



# Ничего лишнего

# Недвижимость

# Владимира

№ 29 (44) от 28 октября 2013 года

# 33

регион

ГАЗЕТА ОБЪЯВЛЕНИЙ  
С ЦЕНАМИ

18+

Торгово сервисный центр

## ШИННЫЙ ДВОР

### В Юрьевце

г. Владимир,  
мкр. Юрьевец,  
ул. Ноябрьская, д. 129  
Тел.: (4922) 37-60-23

Торгово сервисный центр

## ШИННЫЙ ДВОР

### В Добром

г. Владимир,  
ул. Растопчина, д. 47Б  
Тел.\факс: (4922) 44-64-84



статья номера

## Коттеджный поселок «Васильково-2»

В каждом номере мы публикуем подробную информацию об одном из пригородных коттеджных поселков.

интересное в номере

Коттеджный поселок «Васильково-2»

Стр. 2

Рубрикатор объявлений

Стр. 3

Когда ждать кризис на рынке недвижимости: эксперты назвали дату

Стр. 9

Ипотека на квартиру в новостройке и ее особенности

Стр. 12

Почему квартира может быть неликвидной?

Стр. 13

Уплата налога на недвижимость не грозит россиянам до 2016 года

Стр. 15

Инструкция для пользователей

Стр. 20

Инвестиции в недвижимость: выгодно или нет?

Стр. 23



ФИТНЕС  
ДЛЯ  
ВСЕЙ  
СЕМЬИ

муравей33.рф  
тел.: (4922) 37-11-11

Реклама

## РЕМОНТ

- \* ТЕЛЕФОНОВ
- \* НОУТБУКОВ
- \* ФОТОАППАРАТОВ
- \* ЧАСОВ



тел.: (4922) 34-94-58  
8 (904) 032-44-02

## РЕКЛАМА В ИНТЕРНЕТЕ

- создание сайтов
- поисковое продвижение
- контекстные кампании

\*обеспечиваем реальные звонки и продажи  
8(4922) 533-122  
8(910) 098-79-30  
www.1raskrutka.ru

Тариф «Проба» до 10 тыс. руб. с реальными звонками

Реклама

## МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ на покупку жилья

НАЛИЧНЫМИ  
в день  
сделки

Мы помогли уже сотням владимирских семей

462-463

Реклама

## DECOR & PAINT SYSTEM X DECOR



г. Владимир,  
Проспект Ленина, д. 71

38-50-40

- Декоративные краски и штукатурки
- Дизайнерские обои
- Фрески и картины
- 3D панели
- Мозаика
- Лепной декор
- Дизайн интерьера

Реклама

ТЕЛЕФОН ДЛЯ РЕКЛАМОДАТЕЛЕЙ  
8 (4922) 60-21-68



# «НЕДВИЖИМОСТЬ ВЛАДИМИРА» ПРЕДСТАВЛЯЕТ ПРОЕКТ «ВСЕ ПОСЕЛКИ Г. ВЛАДИМИРА»

В каждом номере мы публикуем подробную информацию об одном из пригородных коттеджных поселков

## Коттеджный поселок «ВАСИЛЬКОВО-2»

Ваш дом в сердце России на берегу реки Нерль

Поселок  
«Васильково-2»  
[www.vasilkovo-2.ru](http://www.vasilkovo-2.ru)

Ваш дом  
в сердце России  
на берегу  
реки Нерль

- южный пологий склон к реке Нерль
- асфальтированная дорога
- газ подведен к каждому участку
- электричество подведено к каждому участку
- поселок огорожен, охрана
- рядом с поселком планируется обширная рекреационная зона
- назначение земли – индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- участки с подрядом и без подряда
- проектирование, строительство и отделка домов по любой технологии

Тел.: +7 (4922) 60-30-06, 8 930 830 30 06

в данном районе расположены загородные дома и дачи высшей административной и деловой элиты области.

За последние годы «золотой полуостров», образуемый изгибами реки Нерль, фактически становится наиболее популярным местом для строительства загородного дома или дачи.

### О поселке

Коттеджный поселок «Васильково-2» является современным развитием старинного села Васильково, расположенного в самом сердце России, между городами Владимир и Суздаль на берегу реки Нерль.

