



Тема:

КАК УВЕЛИЧИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ С ПОМОЩЬЮ ИНСТРУМЕНТОВ
ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Спикер:
Страгис Анна



Меня зовут Анна Страгис

- сооснователь компании «Формула перепланировок»
- эксперт по согласованию перепланировок и реконструкций
- Партнер Гильдии риэлторов Москвы и Российской Гильдии риэлторов
- автор обучающего курса «Формула перепланировок»
- Спикер ЦУГИ





1000+

Экспертов, дизайнеров и
риэлторов являются
участниками моих
мероприятий





У каждого объекта,
жилого или нежилого,
есть

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙЩИКА

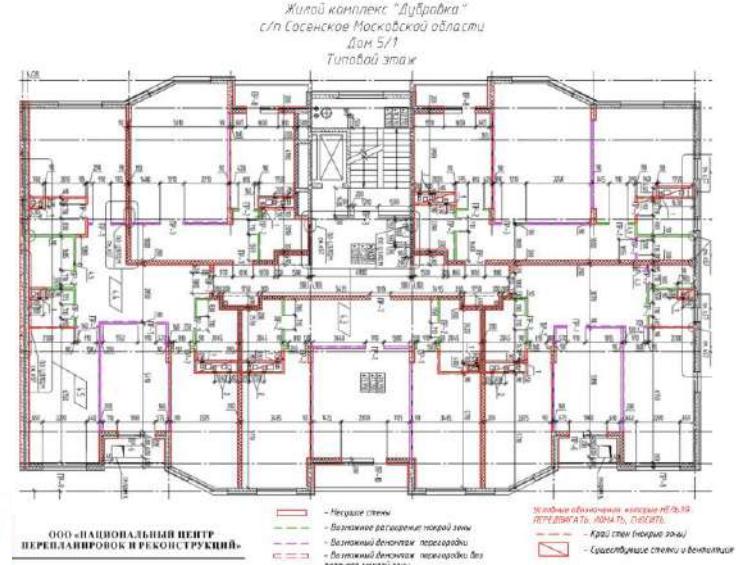
Любые изменения от этого
плана необходимо

УЗАКОНИТЬ, или
СОГЛАСОВАТЬ

<https://rgr.ru/educat/>

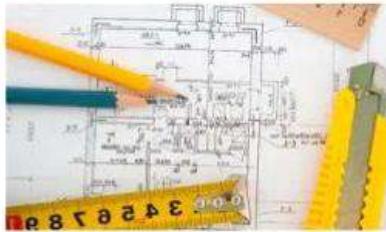


ООО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
ПЕРЕПЛАНРИРОВКИ И РЕКОНСТРУКЦИИ»





Изменения бывают разные



ПЕРЕПЛАНИРОВКА

«перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и т.п.»



ПЕРЕУСТРОЙСТВО

«переустройство жилого помещения – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения»



РЕКОНСТРУКЦИЯ

«реконструкция – изменение параметров дома: высоты площади, объема, в том числе, замена несущих строительных конструкций, надстройка, перестройка и расширение объекта капитального строительства».



Самые частные перепланировки

Объединение ванны и туалета

Разделение санузла

Увеличение площади санузла

Устройство нового санузла

Увеличение площади кухни

Объединение кухни и комнаты

Перенос кухни

Разделение помещение

Объединение помещений





Самые частные переустройства



Смена расположения сантехнических
Приборов (унитаза, раковины, ванны)

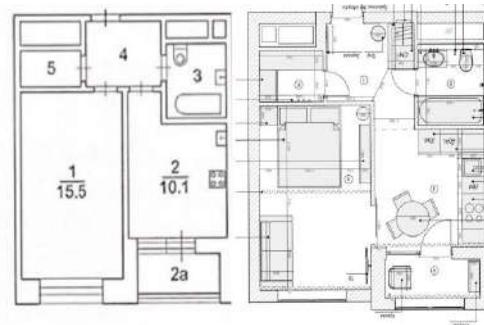
Замена сантехнических приборов –
например, замена ванны на душевую кабину

Смена расположения плиты в кухне

Замена газовой плиты на электрическую

Замена радиаторов отопления

Замена/удаление/смена места у
полотенцесушителя



Откуда берутся перепланировки?

ПЕРВИЧКА

ВТОРИЧКА

Квартиры со «свободной» планировкой

Квартиры после ремонтных работ



А если не узаконить?

- нельзя продать в ипотеку,
- нельзя подарить,
- нельзя вступить в наследство,
- штраф,
- предписание вернуть в первоначальный вид,
- запрет на выезд из страны,
- приостановка сделки в Росреестре,
- продажа квартиры с торгов.



Как увеличить стоимость объекта недвижимости благодаря перепланировке?

