КРОНА

производственно-правовая фирма

№ 3 (36)
от 01.08.2013 г.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

харьковского рынка недвижимости и Украины

КАК ПОВЕДУТ СЕБЯ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОСЕНЬЮ, КАКИЕ КВАРТИРЫ СЕЙЧАС ПРЕДЛАГАЮТ ХАРЬКОВЧАНАМ ЗАСТРОЙЩИКИ И ПОЯВЯТСЯ ЛИ В НАШЕМ ГОРОДЕ НЕБОСКРЕБЫ

Индексы рынка недвижимости г.Харьков

Новости законодательства

ДОРОГИЕ НАШИ ЧИТАТЕЛИ!

Коллектив нашей компании рад Вам сообщить о том, что
«МЫ СТРЕМИМСЯ ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ»!

С 01 мая 2013 года рекламно-информационный отдел ООО «ППФ «Крона» начал вести активную деятельность в социальных сетях, с целью осведомления, продвижения и формирования лояльности среди активных пользователей сети интернет.
На сегодняшний день Производственно-правовая фирма «Крона» зарегистрирована на сайте ОДНОКЛАССНИКИ и ФЭЙСБУК.

Наши ссылки в социальных сетях:

Официальная страница АН «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/profile/542019163036

Официальная группа ООО «Производственно-правовой фирмы «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/id51633203708060

Официальная страница АН «Крона» в Фэйсбук.com
https://www.facebook.com/krona.jul

СОДЕРЖАНИЕ

ИНДЕКСЫ РЫНОЧНОЙ АКТИВНОСТИ: СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г.ХАРЬКОВ 3

ИНДЕКС НОМИНАЛЬНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ 4

ИНДЕКС РЫНОЧНОЙ АКТИВНОСТИ 6

СТАТИСТИКА: Г.ХАРЬКОВ, ИЮЛЬ 2013 Г. 8

ТОП-ТЕМА: КАК ПОВЕДУТ СЕБЯ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОСЕНЬЮ, КАКИЕ КВАРТИРЫ СЕЙЧАС ПРЕДЛАГАЮТ ХАРЬКОВЧАНАМ ЗАСТРОЙЩИКИ И ПОЯВЯТСЯ ЛИ В НАШЕМ ГОРОДЕ НЕБОСКРЕБЫ 27

АВТОРСКАЯ КОЛОНКА ИГОРЯ БАЛАКИ, ПОСВЯЩЕННАЯ ОБЗОРУ БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ 32

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА 35

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ 37

Ассоциация риэлторов Одессы и Одесской области, Ассоциация специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины приглашают 38

Майстер-клас ЄБА: «Персональна ефективність» відбувся у конференц-залі Харківського офісу ЄБА. 38

12 июня 2013 г Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Вечерний Харьков»: 38

17 липня 2013. Загальна зустріч ЄБА з державними контролюючими органами Харківської області відбулась у конференц-залі готелю Superior Golf & SPA Resort. 38

Voomy Incubator Day — за інформаційної підтримки ЄБА відбувся у конференц-залі «Харків» готелю «Харків Палас». 39

Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Комсомольская правда в Украине»: 40

Онлайн-конференция: Вырастут ли цены на недвижимость в Харькове? . 40

НАШИ ПАРТНЕРЫ 40

РЕКЛАМНЫЙ БЛОК 46

ДОБРЫЙ ДЕНЬ, НАШИ ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Генеральный директор ООО «ППФ «Крона»
Балака Игорь Николаевич

Обычно лето — период затишья на рынке недвижимости. Но не тут-то было. Рынок бросает из жара в холод и наоборот, лихорадит, на нем наблюдается то затишье, то невиданная ранее активность. Риэлторы похожи на комбайнеров в уборочную, поздним вечером завершая сделки перед пресловутым 1 августа — днем введения новых правил оценки, а в день «Ч» — правительство эту дату переносит на три месяца.

На носу другая знаменательная дата — 1 сентября 2013 года — введение новых правил безналичных расчетов по покупкам, превышающим 150 тысяч гривен, и на рынке снова полная неопределенность. Именно поэтому, несмотря на сезон отпусков и цейтнот в других сегментах экономики Украины, мы представляем очередной номер нашего электронного журнала. Мы надеемся, что он поможет Вам разобраться в хитросплетениях рынка недвижимости. В нём поднимаются следущие темы: июльский обзор Харьковского рынка недвижимости, индексы рынка недвижимости, анализ данных о количестве транзакций на вторичном рынке недвижимости Харьковской области за 1-ое полугодие 2013 года, подготовленные совместно с нашим давним партнёром — корпорацией «Олимп Консалтинг», статью Генерального директора ООО «ППФ» Крона» Балаки Игоря о состоянии рынка недвижимости и прогноза его развития, а также его же авторскую колонку, посвященную бизнес-литературе, новости законодательства, корпоративные новости. В этом номере мы продолжаем ряд статей от наших друзей — компании «RIGEL-RA», посвящённых спецтехнике, ну, и конечно же, Вы можете увидеть наше рекламное приложение. Лето было жарким, что осень грядущая нам готовит?

Напоминаем, что необходимость создания электронной версии журнала «Аналитический обзор харьковской недвижимости и рынка недвижимости Украины» возникла в связи с отсутствием информации по комплексным аналитическим исследованиям рынка недвижимости в г. Харькове и грамотного источника по консультированию в сфере недвижимости в целом. Надеемся, что электронный журнал «Аналитический обзор харьковской недвижимости и рынка недвижимости Украины» окажется полезным для Вас как в процессе изучения, так и в непосредственной деятельности на региональном рынке недвижимости г. Харькова, и надежным помощником и консультантом по вопросам связанным с недвижимостью.
В случае если у Вас возникли какие-либо вопросы, связанные с недвижимостью, просим Вас связаться с сотрудником ООО «ППФ «Крона», который работал с Вами, либо оставить сообщение на эл.ящик (cigankova_v@ukr.net) или по телефону – (057) 717-16-15, 717-14-14

С уважением, руководитель проекта – Руднева Виктория Александровна
Контактный телефон : (057) 717-16-15

КРОНА
производственно-правовая фирма

Исполнитель Информационно аналитический центр компании «Олимп Консалтинг»
04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62. , www.olimp.net.ua

Цель исследования Анализ данных о состоянии рынка недвижимости города Харьков

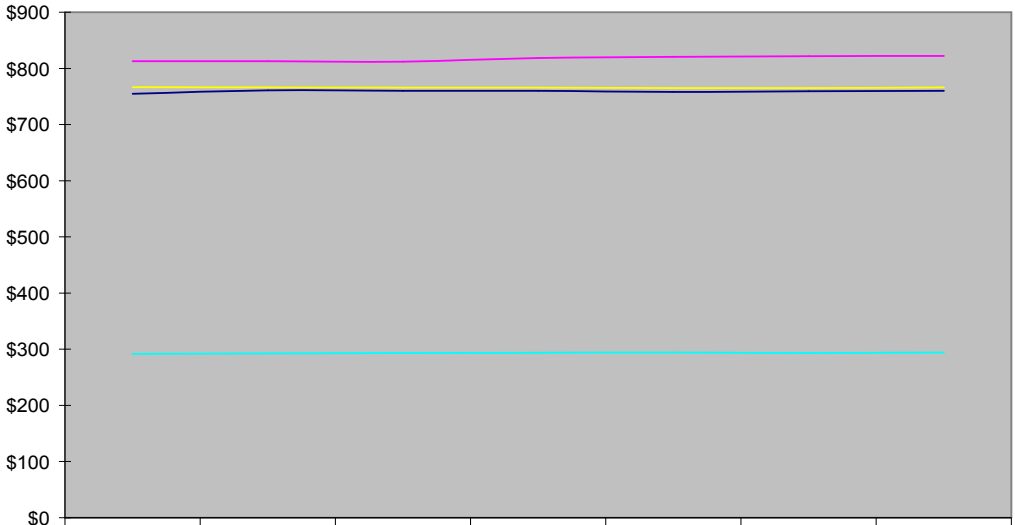
ИНДЕКСЫ РЫНОЧНОЙ АКТИВНОСТИ. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН. ИЮЛЬ 2013г.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ.

В настоящее время рынок недвижимости города Харьков находится в нижней точке фазы Падения, Рецессии (Recession).
Предлагаемый для рассмотрения график по четырем сегментам рынка недвижимости
- вторичный рынок (Социальное жилье)
- вторичный рынок (Эконом, Бизнес, Элит класс)
- домовладения с земельными участками
- аренда жилых квартир

подтверждает теорию цикличности рынка и то, что рынок находится в нижней точке фазы Падения, в стадии депрессивной стабилизации.

Динамика средней стоимости аренды на 1-3 квартиры, динамика средних цен на квартиры вторичного рынка и домовладений в городе Харьков.

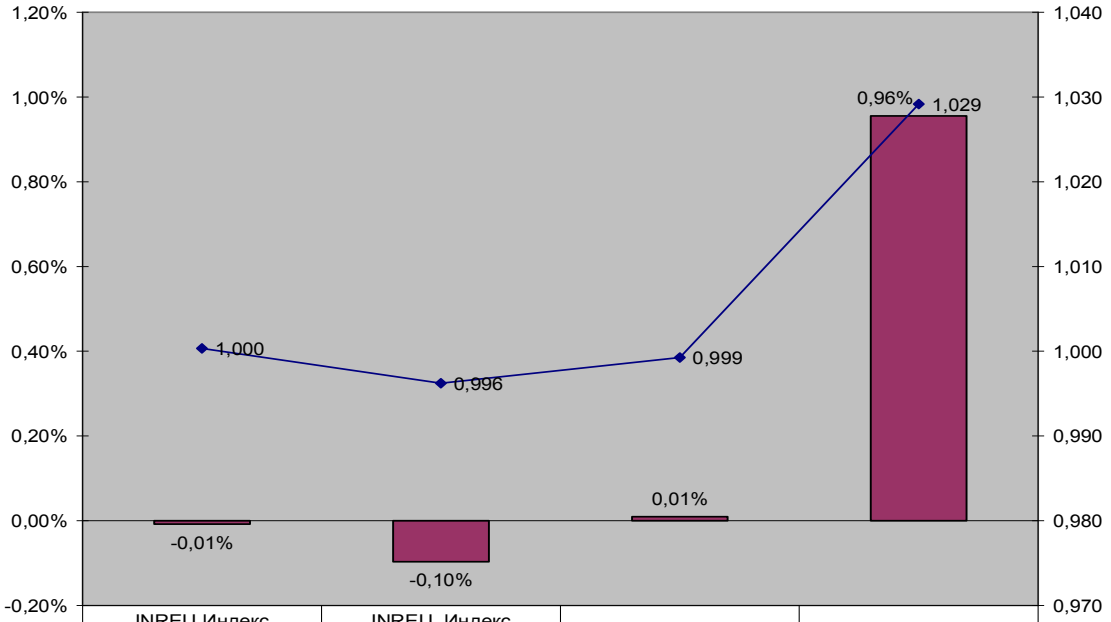


	январь 2013 год	февраль 2013 год	март 2013 год	апрель 2013 год	май 2013 год	июнь 2013 год	июль 2013 год
Средняя стоимость кв.м.город Харьков Вторичный рынок социальное жилье	$755	$761	$760	$760	$758	$759	$760
Средняя стоимость кв.м. город Харьков жилье Эконом класс, Бизнес Класс, Элит Класс.	$813	$813	$812	$818	$821	$822	$822
Средняя стоимость кв.м. Домовладений по городу Харьков	$767	$766	$766	$766	$765	$765	$766
Средняя стоимость аренды жилой недвижимости города Харьков	$292	$293	$293	$294	$294	$293	$294

КРОНА
производственно-правовая фирма

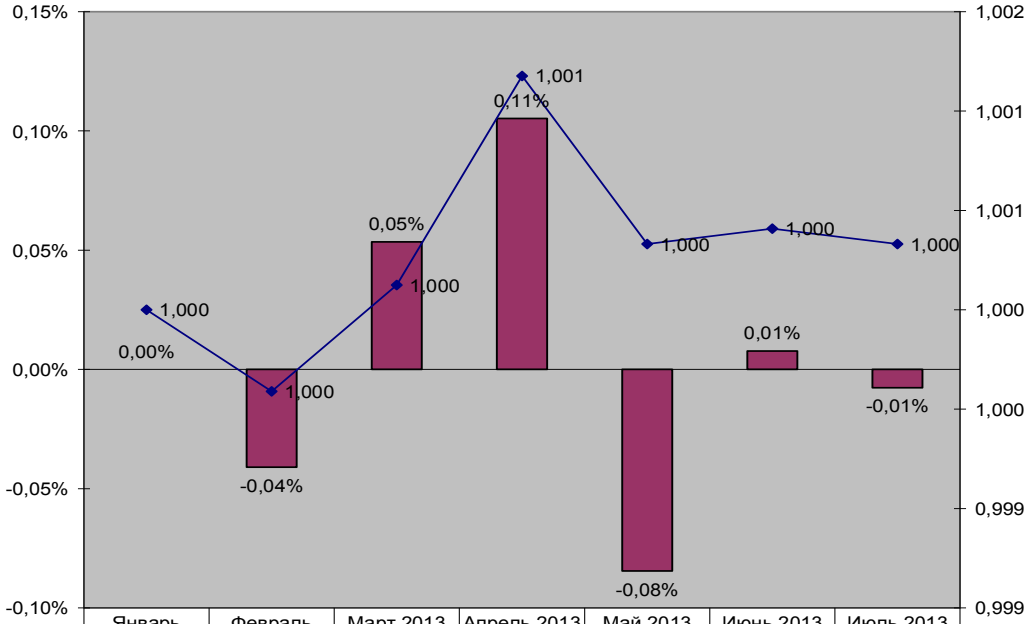
ИНДЕКС НОМИНАЛЬНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ГОРОД ХАРЬКОВ.

INREU. Индекс номинальных цен предложений по сегментам рынка недвижимости Июль месяц 2013 год.



	INREU Индекс Вторичный рынок социальное жилье.	INREU Индекс Вторичный рынок жилье Эконом класс, Бизнес	INREU Индекс Домовладения	INEPU аренды жилой недвижимости
Прирост % июль месяц 2013 год	-0,01%	-0,10%	0,01%	0,96%
INREU Индекс номинальных цен предложений июль месяц 2013 год	1,000	0,996	0,999	1,029

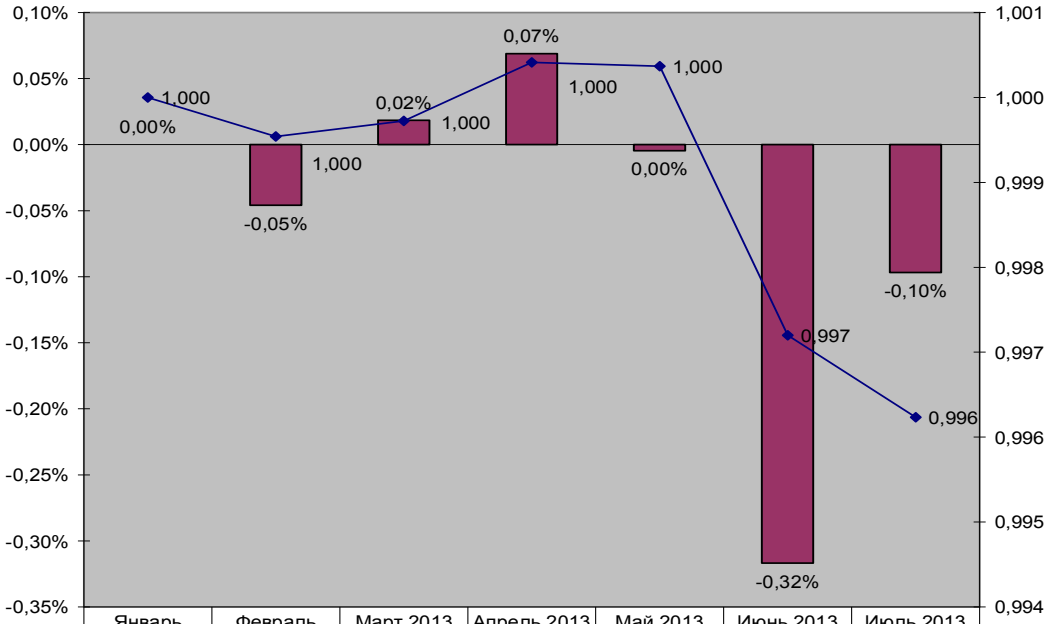
INREU. Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок, социальное жилье.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	-0,04%	0,05%	0,11%	-0,08%	0,01%	-0,01%
INREU Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок социальное жилье	1,000	1,000	1,000	1,001	1,000	1,000	1,000

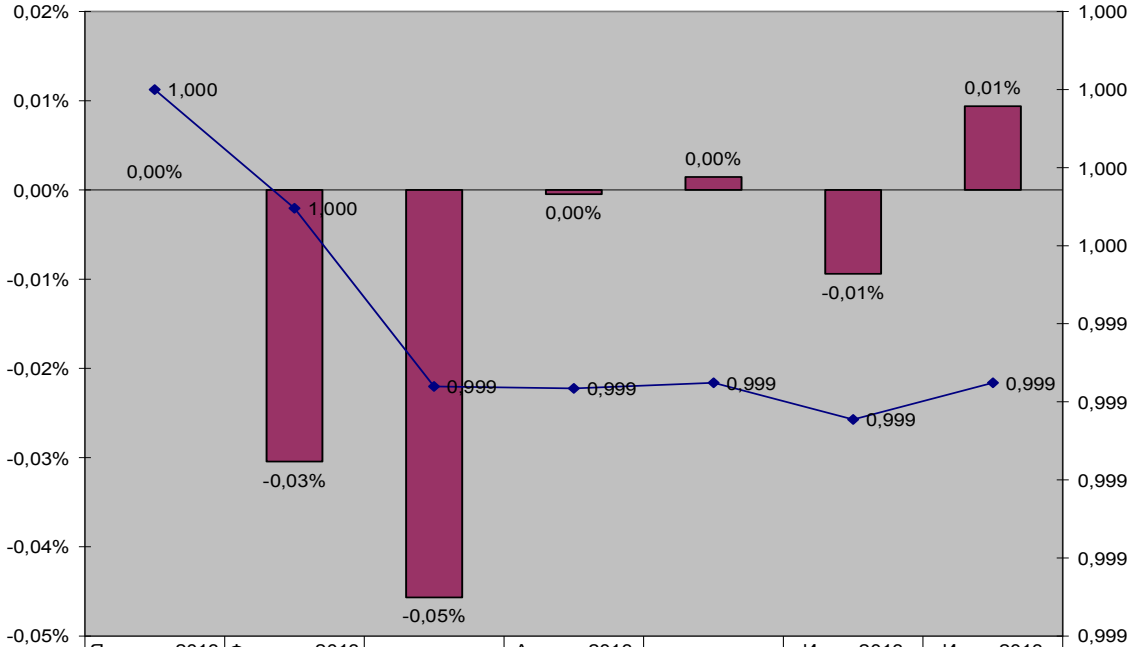
КРОНА
производственно-правовая фирма

INREU. Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок, эконом класс, бизнес класс, элит класс.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	-0,05%	0,02%	0,07%	0,00%	-0,32%	-0,10%
INREU Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок жилье Эконом класс, Бизнес Класс, Элит Класс.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,997	0,996

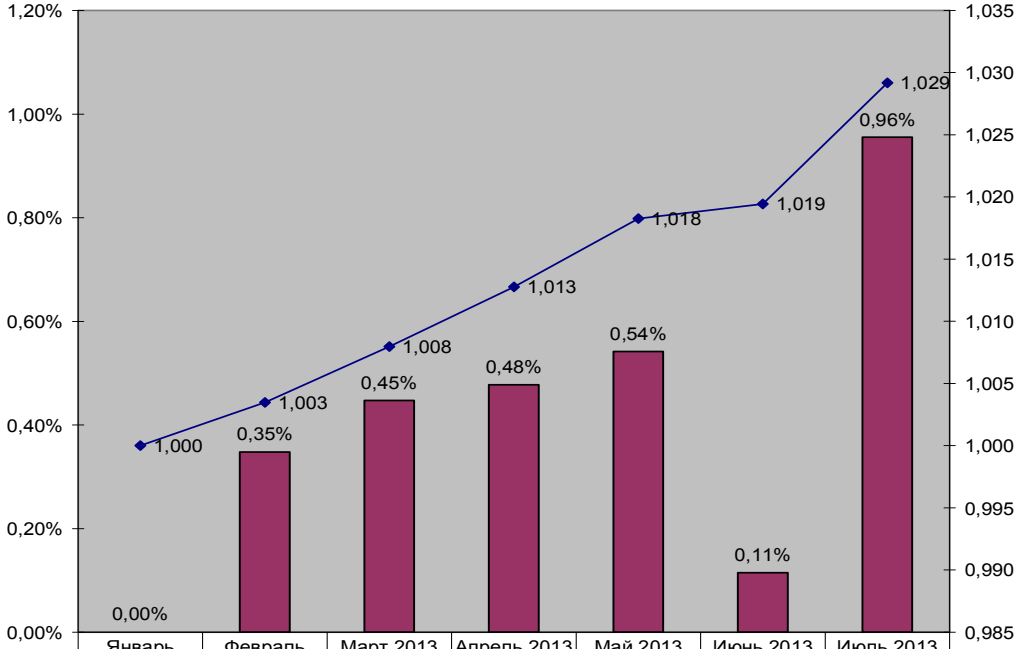
INREU. Индекс номинальных цен предложений Домовладений.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	-0,03%	-0,05%	0,00%	0,00%	-0,01%	0,01%
INREU Индекс номинальных цен предложений Домовладений	1,000	1,000	0,999	0,999	0,999	0,999	0,999

КРОНА
производственно-правовая фирма

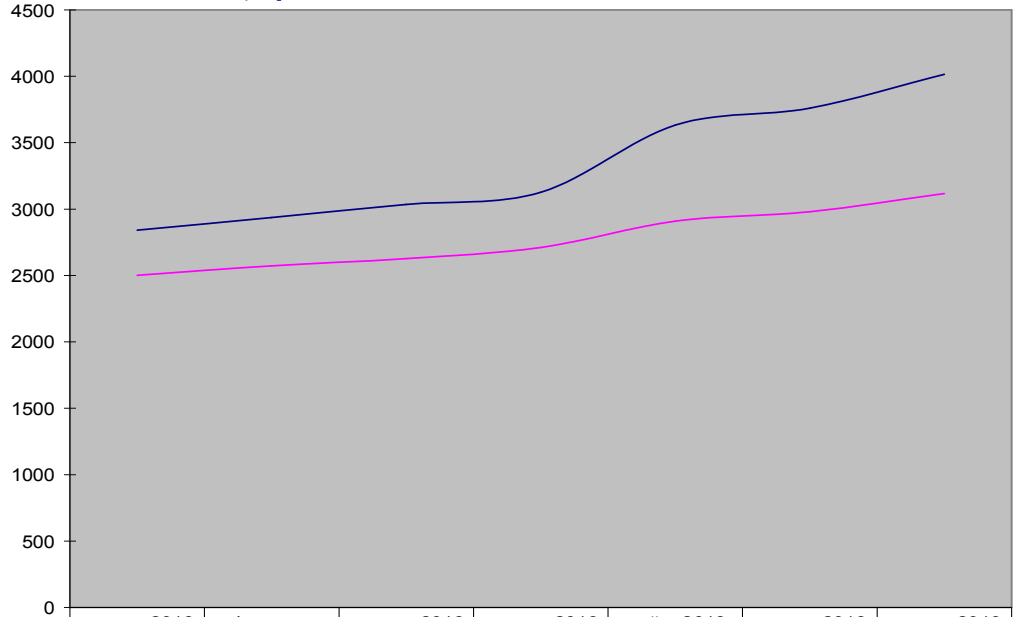
INREU. Индекс номинальных цен предложений аренды жилой недвижимости.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	0,35%	0,45%	0,48%	0,54%	0,11%	0,96%
INREU Индекс номинальных цен предложений аренды жилой недвижимости	1,000	1,003	1,008	1,013	1,018	1,019	1,029

ИНДЕКС РЫНОЧНОЙ АКТИВНОСТИ.

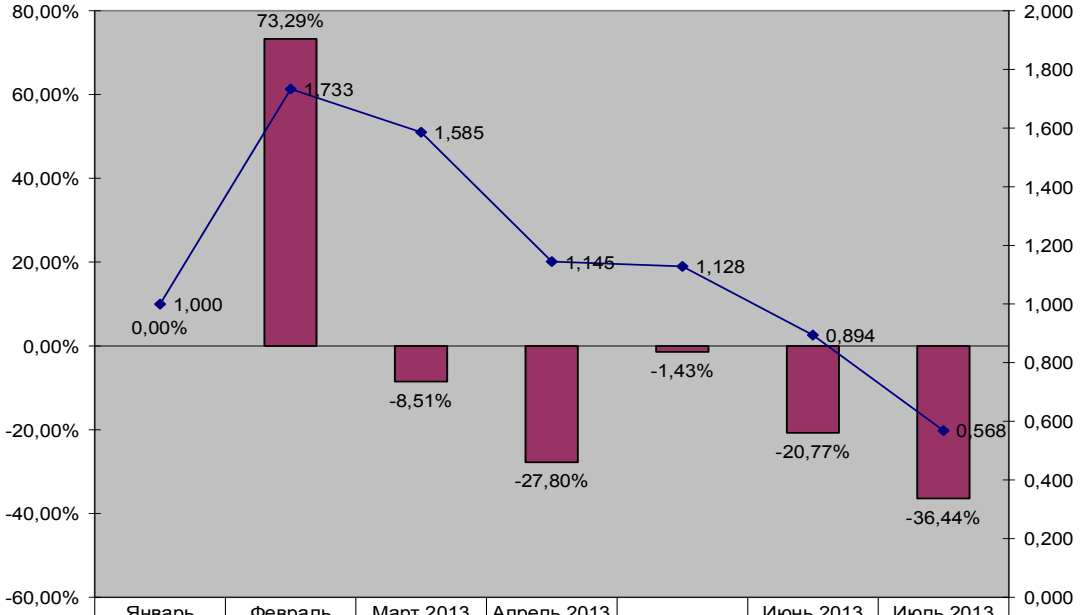
Количество предложений выставленных на рынке недвижимости в сегменте продажа жилой недвижимости, аренда жилой недвижимости.