Редкое сочетание различных факторов делает поселок крайне привлекательным как для постоянного проживания, так и для дачной жизни.

Сам за себя говорит факт, что именно



### Факты

Расстояние до города Владимира - 17 км (столько же до гипермаркета «Глобус»).

Расстояние до города Суздаля - 18 км.

Южный пологий склон к реке Нерль.

Три церкви в зоне видимости.

Асфальтированная дорога.

Газ подведен к каждому участку.

Электричество подведено к каждому участку.

Поселок огорожен.

Охрана.

В 900 м расположено рыболовецкое хозяйство с зоной отдыха и платной рыбалкой.

Рядом с поселком планируется обширная рекреационная зона.

Свидетельство о собственности (ИЖС) на каждый участок.

Каждому участку

присвоен свой адрес.

Оформление сделки в городе Суздаль в течении одного дня.

Участки с подрядом и без подряда.

Проектирование, строительство и отделка домов по любой технологии.

Цена на данный момент составляет 79 000 руб./сотка.

Средний размер участка - 10 соток.

Возможен зачет имеющейся недвижимости в стоимость участка/дома.

[www.vasilkovo-2.ru](http://www.vasilkovo-2.ru)

## Готовые дома 100 и 120 кв. м из газосиликатных блоков в поселке «Васильково-2»



### Комплектация:

Фундамент - монолитный железобетон.

Пререкрытия - монолитные железобетонные плиты.

Стены - газосиликатные блоки.

Кровля - мягкая черепица.

Окна - двухкамерные стеклопакеты.

Металлическая входная дверь.

Подводка коммуникаций газ и электричество.

Наружная штукатурка и покраска.

Газовый котел.

### Стоимость:

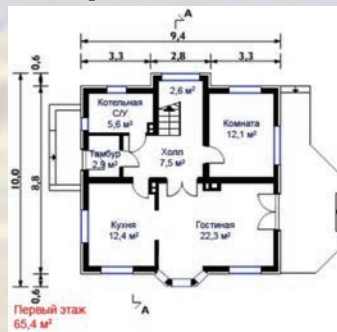
Дом 100 кв. м - 3 млн 50 тыс. руб.

Дом 120 кв. м - 3 млн 290 тыс. руб.

Цена действительна до 1 ноября 2013 года.

Стоимость включает участок 10 соток с электричеством и газом

Возможно внесение изменений в планировку и комплектацию дома на этапе строительства.



сверхтёплые  
**ДОМА**  
с завода

- канадские
- каркасные
- газосиликатные
- кирпичные

8 (4922) 60-30-06  
[www.formula-doma.ru](http://www.formula-doma.ru)

**Земельные участки  
в ВИШНЯКОВО**

д.Вишняково и д.Короедово, Собинский район  
140 км от Москвы, 7 км от Лакинска

участки под ИЖС  
от 11 соток  
до 44 соток

- Курсирует автобусное сообщение из г.Лакинск
- К участкам есть асфальтированный подъезд
- Есть возможность подключения к эл.сети
- В 150 метрах находится река Ворша
- Лесистая местность, множество искусственно зарыбленных озер
- В районе отсутствуют вредные производства
- Отлично подойдет для организации КФХ
- Возможно присоединения к участку земель СХ назначения

тел. +7 (919) 027-28-17, Михаил

поселок  
**«Ославское 33»**

цена участков  
**65 000**  
руб. за сотку

- Расстояние до города Владимир - 7 км
- 8 церквей в зоне видимости
- Река Нерль в 5 минутах пешком
- Участки на возвышенности - отличный вид
- Свидетельство о собственности на каждый участок
- Назначение земли - ИЖС
- Каждому участку присвоен свой адрес
- Газ и электричество подведены к каждому участку
- Детская и спортивная площадки
- Оформление сделки в г.Владимир в течении одного дня
- Средний размер участков 10 соток
- Асфальтированная дорога
- Каждые 20 минут автобус №152 во Владимир