Разбираем
эффективные
стратегии



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



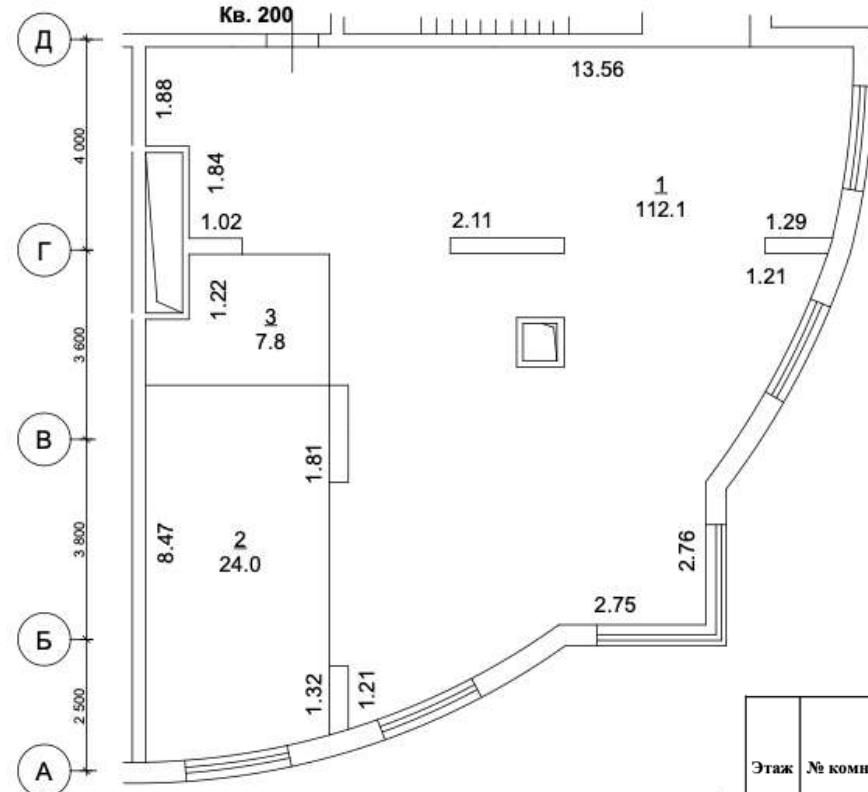
**Просто согласовать
изменения**

Это повысит стоимость
объекта на **5%-10%**

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



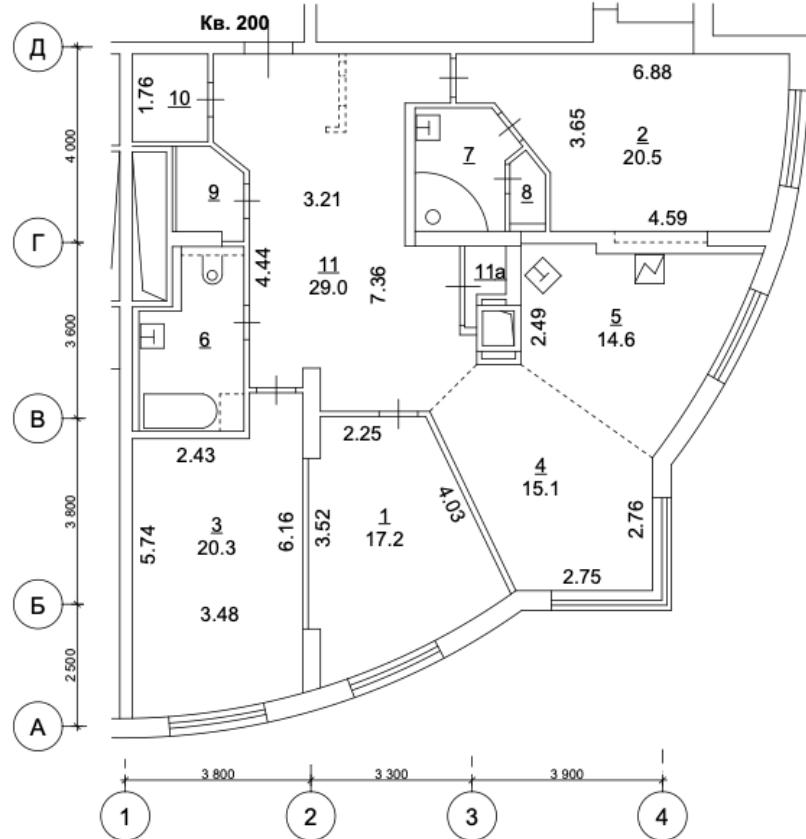
<https://rgr.ru/educat/>



Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджии, балконы, прочее (с коэф.)	
37	1	жилая без характеристик	112.1			310
	2	кухня			24.0	
	3	санузел совмещенный			7.8	
		Итого по квартире:	112.1	31.8		
		Общая площадь:			143.9	



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджии, балконы, прорез (с конф.)	
37	1	жилая изолированная	17.2			310
	2	жилая изолированная	20.5			
	3	кабинет			20.3	
	4	столовая			15.1	
	5	кухня			14.6	
	6	санузел совмещенный			7.1	
	7	ванная			4.7	
	8	кладовая			0.8	
	9	кладовая			2.4	
	10	кладовая			2.8	
	11	коридор			29.0	
	11a	шкаф встроенный			1.0	
	Итого по квартире:			37.7	97.8	
	Общая площадь:				135.5	

**Каталог партнеров
по образовательной
деятельности**



<https://rgr.ru/educat/>



**Стоимость ремонтных работ:
52.000 руб.**



Было: квартира стояла более года в продаже

Стоимость 80.000.000 руб.

Стало: квартира ушла во время
процедуры согласования

Стоимость 115.000.000 руб.

35.000.000 руб.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Работа со сложными/ «замерзшими» сделками

Это поможет продаже

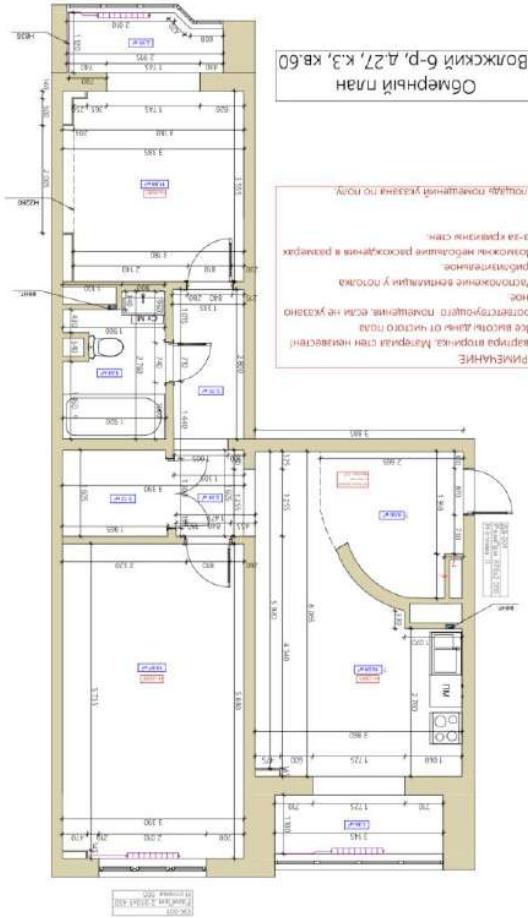
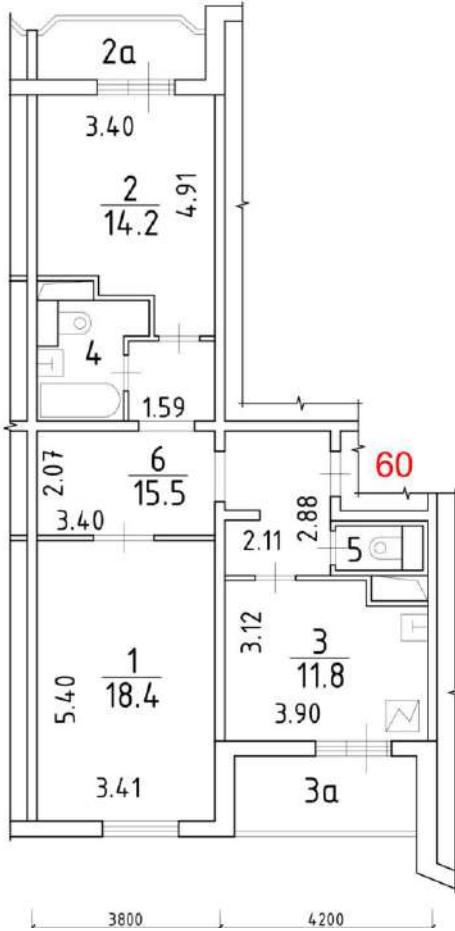


РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ
ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Стоимость ремонтных
работ: 120.000



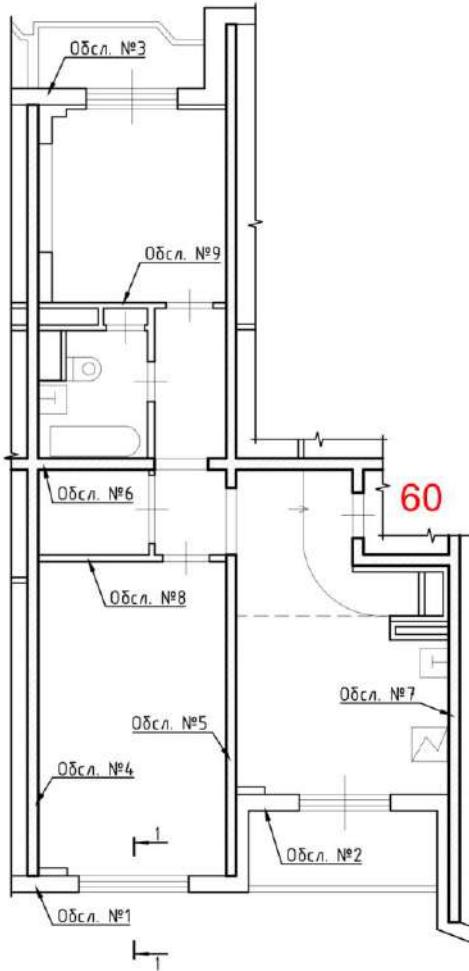
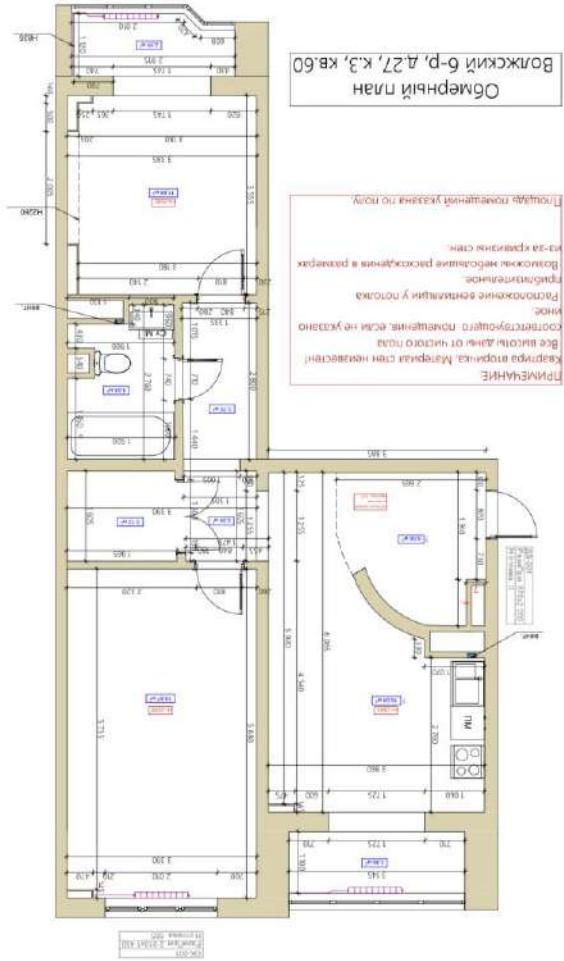
РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





«Замерзшая» сделка

Было: квартира долго стояла в продаже,
Была жалоба в МЖИ,
Исполнительный лист о приведении объекта в
первоначальный вид

Стоимость 16. 000.000 руб.
Снизили до 12. 000.000 руб.
Затем снизили до 10. 000.000 руб.

Стало: согласованная перепланировка,
«чистые» документы

Стоимость 16.300.000 руб.

