



ГОРОДСКОЙ ИПОТЕЧНЫЙ ЦЕНТР

Предложение для
клиентов Корпорации
«Адвекс.
Недвижимость»

Ипотечные программы и тарифы для клиентов

Адвекса

БЕСПЛАТНО



Первичный рынок - продавец
является застройщиком

ПЛАТНО

Вторичный рынок и переуступка
(квартира, апартаменты) – одобрение ипотеки если продавец физическое лицо или юридическое (не застройщик)
-1% от суммы кредита миним. 15 тыс. руб.

Для собственников бизнеса
-1% от суммы кредита миним. 30 тыс. руб.

Рефинансирование ипотеки
(квартира в собственности с обременением банка)

-1,5% мин.30 тыс. рублей от суммы остатка ипотеки

Ипотека на приобретение Дома с земель, Кредит под залог недвижимости (ломбард)
-1% от суммы кредита миним. 30 тыс. руб.
-участка Земли и комнаты
-1% от суммы кредита миним. 20 тыс. руб.

-

Коммерческая ипотека
-1% (физ.лица) от суммы кредита миним. 50 тыс. руб.
-1% (юр.лица) от суммы кредита миним. 100 тыс. руб.

Потребительское кредитование
– 5% от кредита минимум 20 тыс. руб.

Наши преимущества

- ➔ Входим в топ-5 в банках Санкт-Петербурга
- ➔ Заключаем официальный договор с клиентом
- ➔ 100% возврат средств в случае отказа банков
- ➔ 96% одобрений
- ➔ Низкие тарифы (другие брокеры работают с комиссией 2-3%)
- ➔ Подбираем минимальную ставку на ипотечном рынке СПб
- ➔ Применяем дополнительную скидку на процент в банках партнерах
- ➔ Одобрение через партнерские каналы банков (ускорение, выявление причин отказа и их устранение)
- ➔ Быстрый результат
- ➔ Предварительный анализ платежеспособности и возможности одобрения клиента
- ➔ Одобрение сложных клиентов и объектов
- ➔ Одобрение собственников бизнеса и ИП
- ➔ Возможность дистанционного обслуживания
- ➔ Персональный менеджер
- ➔ Использование субсидий и материнского капитала
- ➔ Окупаемость комиссии брокера менее чем за 18 месяцев
- ➔ Приятный бонус от нашей компании партнерам за каждого клиента

Инструкция работы с клиентом



Ваши возможности

- Возможность кредитования любого объекта недвижимости (квартира, комната, земля, загородный дом, коммерческая недвижимость)
- Возможность использования субсидии либо материнского капитала в качестве первоначального взноса
- Возможность проведения сделок по военной ипотеке
- Возможность кредитования клиентов с негативной кредитной историей
- Возможность кредитования собственников бизнеса и ИП
- Возможность кредитования клиентов без официального трудоустройства
- Возможность оформления долей несовершеннолетним
- Без первого взноса
- Схемы кредитования объектов в залоге у банка
- Кредитование нерезидентов
- И многое другое...

Проверка службы безопасности

Информация о наличии исполнительных производств <http://fssprus.ru/iss/IP>

Задолженности по налоговым платежам, квартплате, алименты и т.д. могут повлиять на принятие банком решения о выдаче кредита.

Работодатель

Получение выписки из реестра юридических
лиц

<http://www.n46.ru/egrul-nalog.htm>

Подтверждение факта существования
организации работодателя и ведения
деятельности.

Андеррайтинг

Андеррайтинг - анализ платежеспособности и кредитоспособности клиента

- Подтверждение факта работы и дохода у руководителя
- Проверка соответствия уровня зарплаты заемщика на рынке труда
- Закредитованность
- Корректировка на иждивенцев



Доход от работы по
совместительству (от
12 мес.)

Доходы от
бизнеса/ИП

- Официальная
отчетность
- Управленческая
отчетность

Пенсионные
выплаты
Пособия



Доходы по основному
месту работы

Справка по форме 2-
НДФЛ

Справка по форма
банка разбивкой за 6
мес.

