



УЮТВИЛЬ

агентство
недвижимости



КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС

АПРЕЛЬ 2019 № 2 (36)

О ГЛАВНОМ



ТРЕНД 2019 ГОДА: СМЕТАЕМ НОВОСТРОЙКИ!

Хотя падение реальных доходов населения и чуть сдерживает потребность, с конца прошлого года новостройки раскупают активно. Скорее всего подстегнула спрос неопределенность перед введением новых правил игры (проектное финансирование и эскроу-счета) и прогнозы о повышении ставок по ипотеке.

А раскупать, надо сказать, есть что! В 2019 году строительный рынок Екатеринбурга насчитывает порядка 30 надежных девелоперских компаний, неоспоримым конкурентным преимуществом которых является многолетний опыт, репутация и портфель уникальных проектов. Благодаря им, на сегодняшний день мы имеем просто небывалый выбор «первички»: на любой вкус и кошелек. На вторичном рынке продают в половину меньше. А ведь еще несколько лет назад о таком выборе в Екатеринбурге можно было лишь мечтать.

Сегодня спрос и предложение встретились в точке равновесия. А все благодаря повышению качества строительного рынка, стабилизации и, как следствие, появлению весомых аргументов в пользу покупки квартиры в новостройке в голове современного покупателя.

Например:

- Перво-наперво, при заезде в новостройку у покупателя возникает психологический комфорт первого владельца, чистоты квартиры.

К тому же, эта недвижимость свободна от обременений. Вторичное жилье может скрывать неприятные сюрпризы в виде объявившегося родственника или незаконной перепланировки. Приобретение жилья в новостройке не таит таких неприятных моментов.

- Инвестиционная составляющая: осознание, что вложения в ремонт в дальнейшем компенсируются, поскольку после заселения дома цена такого жилья вырастает примерно на 20, а то и 30 %.

- Возможность выбора: подъезд, этажа, месторасположения квартиры и даже предпочтительный вид из окна.

- Современные жилые комплексы массового сегмента отличается значительное улучшение качества проектов. Сегодня – это дома комфорт-класса с многообразием планировочных решений, авангардными подходами в области организации пространства жилой среды, в которой наиболее полно реализуются потребности человека в жилье, работе, отдыхе и общении.

- Новостройки снабжены современными системами охранной сигнализации, видеонаблюдения и пожаротушения, чем, к сожалению, не может похвастаться большинство вторичных домов. Вокруг новостройки, в шаговой доступности расположена вся необходимая инфраструктура: новые детские площадки, просторные дворы, пешеходные и велозоны, поликлиники, образовательные учреждения.

- Важным аргументом является соседство с людьми из одного социального класса. Мало кому хочется жить в так называемом «гетто». В новостройке же, как правило, въезжают граждане, которые приобрели жилье за свои заработанные деньги. Поэтому ценность и отношение к новому дому, к территории, к соседству – иная. Тут людям зачастую свойственно развитие внутренних социальных связей.

Говорить о преимуществах покупки квартиры в новостройке можно долго. И мы озвучили далеко не полный его список, но, пожалуй, основной.

Для тех, кто желает быть в тренде, мы проанализировали наиболее примечательные проекты новостроек в Орджоникидзевском районе. На наш взгляд, особого внимания здесь заслуживают ЖК: «Квартал Новаторов» и «Северный квартал» (застройщик «Брусника

Урал»), ЖК «Классика» (застройщик «Юит-Уралстрой»), ЖК «Ударник» и «Северное сияние» (застройщик «Атомстройкомплекс»). Все комплексы объединяет баланс между содержанием объекта строительства, стоимостью, качеством и следование заявленным срокам сдачи.

Застройщики привлекают покупателей разнообразными предложениями на новые квартиры, а мы, риелторы – комплексным подходом к проведению сделки. Поэтому самым первым пунктом при выборе квартиры должен стать выбор агентства недвижимости.

Обманчиво мнение, что квартира в новостройке выгоднее покупать у самого застройщика. Условия приобретения ничем не отличаются, агентство реализуют квартиры на тех же условиях, что и сам девелопер. Однако, основное отличие в том, что риелтор способен провести сделку в режиме одного окна, предложить ряд дополнительных услуг, при этом забронировать понравившуюся квартиру и зафиксировать цену на нее.