6. 300.000 руб.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



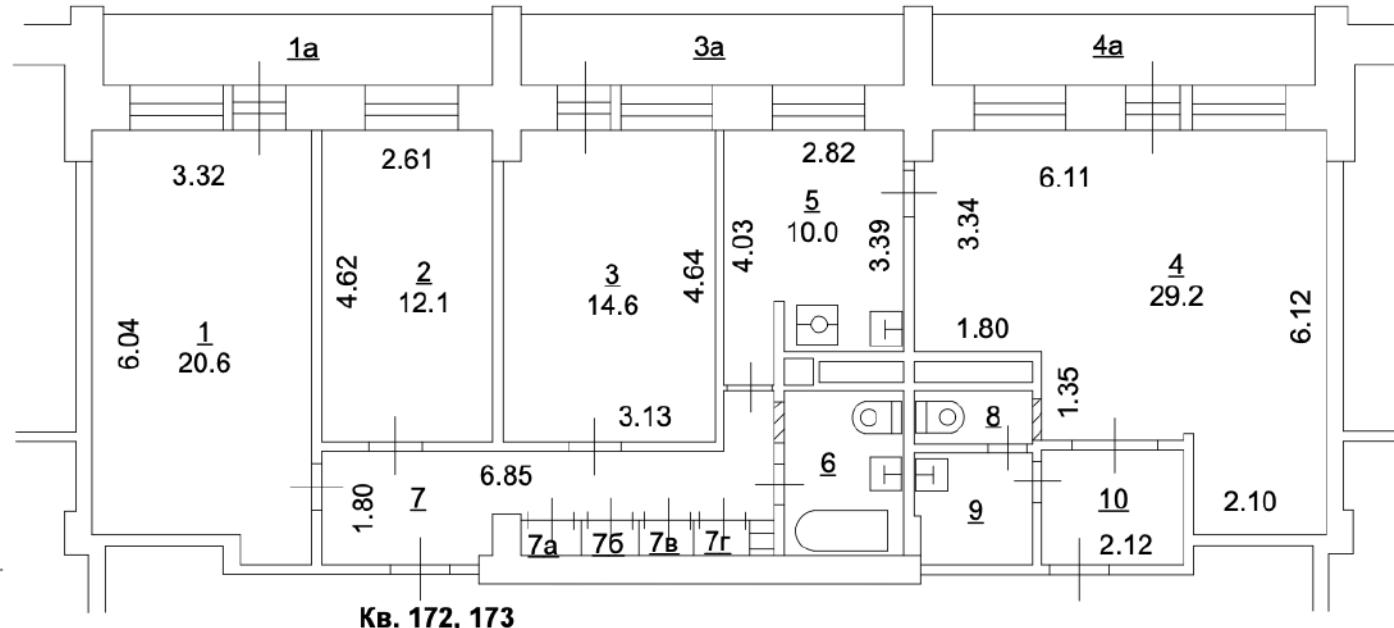
<https://rgr.ru/educat/>

Разделить один объект на несколько





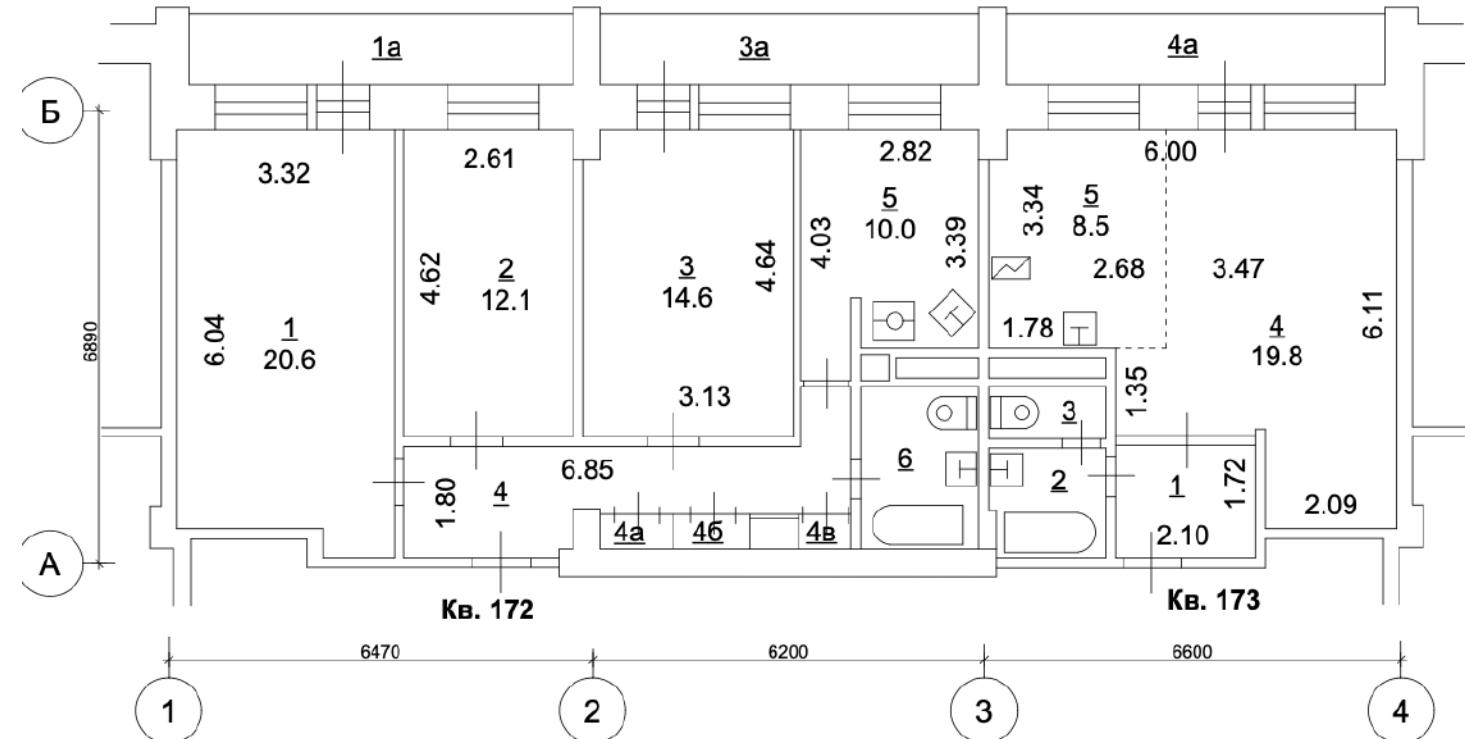
Одна большая квартира



Стоимость до перепланировки: 21.900.000 руб.



Делим на две квартиры





Было: квартира долго стояла в продаже

Стоимость 21. 900.000 руб.

Стало: 2 квартиры, продажа
через два месяца после
процедуры согласования

Стоимость 17.900.000 руб.

+

13.700.000 руб.

31. 600.000 руб.