	январь 2013 год	февраль 2013 год	март 2013 год	апрель 2013 год	май 2013 год	июнь 2013 год	июль 2013 год
количество предложений на рынке жилой недвижимости города Львов	2842	2936	3035	3126	3633	3761	4015
количество предложений на рынке аренды жилой недвижимости города Львов	2502	2573	2627	2711	2910	2980	3117

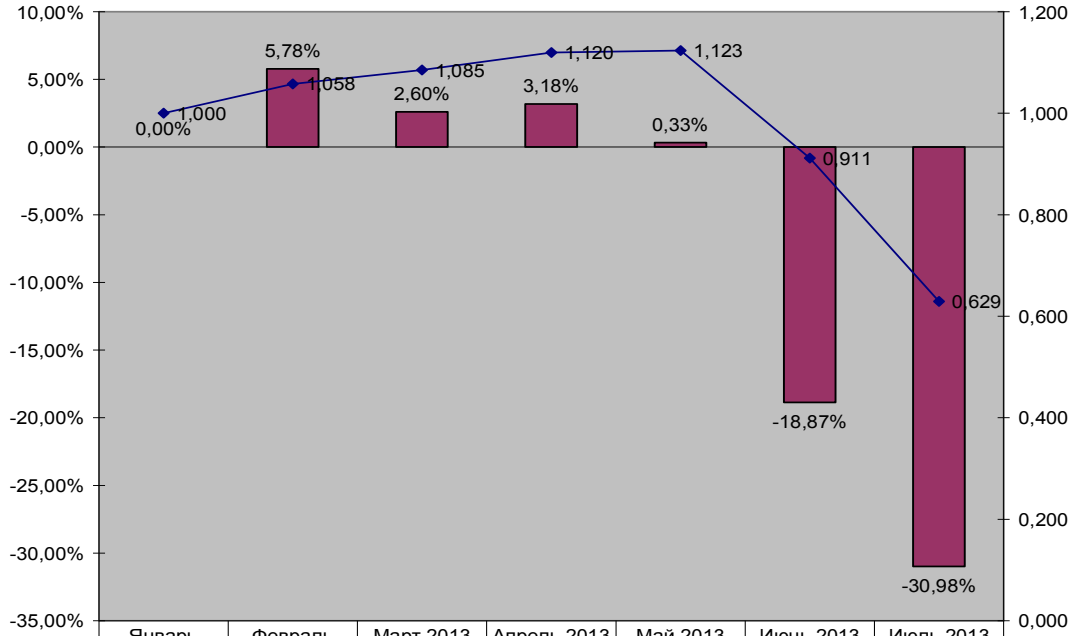
КРОНА
производственно-правовая фирма

AIREM. Индекс активности рынка недвижимости в сегменте предложения жилой недвижимости выставленные на продажу.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	73,29%	-8,51%	-27,80%	-1,43%	-20,77%	-36,44%
AIREM Индекс активности рынка недвижимости в сегменте предложения жилой недвижимости выставленные на продажу в городе Харьков	1,000	1,733	1,585	1,145	1,128	0,894	0,568

AIREM. Индекс активности рынка недвижимости в сегменте аренда жилой недвижимости.



	Январь 2013 год	Февраль 2013 год	Март 2013 год	Апрель 2013 год	Май 2013 год	Июнь 2013 год	Июль 2013 год
Прирост %	0,00%	5,78%	2,60%	3,18%	0,33%	-18,87%	-30,98%
AIREM Индекс активности рынка недвижимости в сегменте аренда жилой недвижимости в городе Харьков	1,000	1,058	1,085	1,120	1,123	0,911	0,629

КРОНА
производственно-правовая фирма

СТАТИСТИКА: Г.ХАРЬКОВ, ИЮЛЬ 2013г.

Исполнитель Информационно аналитический центр компании «Олимп Консалтинг» 04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62. , www.olimp.net.ua

Цель исследования Анализ данных о состоянии рынка недвижимости города Харьков

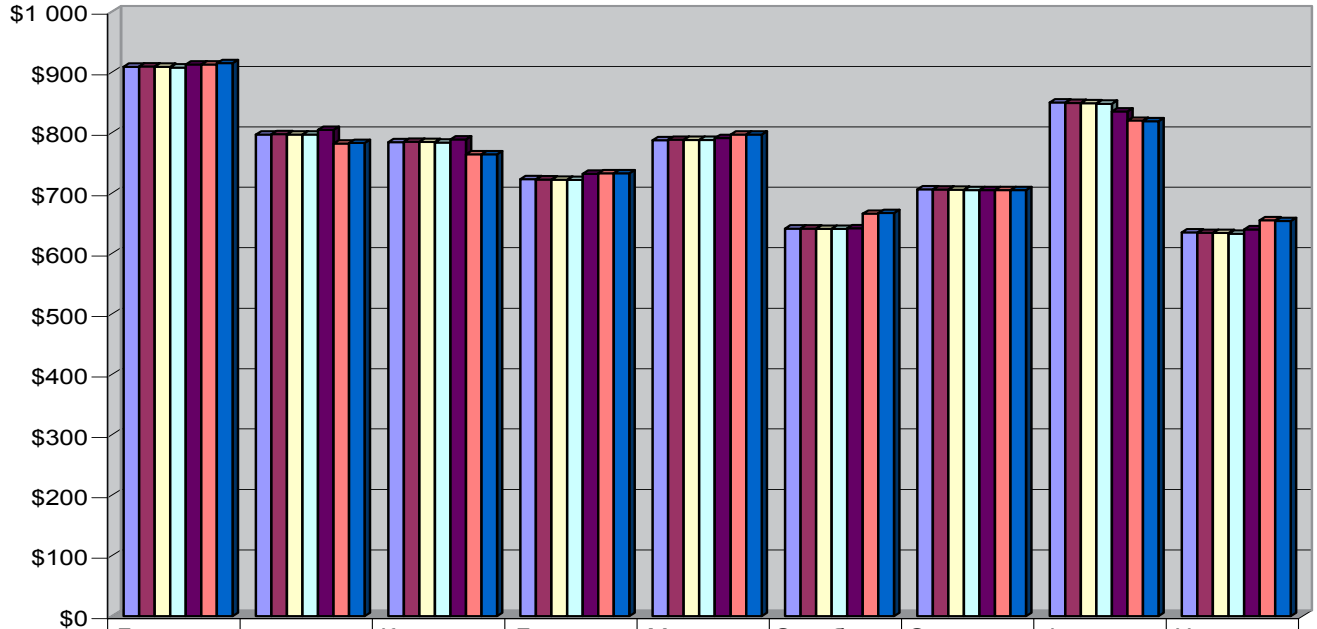
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь 2013г	$909	$797	$784	$723	$788	$642	$707	$850	$635
Февраль	$910	$797	$785	$723	$788	$641	$706	$849	$634
Март	$909	$797	$785	$722	$788	$641	$706	$849	$634
Апрель	$908	$797	$784	$722	$788	$641	$705	$848	$633
Май	$913	$805	$789	$732	$791	$642	$705	$835	$640
Июнь	$913	$782	$764	$733	$797	$666	$705	$820	$655
Июль	$915	$783	$764	$733	$797	$667	$705	$819	$654

КРОНА
производственно-правовая фирма

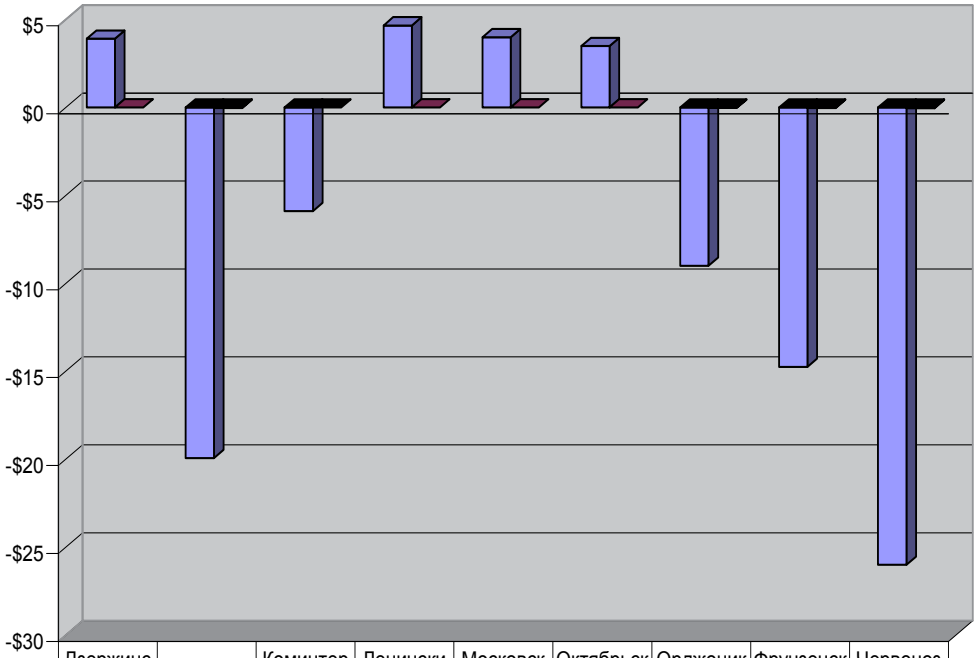
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
соотношение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	$4	-$20	-$6	$5	$4	$4	-$9	-$15	-$26
соотношение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	0%	-2%	-1%	1%	1%	1%	-1%	-2%	-4%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КЛАСС А ЭЛИТ, КЛАСС В БИЗНЕС, КЛАСС С ЭКОНОМ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

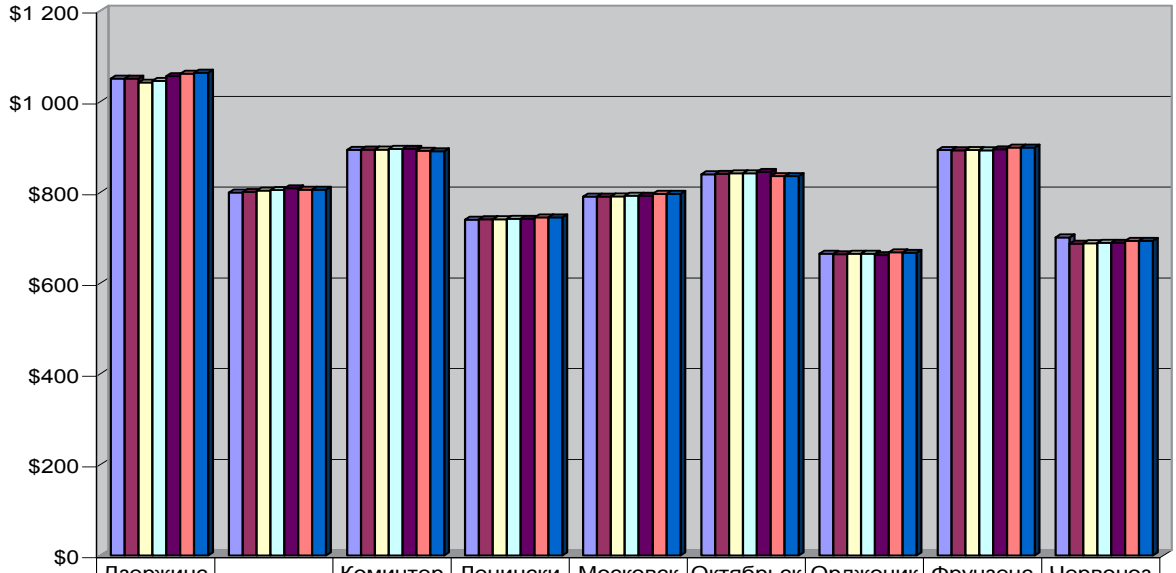
Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом) по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь 2013г	$1 051	$800	$894	$740	$791	$840	$665	$893	$701
Февраль	$1 051	$801	$894	$741	$791	$841	$664	$893	$687
Март	$1 042	$804	$894	$741	$791	$842	$665	$893	$688
Апрель	$1 046	$805	$896	$742	$793	$842	$665	$893	$689
Май	$1 056	$809	$896	$742	$793	$845	$662	$895	$689

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

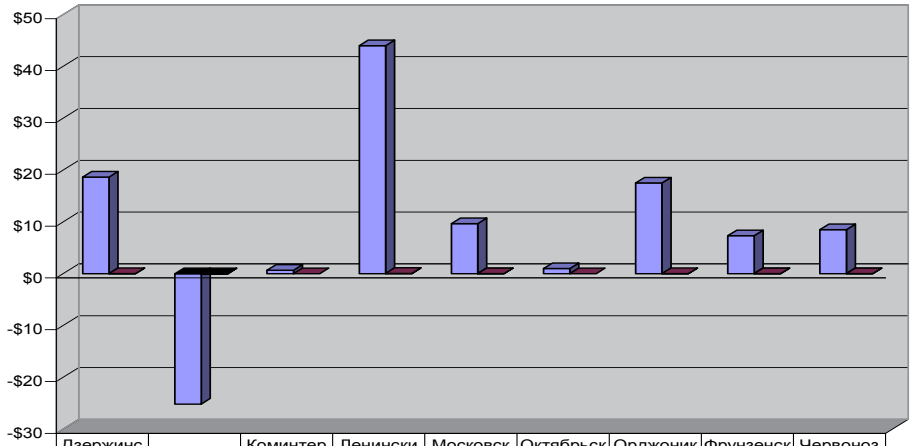
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом) по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
соотношение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	$19	-$25	$1	$44	$10	$1	$18	$7	$9
соотношение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	2%	-3%	0%	6%	1%	0%	3%	1%	1%

КРОНА
производственно-правовая фирма

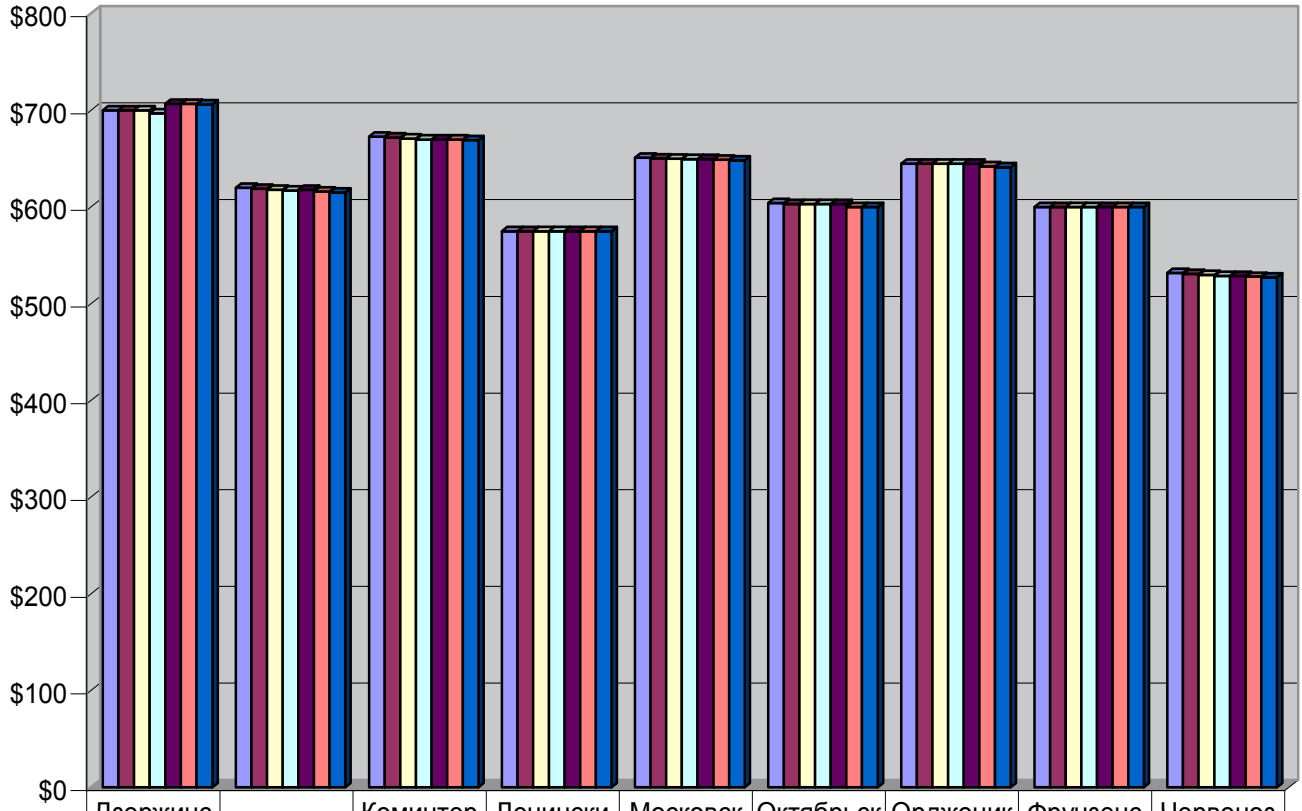
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, ЖИЛЬЕ НЕСДАННОЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ (КЛАСС С ЭКОНОМ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости первичный рынок, жилье несданное в эксплуатацию (класс С эконом) по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь 2013г	$700	$620	$673	$575	$651	$604	$645	$600	$532
Февраль	$700	$619	$672	$575	$650	$603	$645	$600	$531
Март	$700	$618	$671	$575	$650	$603	$645	$600	$530
Апрель	$697	$617	$670	$575	$650	$603	$645	$600	$529
Май	$707	$618	$670	$575	$650	$603	$645	$600	$529
Июнь	$707	$616	$670	$575	$649	$600	$642	$600	$528
Июль	$706	$615	$669	$575	$648	$600	$641	$600	$527

КРОНА
производственно-правовая фирма

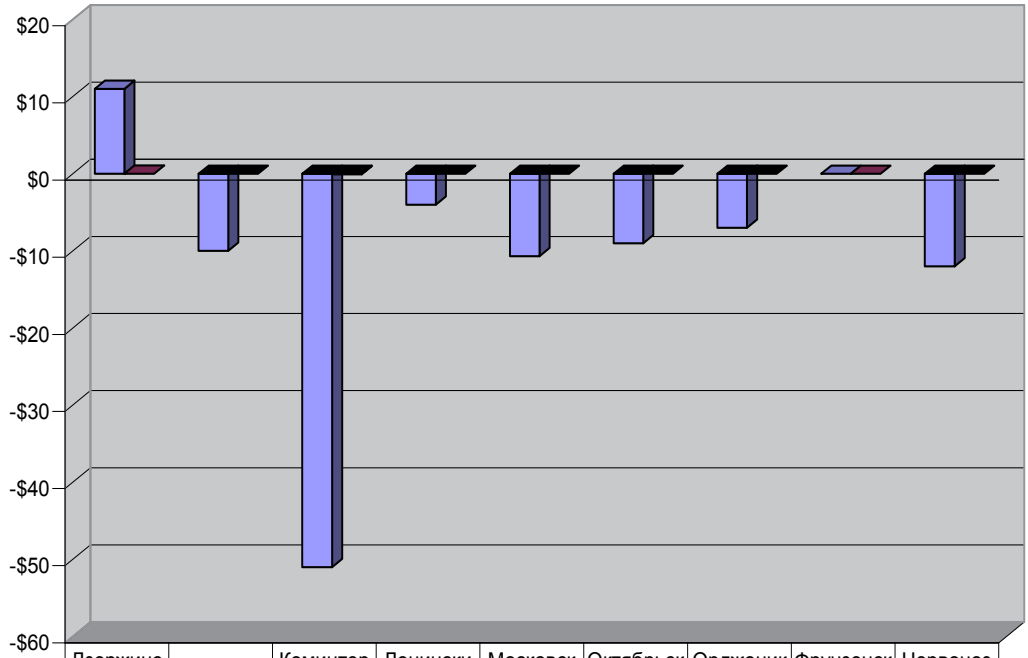
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости первичный рынок, жилье несданное в эксплуатацию (класс С эконом) по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
соотношение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	$11	-$10	-$51	-$4	-$11	-$9	-$7	$0	-$12
соотношение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	2%	-2%	-7%	-1%	-2%	-1%	-1%	0%	-2%

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1 КОМНАТНЫЕ, 2 КОМНАТНЫЕ, 3 КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

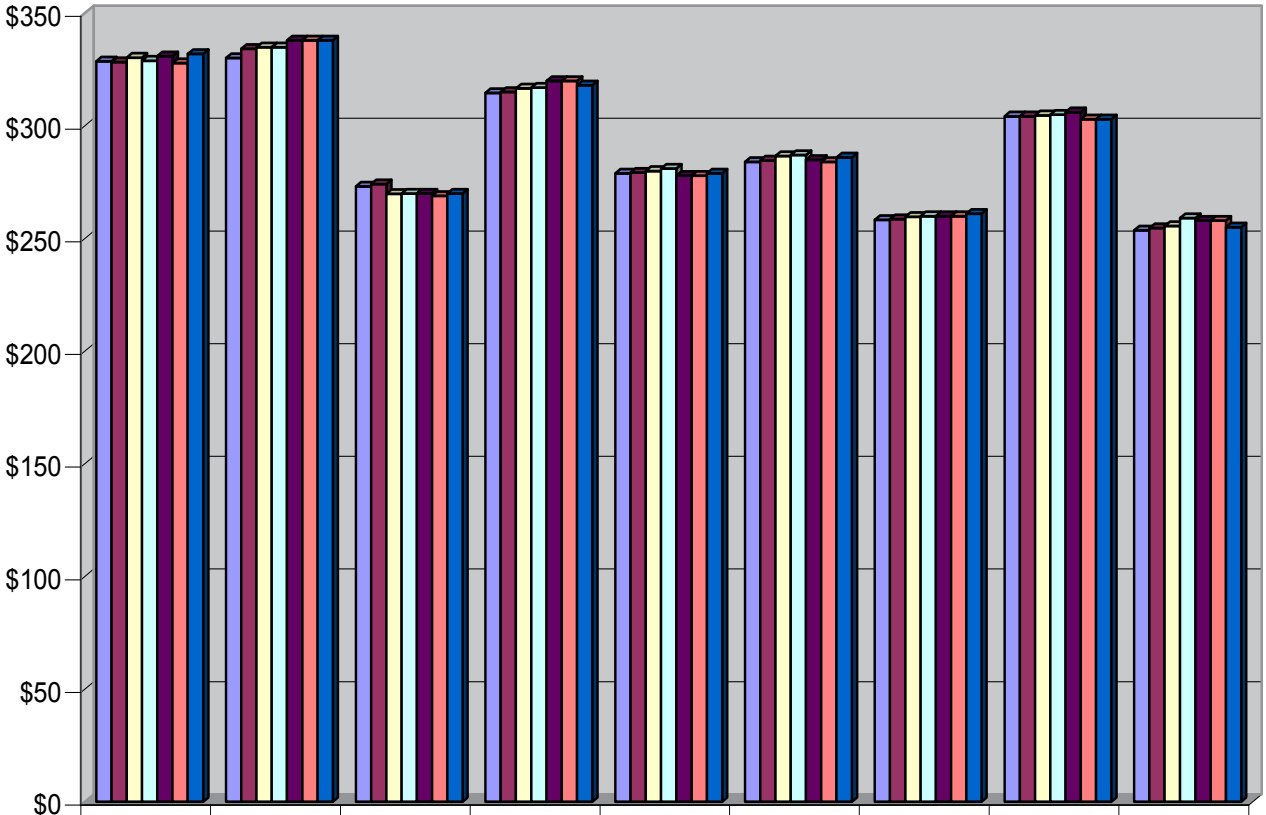
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране,голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Стоимость аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь2013г	$329	$330	$273	$315	$279	$284	$258	$304	$254
Февраль	$328	$334	$274	$315	$279	$285	$259	$304	$255
Март	$330	$335	$270	$317	$280	$287	$260	$305	$256
Апрель	$329	$335	$270	$317	$281	$287	$260	$305	$259
Май	$331	$338	$270	$320	$278	$285	$260	$306	$258
Июнь	$328	$338	$269	$320	$278	$284	$260	$303	$258
Июль	$332	$338	$270	$318	$279	$286	$261	$303	$255

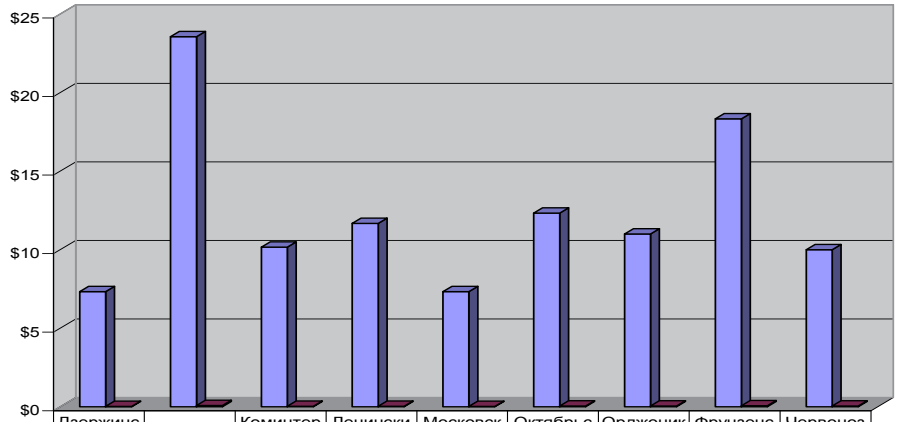
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков. За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по Административным районам города Харьков.

