



VOLNA
REALTY

СПОСОБОВ ОБМАНА

Покупателей объектов
недвижимости в Сочи

Как же так вышло?



ПРЕДПОСЫЛКИ

**К большому объему обмана на
рынке недвижимости города Сочи**

Сочи – одна из главных достопримечательностей страны для людей из других регионов России. Кто-то мечтает переехать в лучший курорт страны. Кто-то вкладывает средства в местную недвижимость, чтобы заработать деньги на большом числе туристов, отдыхающих в Сочи почти круглый год.

Планируя приобрести недвижимость, нужно помнить одно – в строительной и имущественной деятельности на юге России могут быть нюансы, о которых никто не подозревал в других регионах страны. Строительство и качество – это отдельная история. Поговорим о сочинских риэлторах и, как в Сочи могут обманывать людей, ищущих недвижимость на курорте.

А вы собственник?

1 ПОДСТАВНЫЕ РОДСТВЕННИКИ



Покупатели, справедливо, хотят выйти на собственника. А риэлторы отлично освоили такие сайты, как Авито, Циан, Яндекс Недвижимость и прочие. Например, представляются собственниками или их родственниками.

“ Позвонив по номеру телефона, трубку возьмет брат / шурин / дядя / друг владельца. В подавляющем большинстве случаев это, конечно, неправда.

Отлично, если квартира действительно продается и параметры соответствуют действительности. Но если обман присутствует на первом этапе, то лучше не сотрудничать с “родственниками”.

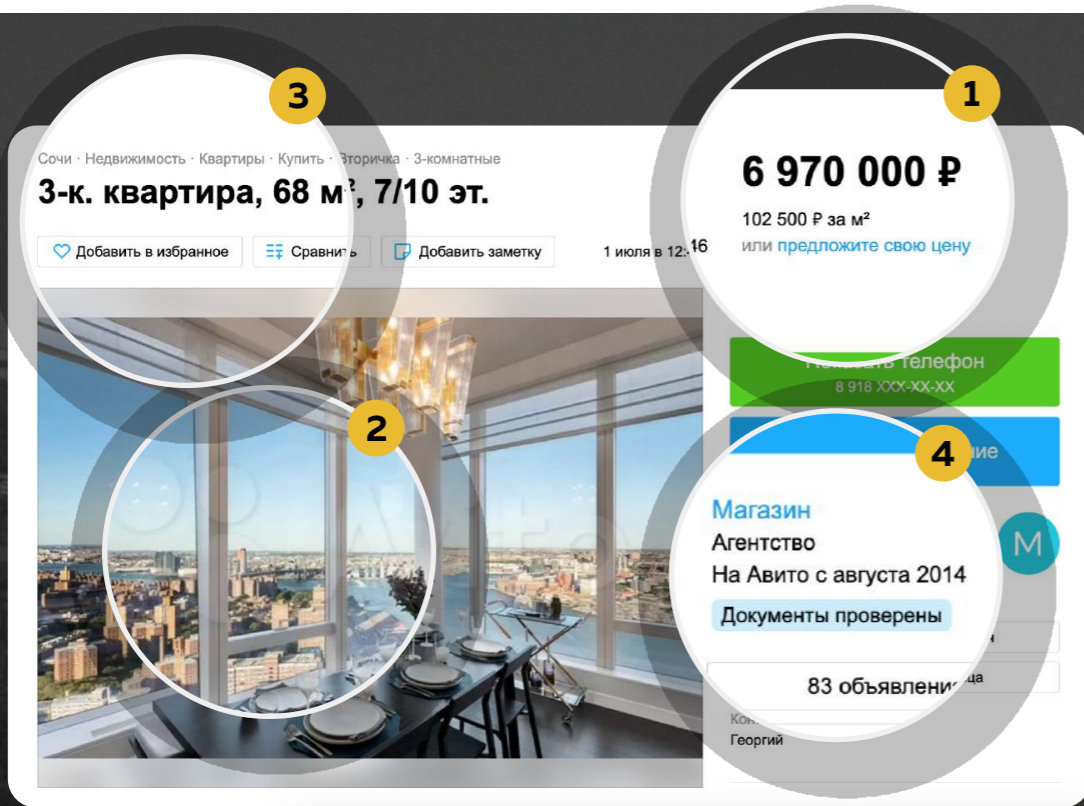
84 м² за 6 млн. в центре?