9. 700.000 руб.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



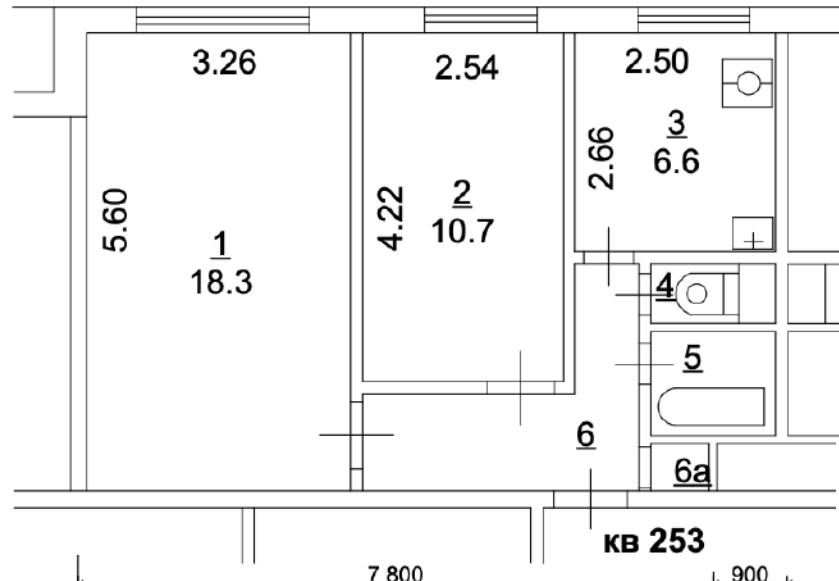
<https://rgr.ru/educat/>



**Сделать объект
для сдачи в аренду**



Обычная квартира



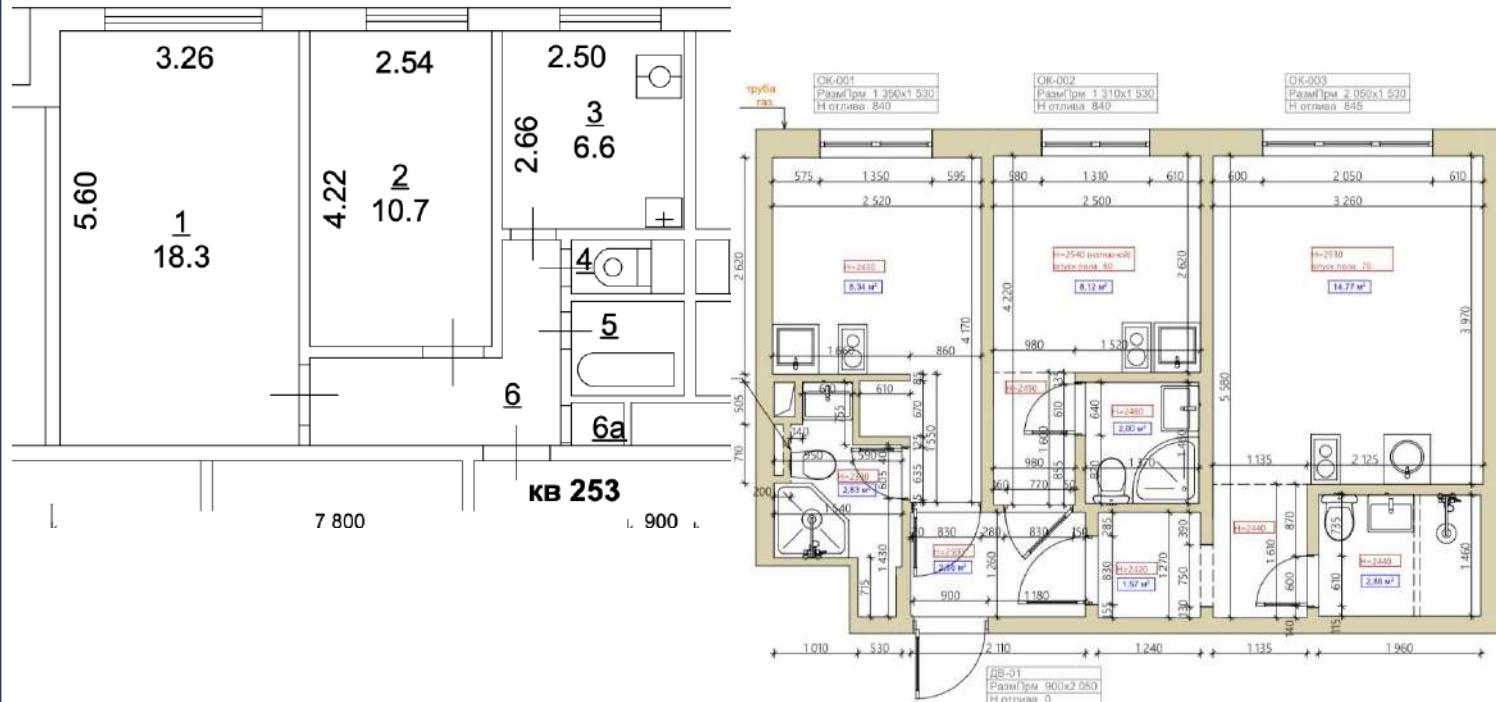
Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Высота
			Основная (жилая)	Вспом.	лоджия, балконы, прочее (с коэф.)	
1	1	жилая изолированная	18.3			265
	2	жилая изолированная	10.7			
	3	кухня			6.6	
	4	уборная			0.8	
	5	ванная			2.1	
	6	коридор			6.1	
	6а	шкаф встроенный			0.4	
		Итого по квартире:	29.0	16.0		
		Общая площадь:	45.0			

Каталог партнеров по образовательной деятельности



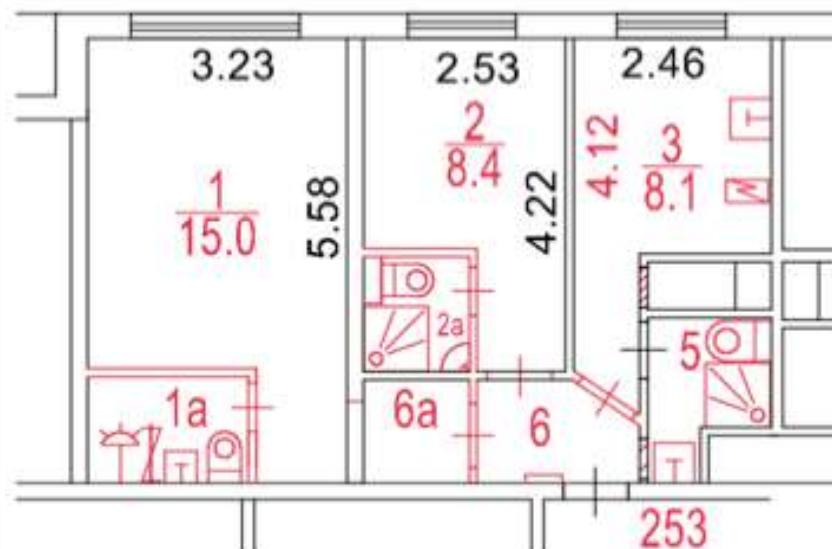
<https://rgr.ru/educat/>

Обычная квартира





Согласуемый вариант



Этаж	№ комнат	Характеристики комнат	Площадь помещений вспомогательного использования (с хозяйственным), кв.м.				Высота, см.	Дата обновления	
			всего	в том числе санузел, ванные (балконы)	погаряч.	балконы			
1	1	жилая изолированная	15,0	15,0				295	28.11.2024 г.
	1а	санузел	2,5	2,5					28.11.2024 г.
	2	жилая изолированная	8,4	8,4					28.11.2024 г.
	2а	санузел	1,8	1,8					28.11.2024 г.
	3	кухня	8,1	8,1					28.11.2024 г.
	5	санузел	2,4	2,4					28.11.2024 г.
	6	коридор	2,3		2,3				28.11.2024 г.
	6а	коридор	1,9		1,9				28.11.2024 г.
Итого по квартире			42,4	23,4	19,0				



Было: квартира стояла более года в продаже

Стоимость 10.000.000 руб.

Стало: квартира ушла в первый
месяц как инвестиционный объект

Стоимость 15.000.000 руб.

5.000.000 руб.