КРОНА
производственно-правовая фирма



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
повышение стоимости арендной ставки жилой недвижимости в $ США. 1-3 комнатные квартиры. июль2012г-июль2013г.	$7	$24	$10	$12	$7	$12	$11	$18	$10
повышение стоимости арендной ставки жилой недвижимости в %. 1-3 комнатные квартиры. июль2012г-июль2013г.	2%	7%	4%	4%	3%	5%	4%	6%	4%

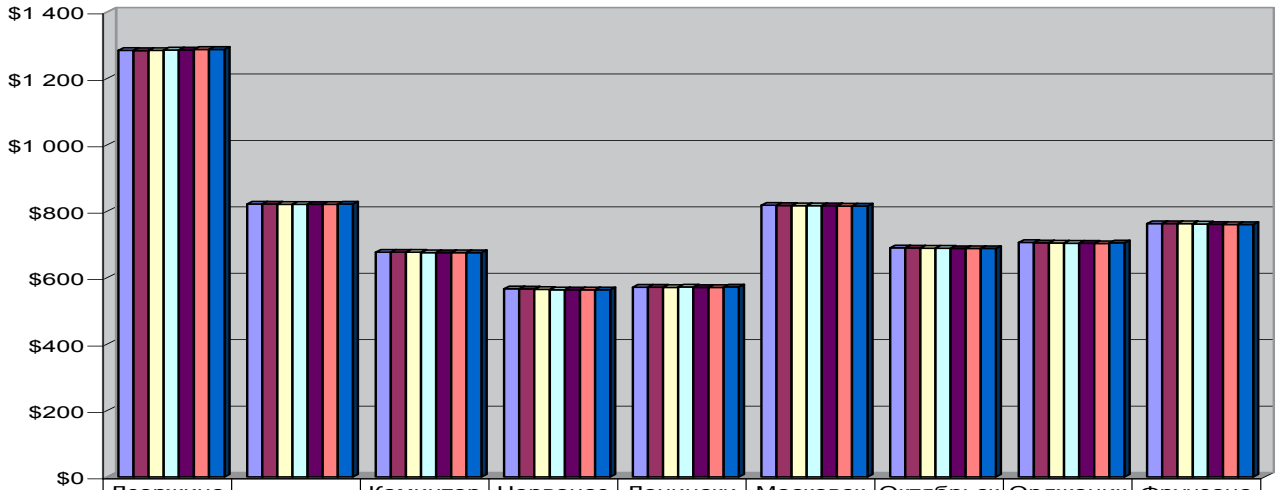
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. ДОМА С ЗЕМЛЕЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червоноз аводской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
Январь 2013 г	$1 285	$822	$677	$567	$571	$818	$690	$706	$763
Февраль	$1 284	$822	$677	$566	$571	$818	$689	$705	$763
Март	$1 285	$821	$677	$565	$571	$817	$689	$705	$763
Апрель	$1 286	$821	$676	$564	$572	$817	$689	$704	$762
Май	$1 286	$821	$676	$564	$571	$817	$688	$704	$761
Июнь	$1 288	$821	$676	$564	$571	$816	$688	$703	$760
Июль	$1 288	$822	$676	$564	$572	$816	$688	$705	$760

КРОНА
производственно-правовая фирма

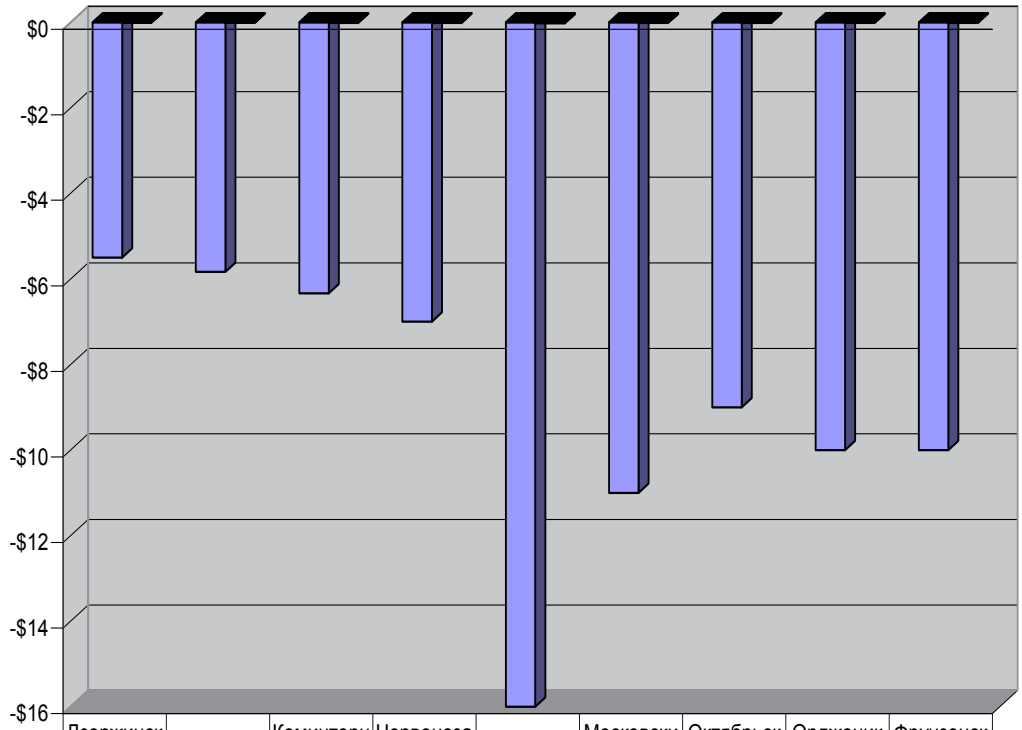
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МАЙ 2012 ГОД- МАЙ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам города.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червоноза водской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
снижение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	-$6	-$6	-$6	-$7	-$16	-$11	-$9	-$10	-$10
снижение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	0%	-1%	-1%	-1%	-3%	-1%	-1%	-1%	-1%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. ДОМА С ЗЕМЛЕЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ХАРЬКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

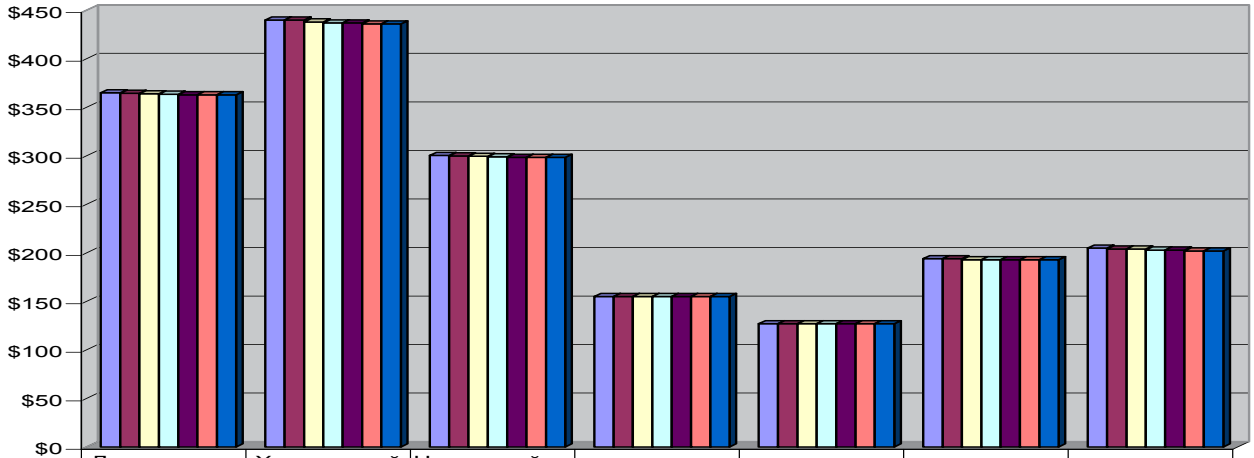
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений Харьковской области. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей
по Административным районам Харьковской области.



	Дергачевский р-он	Харьковский р-он	Чугуевский р-он	Валковский	Волчанский	Змиевской	Золочевский
Январь 2013 г	$365	$440	$301	$155	$127	$194	$205
Февраль	$365	$440	$300	$155	$127	$194	$204
Март	$364	$438	$300	$155	$127	$193	$204
Апрель	$364	$437	$299	$155	$127	$193	$203
Май	$363	$437	$299	$155	$127	$193	$203
Июнь	$363	$436	$299	$155	$127	$193	$202
Июль	$363	$436	$299	$155	$127	$193	$202

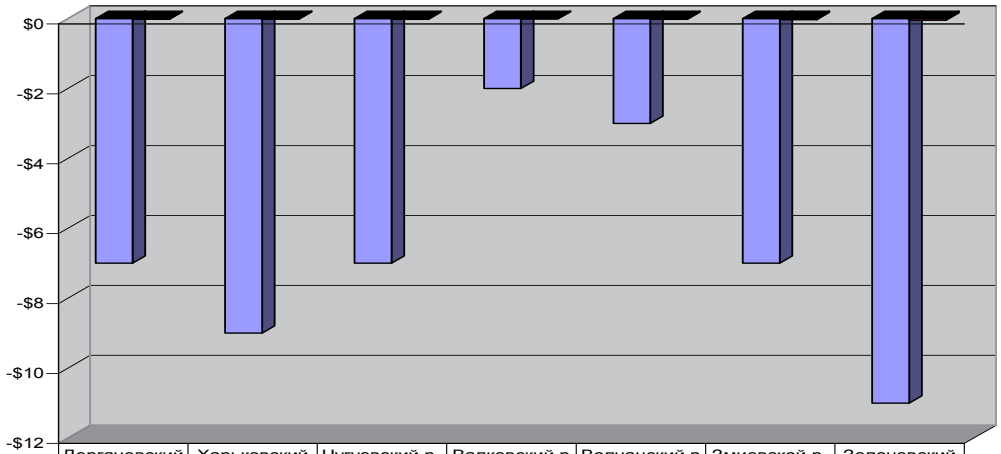
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харьковской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МАЙ 2012 ГОД- МАЙ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей
по Административным районам Харьковской области.



	Дергачевский р-он	Харьковский р-он	Чугуевский р-он	Валковский р-он	Волчанский р-он	Змиевской р-он	Золочевский р-он
снижение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	-$7	-$9	-$7	-$2	-$3	-$7	-$11
снижение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	-2%	-2%	-2%	-1%	-2%	-4%	-5%

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

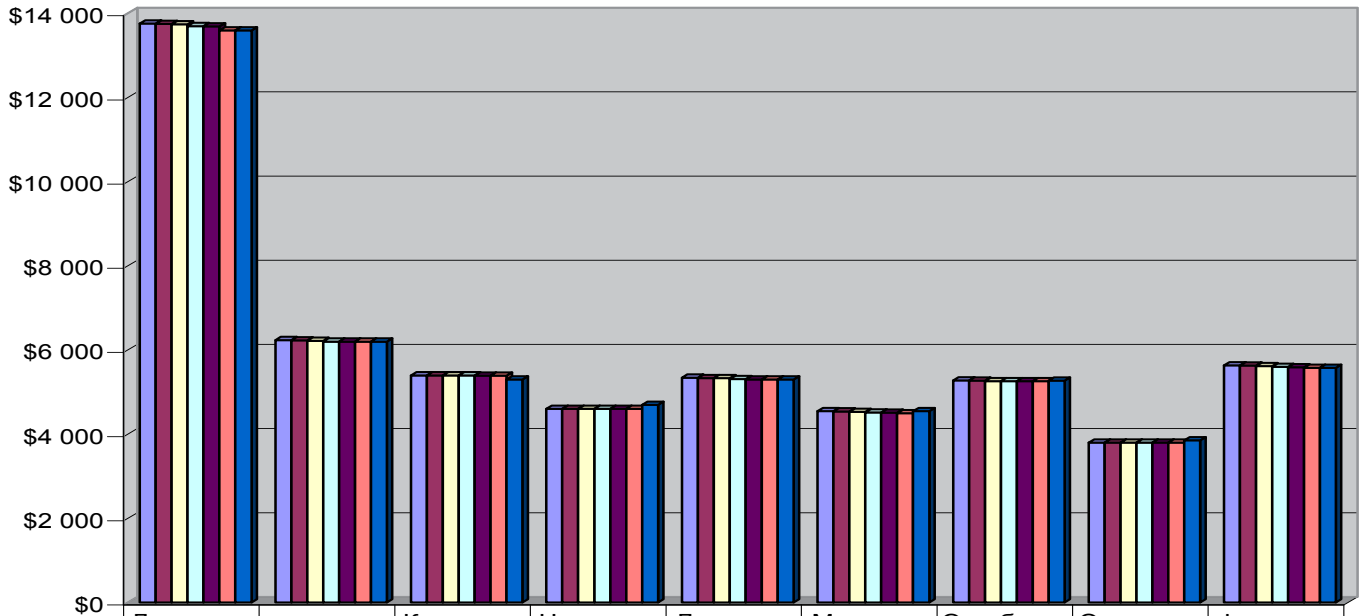
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

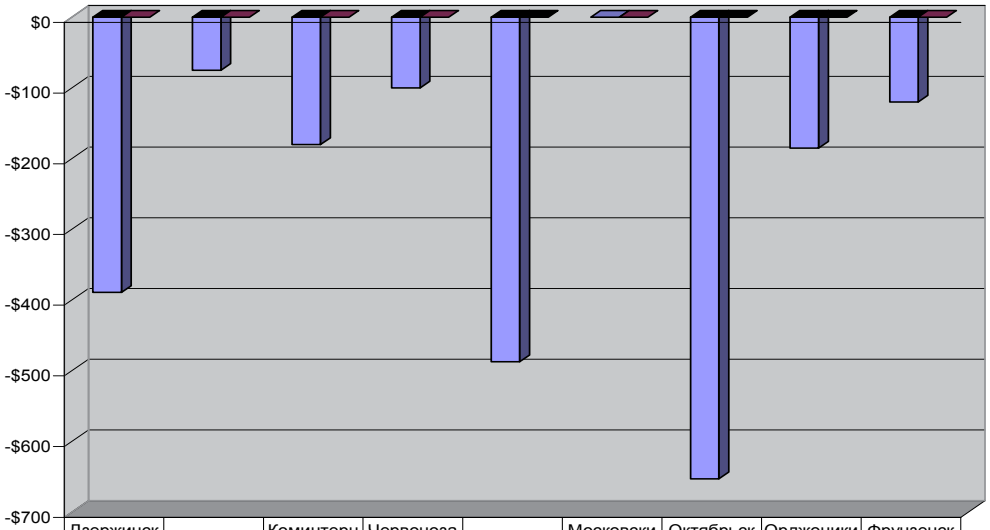
СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червоноз аводской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
Январь 2013 г	$13 760	$6 235	$5 400	$4 600	$5 345	$4 550	$5 280	$3 800	$5 640
Февраль	$13 750	$6 230	$5 400	$4 600	$5 335	$4 540	$5 270	$3 800	$5 630
Март	$13 740	$6 220	$5 400	$4 600	$5 330	$4 530	$5 260	$3 800	$5 620
Апрель	$13 700	$6 200	$5 400	$4 600	$5 310	$4 520	$5 260	$3 800	$5 600
Май	$13 690	$6 200	$5 390	$4 600	$5 300	$4 510	$5 260	$3 800	$5 590
Июнь	$13 600	$6 200	$5 390	$4 600	$5 300	$4 500	$5 260	$3 800	$5 580
Июль	$13 600	$6 200	$5 300	$4 700	$5 300	$4 550	$5 270	$3 850	$5 580

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червонозаводской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
снижение стоимости в $ сотки земли. июль2012г-июль2013г.	-$389	-$75	-$180	-$100	-$487	$0	-$653	-$185	-$120
снижение стоимости в % сотки земли. июль2012г-июль2013г.	-3%	-1%	-3%	-2%	-8%	0%	-11%	-5%	-2%

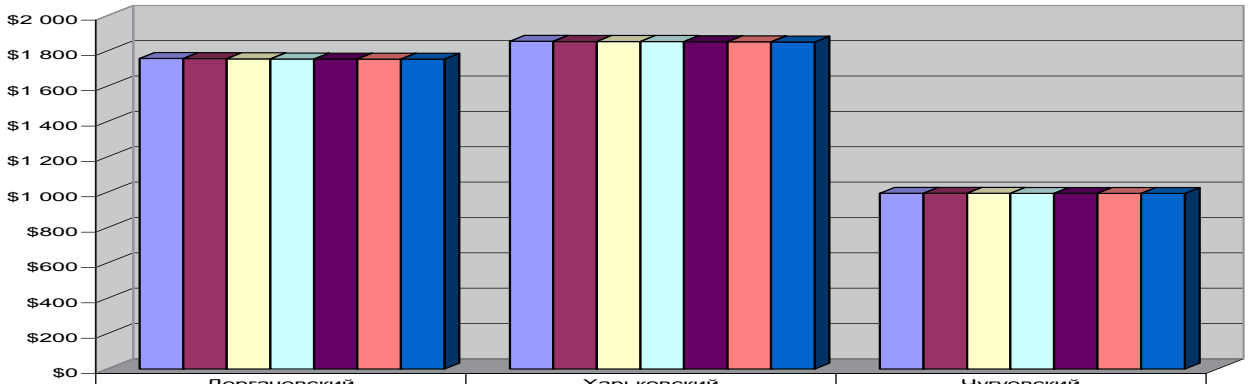
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ХАРЬКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений Харьковской области. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

Сравнительные характеристики Январь 2013 год- июль 2013 год
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Харьковская область.



	Дергачевский	Харьковский	Чугуевский
Январь 2013 г	$1 758	$1 855	$995
Февраль	$1 757	$1 854	$995
Март	$1 756	$1 854	$995
Апрель	$1 755	$1 854	$994
Май	$1 754	$1 853	$994
Июнь	$1 754	$1 852	$994
Июль	$1 754	$1 851	$994

КРОНА
производственно-правовая фирма

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса.

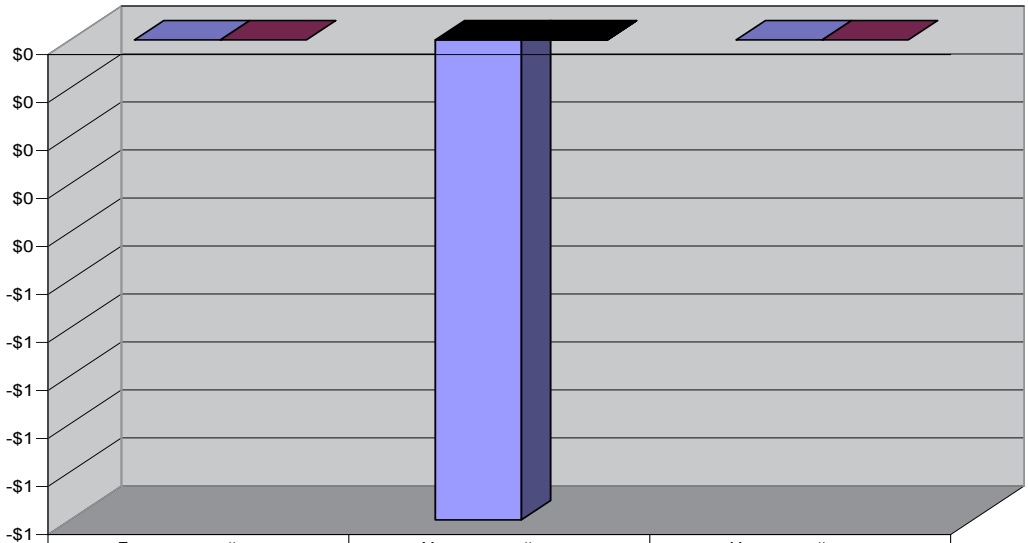
Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харьковской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МАЙ 2012 ГОД- МАЙ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам Харьковская область.



	Дергачевский р-он	Харьковский р-он	Чугуевский р-он
снижение стоимости в $ сотки земли. июль2012г-июль2013г.	$0	-$1	$0
снижение стоимости в % сотки земли. июль2012г-июль2013г.	0,0%	-0,1%	0,0%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ОФИСЫ ОТ 50 ДО 600 КВ. М) КЛАССА D. — F. ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

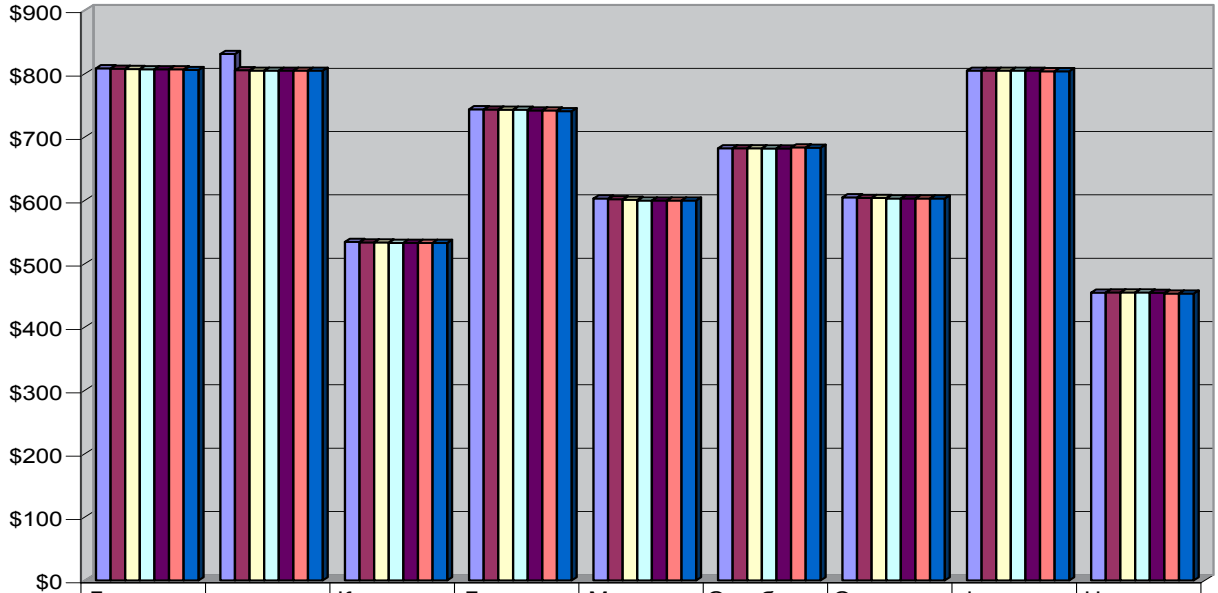
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харькова.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

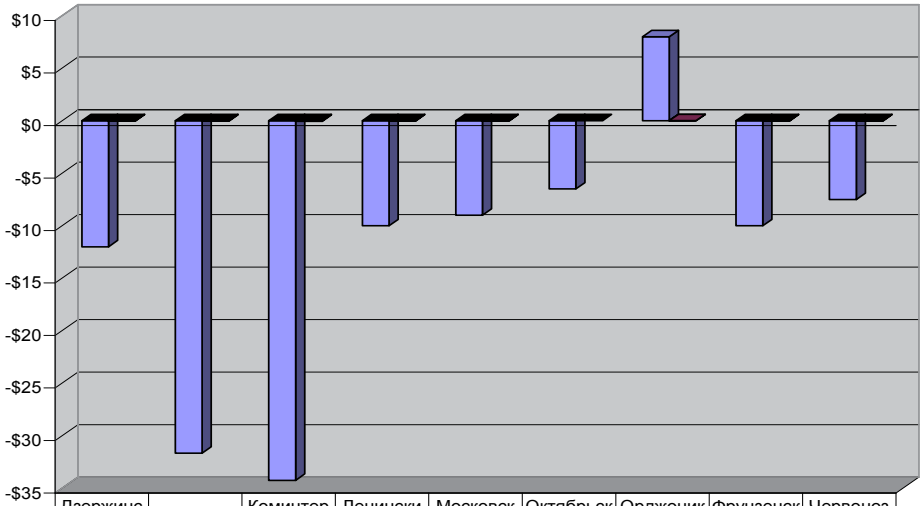
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь2013 г	$809	$831	$535	$744	$603	$683	$605	$805	$455
Февраль	$808	$806	$534	$744	$602	$683	$604	$805	$455
Март	$808	$805	$534	$743	$601	$683	$604	$805	$455
Апрель	$807	$805	$533	$743	$600	$682	$603	$805	$455
Май	$807	$805	$533	$742	$600	$682	$603	$805	$454
Июнь	$807	$805	$533	$742	$600	$684	$603	$804	$453
Июль	$806	$805	$533	$741	$600	$683	$603	$804	$453

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
соотношение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	-$12	-$32	-$34	-$10	-$9	-$7	$8	-$10	-$8
соотношение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	-1%	-4%	-6%	-1%	-1%	-1%	1%	-1%	-2%

КРОНА
производственно-правовая фирма

СТОИМОСТЬ АРЕНДНОЙ СТАВКИ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ОФИСЫ ОТ 50 ДО 600 КВ.М.) КЛАССА D. – F. ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ.