[oslavskoe33.ru](http://oslavskoe33.ru) 8-962-092-88-88



# ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: ВЫГОДНО ИЛИ НЕТ?

*В условиях экономической нестабильности, во времена обесценивания денежных активов, инвестиции в недвижимость остаются самым надежным и безопасным видом вложения финансовых средств, который приносит постоянный доход и сохраняет капитал. Стоимость недвижимости в значительно меньшей степени подвержена изменениям, чем стоимость акций, и дает прибыль не только от прироста капитальной стоимости, но и от аренды.*

Ликвидная недвижимость в России за последние пятнадцать лет превратилась в составную часть рынка инвестиций. Почти каждого владельца свободных финансовых активов интересуют выгодные денежные вклады. Так сложилось в нашей стране, что наиболее популярным и прибыльным способом вложения финансовых средств являются инвестиции в недвижимость. Вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется наиболее рентабельным и перспективным.

## Инвестиции в недвижимость - надежный и доходный способ вложения денежных средств

Финансовые вложения в недвижимость с целью получения прибыли, сегодня интересуют россиян не меньше, чем сама недвижимость как объект жилья. При этом рынок недвижимости рассматривается как надежный и доходный способ вложения денежных средств, обеспечивающий сохранение и приумножение стоимости и величины капитала.

Однако не стоит забывать, что финансовые сделки с недвижимостью включают в себя все элементы инвестиционного процесса и подразумевают установление срока вложения, размера и формы вклада и, конечно, сопряженный фактор риска.

Коммерческая и жилая недвижимость мегаполисов всегда представляла особый финансовый интерес и ценилась неизмеримо выше, т.к. в этих городах бизнес развивается намного активнее. Поэтому покупать квартиры, дома и коммерческие помещения, расположенные в российских мегаполисах и их окрестностях куда более выгодно, чем становиться обладателем объектов недвижимости, пусть даже более шикарных, где-нибудь в глубинке.

## Инвестиции в коммерческую недвижимость

Вкладывать деньги в коммерческие помещения, предназначенные для торговли, развлечения или бизнеса в мегаполисе - значит непременно получать прибыль в течение долгих лет, т.к. чем выше становится благососто-

яние жителей городов, а это происходит обязательно, тем больше они намерены потратить средств на совершение покупок и проведение досуга.

Инвестиции в коммерческую недвижимость могут начать приносить прибыль довольно быстро. Это заставляет инвесторов, располагающих свободными финансовыми ресурсами или готовых взять кредит, вкладываться в торговый центр или развлекательный комплекс.

## Инвестиции в жилую недвижимость

Инвестиции в жилую недвижимость также представляются интересным направлением вложения накоплений. За почти двадцатилетнюю историю частной собственности на недвижимость в новой России, цены на квадратные метры падали только два раза: в 1998 году в связи с дефолтом и в 2009 году из-за мирового финансового кризиса. Однако это падение продолжалось не долго и уже через год-другой стоимость недвижимости возвращалась на докризисный уровень, а через некоторое время вновь начинала расти. В среднем рост цен на недвижимость по стране в последние несколько лет составляет примерно 3-5% в год.

К примеру, стоимость самой недорогой типовой однокомнатной квартиры в Москве составляет порядка 5 млн рублей. Соответственно, с учетом роста цен через год эта квартира будет стоить уже 5 150 000 - 5 250 000 рублей. Надо сказать - неплохая прибыль! А если сдавать в аренду ту же самую квартиру примерно за 20 тыс. рублей в месяц, то через год можно получить еще 240 тыс. рублей.

Итого сумма гипотетической прибыли в перспективе от обладания одной, пусть даже самой нерентабельной, квартирой в Москве может достигать порядка полмиллиона рублей в год. Правда не стоит забывать о налоге на прибыль при продаже недвижимости и сдаче в аренду, а также о том, что рыночная стоимость квартир и цена найма в Москве и других городах несопоставимы. Однако не секрет, что налоги с аренды квартир платят далеко не все. Как бы то ни было, даже сдавая однокомнатную квартиру, можно сносно существовать, живя на одну лишь ренту.

Если говорить о жилой недвижимости, то большими квартирами оперировать не очень выгодно. Лучше всего и продаются и сдаются в наем 1-2 комнатные квартиры, причем не в «элитных» домах. Типовые однушки и двушки всегда были и остаются ликвидным товаром. Цены растут и, несмотря на все прогнозы, рынок недвижимости стабилизироваться не хочет.