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



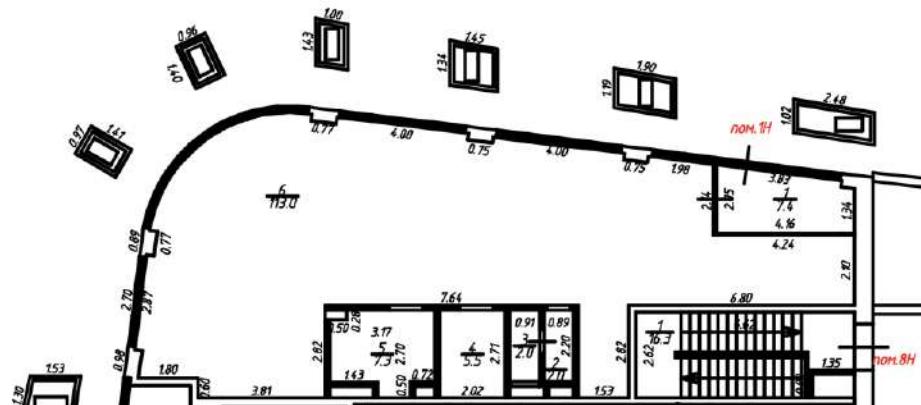
<https://rgr.ru/educat/>



Антресольный этаж



Коммерческое помещение на 1 этаже многоквартирного дома



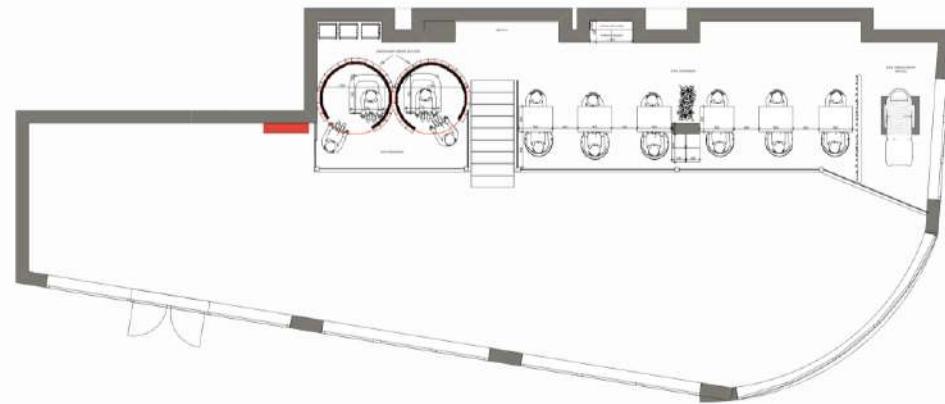
137 кв м
520.000 руб. за кв м

71.240.000

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





Было: 137 кв м, 520.000 за кв м, потолки 6 м

Стоимость 71.240.000 руб.

Стало: появился антресольный этаж

$137+45 = 182$ кв м

520.000 руб. за кв м

Стоимость 94.640.000 руб.

23. 400.000 руб.

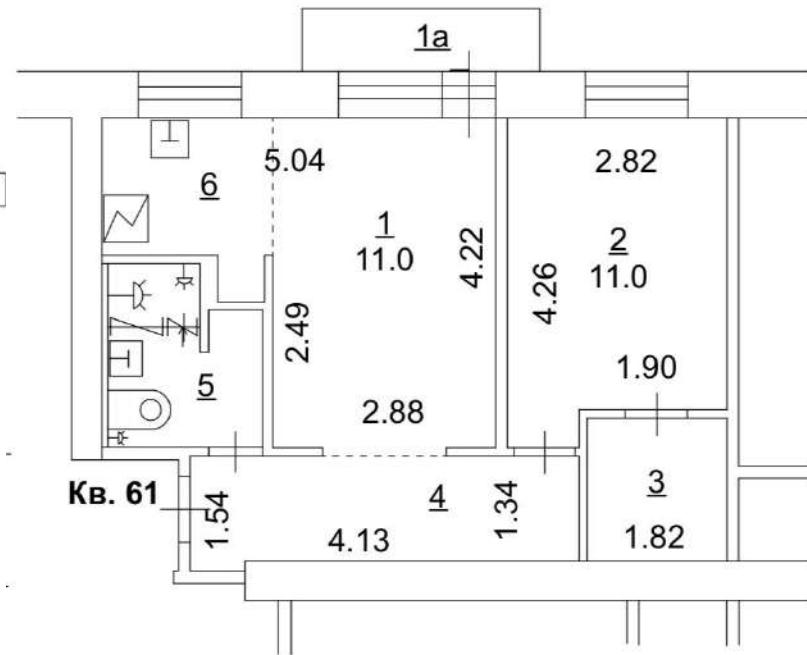
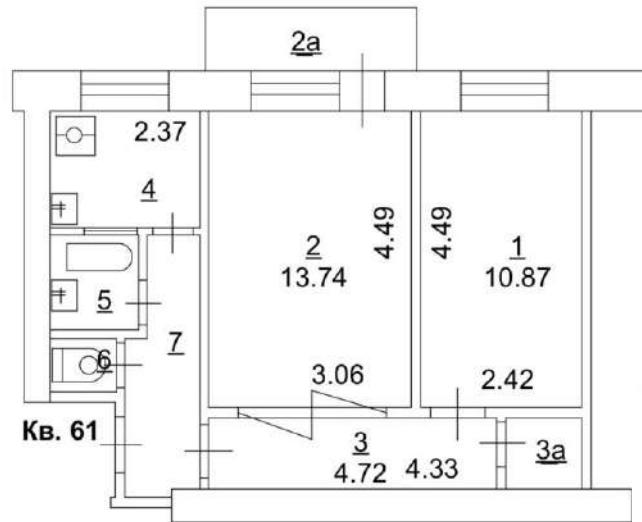
Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Идеи для
флиппинга
или
инвестиционного
ремонта





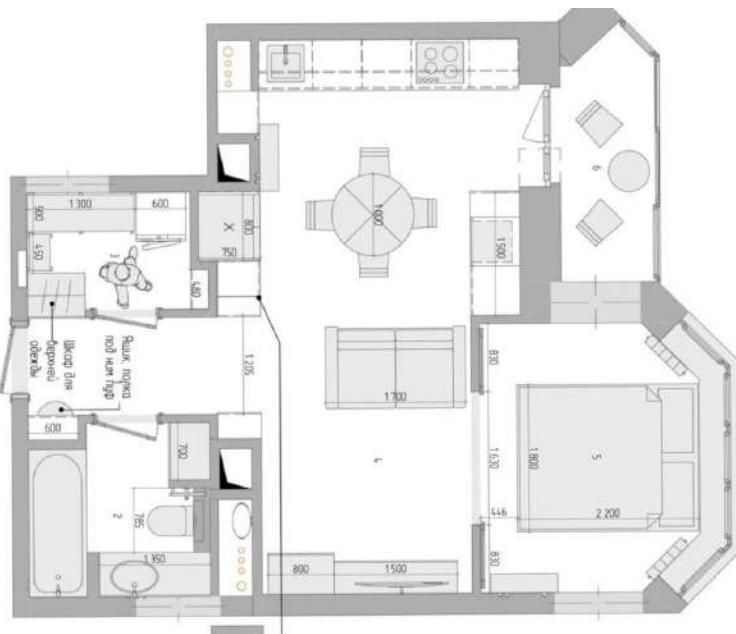
РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Что может пойти не так?



В доме старого фонда может
потребоваться осмотр перекрытий.
ХОРОШО БЫ НЕ ПОСЛЕ РЕМОНТА.



У соседей может быть согласована
перепланировка. Иногда странная.
ХОРОШО БЫ УЗНАТЬ ЭТО НЕ ПОСЛЕ
РЕМОНТА.