2 ФЕЙКОВЫЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ



Так называемый метод – "уже продали". Покупатели продолжают поддаваться этому примитивному маневру. На Авито, Циан и прочих появляются "вкусные" объявления квартир, которые на самом деле не продаются. Близость к центру, морю и за удивительно небольшие деньги.

Чего добиваются риэлторы? Заставить покупателя позвонить и быстро приехать в Сочи, чтобы заключить сделку. По прибытии выяснится, что квартира "недавно продана", но "есть и другие хорошие варианты". Другие варианты, как правило, "немного в другом районе" и "немного дороже" (на самом деле – совсем не меньше). Попадая в сети риэлторов, кто-то принимает эти предложения, ведь уже приехал в Сочи.



КАК ПРОВЕРИТЬ?

“ Проверить, является ли реклама фальшивкой, просто – скажите, что вы уже в Сочи и готовы осмотреть квартиру прямо сейчас. И, если вам все подходит, вы готовы заключить сделку хоть завтра. Скорее всего, агент по недвижимости начнет что-то придумывать и скажет, что перезвонит позже. А в конце концов исчезнет.

Стоит вспомнить этот принцип обмана с «фейковыми» квартирами, когда у Вас попросят “небольшой” залог по телефону. Тут дело не в риэлторах, а в обычных мошенниках. Вам, конечно, расскажут, что есть много претендентов на просмотр квартиры, а чтобы стать первым в очереди, нужно перевести несколько тысяч рублей. Даже, если Вам готовы прислать фотографии документов, не верьте. Это – обман, и Вы не увидите своих денег. Как и квартиры, которой вообще не существует.

1

НЕРЕАЛЬНАЯ ЦЕНА

Цена за такую квартиру была бы в разы выше

2

ФОТО НЕ ИЗ СОЧИ

Фото сделано из квартиры в другом городе

3

НЕ В ПРОДАЖЕ

Таких площадей нет в продаже в этом ЖК

4

НЕ СОБСТВЕННИК

Продавец этого объявления – это агентство

Прямой вид на море?

3 КВАРТИРА С ВИДОМ НА МОРЕ



Желание видеть Черное море из окна своей квартиры более чем понятно. Теплый климат и море – это то, ради чего едут в Сочи. С точки зрения недобросовестного риэлтора, грех не воспользоваться этим.