Годовые,
полугодовые,
квартальные премии

Виды
доходов,
учитываемы
х банком

Доход в форме
арендной платы за
недвижимость/оборуд
ование
Дивиденды

Страхование

Комплексное ипотечное страхование



В случае отказа от страхования жизни и здоровья Заемщиков/Созаемщиков процентная ставка увеличивается на 1-4%

В случае отказа от страхования рисков утери права собственности на Предмет ипотеки процентная ставка увеличивается на 1,50% (кроме случаев приобретения квартиры путем участия заемщика в долевом строительстве по 214-ФЗ/ для залоговых программ – если объект в собственности более 3-х лет)

В случае страхования только имущественных рисков процентная ставка увеличивается на 7%

При первоначальном взносе менее 15% требуется дополнительное страхование

риска ответственности Заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита (кроме кредитных программ, предполагающих использование средств Материнского капитала).

Банк не кредитует квартиры со следующими перепланировками

- Полный или частичный снос несущей конструкции
- Устройство или закладка оконных блоков
- Объединение помещения с балконом или лоджией
- Отверстия в полу лоджии или балкона
- Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.)
- Изменение конструкции вентиляционных коробов
- Установка камина
- Установка радиаторов отопления на летних площадках
- Иные перепланировки, согласование которых в установленном законом порядке невозможно



Технические требования к дому в котором находится квар'



- Дом не должен находиться в аварийном состоянии
- Дом не должен состоять на учете по постановке на капитальный ремонт или снос
- Дом должен иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент
- Дом должен иметь железобетонные перекрытия, допустимо деревянные перекрытия в Центральном, Василеостровском, Петроградском и частично в Адмиралтейском районах города.
- В Ленинградской области дом должен быть построен позднее 1957 г. этажностью не ниже 5 этажей
- Дом должен иметь статус жилого

Требования к индивидуальному дому

- Имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент
- Несущие стены и перекрытия не должны быть выполнены из деревянных конструкций
- Подключен к системам отопления
- Подключен к централизованной канализационной системе либо имеет собственную систему канализации
- Обеспечен системами снабжения холодной водой
- Не находится в аварийном состоянии (согласно Отчету об оценке)
- **Имеет степень ликвидности не ниже средней**
- Требование не распространяется на дома, построенные на территории коттеджного поселка единого стиля, при условии положительного заключения страховой компании осуществить страхование риска утраты (гибели) предмета залога.

Требования к земельному участку

- земельный участок должен иметь фиксированные границы, которые описаны и удостоверены в установленном порядке (в том числе в Едином государственном реестре земель и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним), местоположение, правовой статус и уникальный кадастровый номер;
- земельные участки, выделенные в натуре и прошедшие государственный кадастровый учет, права на которые в установленном порядке зарегистрированы;
- ипотека части земельного участка возможна только после ее выделения в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности, и прохождения процедуры государственного кадастрового учета.
- земельный участок не изъят из оборота и не ограничен в обороте;

Военная ипотека



Военная ипотека – программа предоставления кредитов на приобретение жилья участникам накопительно-ипотечной системы (НИС)

Ключевые понятия:

- **НИС** - накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих.
- **ФГКУ «Росвоенипотека»** - государственное учреждение, обеспечивающее функционирование НИС, находится в ведении Минобороны России.
- **Целевой жилищный заем (ЦЖЗ)** – заемные средства, предоставляемые военнослужащему из федерального бюджета во исполнение положения 117-ФЗ. Размер займа равен сумме средств, накопленных на именном счете военнослужащего за время участия в НИС, а также обязательств государства по погашению ипотечного кредита.

Плюсы военной ипотеки:

- Военнослужащий может приобрести жилье, которое он сам выберет.
- Не имеет значения, в каком регионе находится приобретаемый объект.
- Спустя 3 года участия в НИС, военнослужащий может в любое время воспользоваться правом на приобретение жилья.
- Право на участие в программе не зависит от наличия у военнослужащего в собственности жилья.
- Отсутствует необходимость использовать собственные средства.
- Самые низкие процентные ставки

Свидетельство НИС

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о праве участника накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих на получение
целевого жилищного займа

Серия 1

г. 2014 г.

паспорт: серия 85 06, номер 336433, выдан Управлением внутренних дел города Элиста республики Калмыкия, в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" является участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и имеет право на получение целевого жилищного займа в соответствии с Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 16 декабря 2010 г. № 1028), за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на его именованном накопительном счете, по состоянию на 01.12.2014 г.

