**Как не переплатить при покупке недвижимого имущества**

**Приобретение недвижимого имущества - это одно из самых важных финансовых решений в жизни и требует тщательного изучения вопроса, времени и знаний. Чтобы найти жилье, соответствующее толщине кошелька и желаниям, человек нередко может оббегать полмира, потратить месяцы и даже годы, чтобы найти желаемое. Наконец, счастливый, что нашел имущество, которое ему нравится, покупатель находится в "легкой эйфори" и даже готов за него переплатить, только чтобы скорее начать жизнь на новом месте. Длительные поиски покупателя настолько утомили, что у него больше нет сил и желания углубляться в кажущиеся "мелочи", что, как показывает опыт, позже может вылиться в неожиданно крупные расходы.**Как указывает специалист по недвижимому имуществу риелторской компании "Immostate" Инга Данче, невидимую часть айсберга составляют различные технические и юридические аспекты имущества. Поскольку приобретение жилья не является повседневной сделкой, у людей попросту не хватает знаний и совета друга недостаточно - если бы они занялись данными вопросами серьезнее, до покупки квартиры, возможно, выбор был бы сделан в пользу другого имущества. Тщательно выполненная "домашняя работа" может окупиться многократно - это убережет не только от незапланированных дополнительных расходов, но и от неприятных сюрпризов.

**Главное, на что следует обратить внимание, чтобы не переплачивать за недвижимое имущество:** **6 советов, на что обратить внимание, прежде чем соглашаться на покупку нового жилья**

**1. Проверка документов**

Как бы формально и утомительно это ни казалось, удачное приобретение имущества невозможно без тщательного изучения документов. В Земельной книге можно проверить как настоящего владельца имущества, так и обременения объекта недвижимости, а также другую информацию, что позволит предотвратить ситуацию, когда, например, недобросовестный продавец имущества вместо желаемого имущества продаст вам совсем другое имущество. В свою очередь, в кадастровой системе Государственной земельной службы на портале Kadastrs.lv содержатся схемы расположения строений, фактические земельные планы и другая информация, которую обязательно нужно проверить, так как часто бывает, что на плане земельных границ появляются несуществующие постройки или на земельном участке одного владельца находятся постройки другого владельца, которые не зафиксированы в разделе Земельной книги, но есть в кадастровой системе. Такие здания – другого владельца - могут причинить изрядные отягощения новому владельцу.

**2. Техническое состояние**

Хотя приглянувшееся жилье визуально может выглядеть безупречно, очень важно изучить его технические параметры, т.е. выяснить детали - когда дом был построен, в каком он техническом состоянии, какой износ. Обратите внимание на материалы и технические решения, использованные при строительстве и отделке, есть ли энергоэффективные решения и какие они. Оцените визуально качество ремонтных работ, дефекты, а также состояние и режим работы инженерных коммуникаций (водоснабжения, системы канализации, вентиляции, системы отопления). Если увиденное вызывает сомнения, привлеките строительного эксперта для проведения аудита!

Есть нюансы, которые могут показаться не особо существенными сейчас или через год, но которые могут вызвать дополнительные расходы в перспективе.

**3. Отзывы!**

Отличный способ получить больше информации о приглянувшейся квартире - это разговоры с жильцами дома. Никто лучше них не расскажет вам о достоинствах и недостатках, о микроклимате дома, звукоизоляции и работе домоуправления, а также о том, сколько зимой надо будет платить за отопление и другие коммунальные услуги. К тому же такое "исследование" - опрос будущих соседей - требует только собственной инициативы и ничего не стоит, является достаточно эффективным и выявляет реальную ситуацию.

**4. Стоимость и цена имущества**

Чтобы для душевного спокойствия убедиться в том, что за приглянувшееся имущество вы изрядно не переплатите, адекватность цены можно проверить путем оценки недвижимого имущества. Это поможет не только понять, адекватную ли цену просит продавец, но и обратит внимание на плюсы и минусы имущества, которые покупатель не всегда может заметить. Оценка стоит от 100 евро, в зависимости от вида имущества, это совсем не дорого, учитывая стоимость покупки.

Обратите внимание, не является ли земельный участок, прикрепленный к дому, частной собственностью. Если это частная земля, владельцы квартир должны постоянно платить плату за аренду земли, поэтому квартиры в домах, находящихся на частной земле, зачастую стоят дешевле, чем в домах на приватизированной земле (могут быть даже на 10% дешевле, чем в среднем на рынке).

Определите дополнительные расходы - ремонты, перестройки, расходы на устранение дефектов, сдача в эксплуатацию несданных объектов, согласование незаконных перестроек - все эти факторы также повлияют на цену и стоимость имущества. В данный момент в центре Риги происходит реновация многих домов, и на рынкепериодически появляются также квартиры в домах, которые формально еще не сданы в эксплуатацию. Банки, готовые предоставить кредит, возможно, в данной ситуации даже позволят сделке осуществиться, но могут возникнуть сложности, например, в виде повышения ставки по кредиту, если данный вопрос не будет решен в указанный срок.

**5. Стоимость в будущем**

Если рассматривать имущество в перспективе, не менее ценной является также его стоимость в будущем. Может наступить момент, когда квартиру придется продать, например, чтобы приобрести другое имущество.

Поэтому стоит посмотреть на выбранную квартиру также в разрезе последующих десятилетий. Если имущество надлежащим образом обслуживается, вовремя проводятся ремонтные работы и принимаются меры по улучшению состояния, оно определенно будет иметь лучшие перспективы в будущем, чем если домоуправление делает что-то для дома только в случае аварийной ситуации.

На будущую стоимость имущества может существенно повлиять его местонахождение в контексте плана развития территории соответствующего самоуправления. При развитии инфраструктуры района стоимость имущества может вырасти, однако существует риск, что она также может снизиться, например, если рядом с приглянувшимся вам имуществом в будущем будет построен путепровод высокой интенсивности. Такая информация является обоснованным аргументом для разговора о снижении цены на имущество или причиной для отказа от покупки.

**6. Сколько будет стоить содержание имущества?**

Имеет смысл рассчитать и оценить в том числе ожидаемые повседневные платежи, т.е. расходы на содержание имущества - какими будут коммунальные платежи, расходы на управление, отопление, налог на недвижимое имущество, плата за аренду земли, если земля под домом не в имуществе жильцов, и т.п. Будет целесообразным выяснить, нет ли у дома общих долгов (например, за отопление) - это также может причинить немало неприятных моментов, а также дополнительных расходов.

Как видите, из таких нюансов, которые могут казаться второстепенными в момент, когда, наконец, найдено жилье, о котором покупатель мечтал годами, складывается очень важная добавленная стоимость имущества и, самое главное, - прогнозируемые расходы в будущем. Поэтому, если решение нужно принять быстро или не хватает знаний и опыта, это точно та ситуация, когда не нужно стесняться обратиться за советом к эксперту. Желаем выгодных и удачных крупных приобретений!

**Immostate SIA**