Самый выгодный вариант инвестиций в недвижимость - покупка квартиры на первичном рынке, причем на начальном этапе строительства, т.к. цены на жилье в таком случае будут несущественно ниже. Но тут довольно тяжело экономически просчитать прибыль, поскольку почти никто из строителей не выдерживает плановые сроки сдачи объекта и «попасть» на год-другой можно очень запросто. Стандартная сдача в аренду может приносить 5-10% годовых от рыночной стоимости квартиры. Однако здесь также нужно учитывать расходы коммунальные платежи и квартплату, расходы на обстановку и предметы обихода, плюс возможность



увеличения налога на недвижимость и другие потенциальные траты.

## Инвестиции в земельные участки

Инвестиции в землю до мирового финансового кризиса были одним из самых выгодных вложений спекулятивных финансовых средств. В посткризисное время покупка земельных участков уже не столь выгодное инвестирование. Для покупателя, который решил приобрести землю с инвестиционно-спекулятивными целями, необходимо понимать теперешнее состояние рынка земельных ресурсов.

Кризис главным образом отразился на земельных активах: многие девелоперы продолжают избавляться от неликвидных участков. Связано это с низким развитием новых проектов на рынке загородной недвижимости и заморозкой многих строительных объектов.

Инвестору, собирающему вкладывать денежные средства в земельные участки, важно определить, какие из них будут пользоваться наибольшим спросом. Главное условие здесь: эта земля должна быть востребованной на рынке и реализоваться в максимально короткие сроки. Из-за более-менее устойчивого интереса со стороны покупателей, наименьшим стоимостным изменениям подвергаются цены на участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство и земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство.

## Инвестиции в зарубежную недвижимость

За рубежом, много привлекательных и недооцененных объектов, которые можно превратить в источник постоянного получения дохода. Причем речь может идти и о покупке готовых объектов, и о строительстве новых площадей, с последующей сдачей в наем.

Порог вхождения на рынок зарубежной недвижимости в европейских странах с неразвитой экономикой ниже, чем во многих российских городах, и даже мало-

бюджетные вложения могут быть весьма прибыльными. Правда, купив недвижимость за рубежом, инвестор должен предварительно рассчитать финансовую выгоду от капитализации и от сдачи в аренду.

Рынок недвижимости стран с нестабильной экономикой - вещь ненадежная. Какой будет завтра экономическая и политическая ситуация, скажем, в Болгарии или Хорватии, от которой зависят цены на недвижимость, предсказать невозможно.

## Выгодно ли брать кредит для инвестирования в недвижимость?

Частному инвестору, скорее не стоит брать кредит только для того, чтобы приобрести недвижимость с целью получения прибыли, т.к. это не рентабельно в силу высоких процентных ставок банка, небольшого роста цен на недвижимость и аренду и определенного риска.

А вот девелоперской или строительной компании кредит с целью инвестирования в строительство и последующей продажи объекта очень даже выгоден. Скажем, себестоимость квадратного метра жилого здания составляет в среднем по стране порядка 10 000 рублей. С учетом разницы стоимости квадратных метров в регионах, прибыль от инвестирования в жилую недвижимость может достигать несколько сотен процентов!

Основным фактором оценки доходности инвестиций в недвижимость является анализ функционирования данного рынка, в который необходимо включить изменение величины доходов за период владения и пользования имуществом, уровень риска инвестирования и будущую цену продажи объекта на определенную дату. Определение инвестиционной привлекательности недвижимости, как объекта для вложения средств с целью получения прибыли, требует неперемного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. А это не простая задача даже для специалистов.