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

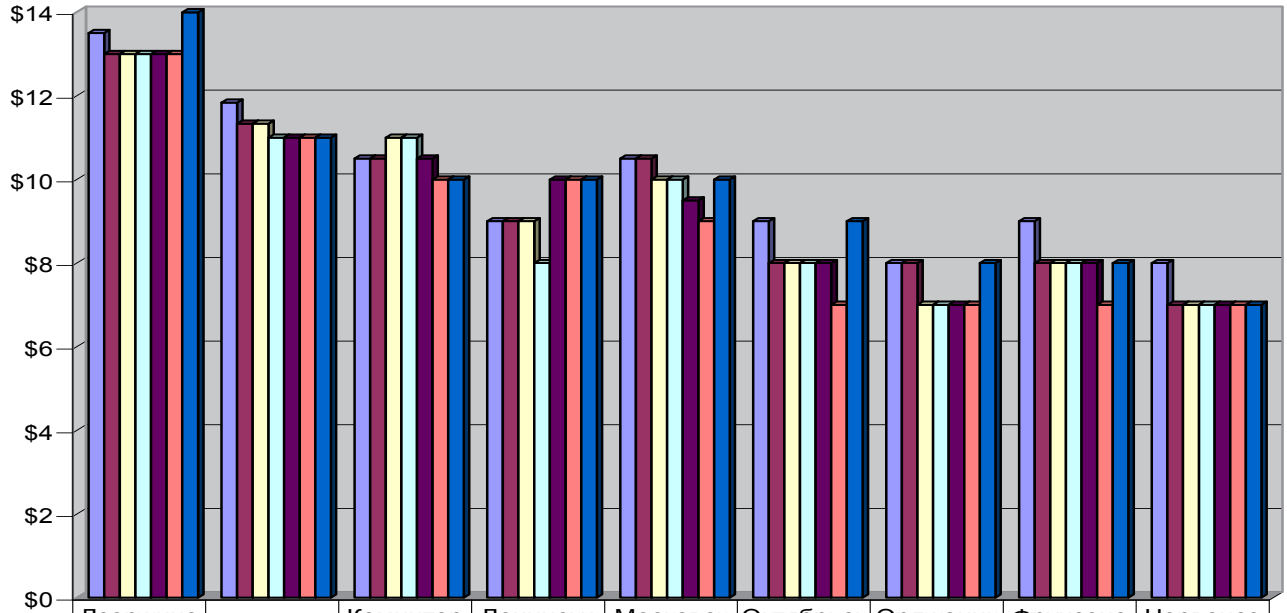
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харькова.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Стоимость арендной ставки кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса D. – F. по Административным районам города Харьков

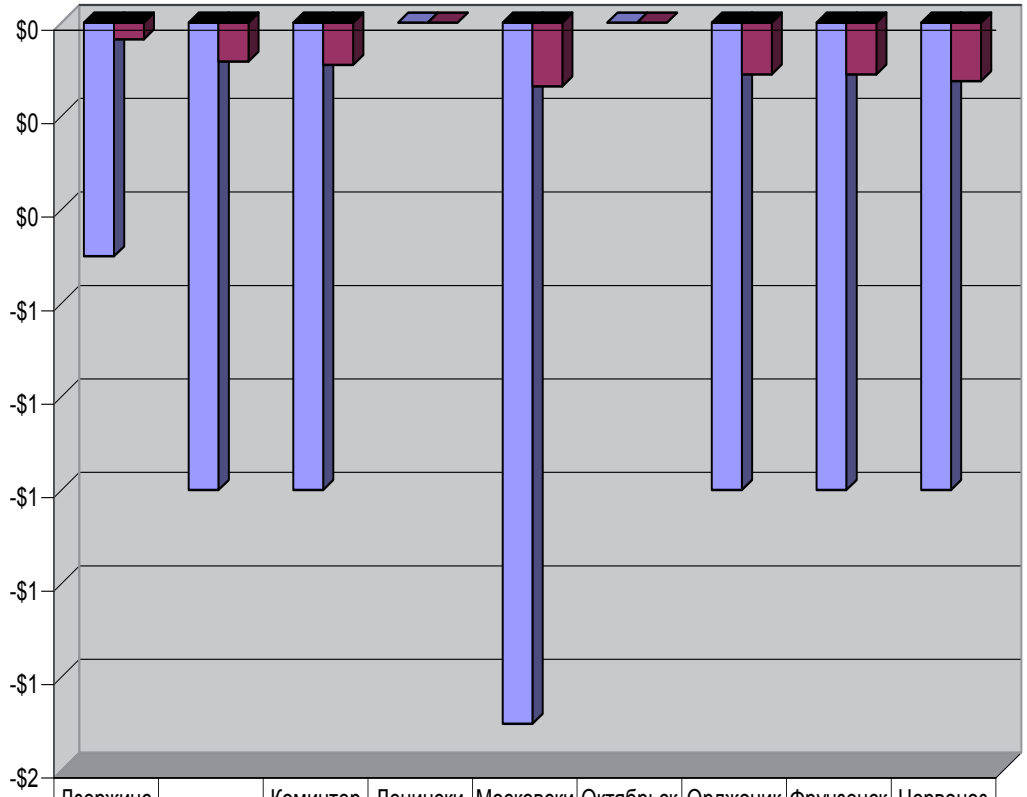


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь 2013	$14	$12	$11	$9	$11	$9	$8	$9	$8
Февраль	$13	$11	$11	$9	$11	$8	$8	$8	$7
Март	$13	$11	$11	$9	$10	$8	$7	$8	$7
Апрель	$13	$11	$11	$8	$10	$8	$7	$8	$7
Май	$13	$11	$11	$10	$10	$8	$7	$8	$7
Июнь	$13	$11	$10	$10	$9	$7	$7	$7	$7
Июль	$14	$11	$10	$10	$10	$9	$8	$8	$7

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости арендной ставки кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса D. – F. по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
снижение стоимости кв.м. коммерческой аренды (Офисы) в $ июль2012г-июль2013г.	-$1	-$1	-$1	$0	-$2	$0	-$1	-$1	-$1
снижение стоимости кв.м. коммерческой аренды (Офисы) в % июль2012г-июль2013г.	-4%	-8%	-9%	0%	-14%	0%	-11%	-11%	-13%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КАФЕ БАРЫ МАГАЗИНЫ РЕСТОРАНЫ ПЛОЩАДЬЮ 100-600 КВ.М.) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

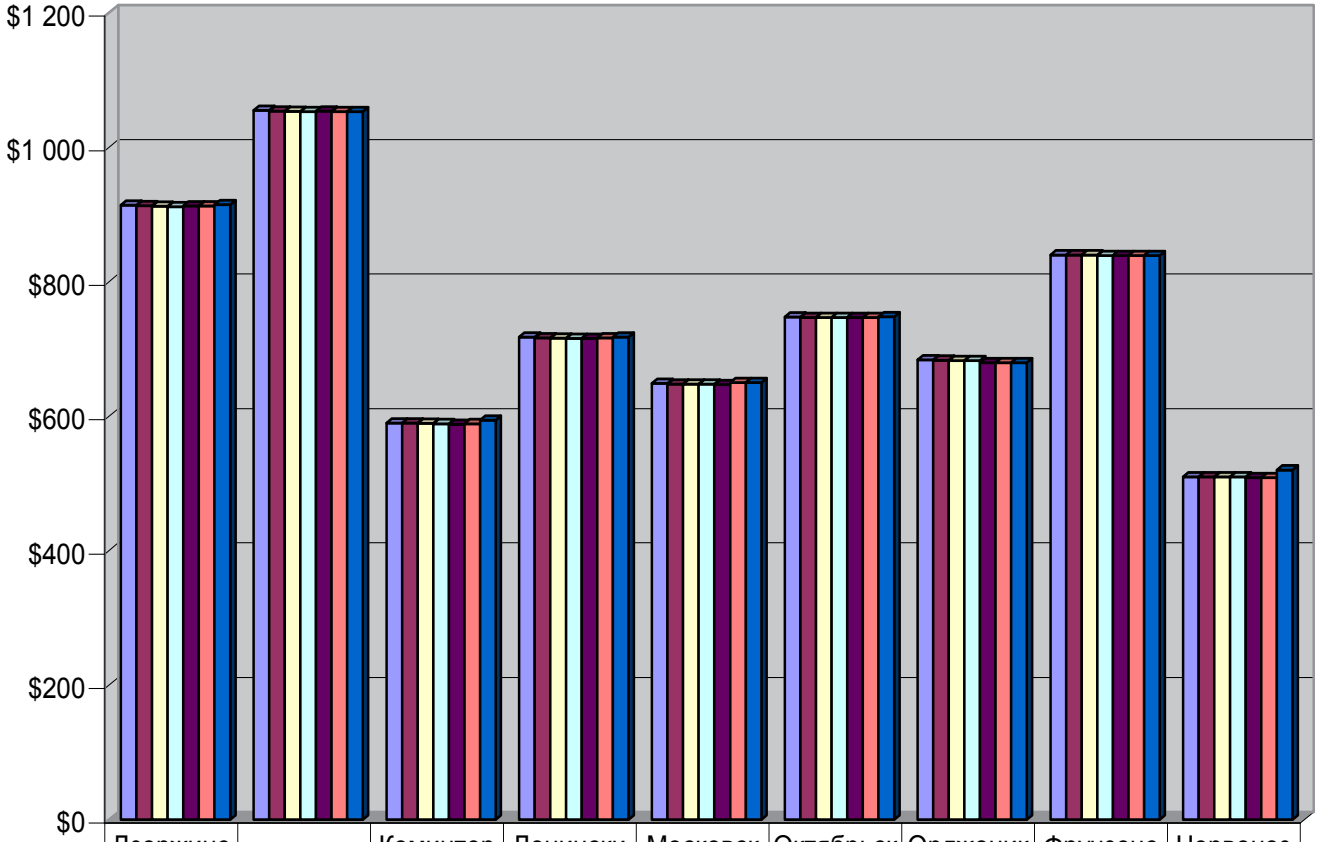
Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящиев стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему

в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимость кв.м. (торговой недвижимости 100-600 кв.м.)
Класс 8. Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).
Класс 9. Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта).
Класс 10. Нежилые помещения свободного назначения Кафе Бары.
Класс 11. Нежилые помещения свободного назначения Рестораны.
по Административным районам города Харьков



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь2013 г	$914	$1 055	$590	$718	$649	$748	$684	$840	$510
Февраль	$914	$1 054	$590	$717	$648	$747	$684	$840	$510
Март	$913	$1 054	$590	$717	$648	$747	$683	$840	$510
Апрель	$912	$1 053	$589	$716	$648	$747	$683	$839	$510
Май	$913	$1 054	$588	$716	$647	$747	$680	$839	$509
Июнь	$913	$1 053	$589	$717	$650	$747	$680	$839	$509
Июль	$915	$1 053	$594	$718	$650	$748	$680	$839	$520

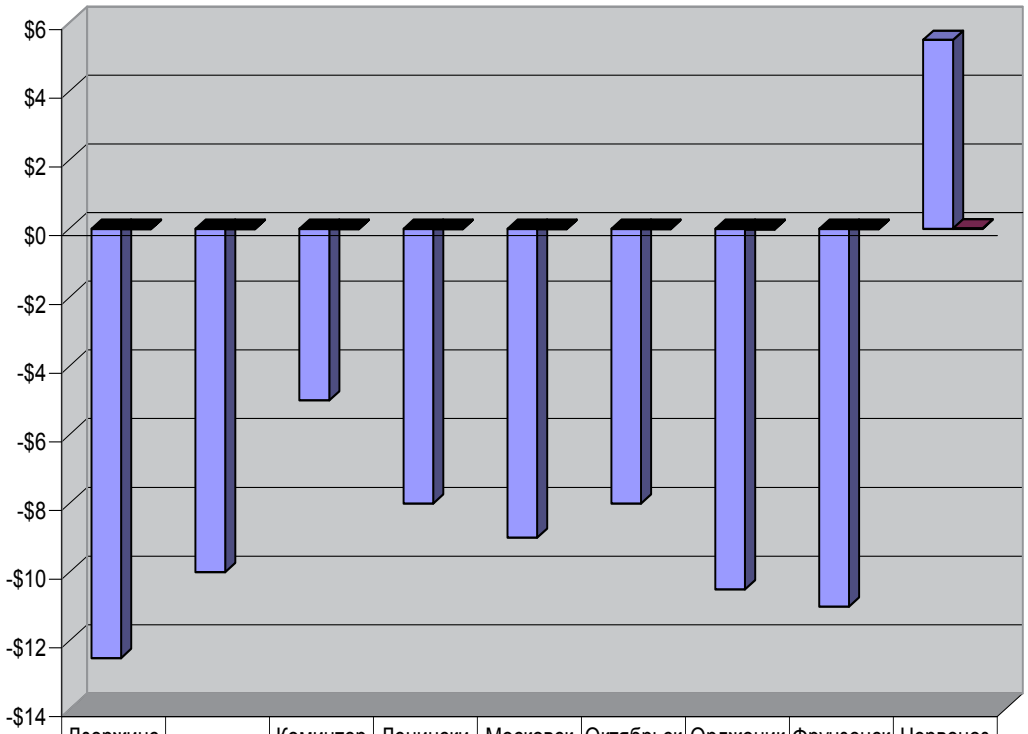
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков. За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение стоимость кв.м. (торговой недвижимости 100-600 кв.м.)
Класс 8. Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).
Класс 9. Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта).
Класс 10. Нежилые помещения свободного назначения Кафе Бары.
Класс 11. Нежилые помещения свободного назначения Рестораны.
по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
соотношение стоимости в $ кв.м. июль2012г-июль2013г.	-$13	-$10	-$5	-$8	-$9	-$8	-$11	-$11	$6
соотношение стоимости в % кв.м. июль2012г-июль2013г.	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-1%	-2%	-1%	1%

СТОИМОСТЬ АРЕНДНОЙ СТАВКИ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ 50 ДО 600 КВ.М.) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ.

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящиев стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

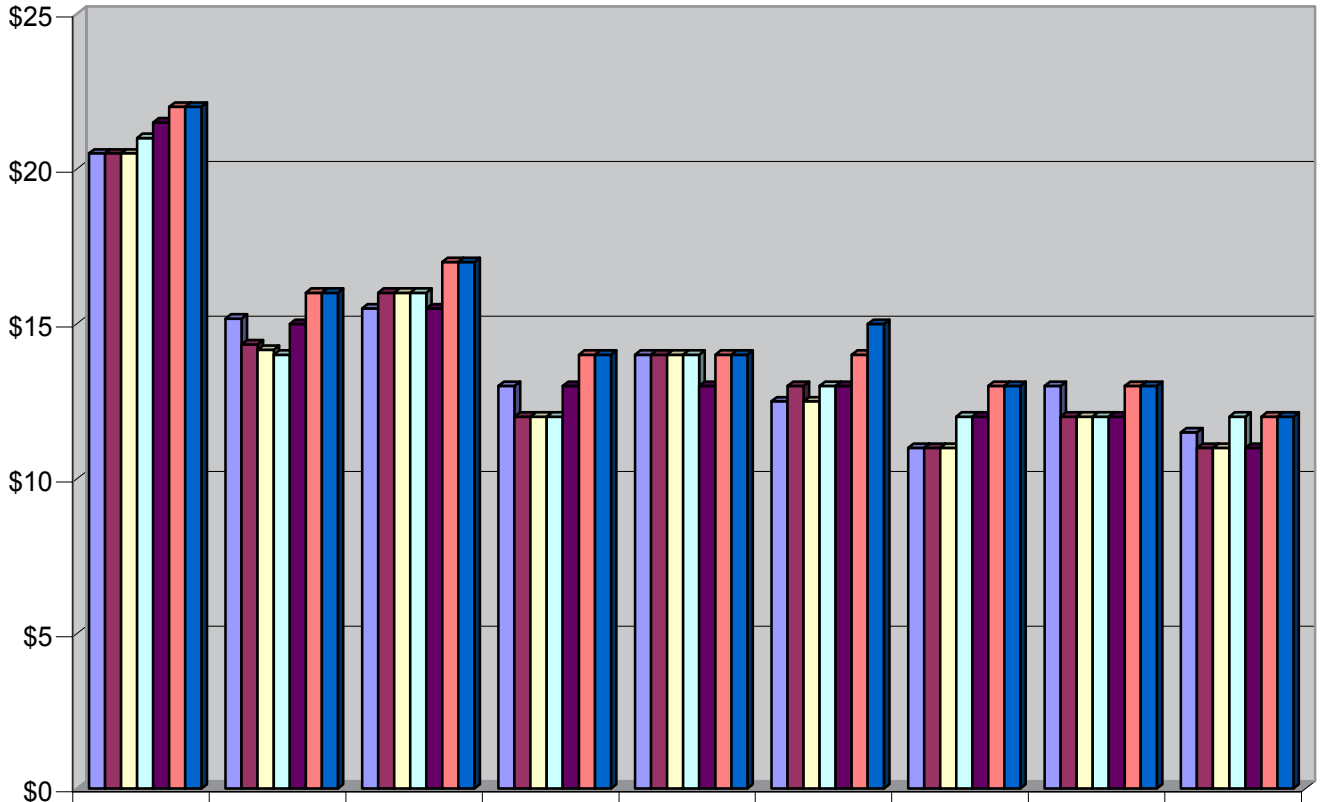
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему

в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2013 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД
КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Стоимость арендной ставки кв.м. (торговой недвижимости 100-600 кв.м.)
Класс 8. Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).
Класс 9. Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта)
Класс 10. Нежилые помещения свободного назначения Кафе Бары
Класс 11. Нежилые помещения свободного назначения Рестораны
по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
Январь 2013	$21	$15	$16	$13	$14	$13	$11	$13	$12
Февраль	$21	$14	$16	$12	$14	$13	$11	$12	$11
Март	$21	$14	$16	$12	$14	$13	$11	$12	$11
Апрель	$21	$14	$16	$12	$14	$13	$12	$12	$12
Май	$22	$15	$16	$13	$13	$13	$12	$12	$11
Июнь	$22	$16	$17	$14	$14	$14	$13	$13	$12
Июль	$22	$16	$17	$14	$14	$15	$13	$13	$12

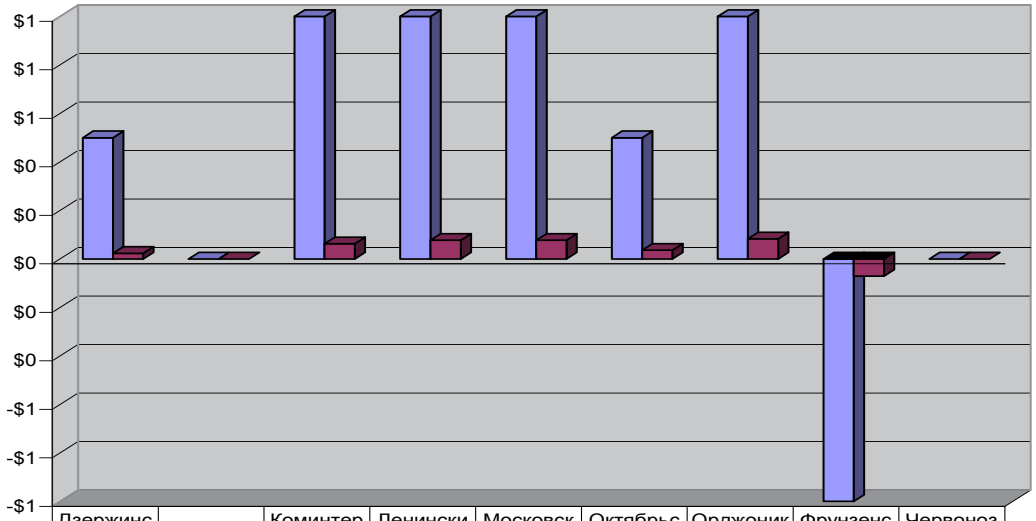
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков. За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИЮЛЬ 2012 ГОД- ИЮЛЬ 2013 ГОД.
ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)
Соотношение арендной ставки кв.м. коммерческой недвижимости (торговая недвижимость от 50 до 600 кв.м.) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червоноз аводской
соотношение стоимости кв.м. торговой аренды (Магазины Рестораны) в $ июль2012г-июль2013г.	$1	$0	$1	$1	$1	$1	$1	-$1	$0
соотношениеповышение стоимости кв.м. торговой аренды (Магазины Рестораны) в % июль2012г-июль2013г.	2%	0%	6%	8%	8%	4%	8%	-7%	0%

КРОНА
производственно-правовая фирма

КАК ПОВЕДУТ СЕБЯ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ОСЕНЬЮ, КАКИЕ КВАРТИРЫ СЕЙЧАС ПРЕДЛАГАЮТ ХАРЬКОВЧАНАМ ЗАСТРОЙЩИКИ И ПОЯВЯТСЯ ЛИ В НАШЕМ ГОРОДЕ НЕБОСКРЕБЫ, «КАПИТАЛУ» РАССКАЗАЛ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО РЫНКАМ И ИНВЕСТИЦИЯМ АСНУ, ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ И ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО НЕДВИЖИМОСТИ, ИНВЕСТИЦИЯМ И СТРАТЕГИЧЕСКОМУ РАЗВИТИЮ ХФЕБА, ДИРЕКТОР ООО «ППФ «КРОНА» ИГОРЬ БАЛАКА

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ БЫЛ НУЖЕН, ЧТОБЫ ПЕРЕСЧИТАТЬ КРУПНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

— Игорь Николаевич, рынок уже адаптировался к последним новациям, в частности к введению безналичной формы рассчетов, превышающих 150 тысяч гривен, с 1 сентября 2013 года?

— Это действительно был удар по рынку, точнее по тем участникам, котрые хотят купить или продать объект дороже 18-19 тысячи долларов. Теперь такие расчеты будут осуществляться только через банк. Дело в том, что, как правило, покупатели, подыскивающие себе недвижимость, хрянят деньги на эти цели в долларах. Соответственно, для осуществления сделки их нужно будет продать по курсу покупки, положить на счет в банке, заплатить за перевод на счет продавца. Продавец, в свою очередь, за обналичивание тоже платит комиссионные банку. И если у него самого нет потребности в приобретении другой недвижимости, скорее всего, он будет переводить их в доллары США, учитывая общую нестабильную ситуацию на валютном рынке Украины. Такая операция мало того что существенно затруднит процесс заключения сделки, но и на 3-5% повышает стоимость трансакционных издержек, то есть издержек по приобретению.

Кроме того, уже сейчас возникает масса вопросов: каким образом будет происходить передача денег? Сколько времени они будут доходить? Как будут осуществляться одновременные сделки, а ведь 70% операций на рынке недвижимости — это сделки, когда люди продают недвижимость и одновременно что-то покупают. Деньги у них проходят транзитом. Они либо улучшают, либо ухудшают свои жилищные условия. Появляется очень много вариантов для мошеннических действий: со счетами, с банками и пр. Не понятно, как будут осуществляться одновременные сделки по опекунским советам...

— Как на это отреагировали участники рынка?

— Увидев эти новации, активизировались как продавцы, так и покупатели недвижимости, не желая дожидаться ключевой даты — 1 сентября. Так, в мае, июне и начале июля мы отмечали значительный всплеск активности на рынке — до 25%. Наученные кризисом 2008 года, когда однокомнатая квартира на Павловом Поле, оцениваемая ранее в 50 тысяч долларов, через полгода — в январе 2009 уже продавалась за 25 тысяч, продавцы стали рассуждать: лучше было тогда продать за 40 тысяч и все равно оказаться в значительном плюсе, чем дожидаться, когда стоимость недвижимости упадет в два раза. Покупатели, со своей стороны, тоже переполошились. У нас ведь НБУ проводит целенаправленную политику: сначала появились будоражащие слухи о налоге с выплаты недвижимости, потом ввели безналичный расчет, наверняка еще что-то планируется. А у многих на руках скопилась долларовая масса. Если те, кто занимается бизнесом, понимают, как они могут эти деньги перевести, обналичить, инвестировать, то обычные граждане не знают, что с ними делать. Поэтому пытаются вложиться в тот актив, который им понятен.

Кроме того, на рынок повлияло еще одно событие: с 1 августа 2013 года вводятся новые правила оценки недвижимости. Теперь этим имеют право заниматься только специализированные организации, единственная задача которых — оценивать недвижимость при отчуждении в целях налогообложения. К сожалению, механизм работы таких оценщиков был не совсем прозрачным, поэтому на 1 июля 2013 года всего 40 оценщиков со всей Украины прошли аттестацию. Соответственно, если в Украине около четырех тысяч оценщиков, это будет создавать определенную проблему для покупателей и продавцов объектов недвижимости. В июле были открыты новые курсы, и оценщики сейчас пытаются судорожно записаться на них за достаточно большие деньги.