в размере 1 315 645 (Один миллион триста пятнадцать тысяч шестьсот сорок пять) рублей 17 коп. на приобретение жилого помещения.

На именной накопительный счет ежемесячно начисляется:

в 2014 году - 19 425 руб. 00 коп.

Размер накопительного взноса устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

Целевой жилищный заем также может быть использован для оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения (жилых помещений) и (или) оформлением кредитного договора, в том числе удостоверенного закладной, включая выплаты банку (иной кредитной организации либо юридическому лицу, предоставившему ипотечный кредит), связанные с выдачей кредита (займа), оплатой услуг по подбору и оформлению жилого помещения (жилых помещений), услуг оценщика, а также расходов на страхование рисков, в соответствии с условиями указанных договоров, или закладной, в соответствии с Правилами предоставления целевых жилищных займов.

Для заключения договора целевого жилищного займа необходимо представить документы в соответствии с Правилами, в т.ч. заявление с согласием на перечисление платежей при смене владельца закладной на банковские реквизиты указанные кредитором в уведомлении.

Предельный срок, на который предоставляется целевой жилищный заем, - 17.09.2030 г.

Срок действия свидетельства - до даты подписания договора целевого жилищного займа, но не более 6 месяцев с дня подписания настоящего свидетельства.

Заместитель руководителя _____
(подпись)

_____ (ф.и.о.)



- Срок получения 1,5 - 6 мес.
- Срок действия - 6 мес.
- Когда срок действия подходит к концу, участник НИС имеет право повторно написать рапорт на получение свидетельства. Количество повторных обращений не ограничено.
- Военнослужащий, оттягивающий момент приобретения квартиры, теряет покупательную способность, так как цены на жилье растут, а ежегодная индексация именных накоплений не компенсирует этот рост.

Нюансы, учитываемые при подборе объекта

- Технические требования банка – отсутствие перепланировок
- Полная стоимость объекта в ДКП
- НЕЛЬЗЯ объединить несколько участников НИС для покупки одного объекта
- НЕЛЬЗЯ использовать ВИ на строительство дома
- Соединить ВИ с материнским капиталом/субсидией

Средства соц.выплат



Жилищные субсидии - помощь гражданам в виде выплаты денежных средств в определенном размере из местного, либо федерального бюджета.

Основные характеристики:

- Предоставляются гражданам, принятым на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях
- Целевое использование
- Ограниченный срок действия

Как получить субсидию:

1. Обратиться в СПб ГБУ «Горжилобмен» и МФЦ с Заявлением и пакетом документов.
2. При включении в список получателей безвозмездной субсидии на очередной финансовый год сотрудники отдела предоставления субсидий приглашают на актуализацию в СПб ГБУ «Горжилобмен».
3. По завершению актуализации полностью сформированное дело Горжилобмен передает на рассмотрение и принятие решения в Жилкомитет.
4. В случае положительного решения о предоставлении субсидии, Получатель приглашается для оформления документов.
5. После подписания Договора необходимо открыть ИБЦ-счет в уполномоченном банке.

Стоимость объекта

Субсидия



Собственные средства



Ипотека



Целевые программы СПб:

Расселение коммунальных
квартир

Молодежи – доступное жилье

Развитие долгосрочного
жилищного
кредитования

Особенности субсидии:

- Решение квартирного вопроса в сложной финансовой ситуации
- Клиент может приобрести жилье, которое он сам выберет
- Субсидию можно учесть в качестве первоначального взноса
- Срок действия свидетельства о праве получения субсидии ограничен
- Можно объединить несколько субсидий для приобретения одного объекта для одной семьи
- Можно объединить с материнским капиталом
- НЕЛЬЗЯ использовать на строительство дома
- Полная стоимость объекта в ДКП

Какой объект можно

КУПИТЬ:

**Готовое
жилье**

- Квартира
- Дом с земельным участком (ИЖС)
- Комната (выкуп последней)

**Строящееся
жилье**

- ДДУ/переуступка по ДДУ
- ЖСК
- Степень готовности объекта не менее 70%



Состав участников

сделки:

Получате
ли
субсидии

□ Заемщики
□ Дети
□ Пожилые
граждане

Созаемщи
ки

□ Родственники
□ Сособственник
и



Особенности банка:

