ли они законны и зарегистрированы в установленном законодательством порядке.

Если вышеописанные пункты не вызывают вопросов, то нет проблем и можно приступать к оформлению пакета документов.

Договор купли-продажи должен содержать:

• Адрес объекта, площадь и целевое использование.

• Цена. Ее можно устанавливать в любых денежных единицах заранее об этом договорившись. В нее включается все передаваемое имущество. Что именно будет передаваться при продаже обязательно нужно оговорить заранее, чтобы не возникло вопросов после проведения сделки.

Для заключения договора потребуются:

• Идентифицирующие личность документы.

• Наличие у продавца справки что он не состоит на учете психическом и наркологическом диспансерах.

В случае оформления кредита или ипотеки потребуются:

• Кредитный договор.

• Закладная.

Кредит должен быть подъемным и не вызывать лишних вопросов по периоду выплат и количестве денег в каждой выплате.

В случае выполнения предыдущих условий можно переходить к процедуре оформления. Процедуру проводят при помощи нотариуса. Он должен внимательно ознакомиться с документами и заверить их.

В день заключения сделки передается весь пакет документов в соответствующие органы. Также требуется провести регистрацию сделки в регистре недвижимости с уплатой всех государственных пошлин.

После регистрации договора покупатель принимает на себя все права по владению недвижимостью и становится полноправным владельцем.

**Описание жилого комплекса "Кристалл", Левобережный р-н, мкр. 2В, ул. Смольная, 45, уч. 2в , корп. 8 а, б**

Жилой комплекс «Кристалл» расположен в Левобережном районе Москвы.

Район в себя включает площадь 6 кв. км. и имеет в себе общее количество проживающих в 52 тыс. чел.

На территории района расположены: церковь, производственная зона, станция метро - Речной вокзал, кинотеатр, цирк и библиотека. А также имеются учреждения для школьников и лечебницы.

Комплекс «Кристалл» возводится в целях реконструкции пятиэтажной застройки. Он должен стать символом Левобережного района. Недалеко присутствует лес, Северный речной вокзал, водохранилище.

Характеристика строения

Здание состоит из 3 секций. Боковые секции имею высоту в 27 этажей, центральная – 34. Проект застройки индивидуален. При строительстве применяют современные энергосберегающие технологии.

Характеристика жилых помещений

Под реализацию попадают различного формата квартиры от однокомнатных, до четырехкомнатных.

• Площадь квартир 0 от 40 до 130 кв. м;

• Планировка свободная;

• Высота до потолка – 3,1 м;

• Лоджии застеклены при сдаче.

Жилье будет располагаться с 3 по 30 этажи. Выше на одном этаже размещаются технические службы, затем жилая зона продолжается до последнего этажа, который является техническим.

• Тип строения – монолит.

• Дата ввода в эксплуатацию – 2015.

• Цена - от 137 тыс. руб. за м. кв.

• Паркинг на 320 машиномест.

Проект жилого комплекса «Кристалл» является уникальным. При строительстве применяются уникальные и ранее не использованные нигде в России технологии по энергосбережению. Выполнена качественная входная отделка. В подвальном помещении находиться паркинг на 20 мест. Он выполнен в два уровня, к тому же имеется доступ прямо с лифтов. В паркинге есть охрана и автомойка. Благодаря широкой сети общественного транспорта и наличия рядом станции метро проблем с проездом не возникнет.

Застройщик

Застройщиком выступает «Центр Инвест», который реконструирует некоторые микрорайоны Москвы. Так же компания занимается реализацией жилья в жилом комплексе «Левобережный»

Мнение эксперта

Наличие метро рядом делает комплекс привлекательным. Также рядом расположены необходимые объекты социального обслуживания. Проект имеет американские черты. Рядом экологически чистая зона – это добавляет комфорта и престижа. Квартиры имеют разную планировку. Цены немного завышены, но это оправдано расположением.

**Жилой комплекс «Долина Сетунь», Мосфильмовская ул., 70**

Жилой массив «Долина Сетунь» располагается в районе Раменки. Район находиться на юго-западе города Москва.

Район в себя включает площадь в 18 кв. км, на которой проживает – 131 тыс. чел.

В районе расположены: некоторые ведущие высшие учебные заведения страны, в том числе МГУ и Академия государственной службы, Множество посольств, несколько станций метро, Киностудия «Мосфильм».

Долина Сетунь располагается на перекрестке Мосфильмовской и Минской улиц. Район расположения отличается своей престижностью. Эта одна из самых стильных новостроек.

Характеристика строения

• Тип строения – монолитно-каркасный;

• Дата ввода в эксплуатацию – 2015 г.

• Паркинг на 712 машиноместа.