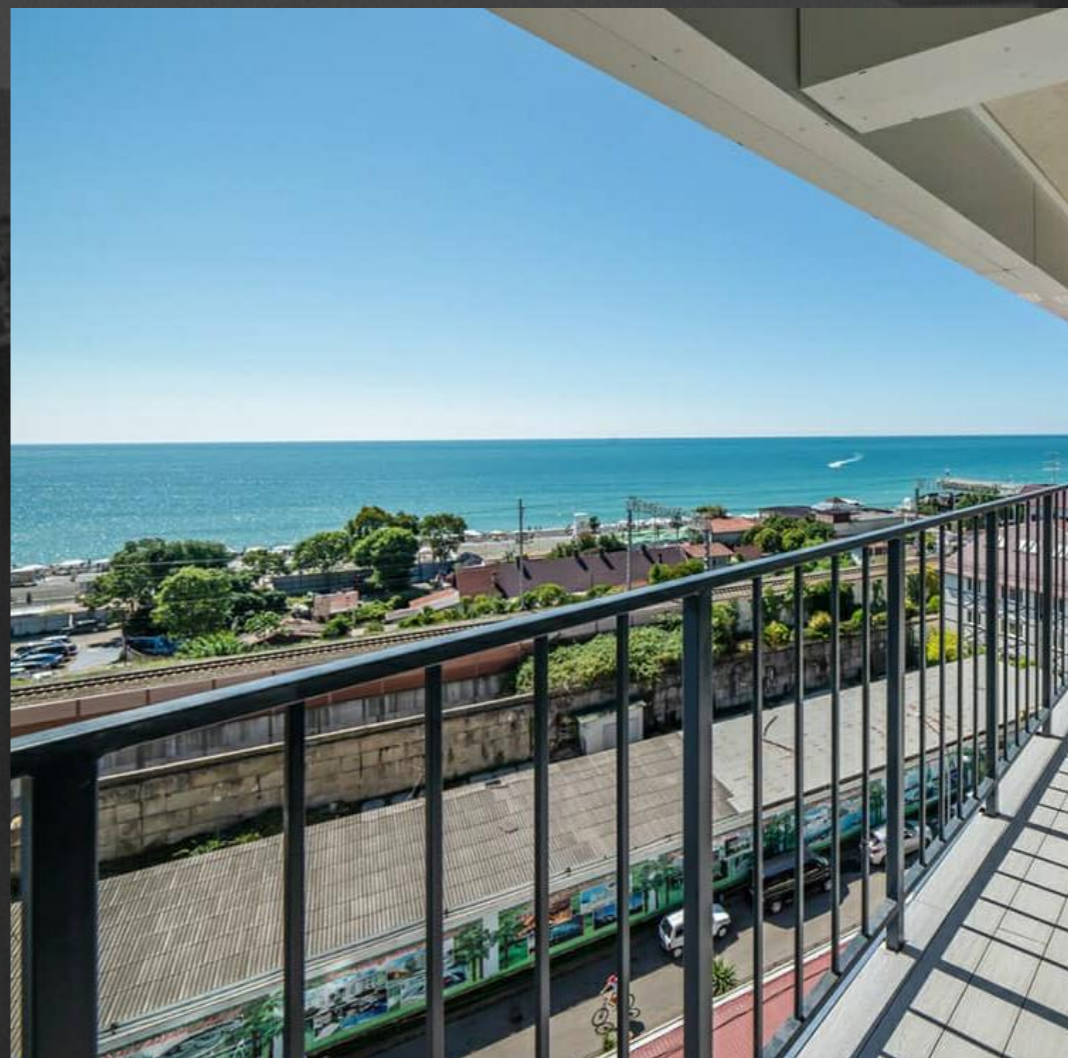
Вид на море из окна в реальности может быть тонкой полосой над крышами соседних домов или даже кусочком, который можно увидеть, только подпрыгнув. Называя это полноценным видом, риелторы получают прибытие покупателя в Сочи для “обработки” на месте.

“ Проверить очень просто – попросите сделать фотографию. Если агент придумывает причины, мешающие этого сделать, или отправляет что-то невнятное, стоит подумать.

Видно море

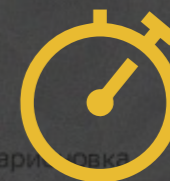


Вид на море



До моря всего 3 км?

**4 МОРЕ В 10
МИНУТАХ**



Все на карте Сочи выглядит близко к морю. Самые отдаленные районы находятся в нескольких километрах от пляжей. Город расположен между морем и горами.

Многие районы расположены на высокой высоте, а прогулка от моря до дома доставит мало радости. Кроме того, вдоль берега проходит железнодорожная линия и широкая магистраль. Как пересечь эти препятствия на пути к морю, обязательно нужно изучить.

“ Спросите у риэлтора, на какой пляж можно попасть от ЖК с выставленной на продажу квартирой. Попросите рассказать, как будет выглядеть путь до моря и как организован переход через ж/д-пути и автомобильную магистраль.

На какой стадии квартира?

5 «ПРЕДЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА»



Сочинские девелоперы часто сдают квартиры, не готовые к заселению. Под предлогом, что покупатель может сделать ремонт «под себя». На самом деле, не хотят пугать стоимостью квартир с ремонтом, продавая дешевое жилье.

При покупке коробки стоит помнить, что площадь жилья в документах будет уменьшена из-за появления дополнительных стен, поэтому будет переплата за лишние «квадраты».