Количество участников ипотечного договора

С какими программами работает банк

Объединение нескольких субсидий

Выделение доли детям

Требования к объекту (перепланировки)

Требования к объекту

- **Расположение в СПб и ЛО**
- **Количество метров на каждого участника субсидии**
- **Полная стоимость объекта в ДКП**
- **Степень готовности новостройки – от 70%**
- **Соответствие санитарным и противопожарным требованиям**
- **Перепланировки**

Этапы проведения

СОГЛАСОВАНИЕ ОБЪЕКТА

- ☐Согласование объекта в банке 1-5 дней
- ☐Согласование параметров сделки с ЖК 1-10 дней

КД И ДКП

- ☐Подписание КД и ДКП (требования ЖК)
- ☐Продавец открывает счет в банке

РЕГИСТРАЦИЯ

- ☐Регистрация сделки в Росреестре

ВЗАИМОРАСЧЕТЫ

- ☐Собственные средства + ипотека
- ☐ИБЦ (распоряжение о перечислении средств продавцу)

СНЯТИЕ С УЧЕТА

- ☐В течение месяца после перечисления средств социальной выплаты с ИБЦ счета получатель снимается с учета нуждающихся в жилых помещениях

Первоисточники

- **Законы о целевых программах**
- **Gorcenter.spb.ru**
- **Obmencity.ru**
- **Жилищный комитет в Санкт-Петербурге: пл. Островского д. 11**

Материнский капитал



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ

НА МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ

МК-III

тификатом

№

Материнский (семейный) капитал – это мера государственной поддержки российских семей, в которых с 2007 по 2019 год включительно родился (был усыновлен) второй ребенок (либо третий ребенок или последующие дети, если при рождении (усыновлении) второго ребенка право на получение этих средств не оформлялось).

Особенности:

- Право получения предоставляется 1 раз
- Собственность оформляется на всех членов семьи
- Может использоваться только безналично
- С 05.2015 с ипотекой Мат.Капитал может использоваться с момента рождения второго ребенка в качестве первоначального взноса

Возможное использование

Материнский капитал

Первый
взно́с ПФРФ о размере МК

Досрочное погашение

Только
МК

МК+свои

Размер
МК=20%
*мол.семья
15%

МК+Руб=20%
*мол.семья
15%

Прочие расходы по сделке

Оценка недвижимости	4 000 - 5 000 руб.
Расходы по страхованию	От 0.5 % от суммы кредита
Аренда банковского сейфа	70 руб. в день (минимально 15 дней)
Услуги представителя Нотариуса	7 000 – 10 000 руб.

В современном мире очень много доступной информации



Каждый второй клиент имеет возможность самостоятельно подать заявку на ипотеку

Как принять верное решение и сохранить довольного клиента?

Проверенный ипотечный брокер



- Профессионал банковской сферы
- Специализируется на изучении мельчайших изменений в банковских условиях
- Ипотечный брокер взаимодействует с клиентами исключительно в рамках работы по получению и оформлению кредита, не совмещая данную деятельность с риэлторской

Менеджер банка

Отдел прямых продаж



- Большое количество необработанных заявок
- Низкое качество их оформления
- Низкая квалификация менеджера
- Задержки в своевременном получении решения об одобрении кредита
- Отказы

Отдел по работе с партнерами



- Предварительно обработанные заявки
- Квалифицированный специалист
- Высокая скорость рассмотрения
- Содействие в получении решения об одобрении кредита
- Контроль процесса рассмотрения
- Скидки на % ставку

Обращайтесь к профессионалам!

более 2 000

успешно проведенных сделок с нашей помощью

до 2%

скидка на ставку от банков-партнеров

2 часа

минимальный срок одобрения кредитов

более 60

банков-партнеров

96%

наших заявок одобрено



Мы - лидеры

Входим в ТОП-5 по объемам ипотечного кредитования во всех крупных банках Санкт-Петербурга



Опытные менеджеры

Все наши эксперты - бывшие ипотечные аналитики банков



Программа лояльности

Мы проводим обучение для агентов по недвижимости



Гарантия результата

Если мы не справимся - вернем деньги

Контакты

Елена Марченко
руководитель группы
ипотечных брокеров
Городской Ипотечный
Центр

+7 (921) 764-64-91

+7(812) 322-52-49

Фурштатская, д.43

elena.m@gic78.ru