Характеристика жилых помещений

• Стоимость от 511 тыс. руб. за кв. м;

• Площадь жилья – 60 – 425 кв. м;

• Общее количество изолированных помещений – 458.

Описание

Район размещения жилого массива «Долина Сетунь» отличается низкой плотностью застройки. Все здания выстроены в едином стиле, в основном – это элитное жилье. Рядом находятся несколько шоссе и набережная реки. Будущие жильцы воспользуются инфраструктурой «Воробьевых гор». В будущем из окон жилья будет живописные вид, ведь рядом расположена парковая зона и ее не будут застраивать.

Сам комплекс состоит из 2 корпусов, и их высота 36-39 этажей. Имеется подземный паркинг, а в нем есть автомобильная мойка. Дома построены в хай-тек стиле и для внешней отделки используют натуральные камни.

Потолки в квартирах очень высокие – от 3 до 4 метров. В пентхаусе здания можно поставить камин. Для людей, которые приобретут тут жилье, созданы все комфортные условия для проживания. Район отличается своей эксклюзивностью и этого не скрывают. К зданию подведены все самые современные техническо-инженерные коммуникации. Возле дома территория будет обустроена для возможности игры с детьми.

Застройщик

Застройщиком выступает компания «ДонСтрой». Среди проектов компании можно выделить такте как «Алые Паруса» и Воробьевы горы», расположенные рядом. Девелопер ориентирован на создания жилья бизнес-класса. Также проекты включают и типовую застройку – это позволяет предоставить широкий спектр выбора жилья по цене.

Жилье имеет яркую бизнес направленность. Будущим жителя предлагается воспользоваться имеющейся инфраструктурой расположенных по соседству «Воробьёвых гор». К слову, их возводил этот же застройщик. Кому-то это покажется неудобным и можно подумать, что инфраструктура соседнего комплекса не выдержит наплыва посетителей, однако этот факт учтен при проектировании. В районе массива располагаются крупные высшие учебные заведения, так что это будет подспорьем, если в семье есть студент. Правда использование инфраструктуры соседнего микрорайона может вызвать некоторую напряжённость и неудобства спустя некоторое время, когда эти новостройки будут полностью заселены. Заселение происходит как правило молодыми семьями и количество новорожденных очень сложно расчитать.

**Жилой квартал "RedSide" (Red Side, Ред Сайд), ул. Сергея Макеева, вл. 9, ул. 2-я Черногрязская, вл. 6**

Новый жилой комплекс RedSide располагается в Историческом районе Москвы – Красная Пресня. Точное местонахождение объекта – улица Сергея Макеева.

Район включает в себя - 11 кв. км площади, на которой ютятся 125 тыс. чел.

Район в себя включает 5 станций метро, множество промышленных предприятий, международный бизнес-центр, музеи и театры, исторические храмы, московский зоопарк, а также множество знаменитых московских парков.

Жилой комплекс имеет продуманную архитектуру в с выверенным стилем застройки.

Описание строения:

• Тип строения – монолитное сооружение;

• Имеется подземный паркинг на 1998 машиномест;

• Срок ввода в эксплуатация – 2017 год.

Описание жилья:

• Стоимость составляет 260 тыс. руб. за кв. м;

• Площадь изолированных помещений – от 45 до 300 кв. м;

• Количество квартир – 951.

Описание

Жилой комплекс включает в себя 8 многоэтажек. Квартиры содержат до 7 комнат. Высота потолков составляет от 3 до 4 метров, что делает жилье похожим на сталинки. Планировка отличается рациональностью и удобством, присутствуют панорамные окна, которые позволяют наблюдать за городом. Это станет подспорьем для приобретения жилья романтиками. Ведь комплекс расположен в историческом районе города. Архитектурные решения несколько сдержанные, но в тоже время элегантны. Архитектором, а соответственно и автором всех пристроек, является Никита Бирюков. Он разукрасил фасады зданий резьбой в светлых тонах, но в основном белым колером. Отделка выполнена натуральными природными материалами. В жилом массиве имеется паркинг на 1998 машин. Это довольно крупное сооружение подобного рода, особенно для исторического центра. Так что с размещением транспорта не возникнет никаких проблем. Предусмотрено наличие нескольких автомобилей в семье и это не доставит хлопот.

Вся инфраструктура находится рядом с жилым центром. В планах имеется размещения множества магазинов, центров медицинского обслуживания населения, детский садик, буду размещены филиалы банков, для девушек предусмотрена спа-комплексы и салоны красоты. Во дворе нельзя будет передвигаться на автомобиле – это повысит безопасность жильцов и с особенно детей. Во дворе буду располагаться скверы с дорожками для прогулок. Будет обустроена детская площадка и кафетерий.

Транспортная доступность нового жилья очень удобна и позволяет добираться в любую точку Москвы на общественном транспорте без проблем.