Сейчас активность на рынке идет на спад. Скорее всего, в августе по инерции какая-то активность еще будет присутствовать, а в сентябре рынок замрет. Это не значит, что рухнут цены. Наоборот. С учетом компенсации издержек, которые несут продавцы по сделкам, они могут чуть-чуть повыситься. Но, вероятнее всего, активность на рынке в сентябре упадет, в октябре-ноябре, она вернется, и к декабрю (ноябрь и декабрь традиционно самые активные месяцы) рынок восстановится. Харьков ведь студенческий центр, плюс город с миграционными потоками, да еще и приграничная территория. Поэтому недвижимость всегда будет востребована, во всяком случае в дешевом сегменте.

— А как сказалось на рынке введение налога на недвижимость?

— Практически никак. Потому что в соответствии с последними законодательными инициативами, 97% украинцев из-под этого налога выведены. Если раньше тот, кто имел больше одного объекта недвижимости, чтобы сдавать в аренду, попадал под налог, теперь выведен из-под налогообложения. Не коснулся налог и владельцев нежилой недвижимости. Хотя это именно тот сегмент, где можно было бы взимать налоги — очень многие в Харькове владеют коммерческой недвижимостью и сдают ее в аренду. Очень интересно

подметила профессор Харьковского государственного экономического университета Наталья Внукова: по ее подсчетам, затраты на администрирование этого налога больше, чем собирается самих средств. Возникает вопрос вообще о целесообразности его введения. Видимо, были какие-то другие мотивы, например, сосредоточить информацию о владельцах жилой недвижимости, получить доступ к такой информации не только налоговым органам, но и другим организациям, в том числе банкам, сконцентрировать данные по крупным владельцам недвижимости... Единственные, кто пострадал от введения налога, это строительные компании — они должны теперь платить как юрлица. Но за полгода многие уже научились с этим бороться и стараются не оформлять право собственности до тех пор, пока этого не требует покупатель, и стараются продать по каким-то схемам, не вступая в право собственности.

ХРУЩЕВКИ ЕЩЕ БУДУТ «ЖИТЬ» ДОЛГО

— Как, по-вашему, будут вести себя цены?

— По ценам существуют три сценария. Вероятность первого оценивается в 10-15% и предполагает объявление Украиной дефолта. Так, журнал «Корреспондент» опубликовал данные рейтингового агентства Standard & Poor's, который увеличил риск объявления дефолта Украиной с 38% до 44,5%. Это свидетельствует о том, что, по мнению этого рейтингового агентства, Украина входит в десятку стран, в которых вероятен дефолт. Если он будет, стоимость недвижимости упадет на 20-30%.

Но наиболее вероятный сценарий (50-60%) — цены будут колебаться в районе 5-7% как в ту, так и другую сторону.

Хотя не исключается и возможность более серьезного роста стоимости недвижимости, поскольку ставки по депозитам падают, возможности инвестировать нет, очень многие рассматривают малоформатную недвижимость — одно- и двухкомнатные квартиры как альтернативу депозитам. Предложение такого жилья уже не такое большое, не так много выводится на рынок и объектов первичной недвижимости, поэтому некоторые аналитики прогнозируют, что рост стоимости недвижимости, как правило на дешевый сегмент, может составить 10-15%.

— Некоторые эксперты озвучивали и такую перспективу: цены на хрущевки и старое жилье к осени упадут на 10-15%...

— Такая ситуация актуальна для Киева, но не для Харькова. В Харькове больших объемов нового строительства нет, идет так называемая точечная застройка. Всего около пяти компаний здесь строятся, поэтому такого диссонанса между хрущевками и новым жильем практически не наблюдается. Конечно, хрущевки — это дома, которые морально изношены и исчерпали свой ресурс, но им альтернативы пока нет. У нас целые районы, начиная от Павлова Поля, более менее престижного района, до Новых домов и старой Салтовки забиты хрущевками, комплексной программы по реконструкции этих районов нет, поэтому и альтернативы им нет. Так что спрос на хрущевки будет оставаться, особенно в сегменте 1-2-комнатных квартир.

— Куда вообще движется стоимость квадратного метра? В перспективе цены тоже будут расти?

— Сейчас стоимость квадратного метра примерно колеблется возле одной черты. В 2009 году рынок недвижимости достиг дна. С этого момента стоимость недвижимости выросла процентов на 20. Она росла не такими галопирующими темпами, как в 2004-м, 2005-м и даже 2007-м, когда ежегодный рост составлял 30-40%. Но тем не менее среднюю динамику по 5% в год она до сих пор давала. Рынок сам себя нашел. В отличие от России, где сбербанком был потрачен триллион рублей на кредитование ипотечных программ, у нас ипотека практически не представлена. Поэтому рынок сам себя нашел, сам себя отрегулировал и, в зависимости от внешних факторов, чуть-чуть колеблется. Но в целом есть положительная динамика, когда стоимость понемногу растет в определенных сегментах, в частности дешевого жилья. Если речь идет о 3-4-комнатных квартирах, то этот сегмент демонстрирует или нулевой рост или незначительное падение. В целом, если смотреть по рынку, то высоколиквидные квартиры продаются, а 3-4-комнатные продаются только тогда, когда стоимость по ним чуть-чуть снижается.

КВАРТИРЫ В ХАРЬКОВЕ ПОКУПАЮТ ДАЖЕ В АВАРИЙНЫХ ДОМАХ

—Можно ли ожидать, что тенденция снижения цен на 3-4 комнатные сохранится?

— Пока она сохраняется. У нас всегда из кризиса первыми выходят гостинки, 1-2-комнатные квартиры, за ними — дешевые дома, третьими восстанавливаются 3-4-комнатные квартиры и дома площадью 150-200 кв. м., потом большие дома. И последний сегмент, который выходит из кризиса, — это земельные участки.

— Разница между ценой на 1-, 2-, 3-, 4-х комнатные квартиры сохраняется? Или разрыв сокращается?

— Сейчас 1- и 2-хкомнатные квартиры на Алексеевке идут по цене 1100-1200 долларов за кв. м., 3-хкомнатная колеблется в районе 1000 долларов за 1 м^2, а 4-хкомнатную можно купить по 800 долларов за кв.м.

— То есть, Вы хотите сказать, что четырехкомнатную квартиру сейчас можно купить по цене трехкомнатной?

— Совершенно верно. Если на Алексеевке 1-комнатная идет за 35-40 тысяч долларов в зависимости от ремонта, планировки и т.д., 2-хкомнатная стоит 48-54 тыс., трехкомнатная — 57-70 тыс, то 4-хкомнатную тоже можно купить за 70 тысяч. Почему взята для примера Алексеевка? Потому что это своего рода медианный район — с нормальной транспортной развязкой, хорошей инфраструктурой, более-менее зеленый. В предпочтениях харьковчан он находится посередине

между элитными районами — центральными — и спальными, которые находятся на окраине.

— Из каких квартир чаще всего съезжают?

— Определенной тенденции нет. На каждый сегмент есть свой покупатель. Если у человека есть определенная сумма денег, то, пусть без удовольствия, но по необходимости он идет в пятиэтажку. Если денег больше, ищут дом получше.

— Что, покупают даже в аварийных домах?

— Да. Если на дом получен правоустанавливающий документ, если денег имеется немного, то покупают и такие квартиры. Однокомнатные квартиры в старом доме, например, стоят 23-24 тысячи долларов. Соответственно, стоимость однокомнатной в пятиэтажке на Павловом Поле — 32-35 тысяч, а на Алексеевки от 35 тысяч.

— Неужели Павлово Поле дешевле Алексеевки?

— За счет огромного количества хрущевок. А вот стоимость квартир в высотных домах, например, выше, чем на Алексеевке. Это очень неоднородный по своему составу район, он застраивался в начале 50-х и последние постройки там появились в 90-х, и даже сейчас есть новострои — те же «Светлый», «Ультра», «МКДУ», «Монте Плаза». Поэтому он крайне неоднородный, пользующийся большой популярностью и очень растянут по стоимости по объектам.

— А как обстоят дела в других районах города?

— Другие районы более специфические и здесь большое значение имеет удаленность от метро. Например, в районе Холодной Горы 1-комнатная квартира в хрущевке без ремонта не в лучшем состоянии возле рынка или станции метро может стоить 31500-32000 тысячи долларов, а двухкомнатная квартира через две остановки от этой однокомнатной в домах довоенной постройки площадью 45 м можно купить всего за 35 тысяч. То есть разница в стоимости небольшая, потому что слишком большое значение имеет близость к метро. Та же самая ситуация в микрорайоне «Олимпийский» на Новых Домах, та же ситуация на Салтовке и в районе Пески: все что до Гвардейцев-широнинцев ценится на 15-20% дороже, чем недвижимость, которая расположена дальше (ул. Тракторостроителей, ул. Светлая и т. п.).

— Мне рассказывали, что риэлтеры рекомендуют покупателям Северную Салтовку...

— Северная Салтовка просто позже всех застраивалась. Поэтому с точки зрения социальной инфраструктуры там более свежие объекты. Кроме того, многие объекты там покупались за живые деньги, соответственно, по сравнению со старой Салтовкой, где шло отселение из сел, на Северной Салтовке контингент другой. И хотя в зависимости от удаленности от метро — Северная-1 это или Северная-4 — цены там тоже колеблются, но в этом районе — и это главное, что привлекает покупателей, там очень много квартир с улучшенной планировкой, отличающейся от типовой застройки в спальных районах. Только за счет того, что эти квартиры функционально лучше, эти квартиры пользуются большей популярностью. Как правило, улучшеная планировка — это кухня более 8 метров, раздельные комнаты, а не проходные или смежно-параллельные. Исходя из этих факторов стоимость несколько выше, чем в других спальных районах: 1-комнатная — от 30 тысяч, 2-хкомнатная — от 45 до 55 тысяч (в зависимости от этажности, месторасположения), 3-хкомнатные — от 50 тысяч.

В ХАРЬКОВЕ СТАЛИ ВОЗВОДИТЬ ГОСТИНКИ ЗАПАДНОГО ОБРАЗЦА

— Как выглядит самая дорогая квартира в Харькове?

— Из тех, которые мы знаем, это квартиры в комплексе Садовая горка (новострой на Госпроме напротив зоопарка), где квадратный метр стоит 4 тысячи долларов. Они полностью с ремонтом. Соответственно, самые дорогие дома — на Шатиловке и в Сокольниках: с внутренними работами, бассейнами, площадью от 700 до 1000 кв.м., в трех-четырех уровнях, с гаражом на 5-6 машин, стоимостью порядка 2,5 млн долларов.

— А самое дешевое жилье?

— На ХТЗ квартиры гостиного типа — бывшие комната в общежитии — в убитом состоянии были по 7-8 тысяч. Дома или части дома, опять же по состоянию, не в очень престижных районах шли по цене от 10 до 12 тысяч долларов. Но дома часто ценятся за участок, наличие коммуникаций, геодезию и конфигурацию участка. Если, например, участок шириной 8 кв. м., на котором очень трудно что-то построить, то он никому и не нужен.

— Какие районы сейчас на пике популярности?

— Самые популярные сейчас районы — Шатиловка и Сокольники. В Сокольниках не так много предложения, поскольку там довольно новые дома. На Шатиловке популярны как земельные участки, так и дома, потому что там нормальные коммуникации, этот район находится недалеко от центра. Следующий по заинтересованности — район Павлово Поля. За ним идет территория от Павлово Поля до Жилярди. Затем следуют районы Алексеевка — Даниловка, Малая Даниловка, Холодная Гора. И дальше уже Лысая Гора, Фрунзенский и Орджоникидзевский районы, хотя там тоже есть коттеджные поселки, пользующиеся популярностью. В чем особенность домов — если квартиры выбирают в каком-то районе, в привязке либо к месту работы, либо к социальным объектам (школа и т. д.), либо к знакомым друзьям, то дома настолько индивидуальны, что их, как правило, ищут по стоимости. А поскольку хороших домов не так много, в своем сегменте покупатель не столько подвержен привязке к району.

— Изменилась ли ситуация со спросом по районам?

— Нет. У нас спрос фактически во всех районах одинаковый. Единственное изменение: в Харькове в последние три года наблюдается тенденция к строительству под ключ или реконструкции объектов недвижимости так называемого гостиного типа. Это комнаты от 14 до 20-25 кв. м. уже с ремонтом,

а некоторые иногда и с мебелью — по западному образцу. Такое жилье востребовано, его приобретают либо молодые семьи, либо одинокие молодые харьковчане, либо те, кто существенно ухудшают свои жилищные условия. Из удобств в них предусмотрены, как правило, здесь же в комнатах, санузел, умывальник, душевая кабинка, может находится рабочая стенка с варочной плитой. Эти объекты появляются на месте бывших админкорпусов, админзданий, общежитий, там проведена определенная работа по смене коммуникаций, может быть перепланировка. Некоторые объекты облагораживаются, делаются ландшафтные работы. Все это требует не такого большого денежного вливания, как новое строительство, зато в них можно въехать и жить, можно сдавать, поэтому они пользуются популярностью.

Это тот сегмент, который до кризиса вообще не рассматривался почему-то: были или очень дешевые гостинки в общежитиях, или однокомнатные квартиры, промежуточного жилья эконом-класса не было. Он всплыл после кризиса. Мы знаем как минимум о 7-8 проектах, которые сейчас запускаются, и еще около восьми проектов уже реализовано. Это реальная альтернатива однокомнатным квартирам для тех, кто накопил 15-20 тысяч. Они могут позволить себе это жилье без привлечения кредитных средств.

— В каких районах они появляются?

— Одесская, Зерновая, Котлова, Салтовка — районы, «богатые» на админкорпуса.

ХАРЬКОВЧАНЕ НАУЧИЛИСЬ ЦЕНИТЬ КАЧЕСТВО

— А вообще, какие дома сейчас предпочитают строить — бюджетные или бизнес-класса?

— Строительные или девелоперские компании стараются строить ликвидное жилье, поэтому строят в основном дома эконом-класса. Причем, если до кризиса были востребованы однокомнатные квартиры площадью от 45 квадратных метров, то сейчас эта планка снижается до 40-36 м^2. С троят в основном дома, которые пользуются спросом, то есть с 1- и 2-хкомнатными квартирами в спальных районах, с хорошей инфраструктурой. Но востребован также сегмент бизнес-класса — такие дома находятся точечно: либо начали строиться после кризиса, либо достраиваются кризисные объекты, которые имеют хорошее качество строительства. При этом большое значение имеет качество строительства: харьковчане научились считать деньги, и многие, когда приобретают недвижимость, вникают в строительные вопросы. Поэтому проекты с хорошими домами востребованы, проекты с низким качеством стоят по несколько лет.

— А небоскребы могут у нас появиться?

— Очень интересный вопрос. Вообще, небоскребы, по большому счету, везде востребованы. Но вопрос — где их строить. В Харькове их потенциально можно возводить в районе старого центра, например, за новым цирком, где уровень грунтовых вод невысок. Но этот район не очень развит с точки зрения транспортной инфраструктуры. Поэтому сейчас самые большие постройки в нашем городе — это 25-этажные здания, и в ближайшие 5-10 лет небоскребы как объекты, требующие наибольших инвестиций, будут не сильно выгодны и в них не будут вкладывать.

Вообще, небоскребы — это больше имиджевые проекты. Гарвардские аналитики, например, приводили интересные данные, называя одним из факторов дефолта страны либо отдельной компании именно строительство небоскребов — соответственно либо тотально в стране, либо этой компанией. Идет бурный рост, деньги некуда девать, их вкладывают в имиджевые проекты, а через некоторое время наблюдается дефолт — так, например, было во время Великой депрессии в США, когда в 20-х годах в Штатах стали массово появляться небоскребы.

Вообще, эти объекты не представлены на рынке и не генерируют спрос. Иногда люди не знают, что они хотят там недвижимость, пока не увидят. Поэтому я достаточно скептически отношусь к строительству небоскребов в течение 5-10 лет. Затем — вполне может быть. В Киеве, например, такие проекты уже реализуются.

ЖИЛЬЕ ЗА ГОРОДОМ УЖЕ НЕ АКТУАЛЬНО

— Одно время в Харькове наблюдалась тенденция переезда харьковчан за город. Как обстоят дела сейчас?

— Сейчас, скорее, идет обратный процесс. Миграция в основном происходит туда, где есть деньги. А они сосредоточены в городах-миллионниках и в столице, поэтому люди мигрируют туда. Мы проводили маркетинговое исследование и составляли портрет типичного покупателя участка за городом. Как правило, это человек от 35 до 50 лет, имеющий стабильный источник заработка: либо собственный бизнес, либо высокооплачиваемую работу (в том числе неофициальную), владеющий двумя машинами, у которого есть семья. Ему уже тесно в 3-х или 4-хкомнатной квартире, он старается выехать на свободу по примеру американских семей. К сожалению, кризис подрубил крылья средней прослойке. Очень многие, кто начинал строить, а как правило, такое жилье либо строится, либо покупается за кредитные деньги, остались со своими недостроями и кредитами, не зная, что теперь с этим делать.

Хотя в это же время — в 2009-2010 годах харьковчане, особенно те, кто потерял работу, продавали жилье, чтобы банально выжить, и уезжали в пригород, где более дешевое жилье и свои огороды. Некоторые обустраивали теплицы — с цветами, овощами и т. д. Но в начале 2011 года эта тенденция уже не наблюдалась.

КРОНА
производственно-правовая фирма

ПРОДАВЦЫ САМИ НАЧАЛИ КРЕДИТОВАТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ, МИНУЯ БАНКИ

— Когда в помощь харьковчанам будет ипотека?

— Ипотеки в стране сейчас нет. Государственные программы не в счет: если на полуторамиллионный город всего лишь 30 молодых харьковских семей получили поддержку по проекту «Молодежное кредитование», это свидетельствует о возможностях такой программы. Самой же ипотеки в Украине практически нет. При ставке 25-30% особенно при ануитетных платежах выплачивать дополнительно стоимость объекта недвижимости нет смысла. К ипотеке прибегают, как правило, лишь когда для своих потребительских целей берется кредит под залог недвижимости, в том числе коммерческой — для юрлиц. И еще, может, когда в банке берется небольшая сумма, которой не хватает для приобретения недвижимости. Например, квартира стоит 50 тысяч долларов, не хватает 10 тысяч.

Банки в последнее время очень ужесточили требования как к первоначальному взносу, так и к официальным доходам, часто не принимая во внимание доходы предпринимателя, потому что те могут приписать себе несуществующие доходы. Поэтому значительная часть населения, которая обладает возможностями, но не может официально подтвердить свои доходы, просто физически не может получить кредиты. Так что ипотека скорее мертва, чем жива.

Но что интересно — в последнее время стали представлять свои кредитные программы сами застройщики — и они более лояльны. В последнее время мы наблюдаем внедрение в Харькове американских схем кредитования продавцом покупателя. Это не прямая рассрочка, а именно кредит с выплатой процентов, предоставляемый физическими лицами. И это пользуется популярностью: не надо связываться с банками, не надо доказывать, что ты платежеспособный и т. д.

НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НЕЛЬЗЯ ВЕРИТЬ НА СЛОВО

—- Какие аферы сейчас происходят на рынке недвижимости и что вы можете порекомендовать харьковчанам?

— Самые распространенные — когда конторы продают информацию об объектах аренды. Они просят предоплату, вручают адрес, может, даже встречу назначить, клиент оплачивает услуги и выезжает по указанному адресу, но никого там не обнаруживает. Когда приходит в эту контору снова — денег ему никто не возвращает, а наоборот охранники выталкивают на улицу. Эта проблема в последние три года расцвела буйным цветом. Видимо, не без чьей-то помощи.

Возникают и такие проблемы с арендой, когда субарендатор каким-то образом получает документы собственника и сдает его квартиру 10-15 лицам.

Кроме того, очень часто мошенничают при выплате задатка, после чего собственник отказывается продавать объект. Также фиксируются факты подделки документов. А еще нередко мошенник в договоре купли-продажи указывает заниженную стоимость, а потом добивается признания сделки недействительной. Квартира ему возвращается, и он остается со значительным «вершком», поскольку ему приходится возвращать деньги по договору, а не ту сумму, которую он реально получил от покупателя.

Очень активно мошенничают при составлении договоров долевого участия со строительными компаниями, которые затем не в состоянии выполнить свои обязательства — и не поймешь, это было умышленное банкротство или так сложились обстоятельства.

Немало проблем возникает и по договорам пожизненного содержания — как с одной стороны (когда присматривают за бабушками и дедушками, а те неожиданно умирают), так и другой (когда бабушки или дедушки выламывают руки тем, кто с ними заключил договор, а потом в судебном порядке расторгают его).

Есть интересные киевские и московские схемы, в том числе по строительным компаниям, когда в бизнес-центре снималась контора под видом отдела продаж известной компании, перекоммутировались телефонные линии на несколько часов, и клиенты не доходили до нужного офиса, останавливаясь в этой псевдо-конторе в полной уверенности, что пришли в очень известную компанию.

Есть моменты, связанные с недобросовестной передачей денег. И при введении безналичной формы расчетов мы прогнозируем всплеск таких деяний, когда договор подписан, покупатель должен оплатить деньги, но он ошибается в одной цифре в номере счета, после чего деньги ему возвращаются, и он уже может диктовать свои условия продавцу.

Сейчас с освоением Интернета, покупатели и продавцы чаще стали находить друг друга напрямую. Не зная механизма сделки, веря друг другу на слово очень многие приобретают головную боль. Я не говорю, что агентства недвижимости святые, но у нас за 20 лет сформировались четкие алгоритмы действий и каждый пункт выстрадан. А когда люди верят друг другу на слово, возникает очень много вопросов по освобождению, по выписке, и т. д. И не столько даже мошенничество, сколько недобросовестное поведение одной или другой стороны приводит к тому, что люди начинают закатывать глаза и говорить: зачем я с этим связался. Поэтому могу пожелать тем, кто самостоятельно осуществляет сделку, чтобы они, как минимум, почитали какую-то литературу, как себя обезопасить. Или привлекли юриста для сопровождения.

Харьков, конечно, не Москва, где по некоторым оценкам каждая 7-я сделка мошенническая. Это и не Киев. Но проблема при покупке недвижимости возникают и здесь. В Харьковском союзе риэлтеров оценщиков уже даже сформирована база данных людей, которые представляют опасность для рынка.

КРОНА
производственно-правовая фирма

Уважаемые читатели! Мы продолжаем в нашем журнале публиковать авторскую колонку Игоря Балаки, посвящённую обзору бизнес-литературы. Все замечания, предложения или конструтивную критику Вы можете направлять автору на электронный адрес: ppf_krona@mail.ru

Известный американский писатель Джим Рон как-то произнес: «У бедных людей — большие телевизоры. У богатых людей — большие библиотеки». Не менее известный бизнес-тренер Дэн Кеннеди (обзор его книги я обязательно представлю в следующем номере нашего журнала), ярым поклонником которого я являюсь, высказался когда-то ещё жестче: «Любой бизнес-тренер — увлеченный читатель. Если не читаете, то проигрываете. Я считаю, что тот, кто не прочитывает хотя бы по книге в неделю, не может быть в теме! Заведите себе «полку лучшего» для книг, которые вы перечитываете раз в год или чаще, и авторов, у которых вы читаете все, чьи книги часто держите под рукой и открываете. По сути, это консультационный совет, составленный из писателей, с которыми вы общаетесь через их книги».

Вооруженный этими убойными аргументами от таких авторитетных личностей, я отправился на харьковский книжный базар (тот, что на Клочковской), с твердой уверенностью приобрести что-нибудь из любимого мною Кеннеди. Да, я прекрасно понимаю, что большинство литературы можно скачать в интернете бесплатно. Но книги мне как-то по-человечески ближе. Может это от отца, который ещё в советское время начал собирать свою библиотеку, которая, кстати, до сих пор пылится у него в книжных шкафах. Я помню его легкие и не очень истерики по поводу того, как я положил книгу, как я загнул страницу, где я их бросаю и пр. Где-то я его понимаю. Ведь наши родители и преподаватели учили нас бережно и осторожно обращаться с книгами. Все вы помните: не дай Бог, если учебник был порван. Но мне по душе другое руководство по обращению с литературой ещё одного знаменитого американца — Брайна Трейси. Он утверждает следующее: книга — это ваш рабочий инструмент, не бойтесь делать на полях заметки, подчеркивать, а иногда и вырывать нужные вам страницы и составлять из них архив нужной вам информации. Выведя для себя правило, читать не менее одной деловой книги в течение десяти дней, я всячески издеваюсь над моей библиотекой. Работая над источниками деловой литературы (книги, журналы), я обязательно карандашом выделяю понравившиеся моменты, для этого даже специально разработав классификацию информации: интересная, важная, архиважная. Есть свои неудобства, ведь такое чтение занимает намного больше времени. Но в том-то и дело, что не важно, что вы читаете, главное, как вы употребите прочитанное в жизни, и вообще, употребите ли? А эти заметки позволяют мне оперативно найти нужную мне вещь или цитату, если мне это очень нужно. Нет, я не ретроград. Информацию из интернета я тоже черпаю большими ведрами, но с книгами мне как-то уютней и комфортней. Но это все лирика.