Олег Королев,  
RealtyPress.ru





## НЕДВИЖИМОСТЬ ВЛАДИМИРА



## 52 ТОЧКИ

### бесплатного распространения газеты

- |   |  |
|---|--|
| <b>1</b> ЦНТИ, Октябрьский пр-т, 47                                   | <b>19</b> Россельхозбанк, Б.Московская, 16                           |
| <b>2</b> Бизнесцентр, Б.Нижегородская, 71                             | <b>20</b> Строит. комп., Консоль, Октябрьский пр-кт, 36              |
| <b>3</b> Бизнесцентр Владакко, Б.Нижегородская, 34б                   | <b>21</b> Строит. комп., Игротэк, Разина, 4а                         |
| <b>4</b> Бизнесцентр, Чехова, 1                                       | <b>22</b> Инавтосервис, Дзержинского, 13                             |
| <b>5</b> Бизнесцентр Партнер, Гагарина, 13                            | <b>23</b> Азс ТехноОйл Толмачева                                     |
| <b>6</b> Бизнесцентр Заря 1, Студеная гора, 36                        | <b>24</b> Азс ТехноОйл Мира  |
| <b>7</b> Бизнесцентр Заря 2, Студеная гора, 36а                       | <b>25</b> Азс ТехноОйл на выезде из города                           |
| <b>8</b> Бизнесцентр Заря 3, Студеная гора, 34                        | <b>26</b> АвтоМойка на Северной                                      |
| <b>9</b> Бизнесцентр Буревестник, пр-т Ленина, 296                    | <b>27</b> АвтоМойка на Балакирева                                    |
| <b>10</b> Бизнесцентр Планета, Горького, 56а                          | <b>28</b> Магазин стройматериалов "Квадратный Метр", Красноармейская |
| <b>11</b> Бизнесцентр Вектор, Батурина, 39                            | <b>29</b> Кинотеатр "РусьКино", Суздальский пр-кт                    |
| <b>12</b> Фитнес клуб World Class, Батурина, 30                       | <b>30/47</b> Нотариусы г.Владимира                                   |
| <b>13</b> Фитнес клуб Муравей, Дворянская, 27а                        | <b>48</b> Бизнесцентр ВФМ, Мира, 34                                  |
| <b>14</b> Фитнес клуб Реформа, Северная, 112                          | <b>49</b> Ресторан "Шелковый путь", Девическая, 7                    |
| <b>15</b> ТЦ Унистрой, Дзержинского, 9                                | <b>50</b> Строит. комп., Строй Инвест, Мира, 15б                     |
| <b>16</b> ТЦ Гранд, Октябрьский пр-т, 10                              | <b>51</b> Строит. комп., СреЗ, Мира, 2а                              |
| <b>17</b> ТЦ Северные торговые Ряды, Кофе Бин, Большая Московская, 19 | <b>52</b> Строит. комп., Монострой, Суздальский пр-т, 13             |
| <b>18</b> Владбизнесбанк, пр-т Ленина, 35                             |  |

Хотите добавить свою организацию в список доставки,  
звоните по телефону: **60-21-68**