Также следует иметь в виду - у терминов «черновая», «предчистовая», «чистовая» отделка нет никаких конкретных определений и характеристик. Поэтому стоит запросить перечень конкретных работ, выполняемых в квартире.

“ Добавим такой момент – в некоторых новостройках, после покупки квартиры, нужно доплачивать за подведение газа. Агент по недвижимости может знать о таких дополнительных расходах, но заранее ничего о них не сказать, если не спросить его напрямую.

Черновая отделка



Предчистовая отделка



Чистовая отделка



Сколько комнат?

6 ДВУХКОМНАТНЫЕ ПОЛУТОРКИ



Двухкомнатная квартира в большинстве регионов России и "двушка" в Сочи могут вообще не совпадать. Будущие жители Сочи ищут именно двухкомнатную квартиру, поэтому стоит подготовиться к некоторым нюансам.

“ Нюанс скрывается за формулировками "полупортка" или "евро-двушка" (в Сочи встречается часто). По факту, это что-то вроде студии с дополнительной комнатой.

Кухня и гостиная в такой квартире объединены в одно помещение, есть также спальная комната. Это не полноценная двухкомнатная квартира с отдельной кухней. Либо укажите агенту по недвижимости фактическое количество отдельных спален, либо попросите прислать вам план квартиры.

Застройщик надежный?

7 ЭКЗОТИЧЕСКИЕ ДОГОВОРЫ



Рынок недвижимости в Сочи – нечто особенное, это факт. Для недобросовестных агентов "специфика рынка" – всего лишь прикрытие. Идентифицировать таких риелторов несложно: "в Сочи так принято", "Это надежный застройщик" и так далее. Местные традиции, скрытые агентом, часто становятся Вашей будущей головной болью.

Предварительный договор, договор о намерениях или договора инвестирования. Не позволяйте навязывать Вам подобные формы сделки.

Этот риэлтор хочет связать Вас обязательствами, что уже сомнительно. Подписывая такой документ, вы рискуете потерей времени и денег.

Сколько я заработаю?

8 БЕСПРИБЫЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИЯ



Спросите риэлтора, поможет ли покупка той или иной квартиры заработать на инвестициях. Казалось бы - вложить 3 миллиона и заработать 5 миллионов за год-два, когда цена квадратного метра вырастет. Агент, не особенно хорошо разбирающийся в инвестициях, начнет гарантировать, что идея просто идеальна, ведь квартиры ликвидны.

Главный риск, которому Вы подвергаетесь, - заморозить ваши средства на неопределенный срок. Не факт, что квартиру можно продать значительно дороже.

“ Даже при покупке квартиры в начале продаж нет гарантии, что цена удвоится. Многие зависят от таких факторов, как расположение комплекса и инфраструктура района.



ВЫВОДЫ

Мы рассказали о популярных способах обмана покупателей жилья в Сочи и способах выявления плохих риэлторов. Если Вы столкнулись хотя бы с одним из перечисленных пунктов, следует проверить агента и задать необходимые вопросы.

Профессионалы, которым важно решить поставленную перед покупателем задачу и обеспечить комфортный сервис, существуют и в Сочи. Просто, их нелегко найти. Надеемся, наш материал поможет вам сэкономить деньги, время и усилия в поисках недвижимости в Сочи.

И что мне делать?

ВАСИЛИЙ ПОПОВ

Основатель АН «Volna Relty»

Обратитесь к специалисту агентства недвижимости Volna Realty. Мы гарантируем, ответственную работу и прозрачные взаимоотношения. Поиск, проверка и проведение сделки с недвижимостью для Вас – бесплатно!



СПАСИБО ЗА ВАШЕ ВНИМАНИЕ



VOLNA
REALTY



8 (800) 550-19-07
Телефон / WhatsApp



volnarealty.com
Сайт



Ул. Кубанская, 15
Офис в Сочи

Будьте в курсе новостей про недвижимость Сочи:



rorov_v_a
Инстаграм



Василий Попов
Youtube



an_volna_realty
Вконтакте



rorov_v_a
Telegram