И я, знаете ли, очень боюсь походов по книжным магазинам, и особенно на книжный рынок, в простонародье именуемый балкой. Дело в том, что там я становлюсь неадекватным. Чувствую себя хуже наркомана в поиске очередной дозы. Даже забежав за нужной книженцией на пару минут, я почему-то выхожу оттуда минимум через час с большим пакетом литературы на многие сотни, а иногда и тысячи гривен. Как я не пытался с этим бороться: и давал себе обещания не покупать новых книг, пока не прочту ранее приобретённые, и штрафовал себя, и даже пытался не брать с собой много денег. Но продавцы на рынке, зная меня, отпускали литературу в долг, видя, как лихорадочно блестят у меня глазки. Я вообще считаю их чем-то похожими на дилеров: первая доза бесплатно, а иногда и в долг отпустить сможем такому хорошему парню. Да и на ухо вкрадчиво шепчут: а посмотрите вот это, это вообще бомба. Знали ведь, стервецы, что книгу обратно не поволоку, а деньги — извольте, сегодня или завтра завезу. Не поймите меня неправильно, это не критика, а восхищение их талантом продажников, ведь они-то в отличие от многих других несут нам разумное, доброе, вечное

И вот, набирая у знакомой продавщицы очередной пакован книг, я очень уж злился на себя за свою слабохарактерность. Но сил сопротивляться не было. Я лихорадочно перелистывал несколько экземпляров и думал: так, это нужно, и это, а как же без этого. Разум вопил: «Остановись!!!», но я все откладывал и откладывал понравившееся мне. В сердцах я бросил: «Вы б мне что-нибудь бы по силе воле дали, а то я у Вас весь ларек скоро скуплю». И чудо тотчас же произошло. Очаровательный сейлз Юля, лукаво улыбнувшись, сказала: «Любой каприз за ваши деньги», и вручила книгу, которая существенно повлияла на мою жизнь. Келли Макгонигал, «Сила воли, как развить и укрепить».

Есть множество методик выбора понравившейся деловой литературы. Я придерживаюсь следующей: сначала прочитать информацию об авторе. В подавляющем большинстве, если это профессор-теоретик, я просто эту книгу откладываю (опять же, если знания

эти нужны для прикладного использования, а не для написания научных работ и диссертаций). Многие профессора, лекторы и бизнес-тренеры рассказывают нам, как управлять, как продавать, как планировать и пр. и пр. В большинстве своём — это все лабуда и туфта. Среди таких лекторов практически не отыщешь предпринимателей!

Руководители, вняв этим теоретическим гуру, пытаются внедрить все полученные знания у себя на практике. Слушают этот профессорский бред, вместо того, чтобы признать: а король-то голый (чтобы не показаться невеждой, из-за страха и прочее). Отсюда давно я вынес следующее: отбрасывайте такие советы по управлению моим предприятием, бизнесом или персоналом, от тех, кто не управлял им никогда прибыльно, или смейтесь над ним, как над анекдотом!

Лакмусовая бумажка (каждый раз пользоваться ею, когда планирую отслюнявить свои кровные за бизнес-консультацию или книгу) такая:

1. Советовать будет человек, который был в моей ситуации и успешно сделал то, что надеюсь сделать я!

2. У этого человека есть опыт управления живым бизнесом

3. Этот человек может доказать, что его знания приносят прибыль — лучше на примерах из прошлого и нынешнего опыта его собственных и чужих предприятий.

4. А в идеале, автор или консультант даёт гарантию.

Вот на этом этапе отсеивается почти половина претендентов на место в моей домашней библиотеке. Так было и в этот раз, когда я разочарованно прочитал, что это факультативный курс Стэнефордского профессора Келли Макгоникал. Только из уважения к этому почтенному учебному заведению я не отдал обратно эту книгу продавцу, а перешел ко второму этапу отбора: краткой аннотации и отзывах о книге (у буржуев есть такое — публиковать хвалебные оды автору в начале или конце книги, да и наши писатели этим уже грешат). И тут один абзац меня до предела заинтересовал: «Наука о силе воли» быстро стала одним из самых популярных курсов, которые когда либо предлагала стэнфордская программа дополнительного образования. На первом же занятии пришлось четырежды менять аудиторию, чтобы вместить непрерывно прибывающую публику. Управляющие корпораций, учителя, спортсмены, медицинские работники и прочие любопытствующие заполнили одну из самых просторных аудиторий Стэнфорда. Студенты начали приводить супругов, детей и коллег, чтобы приобщить их к заветным знаниям. Цели людей, посещавших занятия, разнились: кто то хотел бросить курить или сбавить вес, а кто то — вылезти из долгов или стать хорошим родителем. Результат поразил всех. Спустя четыре недели при опросе 97 процентов студентов сообщили, что стали лучше понимать собственное поведение, а 84 процента — что благодаря предложенным стратегиям их сила воли окрепла. К концу курса слушатели ощутили, что в целом больше довольны собой и отвечают за свои решения. Их оценка курса: он изменил их жизни. Студенты были единодушны: «Наука о силе воли» дала им четкие стратегии развития самоконтроля и силы добиться того, что так много для них значило»

Третий этап — просмотр оглавления — только укрепил мои подозрения, что без этой книги я домой уже не уеду. Ну а после четвертого я безропотно полез в карман и достал деньги. Дело в том, что основным критерием для меня всё же является следующее: два-три раза я открываю наугад книгу и читаю одну-две страницы. Если захватывает, то по покупаю, если нет — так на нет и суда нет. От этой книги я не мог оторваться. У меня возникли подозрения, что продавец решит, что я не хочу платить деньги и пытаюсь прочесть её возле прилавка, поскольку минут сорок я пролистывал этот шедевр. Об этой покупке я никогда не пожалел. Эта одна из лучших книг, из тех, что я читал, уже пару лет является для меня настольной. О чем же она? Тут уж лучше, чем сама автор никто не скажет:

«Кому я ни скажу, что читаю курс о силе воли, мне почти всегда отвечают: «О, ее то мне и не хватает». Сегодня больше, чем когда либо, люди понимают, что сила воли — способность управлять вниманием, чувствами и желаниями — влияет на физическое здоровье, финансовое положение, близкие отношения и профессиональный успех. Нам всем это известно. Мы знаем, что должны полностью контролировать свою жизнь: то, что едим, делаем, говорим, покупаем.

Однако большинство людей чувствуют себя на этой стезе неудачниками: в один миг они владеют собой, а в другой — их захлестывают чувства и они теряют контроль. По данным Американской психологической ассоциации, общество считает, что нехватка силы воли — главная причина трудностей на пути к цели. Многие люди испытывают вину за то, что подводят себя и окружающих. Многие оказываются во власти собственных мыслей, чувств, пристрастий — их поведение продиктовано скорее импульсами, чем осознанным выбором. Даже наиболее поднаторевшие в самоконтроле устают держать оборону и спрашивают себя, неужели жизнь и вправду должна быть так тяжела.

Моя задача — учить людей управляться со стрессом и принимать здравые решения. Я годами наблюдала, как люди боролись с собой, чтобы изменить свои мысли, чувства, тела и привычки,

и поняла, что представления этих страдальцев о силе воли мешали их успеху и вызывали ненужное напряжение. Хотя наука могла им помочь, люди плохо воспринимали сухие факты и продолжали полагаться на старые стратегии, которые, как я вновь и вновь убеждалась, были не просто неэффективны — они выходили боком, вели к саботажу и потере контроля.

Это подвигло меня на создание курса «Наука о силе воли», который я читаю в рамках программы дополнительного образования в Стэнфордском университете. Курс обобщает результаты новейших исследований психологов, экономистов, нейробиологов и врачей и объясняет, как разрушить старые привычки и выработать полезные, побороть медлительность, научиться сосредотачиваться и справляться со стрессом. Он раскрывает, почему мы поддаемся искушению и как найти в себе силы устоять. Он показывает, насколько важно понимать пределы самоконтроля, и предлагает лучшие стратегии для воспитания силы воли.

Большинство книг о жизненных переменах: новых диетах или способах обретения финансовой свободы — помогут определить цели и даже укажут, как их достичь. Но если бы нам хватало осознания того, что мы хотим исправить, сбывалось бы каждое данное себе новогоднее обещание, а мой класс пустовал бы. Редкая книга подскажет, почему вы не заняты тем, чем нужно.

Я верю, что лучший способ развить самоконтроль — понять, как и почему вы его теряете. Знание того, что скорее побудит вас сдаться, не настроит вас на неудачу, как боятся многие. Оно послужит вам опорой и поможет обойти ловушки, в которых сила воли склонна вам изменять. По результатам исследований, люди, которые думают, будто у них крепкая воля, в действительности гораздо чаще теряют самообладание при искушении.

Знание о себе — особенно о том, как мы ведем себя, когда сила воли нас подводит, — основа самоконтроля. Поэтому курс «Наука о силе воли» и данная книга посвящены распространенным сбоям самообладания. Каждая глава разоблачает общепринятое заблуждение о самоконтроле и предлагает новый подход к волевым испытаниям. Мы произведем своеобразное вскрытие каждой нашей оплошности. Что приводит к неудаче, когда мы поддаемся соблазну или откладываем то, что должны сделать? Что это за фатальная ошибка и почему мы ее совершаем? Самое главное, мы найдем способ спасти себя от злого рока и превратим знания об ошибках в стратегии успеха».

Лучше и не скажешь. По сути, это не просто книга, а 10 недельный образовательный курс. Она разделена на 10 глав, каждая из которых описывает одну ключевую идею, ее научные обоснования и то, как ее можно применить к вашим целям. Идеи и стратегии взаимосвязаны, и задания каждой главы готовят вас к последующим. Чтобы извлечь из книги максимальную пользу, я советую вам выбрать одно испытание силы воли, на котором вы будете проверять все идеи. У каждого человека есть свои слабости. Некоторые из них универсальны, например в нас биологически заложена тяга к сладкому и жирному и всем нам приходится сдерживаться, чтобы не опустошить в одиночку местную кондитерскую. Но многие волевые испытания уникальны. Однако каковы бы ни были трудности, они одинаково сказываются на всех нас. Вы примерно так же жаждете шоколада, как курильщик тоскует по сигарете или как шопоголику не терпится опустошить свой кошелек. Вы отговариваете себя от занятий спортом, точно так же как какой то человек оправдывает себя за то, что не оплатил просроченные счета, а другой — что не посидел лишний вечер за книжками. К тому времени, как вы закончите чтение, вы будете лучше понимать свои слабости и вооружитесь новым набором стратегий самоконтроля.

Хотя вы можете прочесть всю книгу за выходные (а такое искушение у меня было), я советую сбавить темп, когда дело дойдет до воплощения стратегий. Конечно, достаточно трудно по целой неделе пробовать один новый способ самоконтроля, а в конце ещё и анализировать, какой помог больше. Дайте себе время, чтобы испробовать все упражнения и поразмыслить. Выбирайте одну стратегию из каждой главы — ту, что больше всего подходит к вашей проблеме, и не пробуйте

Вы можете воспользоваться 10 недельной структурой книги в любое время, когда захотите что то изменить в своей жизни или достичь какой либо цели. Например, я уже дважды проходил этот курс, всякий раз выбирая новое испытание. Но если вы решили сначала прочитать книгу целиком — наслаждайтесь, и не старайтесь поспевать за размышлениями и упражнениями по пути. Запомните то, что показалось вам наиболее интересным, а потом вернитесь, когда будете готовы воплотить идеи в жизнь.

Очень многие вещи для меня были настоящим откровением! Знаете ли вы, что сила воли — биологический инстинкт, такой же как стресс, и он возник, чтобы защищать нас от нас самих? Что самоконтроль похож на мышцу. Он устает, когда его упражняют, но регулярные тренировки делают его сильнее. Не говорите ли вы себе, что загладите сегодняшнее поведение завтра? И как вы с завтрашнего дня, с понедельника, со следующего месяца или года планируете изменить свою жизнь, но так и не приступаете к изменениям? Что такое дофаминовые ловушки, и почему мы не можем отказаться от вкусного тортика, социальных сетей и ненужных покупок? Как раскаяние ведет нас к соблазну и мы говорим, какого черта, все уже пропало, тогда почему я не могу себе этого позволить? Как может повлиять на вашу жизнь правило 10 минут?

Этот список я могу ещё долго продолжать, но лучше вам прочесть, а в идеале, пройти этот курс самим. И самым лучшим доказательством важности для меня этой книги можно считать то, что написав эти сроки, я твердо решил пройти третий уже по счету курс с сегодняшнего дня, выбрав очередное волевое испытание.

Так что, читайте, думайте, дерзайте, делайте, а эта книга способна изменить и вашу жизнь.

КРОНА
производственно-правовая фирма

НОВИНКИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» предоставляет нашим читателям традиционную рубрику: новости законодательства. Из данных статей вы можете почерпнуть информации, которая способна существенно повлиять на рынок недвижимости Харьковского региона, так и Украины.

Постановлением № 210 Правление НБУ установило предельную сумму расчетов наличными деньгами, в частности, физического лица с предприятием (предпринимателем) в течение одного дня за товары (работы, услуги) в размере 150 тыс. грн.

Кроме того, в абз. 1 п. 2.3 Положения № 637 включены ограничения расчетов наличными деньгами предприятий (предпринимателей) с физическими лицами в течение одного дня по одному или нескольким платежным документам в границах предельных сумм расчетов наличными деньгами, установленные соответствующим постановлением Правления НБУ. С 01.09.2013 г. таким постановлением Правления НБУ станет Постановление № 210.

По-прежнему вышеуказанные ограничения не будут распространяются на:

1) расчеты предприятий (предпринимателей) с бюджетами и государственными целевыми фондами;

2) добровольные пожертвования и благотворительную помощь;

3) использование денежных средств, выданных на командировку.

Исходя из того, что предоставление финансовой помощи как возвратной, так и безвозвратной предприятием физлицу или физлицом предприятию не включено в исключения, на которые ограничения, установленные Постановлением № 210, не распространяются, то есть все основания считать, что данные ограничения применяются и к таким операциям.

После вступления в силу Постановления № 210 платежи сверх установленной предельной суммы расчетов наличными должны будут проводиться через банки или небанковские финансовые учреждения, получившие лицензию в установленном законодательством порядке на перевод денежных средств без открытия счета путем:

• перечисления денежных средств с текущего счета на текущий счет;

• внесения денежных средств в банк для их дальнейшего перечисления на текущие счета.

Согласно требованиям указанного постановления предельная сумма расчетов наличными в течение одного дня:

— между предприятиями (предпринимателями) составляет 10000 гривень;

— между физическим лицом и предприятием (предпринимателем) за товары (работы, услуги) не должна превышать 150000 гривень;

— между физическими лицами по договорам купли-продажи, которые подлежат нотариальному удостоверению, составляет не более 150000 гривень.

Физические лица имеют право осуществлять расчеты на сумму, которая превышает 150000 гривень, путем перечисления средств с текущего счета на текущий счет, внесения и/или перечисления средств на текущие счета, в том числе на депозит нотариуса, на отдельный текущий счет в национальной валюте.

Соответственно сумма не превышающая 150000 грн, может быть оплачена наличными, причем на следующий день, оплата может быть повторена!!!

01.08.2013 на сайте Министерства юстиции было опубликована решение о поддержки правительством инициативы Минюста по переносу сроков вступления в силу нового порядка оценки имущества для целей налогообложения, где отражены основные риски утверждения этих правил.

«УРЯД ПІДТРИМАВ ІНІЦІАТИВУ МІН'ЮСТУ ЩОДО ПЕРЕНЕСЕННЯ ТЕРМІНІВ ВСТУПУ В СИЛУ НОВОГО ПОРЯДКУ ОЦІНКИ МАЙНА ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ»

Кабінет Міністрів України підтримав ініціативу Міністра юстиції України Олени Лукаш щодо перенесення строків застосування постанови Кабінету Міністрів України від 4 березня 2013 року № 231 «Деякі питання проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Таким чином Кабінет Міністрів України відтермінував застосування нових правил оцінки на три місяці та дозволив використовувати вже отримані громадянами звіти про оцінку, протягом строку, на який вони видані, але не більше шести місяців.

Нагадаємо, що з 1 серпня 2013 року набрали чинність нові правила вчинення операцій на ринку нерухомості у зв'язку з запровадженням нових підходів з оцінки для цілей оподаткування.

З сьогоднішнього дня громадяни України можуть укладати будь-які угоди з нерухомістю, у тому числі з землею, виключно за наявності спеціальної оцінки для цілей оподаткування. Без такої оцінки нотаріуси мають відмовляти громадянам у посвідченні правочинів купівлі-прода-

жу, міни, дарування, видачі свідоцтва про право на спадщину тощо.

Запровадження нових правил оцінки з 1 серпня 2013 року містило ряд основних ризиків:

На сьогодні кількість юридичних осіб, що мають право здійснювати оцінку нерухомого майна для цілей оподаткування, є вкрай недостатньою.

Для прикладу: до запровадження нових правил право здійснювати оцінку мали будь-які із майже 10000 оцінювачів, які знаходяться у складі 3300 юридичних осіб.

Станом на 1 серпня 2013 року реально здійснювати оцінку за новими правилами можуть лише 95 юридичних осіб та 161 фізична особа — оцінювач (що у 63 рази менше кількості тих суб'єктів, які мали право здійснювати оцінку до 1 серпня 2013 року).

Така ситуація зумовлена тим, що Фонд державного майна України не мав достатнього часу для проведення навчання та сертифікації необхідної кількості оцінювачів.

Наступним ризиком були можливі масові відмови нотаріусів у посвідченні угод.

Щодня в Україні нотаріуси реєструють: нерухомого майна — 1472 дій; земельних ділянок — 546 дій; свідоцтв на право на спадщину (у складі якої є нерухоме майно) — 1736 дій.

Отже, 161 оцінювач ніяким чином не в змозі задовольнити попит громадян України у разі укладення ними угод.

Новий порядок передбачає право здійснювати оцінку впродовж 14 робочих днів (майже 3 тижні). Нові оцінювачі ще не застосовували нові правила оцінки на практиці, а тому громадяни України змушені будуть чекати інколи по 3 тижні для отримання звіту оцінювача. Це, безумовно, могло створити перешкоди для реалізації громадянами їх права власності на нерухоме майно.

Раніше за одну оцінку громадяни сплачували приблизно від 200 грн. до 800 грн. Враховуючи обмежену кількість, а відтак фактичне монопольне становище нових оцінювачів, якою буде ціна на їх послуги достеменно не відомо. За попередньою інформацією, ціна буде мінімум у 3 рази дорожче.

Крім того, громадяни, які замовили та оплатили проведену до 1 серпня 2013 року оцінку, змушені були замовити та оплатити її повторно.

Отже, громадяни з 1 серпня 2013 року опинились у ситуації, коли вони фактично позбавлені можливості реалізувати своє конституційне право на розпорядження своєю власністю без додаткових матеріальних витрат та перешкод.

Створення такої ситуації суперечило б засадам внутрішньої політики держави у питаннях зменшення витрат населення та покращення їх добробуту.

Сьогодні одностайним рішенням Уряду ситуацію було виправлено.

Після оформлення прийнятої сьогодні Кабінетом Міністрів України постанови відповідно до регламентних вимог, вона буде подана на підпис Прем'єр-міністрові України. Сподіваємось на найшвидше підписання Прем'єр-міністром України вказаної постанови і набуття нею чинності. «

Информацию вы можете посмотреть по ссылке: http://www.minjust.gov.ua/news/43911

Прес-служба Міністерства доходів і зборів повідомляє.

Президент України Віктор Янукович підписав Закон «Про внесення змін до Податкового кодексу щодо об'єктів житлової нерухомості», який на початку липня Верховна Рада України ухвалила у другому читанні. Про це повідомляє офіційний портал Верховної Ради України http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=45902.

Згідно із законом власники об'єктів житлової нерухомості, які підлягають оподаткуванню, сплачуватимуть податок за 2013 рік у наступному — 2014 році. Водночас до 31 грудня поточного року власники можуть здійснити звірку даних на підставі оригіналів документів про право власності на об'єкти житлової нерухомості та про житлову площу таких об'єктів. Для цього потрібно звернутися до податкової інспекції за місцем реєстрації власника нерухомості.

Для зручності платників законом переглянуто розміри житлової нерухомості, на яку нараховуватиметься пільга. Так, не сплачуватимуть податок власники квартир, якщо їх загальна житлова площа не перевищує 120 кв. м. Для власників будинків «пільгова площа» визначена у розмірі 250 кв. м., знову ж таки незалежно від того, якою кількістю будинків володіє особа. Якщо у власника є і квартира, і будинок загальною житловою площею до 370 кв. м., він також не сплачуватиме податок на нерухомість.

Якщо ж площа нерухомості перевищуватиме зазначені пільгові метри, то платити податок доведеться лише за ті квадрати, які перевищують визначений розмір.

Однак, наголошують фахівці Міндоходів, якщо об'єкти оподаткування використовуються власниками для одержання доходів, тобто надаються в оренду, лізинг або використовуються у підприємницькій діяльності, пільга на них не діє.

Ставки податку будуть диференційовані.

Для власників:

— квартир — не більше 1 відсотка мінімальної заробітної плати (м.з.п), житлова площа яких не перевищує 240 кв. метрів, у разі перевищення ставка становитиме 2,7%;

— будинків — не більше 1 відсотка м.з.п., житлова площа яких не перевищує 500 кв. метрів, у разі перевищення — 2,7%;

— квартир та будинків ¬– 1 відсоток м.з.п., житлова площа яких не перевищує 740 кв. метрів, у разі перевищення — 2,7%.

Для юридичних осіб також продовжено термін подання декларації з податку на нерухомість з 1 лютого до 20 лютого.

Фізичні особи повідомлення про сплату податку отримуватимуть до 1 липня.

Нагадуємо, що громадяни, які вже сплатили податок у поточному році, можуть повернути сплачені кошти. Для цього їм потрібно звернутися із заявою до податкової інспекції (територіальних органів Міндоходів).

Разом з цим, сплачені кошти в поточному році за згодою платника можуть бути зараховані для сплати податку у 2014 році.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ

Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич дал интервью ресурсу «Капитал.Время».

по поводу состояния рынка недвижимости Украины (журналист — Татьяна Костенко). Этот обзор Вы можете прочитать на страницах нащего журнала, либо пройдя по ссылке:

http://capital.kh.ua/special-topics/gas/Ceny-na-nedvizhimost-v-Harkove-prognozy-na-osen.html

Также Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда побликаций данного ресурса — журналист Татьяна Костенко:

- 14.06.213 в статье «Ограничение расчетов наличными: что изменится?» Прочитать всю статью вы можете, перейдя по ссылке:
- http://capital.kh.ua/analytics/actual/Ogranichenie-raschetov-nalichnymi-chto-izmenitsya.html
- 27.06.2013 в статье «Во сколько обойдется жилье в Крыму?» Прочитать всю статью вы можете, перейдя по ссылке:
- http://capital.kh.ua/goodies/Puteshestvija/Vo-skolko-oboydetsya-zhile-v-Krymu.html
- 02.08.2013 в статье «Год после Евро. Кому нужны гостиницы в Харькове?» Прочитать всю статью вы можете, перейдя по ссылке: http://capital.kh.ua/analytics/trend/God-posle-Evro-Komu-nuzhny-gostinicy-v-Harkove.html

Інтелектуальне шоу ЄБА: «Управлінські поєдинки» відбулось у Білій залі ресторану «Ciro's Pomodoro».

Згідно авторської технології Володимира Тарасова управлінський поєдинок — це публічне протистояння двох учасників, які вирішують ситуацію конфліктного

характеру та грають ролі з відмінними інтересами.

На інтелектуальному шоу, що вперше відбулось за участі представників саме компаній-членів Асоціації, присутні мали нагоду спробувати свої сили як у ролі гравців, так і у ролі суддів, секундантів або глядачів. Після кожного з трьох поєдинків судді та модератор заходу надавали учасникам зворотній зв'язок, аналізуючи їх сильні та слабкі сторони. І хоча формат управлінських поєдинків був скоріш демонстраційним, аніж тренінговим, проте присутні одноголосно дійшли висновку про три найважливіші умови будь-яких конфліктних переговорів: ретельна підготовка, вміння слухати та вміння чути.

Абсолютним переможцем став Генеральний директор «ТОВ» Виробничо-правова фірма Крона», який виграв свій поєдинок з розгромним рахунком 9:0

Переможці інтелектуальних двобоїв отримали спеціальні подарунки від партнерів заходу — Федерації Управлінської Боротьби України, а усі присутні — бонусні картки від ресторану «Ciro's Pomodoro», після чого гості продовжили неформальне спілкування у затишній атмосфері закладу.

Ассоциация риэлторов Одессы и Одесской области, Ассоциация специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины приглашают

специалистов рынка недвижимости на XI Международную Конференцию «Передовые технологии рынка недвижимости — 2013», которая состоится в г. Одесса с 12 по 14 сентября 2013 года! На конференции будут представлены ведущие отечественные и иностранные спикеры: Нэнси Кирк, Светлана Столярова (обе — США), Яна Лурье, Максим Маршал, Татьяна Бадя (все — Россия), Артур Оганесян, Дмитрий Козачек, Наталья Наумец, Андрей Правдин, Борис Каган, Дмитрий Майоров (все — Украина). Особо хотим отметить, что одну из секций с докладом «Жесткий менеджмент в риэлторской компании» возглавляет Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь. Более подробно с материалами конференции вы можете ознакомиться, перейдя по ссылке: http://www.aroio.org.ua/index.php

Майстер-клас ЄБА: «Персональна ефективність» відбувся у конференц-залі Харківського офісу ЄБА.