Простые сделки купли-продажи с наличными деньгами – явление редкое. В большинстве случаев сделкам свойственны процедурные сложности и так называемые «многоходовки». Не стоит упускать из виду и альтернативные сделки – зачет вторичного жилья, которые являются на сегодняшний день самыми популярными на рынке недвижимости. И вот тут без риелтора с богатым опытом в оказании профильных услуг, знающего все «ходы-выходы» – Вам уж точно не обойтись.

Обращаясь в агентство, Вы ничего не переплачиваете. Наоборот, экономите свое время, а значит деньги, за счет приобретения эксперта в лице грамотного риелтора, который заинтересован подобрать для Вас наиболее качественный вариант и провести сделку «под ключ».





КВАРТИРЫ У ОЗЕРА

Великолепный вид на озеро, который открывается из окна собственной квартиры – это ли не мечта каждого городского жителя? Но увы, таких предложений единицы, а цена вопроса на подобную недвижимость – космическая.

Но не в случае с уникальным жилым комплексом «Квартал Виктория», расположенным в 20 минутах езды от Екатеринбурга, на самом берегу озера Исетское, в городе-спутнике Среднеуральск.

«Квартал Виктория» соединил в себе мечты об идеальном жилье, преимущества практичной городской жизни, прекрасной курортной экологии и красивейшей природы. Можно с уверенностью сказать, что такого предложения на рынке Екатеринбурга, пожалуй, еще не было.

Жилой комплекс можно назвать частным. Он включает в себя всего семь домов 3-х этажной застройки, четыре таунхауса на 4 двухуровневых квартиры с индивидуальным парковочным местом и небольшим придомовым участком земли,

а также досуговый центр с детским садом, спортивным клубом и кафе.

Возведение ведется с применением прогрессивной технологии быстрого домостроения – моно-



литного строительства. В отношении ограждающих конструкций и внутренних стен подобраны материалы с высокими теплоизоляционными и звукоизоляционными характеристиками. Инженерное обеспечение гарантировано импортными материалами в соответствии с современными стандартами инженерных систем водо-, электро- и теплоснабжения.

Квартиры в ЖК «Квартал Виктория» передаются жильцам с качественно выполненной отделкой

под чистовую, что существенно помогает сократить сроки долгожданного переезда.

Приобрести квартиру можно с помощью единовременной опла-

ты, ипотеки, рассрочки, материнского капитала или по программе «Зачет вторичного жилья».

Сегодня на квартиры в ЖК «Квартал Виктория» действует специальное предложение, о котором мы с радостью сообщим Вам. Звоните прямо сейчас и возможно именно Вы сможете стать первым обладателем уникальной квартиры по беспрецедентной цене!

Телефон офиса продаж:
(343) 307-38-98, 307-38-97



ХОЧЕШЬ ЗАРАБОТАТЬ НА КВАРТИРУ?

Научись их продавать!

Интересная, активная, высокооплачиваемая работа для энергичных и амбициозных людей.



УЮТВИЛЬ
агентство недвижимости

СТАРТ УСПЕШНОЙ КАРЬЕРЫ

Обучение. Трудоустройство. Звони прямо сейчас!



307-38-98 (97)



ОБЗОР СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ

За четыре месяца 2019 года ставка по ипотеке выросла на 0,74 %, и в феврале средний показатель по ипотечным займам составил 10,15% годовых. Это является максимальным показателем, который был зафиксирован с августа 2017 года (10,58 %).

Однако российские банки за период с января по февраль выдали ипотечных кредитов на 13,1 % больше, чем было выдано за январь-февраль 2018 года.

Банк	Процентная ставка, от
Сбербанк	8,5 %
ВТБ банк	10,1 %
Альфа-Банк	9,99 %
Газпромбанк	9,5 %
Промсвязьбанк	9,4 %
Россельхозбанк	9,3 %
Открытие	9,6 %
Райффайзен	9,99 %
Совкомбанк	10,9 %
Россбанк	8,75 %
Почта Банк	12,9 %

* ставки на ипотеку на квартиры в новостройке. Данные с сайта www.banki.ru



ВОПРОС / ОТВЕТ



ВОПРОС: Подскажите, пожалуйста, если оформляется ипотека с привлечением маткапитала, то на кого оформляется жилье?

