
ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение. Алгоритм для клиента	6
Глава 1. О чем, собственно, речь?	7
1.1. История вопроса	8
1.2. Информационное пространство	10
1.3. Стандарты бизнеса	10
Глава 2. Дома, которые мы выбираем	12
2.1. По праву собственности: приватизированные и неприватизированные жилые помещения	12
2.2. По правовому статусу: свободные и обремененные квартиры	18
2.3. По типу жилья: типовое и индивидуальной планировки	21
Хронология типовой застройки	21
Узнаешь из тысячи: жилье по индивидуальному проекту	32
Глава 3. Вечные ценности: оценка объекта недвижимости.	41
3.1. Инвентаризационная стоимость жилого объекта	44
3.2. Рыночная стоимость жилого объекта	46
3.3. Из чего складывается рыночная цена квартиры	48
3.4. Сравнительный (аналоговый) метод оценки жилья.	55
3.5. Способы оценки нестандартных квартир.	57
3.6. Советы продавцам и покупателям квартир.	60
Глава 4. Путеводитель по сделке	64
4.1. Все по закону: правовое определение сделок с жильем.	64

4.2. Сделка по правилам, или Особенности ориентирования на рынке недвижимости	64
С кем пойти в разведку? Выбираем агентство	65
Договор — не приговор.	68
Смотрины: у нас — товар, у вас — купец. Можно и наоборот.	69
Предварительные обязательства: почувствуйте разницу!	75
Самый важный документ	77
Час расплаты: чего боится продавец	78
Как поставить в сделке точку.	80
Квартиру передал — квартиру принял	84
4.3. Особые правила: основные типы сделок на вторичном рынке жилья	87
Покупка квартиры	88
Продажа квартиры.	89
Тонкости обмена: почувствуйте разницу	90
Разъезд по правилам	96
Всем сестрам по серьгам: особенности расселения	98
Форс-мажор: неочевидное вероятно	102
Глава 5. Юридическая проверка: как найти кошку в темной комнате. Особенно если она там есть.	105
5.1. Документальный «фундамент» сделки.	109
Правоустанавливающие документы при операциях с недвижимостью	109
Документы Бюро технической инвентаризации (БТИ)	115
Перепланировка и переустройство жилья.	118
Выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета.	124

5.2. Доверяй, но проверяй... и не один документ!	125
Сделки по доверенности	125
Справки из психоневрологического и наркологического диспансеров (ПНД и НД)	129
Иные дополнительные виды проверки.	133
5.3. Было, да сплыло: основания для признания сделки недействительной.	138
Основания для признания сделки недействительной.	140
Цена квартиры	144
Продажа чужой квартиры.	145
Многokратная продажа одной квартиры	145
Лжерегистрация	147
Лжеадреса.	147
Лжедоверенность	147
Авансы	148
Актеры. Поддельный паспорт	148
Наркоманы.	148
Алкоголик.	149
Лжеобмен	149
Психологические приемы аферистов	149
5.4. Спокойной ночи, или Как и в какой сумме заплатить налог либо как вернуть ранее уплаченный налог от сделок с имуществом	151
Долг платежом красен: что и как облагается НДФЛ	152
Экономика должна быть экономной: налоговый вычет.	156
Приложение 1. Краткий риелторский словарь	162
Приложение 2. ИНКОМ: определяя стандарты бизнеса	167
Услуги корпорации «ИНКОМ-недвижимость» на вторичном рынке жилья	171