Бізнес-тренер тренінгового центру «ЛІДЕР» Сергій Єфремов зосередив увагу присутніх, працівників ТОВ «ВПФ» Крона» на обговоренні таких питань, як: успішні і невдахи, оточення та його вплив на нас, найголовніша перешкода на шляху до великих грошей, управління часом, самодисципліна, головне завдання в житті, фінансове планування та інші.

У продовж майстер — класу учасники активно задавали питання, малювали так зване «Колесо життя», яке відображає ступінь персональної задоволеності, яскравості та насиченості життя. Колесо життя людини дозволяє провести аналіз всіх важливих сфер життя, вирішити, які з них вимагають коректування й уваги, запланувати конкретні дії щодо поліпшення свого життя. Також, Колесо наочно показує, наскільки взаємопов'язані всі сфери нашого існування.

Підбивши підсумки майстер — класу можна сміливо сказати, що кожний із присутніх задумався над питанням своєї особистої ефективності та куди прямує його Колесо життя. Пан Єфремов надав рекомендації щодо художніх джерел, пов'язаних із даною тематикою, і зазначив, що сама важка у світі робота — це робота над самим собою.

12 июня 2013 г Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Вечерний Харьков»:

- в статье «Квартиры снова начнут покупать «по-серому» журналистки Ирины Стрельник. Подробнее: http://vecherniy.kharkov.ua/news/78929
- 23 июля 2013 г. В статье журналистки Марины Ефановой «Информация о земле становится доступной» Подробнее: http://vecherniy.kharkov.ua/news/80417

17 липня 2013. Загальна зустріч ЄБА з державними контролюючими органами Харківської області відбулась у конференц-залі готелю Superior Golf & SPA Resort.

У заході прийняли участь: заступник голови ХОДА Сапронов Юрій Анатолійович, начальник Головного управління Міндоходів в Харківській області Роздайбіда Андрій Володимирович, заступник начальника Головного управління з організації запобігання надзвичайним ситуаціям та заходів цивільного захисту Головного управління ДСНС у Харківській області полковник служби цивільного захисту Ломанов Олександр Анатолійович, директори департаментів та структурних підрозділів облдержадміністрації та керівники компаній Європейської Бізнес Асоціації, зокрема Гене-

ральний директор ТОВ «Виробничо-правова фірма» Крона» Балака Ігор.

«Такі зустрічі організовані для того, щоб проблеми, які є в нашому регіоні у бізнесу, постаратися не просто послухати, а почути. Безумовно, є проблеми на світових ринках, в державі, від яких залежить і Харківська область. Але такої взаємодії, яка сьогодні є у регіональної влади та в організованого легального бізнесу з податковою інспекцією ніколи не було. Тому я прошу вас висловлюватися відкрито», — сказав на початку зустрічі Юрій Сапронов.

У ході дискусії були обговорені кроки, які планують вжити правоохоронні та державні контролюючі органи для створення сприятливого бізнес-клімату та реалізації державної політики захисту конституційних прав підприємницької діяльності в регіоні, і заходи, які планується здійснити для усунення незаконних перевірок суб'єктів підприємницької діяльності, праця «гарячої лінії» та питання довіри.

Подібні круглі столи вирішили проводити щомісяця. На них будуть обговорюватися проблеми, з якими стикається бізнес, і пропонуватися шляхи їх вирішення.

ДОРОГИЕ НАШИ ЧИТАТЕЛИ!

Коллектив нашей компании рад Вам сообщить о том, что «МЫ СТРЕМИМСЯ ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ»!

С 01 мая 2013 года рекламно-информационный отдел ООО «ППФ «Крона» начал вести активную деятельность в социальных сетях, с целью осведомления, продвижения и формирования лояльности среди активных пользователей сети интернет.

На сегодняшний день Производственно-правовая фирма «Крона» зарегистрирована на сайте ОДНОКЛАССНИКИ и Фэйсбук.

Основной тематикой данных социальных групп является осведомление о деятельности компании в целом (ее направления, координаты) и ежедневные публикации полезной информации (новости, статья, блоки, темы, заметки) о недвижимости в г. Харькове, Украине, зарубежем.

А также много интересной общеобразовательной информации и фотоальбомов на различные социальные темы.

Наши ссылки в социальных сетях:

Официальная страница АН «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/profile/542019163036

Официальная группа ООО «Производственно-правовой фирмы «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/id51633203708060

Официальная страница АН «Крона» в Фэйсбук.com
https://www.facebook.com/krona.jul

Коллектив компании рад каждому пришедшему читателю или зарегистрировавшемуся пользователю в нашем сообществе!

Постараемся быть полезным всем и своевременно вести переписку с каждым, кого заинтересовал тот или иной вопрос связанный с деятельностью нашей компании.

Приглашаем всех желающих вступить в наши ряды и благодарим тех, кому мы стали уже полезными!

Рекламно-информационный отдел ООО «ППФ «Крона»:

(057) 717-16-15, 717-14-14 (многоканальный)

Руководитель и администратор официальных страниц компании в социальных сетях: Руднева Виктория Александровна

Як зазначив на початку модератор Віталій Ставропольський, керівник проекту VOOMY IT-парк, захід присвячений завершенню першої передінкубаційної програми на базі Voomy Coworking Beta..

Voomy Incubator Day — за інформаційної підтримки ЄБА відбувся у конференц-залі «Харків» готелю «Харків Палас».

Учасники змогли побачити як IT-підприємництво розвивається в Харкові, познайомитися з представниками українських бізнес-інкубаторів та інвесторами. Для запрошених представників бізнес-інкубаторів (iHUB, Growth UP, EastLabs, Happy Farm, Wannabiz), фондів (GTF), експертів та інших учасників стартапи робили п'ятихвилинну презентацію своїх проектів. Окрім того до програми заходу увійшли сесії запитань та відповідей, кава-брейк, короткі презентації представників бізнес-інкубаторів. Точку зору інвесторів представляв Голова комітету з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку ХФ Європейської Бізнес Асоціації Балака Ігор.

Наприкінці дня всі учасники були запрошені на фуршет, де вони мали нагоду продовжити спілкування в неформальній обстановці.

КРОНА
производственно-правовая фирма

Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Комсомольская правда в Украине»:

- 18.06.2013 В статье «Аферисты продают за 1800 гривен информацию о несуществующих квартирах» Данную статью вы можете прочитать, перейдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/180613/399600/
- 10.07.2013 в статье журналистки Надежды ШОСТАК «Харьковчане доверяют страховщикам руки, но не квартиры» Данную статью вы можете прочитать, перейдя по ссылке: http://kp.ua/daily/100713/402924/
- 15.08.2013 в статье журналиста Юрия ЗИНЕНКО «Пенсионерка хотела получить деньги под залог квартиры и оказалась на улице» Данную статью вы можете прочитать, перейдя по ссылке: http://kp.ua/daily/150813/408628/

Онлайн-конференция: Вырастут ли цены на недвижимость в Харькове?

Эксперт по недвижимости, Генеральній директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Игорь Балака ответил на вопросы читателей «Комсомольской правды» 15 августа в 12.00, в ходе онлайн-конференции. Всю конференцию вы можете посмотреть, перейдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/press/detail/5096/

НАШИ ПАРТНЁРЫ

В этом номере мы продолжаем цикл статей, посвященных спецтехнике, от наших хороших друзей и лидеров этого сегмента рынка: компании «RIGEL-RA». Частное предприятие «RIGEL-RA» специализируется на поставках и сервисном обслуживании спецтехники: самосвалов, миксеров, тягачей, фронтальных погрузчиков, экскаваторов, бульдозеров, автобетононасосов, бетононасосов, бетонораздаточных стрел, бетонных и асфальтных заводов, линий по производству ССС, катков, автогрейдеров, асфальтоукладчиков, автогудронаторов, щебнераспределителей, фрез дорожных, буровых и сваевдавливающих установок, башенных кранов, автокранов, гусеничных кранов, дробилок, горнопромышленного оборудования; а также портальных кранов, перегружателей и др. техники для портов, карьеров, шахт, дорожного и капитального строительства, коммунального хозяйства.

ЧАСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ “RIGEL – RA”
61023, Украина, г. Харьков, ул. Мироносицкая, 95
Тел.: +38 (067) 5702331, +38 (057) 7595455
E-mail: rigel-r@yandex.ru

Частное предприятие “RIGEL-RA” специализируется на поставках и сервисном обслуживании спецтехники: самосвалов, миксеров, тягачей, фронтальных погрузчиков, экскаваторов, бульдозеров, автобетононасосов, бетононасосов, бетонораздаточных стрел, бетонных и асфальтных заводов, линий по производству ССС, катков, автогрейдеров, асфальтоукладчиков, автогудронаторов, щебнераспределителей, фрез дорожных, буровых и сваевдавливающих установок; дробилок, горнопромышленного оборудования; башенных кранов, автокранов, гусеничных кранов, а также портальных кранов, перегружателей и др. **техники для портов, карьеров, шахт, дорожного и капитального строительства, коммунального хозяйства**.

ЧП “RIGEL-RA” ЯВЛЯЕТСЯ ОФИЦИАЛЬНЫМ ДИСТРИБЬЮТОРОМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ГРУЗОВОЙ И СПЕЦИАЛЬНОЙ АВТОМОБИЛЬНОЙ ТЕХНИКИ HOWO, HANIA

О заводе CNHTC

Штаб-квартира **CNHTC** (China National Heavy Duty Truck Group Co., Ltd.) расположена в городе Цзинань, провинция Шаньдун, КНР. Это колыбель и ведущая производственная база китайской индустрии большегрузных автомобилей. Это место известно тем, что здесь был разработан и выпускался первый в Китае тяжёлый грузовик — Huanghe («Хуанхэ») модели JN150, был успешно запущен проект по производству тяжёлых грузовиков Steyr («Штайр») и было учреждено совместное предприятие с Volvo по производству тяжёлых грузовиков самого современного мирового уровня.

Технический центр CNHTC

CNHTC образовано на базе Jinan Automobile Works (JAW). JAW был основан в 1935 г., и главным образом производил запасные части для грузовых автомобилей. В 1956 г. компания начала разработку первого грузовика большой грузоподъёмности и стала китайским производителем грузовиков тяжёлого класса. Автомобиль модели JN150, выпущенный под маркой «Хуанхэ» в апреле 1963 г., имел грузоподъёмность 8 тонн, положив конец историям о том, что в Китае не могут изготовлять большегрузные автомобили. Председатель Мао Цзедун осмотрел этот опытный образец грузовика во время посещения города Цзинань 4 апреля 1963 года. Командир Чжу Де дал этому грузовику имя «Хуанхэ». С этого момента, CNHTC изготовило несколько сотен тысяч единиц грузовых автомобилей большой грузоподъёмности, внеся существенный вклад в развитие народного хозяйства.

В настоящее время производственная база объединения **CNHTC** в городе Цзинань (адм. центр провинции Шаньдун) включает Jinan Truck Co., Ltd., Jinan Commercial Vehicle Co., Ltd., Jinan Power Co., Ltd., Jinan Axle Co. Ltd., Jinan Special Vehicle Co., Ltd., Jinan Bus Co., Ltd. и Huawo Truck Co., Ltd. Эти подразделения осуществляют производство и полную сборку грузовиков, производство и разработку двигателей, мостов, коробок передач, колес, карданных валов, интерьеров кабин, кресел и других компонентов и узлов, а также производство автобусов и спецтехники.

Кроме того, на территории Шаньдунского полуострова расположены: Qingdao Special Vehicle Company (г. Циндао), Taian Wuyue Special Vehicle Company, Jining Refitting Vehicle Company (г. Цзинин) и Jinan Park Machine Company (г. Цзинань). Эти предприятия занимаются производством специальных грузовых автомобилей и переоборудованием грузовиков. За пределами провинции Шаньдун находятся такие производства как Hangzhou Truck Engine Works (моторостроительный завод в г. Ханчжоу, центр провинции Чжэцзян), который входит в Jinan Power Co., Ltd.; Chongqing Fuel Pump & Nozzle Factory (производство насосов и форсунок в г. Чунцин, провинция Сычуань) и другие.

Центр технических разработок в штаб-квартире **CNHTC** в г. Цзинань, являясь отраслевым техническим центром государственного уровня, обеспечивает мощное техническое сопровождение исследований и разработок продукции **CNHTC**. Кроме того, CNHTC управляет такими дочерними предприятиями, как строительная компания, импортно-экспортная компания, гонконгский филиал, финансовая компания, Xinhai vouching company, компания по управлению капитальными объектами и т.д. CNHTC так же владеет компанией, акции которой котируются на фондовой бирже («CNHTC»).

Производственная база CNHTC в г. Цзинань

18 января 2001 г., в результате проведения реформ и реорганизаций, в **CNHTC** была построена новая корпоративная система, а управление компанией стало более эффективным.

С момента преобразования и реорганизации, CNHTC увеличило свою прибыль от продаж с 6,2 до 23 млрд юаней. Производство и продажи грузовиков CUB увеличились с 7000 до 45000 единиц, доля рынка была увеличена с менее чем 4% до 18%. Компания CNHTC достигла первого места на китайском рынке по трём показателям: первое место по количеству проданных в Китае тяжёлых тягачей, первое место по проданным в Китае двигателям высокой мощности (более 300 л.с.) и первое место на китайском рынке по грузовикам большой грузоподъёмности, оснащённых двигателями с рабочим объёмом более 10 литров.

15 июля 2005 г. был опубликован список 500 ведущих машиностроительных компаний Китая, в котором объединение **CNHTC** заняло 17-е место. В перечне 500 крупнейших машиностроительных компаний, CNHTC находится на 15-м месте. С 2004 по 2005 гг. компанию CNHTC посетили поочерёдно несколько руководителей государственного уровня: господин Wu Bangguo, господин Wang Zhaoguo, госпожа Wuyi. Все они похвалили развитие CNHTC и выразили надежду на яркие перспективы.

31 марта 2004 г. с конвейера совместного предприятия сошёл первый грузовик VOLVO

CNHTC провёл технологические усовершенствования, инвестировав 4 млрд юаней в более 100 программ, чтобы быстро связать человеческое мастерство и крупносерийное производство с прогрессивными мировыми технологиями. Были последовательно расширены производственные базы в городах Цзинань, Чунцин и Чжанцю. Роботизированная линия по производству рам, новый сборочный конвейер, линия сварки **HOWO**, окрасочная линия и другие производственные участки соответствуют передовому международному уровню.

Производственная мощность Цзинаньского моторостроительного завода Jinan Power Co., в который было инвестировано около 1 млрд юаней, достигла 60000 единиц, кроме того был разработан современный двигатель для тяжёлых грузовиков. Новая серия двигателей **CNHTC** соответствует ведущему техническому уровню 10-литровых двигателей внутреннего сгорания в Китае. Их производство предоставило возможность производителю грузовиков самостоятельно задавать технические критерии, и быть уверенным в возможности их обновления в соответствии с модернизацией грузовиков.

Применяя собственные технологические преимущества и усваивая передовые технологии производства тяжёлой грузовой техники по всему миру, объединение **CNHTC** создало такие семейства тяжёлых грузовиков как **HOWO**, STEYR King, Golden Prince, HAOJUN, HAOYUN, Huanghe Commander, Huanghe General и др., модельный ряд которых включает более 1380 модификаций. CNHTC уделяет большое внимание защите прав на интеллектуальную собственность и имеет более 600 технологий, которые защищены государственными патентами.

HOWO — грузовик большой грузоподъёмности, созданный CNHTC на основе своей интеллектуальной собственности, сошёл с конвейера 28 октября 2004 г.

Для усиления маркетинговой схемы «Большой рынок, большой маркетинг» была построена весьма логичная сбытовая сеть.

Новый сборочный конвейер с ускоренным материально-техническим снабжением

Внедрение информационной системы на производстве сделало реальностью выпуск продукции в соответствии с имеющимися заказами, многомодельную сборку, снабжение производственных участков, сборку без товарных запасов и безбумажное проектирование. Такие нововведения, как оперативное управление производством, система управления снабжением конвейера, система управления производственным участком, система оперативных расчётов, интерактивная система организации послепродажного обслуживания и т.д., значительно увеличили эффективность руководства и масштабы производства, способствовали увеличению конкурентоспособности CNHTC.

Центр механической обработки двигателей мирового уровня

Осуществляя стратегию глобализации и непрестанно продвигаясь на зарубежный рынок, усиливая свою конкурентоспособность на международном рынке и способность противостоять различным рискам, в конце октября 2005 года объединение **CNHTC** поставило на экспорт 35460 единиц грузовой техники CUB. Доходы от экспорта в иностранной валюте преодолели важную отметку в 100 млрд долларов США.

Импортные роботы для сварки

Реализация стратегии CNHTC «высокое качество при низкой себестоимости» заключается в снижении издержек посредством разработки новой продукции, высокой технической квалификации, тендерных закупок, использования технологий энергосбережения и уменьшения потребления энергии, финансового контроля, восстанавливаемых материальных потоков и т.д. За 5 лет себестоимость каждого производимого CNHTC автомобиля была снижена на 10 тыс. юаней.

↑ Окрасочная линия находится на мировом уровне в сфере тяжёлых грузовиков

Крупнейшая в Азии производственная база мостов и трансмиссий ↓

Превосходство в технологиях, бренде, в себестоимости и ценах, в человеческих ресурсах, сбытовых сетях и т.д. составляет растущий потенциал CNHTC. **CNHTC** будет непрестанно продвигать четыре больших стратегии, осуществляя постепенную интернационализацию продукции, продаж, капиталов, механизма и бренда.

История CNHTC (фотографии)

HOWO
RIGEL-RA ОФИЦИАЛЬНЫЙ ДИСТРИБЬЮТОР ПРОИЗВОДИТЕЛЯ ГРУЗОВОЙ И СПЕЦИАЛЬНОЙ АВТОМОБИЛЬНОЙ ТЕХНИКИ HOWO, HANIA

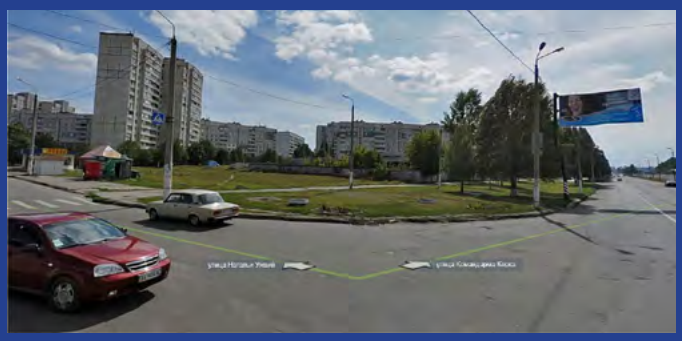
КРОНА
производственно-правовая фирма

ПРОДАМ КАК БИЗНЕС ДЕЙСТВУЮЩИЕ МАГАЗИНЫ В МЕСТАХ С ОТЛИЧНЫМ ТРАФИКОМ И ХОРОШИМИ СЕТЕВЫМИ АРЕНДАТОРАМИ ПЛОЩАДЬЮ 138-630 КВ.М. ДОХОДНОСТЬ – ОТ 15 ДО 22%!!!

КОНТАКТНОЕ ЛИЦО
ИГОРЬ НИКОЛАЕВИЧ
098-682-17-26

ПРОДАМ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ С ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ ДОХОДНОСТЬЮ 26,9% ГОДОВЫХ!

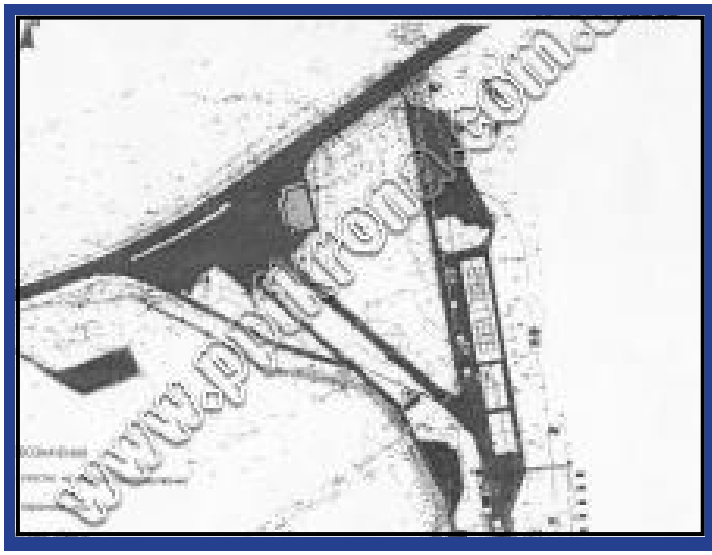
СТОИМОСТЬ: 690 ТЫС. У.Е.



Месторасположение: Перекресток ул.Н. Ужвий и К. Корка
Участок 0,89Га (целевое — для завершение строительства незавершённого объекта строительства со сменой функционального назначения под супермаркет)
Описание объекта (на текущий момент):
Объект незавершенного строительства 42 м*48 м. (53% готовности).
2-х этажная ж/ б коробка:
фундамент — ленточный (стаканного типа ЖБ 40*40), бетонные блоки, ограждающие конструкции керамзито-бетонные панели толщиной 250 мм;
перекрытия -Ж/Б;
Шаг колон 6*6
Общая площадь: 3765кв.м. (Будет в формате ТЦ)
- **цоколь 1550кв.м. (с отдельным фасадным входом с ул.К. Корка)**
- **1-й этаж около 1800кв.м.**
- **2-й этаж около 500кв.м.**

Все помещения без перепада высот по полу.
Все несущие способности конструкций сохранены.
Есть возможность увеличения площади ТЦ (за счет пристройки или за счет увеличения площади 2-го этажа).
Есть возможность организации большой удобной парковки на данном участке (100-200 м/мес)

КРОНА
производственно-правовая фирма



ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЦЕНТРА ОТДЫХА

Месторасположение: Харьковский р-н, Октябрьский луго-парк, береговая зона р.Уды Посмотреть на карте

Описание проекта
ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЦЕНТРА ОТДЫХА в зоне рекреации (направление Киевская трасса)
Земельный участок 8,6 га, лугопрак, 1-я береговая линия
Цена: 200 тыс.у.е. ТОРГ!!!

КОНТАКТЫ: ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА
755-48-41, 066-750-17-85, 097-292-15-08

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА

Цена: 560 тыс. у.е.
Номер: 1202
Город, район: Центр
Расположение: ул. Сумская, 37 (парк им. Т. Г. Шевченко)
Этажность дома: 2
Площадь общая: 413.10 кв.м.
Площадь участка: 0.06 га
Тип коммерческой недвижимости: Кафе, рестораны
Коммуникации: все

Характеристика объекта:
Объект представляет собой 2-х этажное отдельно стоящее кирпичное здание общей площадью 413,1 кв.м на обособленном земельном участке (6 соток) в том числе:
1-й этаж — 201,8кв.м;
2-й этаж (мансарда) — 211,3кв.м.

Преимущества объекта:
Объект находится в историческом и административном центре города, в парковой зоне. Район расположения объекта характеризуется развитой инфраструктурой и выгодным месторасположением, что обеспечивает постоянный пешеходный поток.
Связь со всеми районами города обеспечивается общественным транспортом (станция метро «Университет» (расстояние 70 м), «Госпром» (расстояние 185 м) маршрутные такси, автобусы, троллейбусы).

КОНТАКТЫ: 755-30-39, 067-255-35-15
ЛАРИСА СТАНИСЛАВОВНА

Цена: 135`000 тыс. у.е.
Номер: 1178

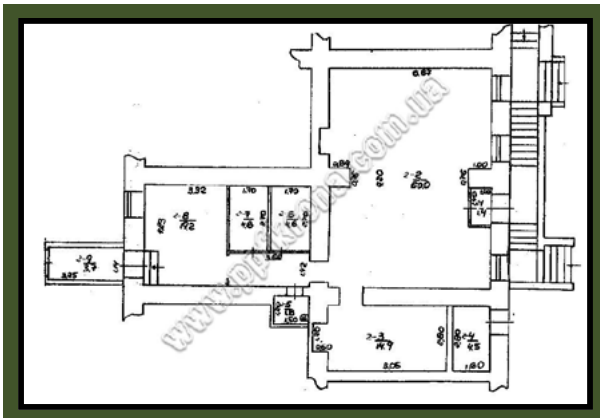
Город, район: Пл.Восстания
Расположение: ул. Академика Павлова, 20
Этаж: 1
Этажность дома: 5
Площадь общая: 93.00 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Торговые площади
Специализация/целевое назначение: Магазин, мелко — оптовый магазин, аптека, отделение банка
Коммуникации: все

Характеристика объекта:
Объект представляет собой встроенное помещение, стены — кирпич, перекрытия жб, несколько отдельных входов, удобный подъезд, парковка,, электрическая мощность от ПТП, ремонт, витринные окна.