ОТВЕТ: Несмотря на то, что сертификат на рожденного второго или последующего ребенка получает женщина, по закону, сертификат этот семейный, а не персональный. Право на субсидию получает вся семья. Так как использовать материнский капитал на ипотеку может только семья в целом, то и оформление жилья обязательно проводится на всех. И при условии официально зарегистрированного брака, каждый взрослый член

семьи, а так же ребенок (дети) получают на свое имя свидетельство о собственности. Если же женщина является матерью одиночкой или состоит в гражданском браке, то квартира оформляется только на нее и всех ее детей.



ВОПРОС: Если договор о долевой собственности был заключён в декабре 2015 года (по ДДУ), а свидетельство о государственной регистрации права было получено в августе 2017 года, то с какого момента исчисляется срок владения квартирой? И платится ли налог с такой собственности при продаже?

ОТВЕТ: Срок владения квартирой, приобретенной при ее строительстве по ДДУ, исчисляется с момента государственной регистрации права собственности на данную недвижимость, т.е. после ввода объекта в эксплуатацию. При возникновении права собственности

после 01.01.2016г. для освобождения собственника от уплаты 13% налога на доход, полученный с продажи квартиры, законодательно установлен минимальный срок владения в размере 5 лет по возмездным сделкам (покупка) и 3 года по безвозмездным (дарение, наследство, приватизация). Поскольку в Вашем случае право собственности возникло в августе 2017г., минимальный срок (5 лет) не истек, обязанность по уплате 13 % налога на доход с продажи квартиры у Вас возникает, при этом денежные средства, уплаченные Вами по ДДУ, должны быть учтены как расходы для исчисления размера дохода, подлежащего налогообложению.



ВОПРОС: Есть ли препятствия для продажи участка с незарегистрированным домом? На руках есть только свидетельство на землю и все.

ОТВЕТ: Препятствий для регистрации перехода права собственности, в случае продажи земельного участка, нет. Однако наличие документов на дом значительно повысит привлекательность для потенциальных покупателей, а так же повысит стоимость объекта.



РЕШИЛИ ОБЗАВЕСТИСЬ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ?

Сейчас самый сезон для покупки земли. В зависимости от Ваших целей на нее, давайте разберемся, на каких участках разрешено построить дом и прописаться в нем, а где можно только заниматься сельским хозяйством.

Вид участка	Что можно делать на земле	Что можно строить
Сельскохозяйственное использование	Вести сельское хозяйство (растениеводство, животноводство, пчеловодство, рыбоводство, питомники, сенокосение, выпас животных и др.)	Нельзя – жилые дома. Можно – нежилые и сооружения для хранения и переработки сельхоз продукции
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производить сельхоз продукцию	
Для индивидуального жилищного строительства	Выращивать ягоды, овощи, фрукты	Можно – жилые дома, гаражи, подсобные сооружения
Для ведения личного подсобного хозяйства	Производить сельхоз продукцию и содержать животных	
Ведение огородничества	Отдыхать и (или) выращивать для собственных нужд фрукты / ягоды	Нельзя – жилые дома. Можно – хозпостройки для хранения инвентаря и урожая
Ведение садоводства		Можно – жилые дома, садовые (не для постоянного проживания), гаражи, хозпостройки

Обратите внимание: начиная с 04.08.2018 не требовалось получать согласие на строительство дома. Можно было уведомить орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство – например, отдел по градостроительству и архитектуре местной администрации, о начале и окончании строительства. Гараж, подсобку или теплицу можно строить и без уведомлений. С 1 марта 2019 года уведомительный порядок о начале и окончании строительства и реконструкции индивидуальных и садовых жилых домов становится обязательным.





КОМНАТЫ

Уралмаш, ул. Ильича, 8
(пм, этаж 3/4, 10,9 м.кв.).
Цена 610 000 руб.
Юлия 8-950-647-17-58

Уралмаш, ул. Кировградская, 5
2 комнаты, (пм, этаж 1/4, 28,1 м.кв.).
Цена 1 200 000 руб.
Алена 8-912-278-49-76

Уралмаш, ул. Донбасская, 45
(мс, этаж 2/5, 18 м.кв.).
Цена 850 000 руб.
Ирина 8-953-828-05-63

Уралмаш, пр. Космонавтов, 73а
(мс, этаж 3/3, 17 м.кв.).
Цена 920 000 руб.
Татьяна 8-904-547-43-71