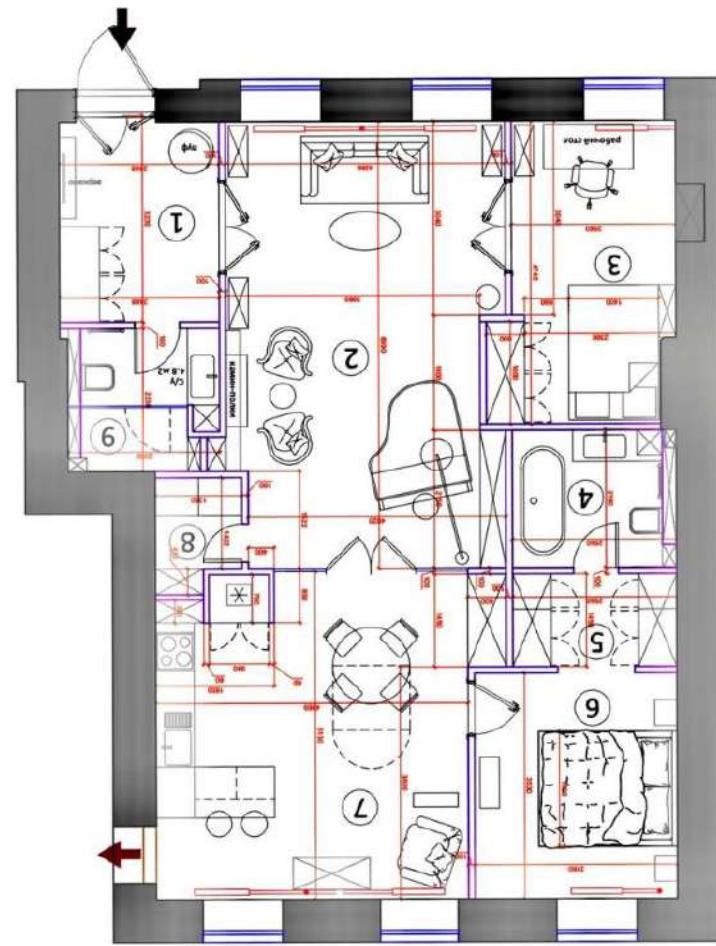
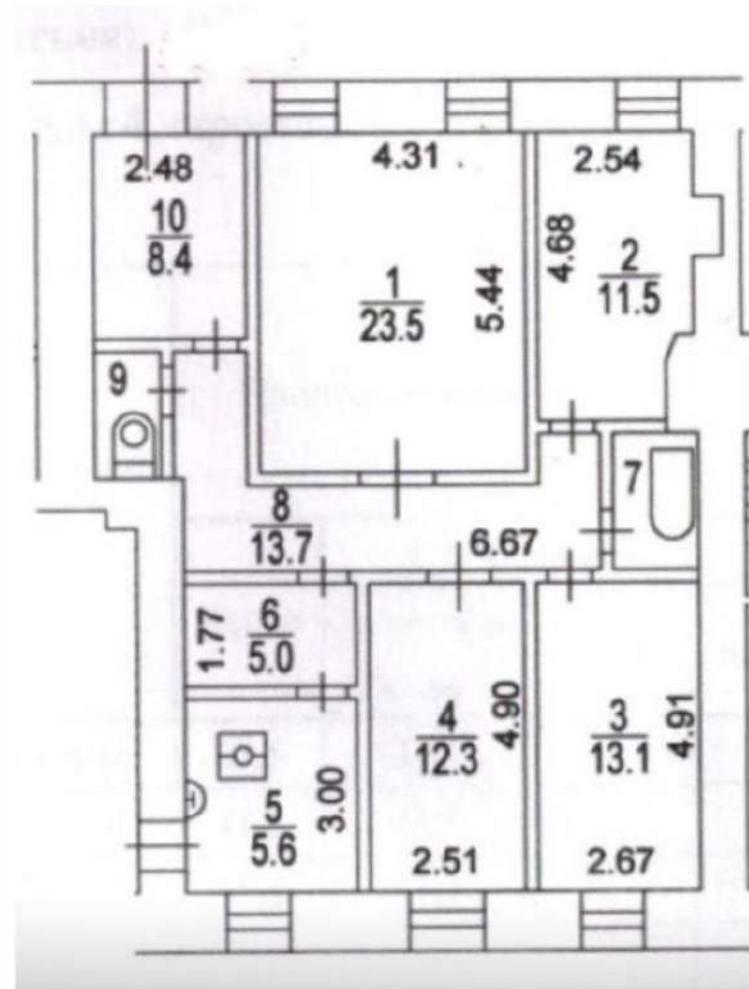
РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЕНИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>