## НОТАРИУСЫ

### г.Владимира

<b>Алексеева Ирина Михайловна</b>	Мира, 32, 53-04-69	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-14.00
<b>Антонова Ольга Викторовна</b>	пр-кт Ленина, 48, оф. 9, 2 этаж, 38-34-74	пон-чет 9.00-17.00 обед 13.00-14.00 пят 9.00-13.00 суб 9.00 - 14.00
<b>Григорьева Татьяна Юрьевна</b>	Гагарина, 6, 32-38-84	пон-пят 9.00 - 17.00 обед - 13.00 - 14.00
<b>Еремина Галина Васильевна.</b>	Ново-Ямская, 26, 38-36-55	пон-пят 9.00 - 17.00 обед 13.00 - 14.00
<b>Зиновьев Валерий Анатольевич</b>	Гагарина, 8, 32-67-89	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-14.00 суб 10.00-13.00 без перерыва
<b>Зиновьева Надежда Юрьевна</b>	пр-кт Ленина, 35А, кв. 4, 54-74-06	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-13.30
<b>Климова Любовь Николаевна</b>	Студеная Гора, 34, 32-18-98	пон-пят 9.30 - 17.30 обед - 13.00 - 14.00
<b>Козлова Галина Николаевна</b>	Суздальский проспект, 7, 44-61-33	пон-чет с 9.00 до 17.00 пят с 9.00 до 16.00 обед с 13.00 до 14.00
<b>Косолапова Татьяна Юрьевна</b>	пр-кт Ленина, 5, 32-17-51	пон-чет 9.00-17.00 пят 9.00-16.00 обед 12.30-13.30
<b>Косянчук Тамара Васильевна</b>	Верхняя Дуброва, 9, 36-07-50	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-14.00
<b>Орлова Оксана Евгеньевна</b>	Октябрьский проспект, 45, 53-60-02	пон-пят 8.30-17.00 без перерыва
<b>Прудченко Алла Викторовна</b>	Проспект Ленина 22, 54-09-93	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-13.30 суб 10.00-13.00
<b>Панина Елена Евгеньевна</b>	Горького, 56, 33-07-28	пон, ср, пят 9.00-17.00 вт, чет 9.00-18.00 без перерыва суб с 10.00-14.00
<b>Селезнева Жанна Игоревна</b>	Коммунальный спуск, 1, 32-37-96	пон-чет 9.00-17.00 пят 9.00-16.00 обед 13.00 - 14.00 суб 10.00-14.00 без перерыва
<b>Сергеева Наталья Васильевна</b>	Спасская, 4, 32-40-07	пон-пят 9.00 до 18.00 обед 13.00-13.30 суб 10.00-14.00
<b>Старова Елена Валерьевна</b>	Мира, 39, 45-00-04	пон-пят 9.00 до 17.00 обед 13.00-14.00
<b>Чигирева Ирина Владимировна</b>	пр-кт Строителей, 44, 33-81-10	пон-пят 10.00-17.00 обед 13.00-14.00
<b>Ясиновская Надежда Владимировна</b>	Строителей, 4, 53-25-54	пон-пят 9.00-17.00 обед 13.00-14.00



# Банк Образование

Операционный офис "Владимирский"

ГЕНЕРАЛЬНАЯ ЛИЦЕНЗИЯ ЦБ РФ №1521

## МЫ ПРЕДЛАГАЕМ

юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям\*:

- Открытие и ведение счетов без комиссии
- Проведение безналичных расчетов:
  - зачисление на счет денежных средств без комиссии,
  - перевод платежного документа:
    - на бумажном носителе 30 рублей,
    - принятого по системе клиент-банк 18 рублей
- Обслуживание системы клиент-банк 450 рублей/мес.
- Начисление процентов на неснижаемый остаток
- Операции с наличными денежными средствами:
  - прием и пересчет 0,05%,
  - снятие на:
    - заработную плату 0,3%;
    - прочие расходы 0,5%
- Депозитные программы
- Срочные кредиты
- Программы кредитования ОАО «МСП Банка»
- Банковские гарантии
- Овердрафтное кредитование
- Кредитование в форме кредитных линий

АКИБ "ОБРАЗОВАНИЕ" (ЗАО)

\* Подробности в офисе Банка и на сайте [www.obrbank.ru](http://www.obrbank.ru)

г. Владимир, ул. Ильича, д. 6, тел.: 32-44-32, 32-41-38

### «Недвижимость Владимира»

Учредитель и издатель: ООО «Издательство ЦИАН 33»  
Адрес редакции и издательства: 600022, г. Владимир, ул. Чехова, 1  
Телефон: +7 (4922) 60-21-68  
Он-лайн версии издания на сайте [www.cian33.ru](http://www.cian33.ru)  
Эл. почта: [nedvigimost33@gmail.com](mailto:nedvigimost33@gmail.com)  
И.О. главного редактора А.В.Филиппов

Учредитель и редакция не несут ответственности за происхождение, содержание, качество или правдивость данных в рекламе или частном объявлении материалов и сообщений, а также оставляют за собой право не публиковать объявления.

№ 29 (44) от 28 октября 2013 г.

Подписано в печать: по плану 24.10.2013 в 22.00, по факту 24.10.2013 в 22.00.

Тираж: 5000 экз. Цена свободная. Распространяется через киоски Роспечать и в центрах деловой активности

Отпечатана в типографии: ООО «ВладимирПолиграф», 600015, г. Владимир, ул. Даргомыжского, 6. Возрастное ограничение 18+

(Свидетельство о регистрации: ПИ № ТУ33-00303 от 23 мая 2013 года, выдано Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Владимирской области)