Уралмаш, ул. Кировградская, 19
(этаж 3/3, 17 м.кв.).
Цена 870 000 руб.
Алексей Светлана 8-908-916-62-29

1-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Вторчермет, пер. Дизельный, 33
(этаж 6/9, 35/17/9).
Цена 2 150 000 руб.
Елена 8-912-269-90-92

Н. Сортировка, ул. Пехотинцев, 3/4
(сп, этаж 11/12, 45/34/).
Цена 3 150 000 руб.
Светлана 8-908-916-62-29

Уралмаш, ул. Уральских рабочих, 71
(пм, этаж 1/2, 42/32/8).
Цена 2 170 000 руб.
Ирина 8-953-828-05-63

С. Сортировка, Ангарская, 48
(этаж 9/9, 28,7/19/6).
Цена 1 850 000 руб.
Ирина 8-953-828-05-63

Эльмаш, Изумрудный, 4а
(бр, этаж 1/5, 28/16/7).
Цена 2 190 000 руб.
Ирина 8-953-828-05-63

Березовский, Первомайский,
10бк3 (этаж 3/5, 40/33/).
Цена 2 050 000 руб.
Ольга 8-982-646-78-76

Березовский, ул. Шиловская, 20
(этаж 1/5, 27,9/20/6).
Цена 1 830 000 руб.
Ольга 8-982-646-78-76

2-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Втузгородок, пр. Ленина, 97
(этаж 3/5, 56/31/7).
Цена 3 870 000 руб.
Светлана 8-908-916-62-29

С. Сортировка, Надеждинская, 17
(бр, этаж 1/5, 36/23/3).
Цена 2 570 000 руб.
Екатерина 8-953-045-77-33

Завокзальный, Майкопская, 25
(сп, этаж 15/16, 62/32/11).
Цена 3 700 000 руб.
Анна 8-908-925-68-25

Уралмаш, ул. 40 лет Октября, 56
(уп, этаж 1/14, 48/20/9).
Цена 3 150 000 руб.
Ольга 8-953-047-69-08

3-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Уралмаш, ул. Машиностроителей, 14
(пм, этаж 5/5, 67/40/7).
Цена 3 250 000 руб.
Алексей 8-919-389-08-88

Эльмаш, Даниловская, 4б
(этаж 8/10, 64/40/8).
Цена 3 200 000 руб.
Виктория 8-902-876-32-03

Уралмаш, ул. Культуры, 16
(этаж 1/5, 52/37/6).
Цена 3 400 000 руб.
Светлана 8-908-916-62-29

4-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

Уралмаш, пер. Черниговский, 11
(этаж 3/3, 85/63/7).
Цена 3 800 000 руб.
Алексей 8-919-389-08-88

САДЫ, ДОМА, ЗЕМЛЯ

Земельный участок, Сысертский
р-н, Кадниково (7 соток).
Цена 850 000 руб.
Татьяна 8-904-547-43-71

Сад, Эльмаш, СТ «Калининец-1»
(этаж 1, 10 м.кв., участок 3,7 соток).
Цена 800 000 руб.
Алексей Петрович 8-912-277-90-83

Сад, Среднеуральск, кс Гать
(2 этажа, 56 м.кв., 5 соток).
Цена 1 450 000 руб.
Татьяна 8-904-547-43-71

Дом, п. Боярка, ул. 8 марта
(248 м.кв., 22 сотки).
Цена 6 200 000 руб.
Татьяна 8-904-547-43-71

Магазин, Уралмаш, ул. Победы
(112 м.кв.). Цена 8 500 000 руб.
Светлана 8-908-916-62-29

Земельный участок, Березовский,
Сарапулка (6,6 соток, баня, теплица,
вагончик). Цена 900 000 руб.
Ольга 8-982-646-78-76

Дом, Эльмаш, ул. Березовская, 13а
(92 м.кв., 24 сотки).
Цена 4 100 000 руб.
Светлана 8-908-916-62-29

Дом, Уралмаш, ул. Молодежи, 10
(60 м.кв., 9 соток, ИЖС).
Цена 2 900 000 руб.
Виктория 8-902-876-32-03

Полный перечень всех объектов можно посмотреть на нашем сайте yutvill.ru



УЮТВИЛЬ
агентство недвижимости
www.yutvill.ru

Ильича, 40
307-38-98 (97)

**КОНСУЛЬТАЦИИ
БЕСПЛАТНО!**