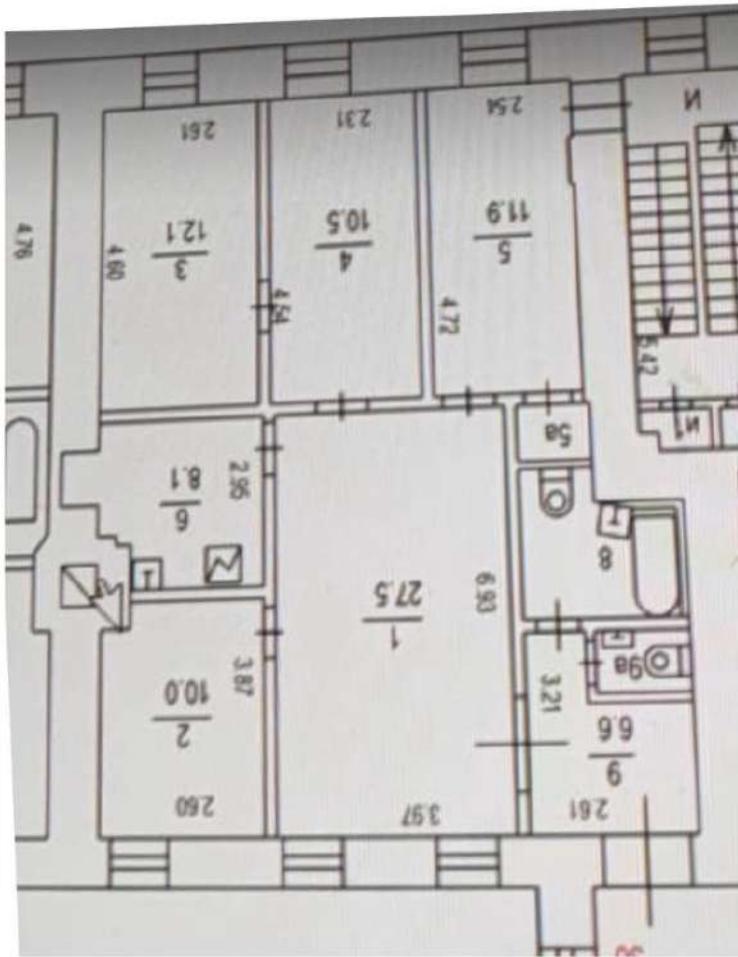
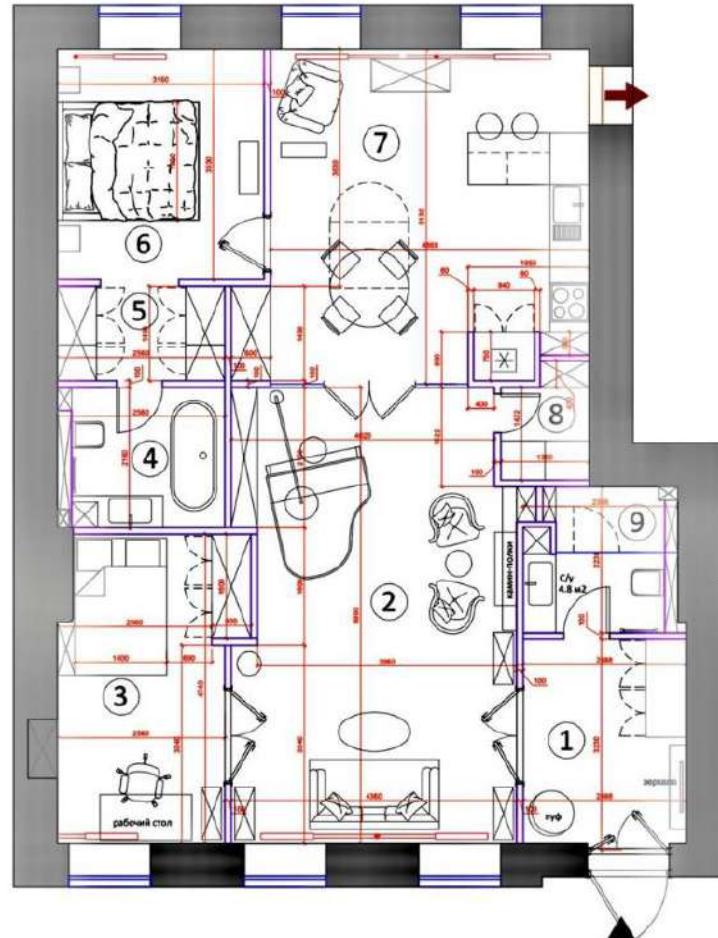
РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ
ПРОФЕССИОНАЛОВ

ОБЪЕДИНИЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Каталог партнеров по образовательной деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Выход?

Обращаться к профессионалам
Получать новые знания

**Каталог партнеров
по образовательной
деятельности**



<https://rgr.ru/educat/>

Выплаты партнерам и скидки инвесторам

Агентский договор № **XXXXX** -A

г. Москва

Х ноября 2022 года

ООО «ФОРМУЛА», именуемое в дальнейшем **Принципал**, в лице директора Страгна Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ООО в лице ФИО, действующее на «имянинии»**, именуемый в дальнейшем **Агент**, при совместном наименовании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет соглашения.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Агент обязуется по поручению Принципала за вознаграждение рекомендовать потенциальному Клиенту заключение договора с Принципалом на услуги по юридическому сопровождению перепланировки и/или реконструкции для физических или юридических лиц, в отношении которых имеется юридическая недвижимость.

2. Обязанности сторон.

2.1. В соответствии с предметом настоящего соглашения Агент:

2.1.1. охраняет коммерческие, финансовые и другие интересы Принципала;

2.1.2. консультирует потенциальных Клиентов по вопросам необходимости узаконивания перепланировки и/или реконструкции, рекомендует потенциальному Клиенту заключение договора на услуги по юридическому сопровождению перепланировки и/или реконструкции для физических или юридических лиц, в отношении которых имеется юридическая недвижимость;

2.1.3. строго придерживается директив Принципала в отношении условий сделок и расчетов по ним;

2.1.4. немедленно информирует Принципала об изменениях условий сделок либо об обстоятельствах, влияющих на исполнение договора;

2.1.5. обращаться за консультацией с третьими лицами аналогичных Агентских договоров;

2.1.6. представлять Принципалу контакты потенциального клиента, суть запроса, а также необходимые технические, правоустанавливающие и иные документы на недвижимость;

2.1.7. оказывать содействие Принципалу в привлечении переговоров с третьими лицами и участвовать в согласовании условий сделок.

2.2. В соответствии с предметом настоящего соглашения Принципал обязан:

2.2.1. четко и своевременно информировать Агента о результате проведенной консультации с потенциальным клиентом, о необходимых документах, о суммах и сроках заключенного договора;

2.2.2. немедленно давать Агенту указания по порядку выполнения сделок в случае изменения условий их исполнения или появления обстоятельств, влияющих на их исполнение;

2.2.3. наделять Агента необходимой информацией о ходе выполнения договора;

2.2.4. привозить представляемые Агентом данные;

2.2.5. своевременно и полностью выплатить Агенту вознаграждение;

2.2.6. передавать Агенту поручения о поиске определенного контрагента, совместно с Агентом изыскивать пути улучшения работы.

3.Период выполнения работ.

3.1. Агент направляет Принципалу в письменном или устном виде суть запроса потенциального клиента, а также его контакты для связи и необходимые документы (правоустанавливающие, техническое, и т.д.) для проведения экспертного анализа.

3.2. В случае, если Принципал заключает с потенциальным клиентом договор на оказание юридических услуг по перепланировке или реконструкции, Принципал увековечивает об этом Агента и в течение 5 (пяти) рабочих дней пересыпает вознаграждение в размере 10% (десять процентов) от суммы, уплаченной клиентом. Если клиент выбрал авансовую схему расчетов с Принципалом, то вознаграждение Агенту Принципал выплачивает сначала с суммы аванса, внесенного клиентом, а затем, после перечисления клиентом остатка – с оставшейся суммы.

4.Период расчетов.

4.1. Вознаграждение Агента составляет 10 % (десять процентов) от суммы, уплаченной клиентом по заключенному договору. Вознаграждение выплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней, после даты оплаты клиентом. Если клиент выбрал авансовую схему расчетов с Принципалом, то вознаграждение Агенту Принципал

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>



Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

**Поможем с оценкой сложности
перепланировки в жилом или коммерческом
объекте, выполним экспертное заключение
при необходимости**

**Поможем согласовать перепланировку в
жилом или коммерческом объекте**

Поможем с замерзшими сделками

**Научим нормам законодательства в сфере
перепланировок**

**Поможем получить новую профессию – эксперт
по согласованию перепланировок**

Для агентств недвижимости – особые условия

Каталог партнеров
по образовательной
деятельности



<https://rgr.ru/educat/>

Спасибо за внимание!

Спикер: Страгис Анна

QR-код на личную страничку в Каталоге