Преимущества объекта:
Объект находится в приближенном к центру районе города, в районе с развитой инфраструктурой и выгодным месторасположением, что обеспечивает постоянный транспортный поток. До активной транспортной магистрали (пр Московский) 250 м. Связь со всеми районами города обеспечивается общественным транспортом: метро (ст. «Площадь Восстания» 800 м) маршрутными такси, автобусами,трамваями.

КОНТАКТЫ: 0675702874

КРОНА
производственно-правовая фирма



Цена: 450 тыс. у.е.
Номер: 1158
Город, район: Центр
Расположение: ул. Университетская

Этаж: 1
Этажность дома: 5
Площадь общая: 115.00 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Кафе, рестораны
Специализация/целевое назначение: Пивной ресторан
Коммуникации: все

Характеристика объекта:
Объект представляет собой встроенное помещение, стены — кирпич, перекрытия жб, несколько отдельных входов, удобный подъезд, парковка, электрическая мощность от ПТП 380 В, ремонт, зал 75 метров и VIP зал 15 метров.
Преимущества объекта:
Объект находится в историческом и административном центре города, в районе с развитой инфраструктурой и выгодным месторасположением, что обеспечивает постоянный транспортный и пешеходный поток. До центральной улицы (ул.Сумская) 160 м, активных транспортных магистралей (ул. Клочковская) 250 м, (пр. Московский) 405 м, (пр. Гагарина) 1200 м. Связь со всеми районами города обеспечивается общественным транспортом: метро (станция «Советская» — расстояние 160 м, «Исторический музей» — расстояние 37 м) маршрутными такси, автобусами.

КОНТАКТЫ: 755-30-39, 8-067-255-35-15 ЛАРИСА СТАНИСЛАВОВНА

Цена: 200`000 тыс. у.е.
Номер: 1287
Город, район: ст.м. Южный вокзал
Расположение: ул. Рылеева
Этаж: 3
Этажность дома: 5

Площадь общая: 474.00 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Административные площади
Коммуникации: все, в т.ч. автономное отопление
Месторасположение объекта:
5 минут ходьбы до станции метро «Южный Вокзал».
Подъезд с ул. Полтавский Шлях и с ул. Социалистической.
Описание объекта: 3-й этаж 5-и этажного офисного здания, общая площадь- 474,4 кв.м, Н=3, три санитарных узла.
Состояние: В помещениях сделан хороший евроремонт, помещение оснащено кондиционерами, автономным отоплением, водоснабжение и канализация от городской сети. Телефонные линии, высокоскоростной интернет. Мощность 20 кВа питание от структурного подразделения энергосбыта южд, щитовая от ОАО «Харьковский завод электрооборудования». Возможно использование как под собственный бизнес, так и как действующий бизнес (аренда — заполняемость 90%).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: 0675702874, (057) 7553039
e-mail: pip_malkov@ukr.net

Цена: 580`000 тыс. у.е.
Номер: 1291
Город, район: Центр
Расположение: ул. Дарвина
Этажность дома: 3
Площадь общая: 1,841.00 кв.м.

Тип коммерческой недвижимости: Административные площади
целевое назначение: офис
Коммуникации: все

Месторасположение: г. Харьков, Киевский р-н, ул. Дарвина
Здание расположено в центральной части города (Нагорный район), в 500 м от ст. м. «Архитектора Бекетова».
Заезд на территорию осуществляется через проходную со стороны ул. Дарвина.
Административное здание (Д-3) — общ. площадь 1841,2 кв.м., 3-х этажное здание с подвалом и полуподвалом, высота потолков от 3 до 3,5 м, фундамент — ленточный, бетонный; стены и перегородки — кирпич, крыша — металл, перекрытия — сборные, ж/ б; пол — деревянный, линолеум, плитка, паркет, проемы — деревянные, металлические, лестница — бетон.
Коммуникации
Электроэнергия — 4 ввода (100 кВт, 150 кВт, 30кВт и 35кВт) и 1 ввод от подстанции КП-229 (100 кВт)
Теплоснабжение — центральное и автономное
Водоснабжение — городские сети.
Газоснабжение — городские сети.
Канализация — городские сети.
Телефонные линии. Интернет.

ОТВЕТСТВЕННЫЙ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: (067) 5702874, (057) 7553039
e-mail: pip_malkov@ukr.net

КРОНА
производственно-правовая фирма

Цена: 320 тыс. у.е.
Номер: 1219
Город, район: Центр

Расположение: пер.Короленко, 19
Этажность дома: 4
Площадь общая: 308.00 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Кафе, рестораны
Специализация/целевое назначение: кафе, ресторан
Коммуникации: все

Описание

Предлагаемый объект расположен в историческом и административном центре города, в районе с развитой инфраструктурой.
В непосредственной близости располагаются Харьковский Городской Совет, Городское БТИ, Управление коммунального имущества и приватизации жилья, высшие учебные заведения, банковские структуры и многое другое.
Развита сфера услуг и розничной торговли, работают ТЦ «Центральный», «Детский мир», «Сити Центр», «Золотой Оскар», бутики, а также многочисленные заведения общественного питания.
Связь со всеми районами города обеспечивается общественным транспортом (станция метро «Советская» (расстояние 130 м), «Исторический музей» (расстояние 270 м) маршрутные такси, автобусы, троллейбусы,трамваи).
Объект представляет собой встроенное помещение в двух уровнях, общей площадью 308,3 кв.м, с дизайнерским стилизированным ремонтом из качественных отделочных материалов.
Обеденный зал ресторана площадью 184,2 кв.м, vip зал 31,1 квм.
Ресторан оборудован системой видео наблюдения, пожарной и охранной сигнализацией.

(067) 5702874 ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
e-mail: pip_malkov@ukr.net

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА

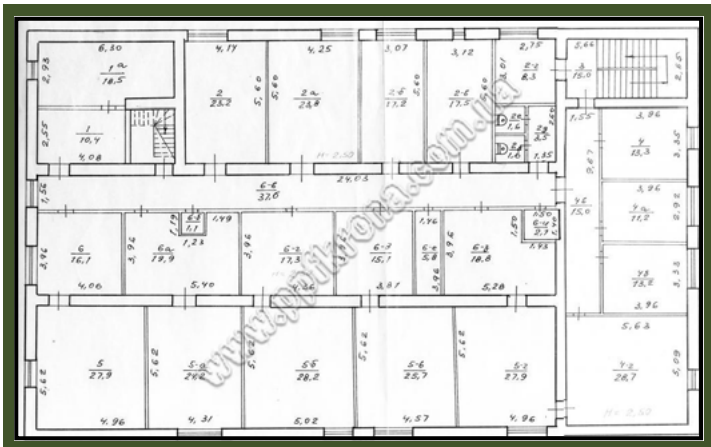
Цена: 271`000 тыс. у.е.
Номер: 1286
Город, район: Шишковка
Расположение: ул. Рудика
Этаж: 3
Этажность дома: 3
Площадь общая: 2,083.00 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Производственные площади

Специализация/целевое назначение: производство
Коммуникации: все

Расположение объекта: ул. Рудика
Характеристика объекта: производственное помещение, общей площадью 2083 кв.м, железобетонные перекрытия, высота помещений 5,5 м, в наличие есть все инженерные сети и коммуникации, лифты грузоподъемность до 3,5 т, специализированная охрана 24 часа в сутки, охраняемая наземная парковка, электричество до 200кВт.
Преимущества объекта:
Здание находится в экологически чистом районе, в 15 минутах от исторического и делового центра города, в живописной зеленой зоне, в непосредственной близости находятся крупные транспортныме магистрали — ул. Сумская и ул. Шевченко.
Подъезд осуществляется по дороге с твердым покрытием удовлетворительного качества.
В районе расположения производственного комплекса сосредоточены промышленные предприятия «Коммунар», «ХАЗ».
Территория ограждена бетонным забором, имеется автономный въезд/выезд.
Выгодность местоположения Объекта объясняется близостью расположения ко многим стратегическим объектам общегородского значения.
До одного из крупнейших рынков, Восточной Украины (рынок «Барабашова») — 8,5 км.
До центра города — 5 км
До окружной дороги — 8 км

ОТВЕТСТВЕННЫЙ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: 0675702874, 7553039

КРОНА
производственно-правовая фирма



Цена: 160`000 тыс. у.е.
Номер: 1289
Город, район: ст.м. Южный вокзал
Расположение: ул. Рылеева

Этаж/ Этажность: 5/5
Площадь общая: 490.00 кв.м.
Тип: Административные площади
целевое назначение: офис

Месторасположение объекта:
5 минут ходьбы до станции метро «Южный Вокзал».
Подъезд с ул. Полтавский Шлях и с ул. Социалистической.
Описание объекта: 5-ый этаж 5-и этажного офисного здания, общая площадь: 489,7 кв.м, Н=2,5, два санитарных узла.
Состояние: В помещениях сделан хороший евроремонт, помещение оснащено кондиционерами, автономным отоплением, водоснабжение и канализация от городской сети. Телефонные линии, высокоскоростной интернет. Мощность 20 кВа питание от структурного подразделения энергосбыта южд, щитовая от ОАО «Харьковский завод электрооборудования». Возможно использование как под собственный бизнес, так и как действующий бизнес (аренда — заполняемость 90%).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: 0675702874, 7553039
e-mail: pip_malkov@ukr.net

Цена: 350 тыс. у.е.
Номер: 1216
Город, район: Южный Вокзал
Расположение: ул. Красноармейская, 12
Этаж: 1
Этажность дома: 5
Площадь общая: 128.00 кв.м.

Тип: Торговые площади
Специализация: магазин
Коммуникации: все

Описание:
Предлагаемый объект расположен во 2-й зоне города (район ЮЖД), вблизи активной транспортной магистрали Полтавский шлях (расстояние 550 м), в районе с развитой инфраструктурой.
В непосредственной близости располагаются Управление Южной железной дороги, железнодорожный вокзал, гостиница «Экспресс», предварительные кассы по продаже железнодорожных билетов. Развита сфера розничной торговли и услуг, предприятий общественного питания («Макдоналдс», «Потата хата», кафе, кофейни, пиццерии, буфеты, закусочные, рюмочные) и т. д.
Связь с другими районами города обеспечивается общественным транспортом (станция метро «ЮЖД» (расстояние 225 м), маршрутные такси, автобусы, трамваи).
Объект представляет собой помещение нежилого фонда с реконструкцией 2009 г., имеет свободную планировку, расположено на 1-м этаже 5-х этажного здания, 1954 г. постройки, общей площадью 128 кв.м.
Месторасположение объекта позволяет говорить о возможном использовании под: специализированный магазин, салон-магазин, отделение банка, дом чая, и т. д.

(067) 5702874
ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
e-mail: pip_malkov@ukr.net

Цена: 200`000 тыс. у.е.
Номер: 1288
Город, район: ст.м. Южный вокзал
Расположение: ул. Рылеева
Этаж/ Этажность: 4/5
Площадь общая: 476.00 кв.м.

Тип: Административные площади
целевое назначение: офис
Коммуникации: все в т. ч. автономное отопление

Месторасположение объекта:
5 минут ходьбы до станции метро «Южный Вокзал».
Подъезд с ул. Полтавский Шлях и с ул. Социалистической.
Описание объекта:
4 этаж 5-и этажного офисного здания, общая площадь: 475,5 кв.м, Н=3, три санитарных узла.
Состояние: В помещениях сделан хороший евроремонт, помещение оснащено кондиционерами, автономным отоплением, водоснабжение и канализация от городской сети. Телефонные линии, высокоскоростной интернет. Мощность 20 кВа питание от структурного подразделения энергосбыта южд, щитовая от ОАО «Харьковский завод электрооборудования». Возможно использование как под собственный бизнес, так и как действующий бизнес (аренда — заполняемость 90%).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: 0675702874, 7553039
e-mail: pip_malkov@ukr.net

КРОНА
производственно-правовая фирма

Цена: 900`000 тыс. у.е.
Номер: 1292
Город, район: Центр
Расположение: ул. Дарвина
Этажность дома: 4
Площадь общая: 2,768.00 кв.м.

Тип: Административные площади
целевое назначение: офис
Коммуникации: все

Месторасположение: г. Харьков, Киевский р-н, ул. Дарвина. Здание в центральной части города (Нагорный район), в 500 м от ст. м. «Архитектора Бекетова». Заезд на территорию осуществляется через проходную со стороны ул. Дарвина, расположение — внутриквартальное. Лабораторный корпус (Г-4) — общ. площадь 2768,2 кв.м., 4-этажное здание с подвалом и полуподвалом, высота потолков от 3,4 до 5 м, фундамент — ленточный, кирпичный, бетонный; стены и перегородки — кирпич, крыша — шифер, перекрытия — сборные, ж/ б; пол — бетонный, линолеум, плитка, паркет, проемы — деревянные, металлические, металлопластиковые, лестница — бетон.

Коммуникации:
Электроэнергия — 4 ввода (100 кВт, 150 кВт, 30кВт и 35кВт) и 1 ввод от подстанции КП-229 (100 кВт)
Теплоснабжение — автономное (2 газовых котла в лабораторном корпусе). Водоснабжение — городские сети.
Газоснабжение — городские сети.
Канализация — городские сети.
Телефонные линии. Интернет.

КОНТАКТЫ: ВЛАДИМИР МАЛЬКОВ
ТЕЛЕФОНЫ: 0675702874, 7553039
e-mail: pip_malkov@ukr.net

Цена: 75 тыс. у.е.
Номер: 971
Город, район: Новые Дома
Расположение: Харьковских Дивизий
Этаж: 1
Этажность дома: 5
Площадь общая: 51.80 кв.м.
Тип коммерческой недвижимости: Торговые площади
Специализация/целевое назначение: магазин
Коммуникации: все

Характеристика объекта:
Объект представляет собой встроенное помещение на 1-ом этаже, общая площадь 51,8 кв.м, стены — кирпич, перекрытия жб, отдельный вход.
Преимущества объекта:
Предлагаемый объект расположен во Фрунзенском районе (3- я зона города). Данный район характеризуется высокой плотностью населения, развитой инфраструктурой розничной торговли и общепита.
Фасад выходит на остановку общественного транспорта.
В непосредственной близости находятся отделения банков: «Форум», «ПриватБанк», «ИндексБанк» и т. д.

КОНТАКТЫ: 754-55-96, 067-255-35-15
ЛАРИСА СТАНИСЛАВОВНА

КРОНА
производственно-правовая фирма

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «МОНТЕ-ПЛАЗА»

Месторасположение: Павлово Поле, пр. Ленина, 45/1
Класс: Бизнес
Срок сдачи: Комплекс сдан
Цена за 1 кв.м.: от 7200 грн.
Тип дома: Монолитно-каркасный
Количество этажей: 25
Площади квартир: от 66 до 194 кв.м.
Количество комнат: 1-2-3-4

Описание

«Монте-Плаза» — это современный комфортабельный жилой комплекс в престижном районе г.Харькова, который объединит все необходимые службы (подземный паркинг, гостевые стоянки, магазины, кафе, сервисные, спортивные зоны).

По соседству с жилым комплексом «Монте-Плаза» находятся детский сад, три средних школы с углублённым изучением иностранных языков, престижная хореографическая и музыкальная школы.

Техническая характеристика домов ЖК «Монте-Плаза»:

- монолитно-каркасный (заполнение пеногазосиликатные блоки);
- наружная отделка: минераловатная теплоизоляция ROCKWOOL, навесной вентилируемый фасад системы «СКАНРОК»;
- 1,2 этажи: торговые и офисные помещения;
- система противопожарной защиты, сигнализации и пожаротушения;
- современные бесшумные скоростные лифты;
- автономная котельная;
- подземный 2-уровневый паркинг;
- возможность свободной планировки квартир;
- высота потолка — 3,1 м;
- установлены 2-х камерные стеклопакеты;
- входная противоударная и противопожарная дверь;

- настенные конвекторы со встроенными терморегуляторами;
- приборы учета электроэнергии и водоснабжения.

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ
(057) 750-67-66, 066-109-26-26,
093-744-01-05, 097-912-68-67

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АЛЕКСЕЕВСКИЙ» ПО ПР. ПОБЕДЫ 66-Д

Месторасположение: Алексеевка, Пр. Победы 66-Д Посмотреть на карте
Класс: Эконом
Срок сдачи: 4 кв.2013 года
Цена за 1 кв.м.: от 6000 грн
Тип дома: Кирпич
Количество этажей: 9
Площади квартир: 43,05-97,37
Количество комнат: 1-2-3

Описание

Строящийся жилой дом является первым из пяти домов запланированного проекта застройки, расположенного рядом с уже построенными новостроями по Пр. Победы 66-Д и Пр. Победы 66-Л.

Участок застройки расположен в непосредственной близости от лесопарковой зоны.

Жилые дома расположены в 15 минутах ходьбы от остановок общественного транспорта, обслуживаются троллейбусами и маршрутными такси по пр. Победы и пр. Людвига Свободы. Неподалеку расположены многоэтажные жилые дома, дошкольные и школьные учреждения с площадками.

В продаже:
1-комн. квартиры площадью от 43,05 до 47,67 кв. м.;

2-комн. квартиры площадью от 74,87 до 75,67 кв. м.;
3-комн. квартиры площадью от 93,79 до 97,37 кв. м.;

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ (057) 750-67-66,
066-109-26-26, 093-744-01-05, 097-912-68-67

КРОНА
производственно-правовая фирма

«ДОМ НА ПРИМЕРОВСКОЙ»

Месторасположение:	**Пл.Восстания, ул. Примеровская 22А**
Класс:	**Бизнес**
Срок сдачи:	**Дом сдан**
Цена за 1 кв.м.:	**от 1000 у.е.**
Тип дома:	**кирпич**
Количество этажей:	**8**
Площади квартир:	**от 37,3 до 94,9 кв.м**
Количество комнат:	**1-2-3**

Описание

8-ми этажный двухподъездный дом, выполненный из белого кирпича с применением последних технологий утепления и декоративной отделки зданий находится, примерно, на равном удалении от двух станций метро «Площадь Восстания»(10 мин.) и «Архитектора Бекетова»(15 мин). Наполненные солнечным светом, современные и просторные квартиры и потрясающий вид из окон. Надежная и качественная система водоочищающих фильтров. Интеллектуальные охранные системы. Чистые подъезды и вежливые консьержи. Быстрые, комфортные и бесшумные лифты Schindler 3300. Удобная инфраструктура и уникальное месторасположение.»Дом на Примеровской» оборудован крышной котельной как одним из наиболее экономичных и практичных вариантов решения задачи теплоснабжения дома. Эргономика в лучших традициях: удобные и по-настоящему практичные планировки квартир ЖСК «Премьеровское» вы оцените по достоинству. Новая квартира на Примеровской — это квартира с межкомнатными перегородками, батареями, выведенными коммуникациями и высотой потолка 3 м.

В продаже:

- **1-комн. квартиры площадью от 37,3 до 42,4 кв. м.;**
- **2-комн. квартиры площадью от 61,0 до 61,9 кв. м.;**
- **3-комн. квартиры площадью 87,3 до 94,9 кв. м.;**

Цена за 1 кв.м.: 900-1150 у.е.
Стоимость 1 кв. м в 1 — но комнатной квартире 1150 у.е.
Стоимость 1 кв. м в 2 — х комнатной квартире 1100 у.е.
Стоимость 1 кв. м в 3 — х комнатной квартире 1000 у.е.

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ (057) 750-67-66, 066-109-26-26, 093-744-01-05, 097-912-68-67

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ВРЕМЕНА ГОДА» НА ПОС. ЖУКОВСКОГО

Месторасположение:	**с.Жуковского, ул. Дача — 55**
Класс:	**Эконом**
Срок сдачи:	**Дом № 1 сдан, дом № 2-4 кв. 2013 года**
Цена за 1 кв.м.:	**от 4700 грн**
Тип дома:	**Кирпич**
Количество этажей:	**9**
Площади квартир:	**от 39,39 до 97,20 кв.м**
Количество комнат:	**1-2-3**

Описание

Четырёхподъездный девятиэтажный дом является первой очередью застройки жилого комплекса «Времена года», расположенного в экологически чистом районе города в лесопарковой зоне. Строящийся комплекс располагается вблизи пересечения Белгородского шоссе и ул. Академика Проскуры в непосредственной близости от жилого микрорайона с отлично развитой транспортной развязкой — маршрутные такси, троллейбусы, трамваи, транспортное сообщение — 15 мин. от центра.
Для комфортного отдыха внутри комплекса будут расположены спортивные и детские площадки, предусмотрено достаточное количество парковочных мест

В продаже:

- **1-комн. квартиры площадью от 39,39 до 49,55 кв. м.;**
- **2-комн. квартиры площадью от 59,30 до 78,45 кв. м.;**
- **3-комн. квартиры площадью 97,20 кв.м;**

Цена за 1 кв.м.: 4700-5500 грн.
При 100% оплате квартиры в доме № 1 на любом этаже по 5000 грн. за кв.м
Стоимость 1 кв.м в гривнах доме № 2. Базовые условия.
При 100% оплате:

- **1-но комнатные квартиры площадью 39,05 кв.м — 5000 грн.**
- **Все остальные — 4700 грн.**

При рассрочке с первоначальным взносом 50%:

- **1-но комнатные квартиры площадью 39,05 кв.м — 5250 грн.**
- **Все остальные — 4935 грн.**

При рассрочке с первоначальным взносом 30%:

- **1-но комнатные квартиры площадью 39,05 кв.м — 5500 грн.**
- **Все остальные — 5170 грн.**

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ (057) 750-67-66, 066-109-26-26, 093-744-01-05, 097-912-68-67

КРОНА
производственно-правовая фирма

Месторасположение: Павлово Поле, Балакирева 3А
Класс: Эконом
Срок сдачи: 4 кв. 2013 года
Цена за 1 кв.м.: от 6000 грн.
Тип дома: Кирпич
Количество этажей: 9

Площади квартир: 41,5-100,5 кв.м
Количество комнат: 1-2-3

Описание

Жилой комплекс на ул. Балакирева 3А будет состоять из трёх девятиэтажных секций, соединённых в единый дом. Комплекса расположен в экологически чистом районе города в лесопарковой зоне, вблизи пересечения ул. Балакирева и ул. Деревянко в непосредственной близости от жилого микрорайона с отлично развитой транспортной развязкой — маршрутные такси, троллейбусы, транспортное сообщение — 15 мин. от центра.
Ближайшие станции метрополитена «23 Августа» и «Ботанический сад» расположены примерно на одинаковом расстоянии около 2 км.
Для комфортного отдыха внутри комплекса будут расположены спортивные и детские площадки, предусмотрено достаточное количество парковочных мест.
В продаже:

- **1-комн. квартиры площадью от 41,5 до 63,4 кв. м.;**
- **2-комн. квартиры площадью от 63,4 до 100,5 кв. м.;**
- **3-комн. квартиры площадью 88,5 кв. м.**

Стоимость 1 кв. м в квартирах выходящих на лесную сторону при 100% оплате 6500 гривен.
Стоимость 1 кв. м в квартирах выходящих на не лесную сторону при 100% оплате 6000 гривен.
Возможна рассрочка до декабря 2013 года.

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ
(057) 750-67-66, 066-109-26-26,
093-744-01-05, 097-912-68-67

Месторасположение: Центр, Клочковская, 46
Класс: Бизнес
Срок сдачи: 4 кв. 2014 года
Цена за 1 кв.м.: от 7700 грн
Тип дома: Кирпич
Количество этажей: 3
Количество комнат: 1-2-3

Описание

Жилой комплекс ул. Клочковской, 46 бизнес класса качественное жилье со всеми атрибутами комфорта, позволяющими легко и непринужденно поддерживать достойный уровень жизни.

Строящийся жилой комплекс с торгово — офисной частью будет состоять из трёх секций — ближайшая секция к ул. Клочковской будет полностью состоять из офисных помещений высотой в 4 этажа, две остальные будут включать в себя офисные помещения на 1 этаже и жилые квартиры со 2 по 9 этажи.
Жилой комплекс ул. Клочковской, 46 расположен в непосредственной близости от ЖК премиум класса «Остров», книжного рынка и ст. метро «Исторический музей».Экологическую чистоту обеспечивает обширная парковая зона сада им. Шевченко. Вид из окон на живописные панорамные виды исторического центра города, бассейн «Акварена», стадион «Спартак», Благовещенский собор.
В однокомнатных квартирах, которые расположены только на 8 и 9 этажах, будут располагаться террасы площадью 25,05 кв.м с видом в сторону ул. Клочковской.
Для комфортного отдыха внутри комплекса будут расположены спортивная и детская площадки, предусмотрена парковка на 50 мест. В планах перспективная пробивка ул. Скрыпника, которая будет соединять ул. Клочковскую и ул. Рымарскую.
В продаже:

- **1-комн. квартиры площадью 86,11 кв. м.;**
- **2-комн. квартиры площадью от 62,31 до 65,48 кв. м.;**
- **3-комн. квартиры площадью от 88,61 до 91,05 кв. м.**

Возможна рассрочка до декабря 2014 года с первоначальным взносом от 30%
Стоимость 1 кв. м при 100% оплате составляет 8100 грн.
Стоимость 1 кв. м при 30% оплате и рассрочке до декабря 2014 года составляет 9000 грн.
Уникальное предложение: при покупке 3-х и более квартир стоимость 1 кв.м составляет 7700 грн.

КОНТАКТЫ: ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ
(057) 750-67-66, 066-109-26-26,
093-744-01-05, 097-912-68-67

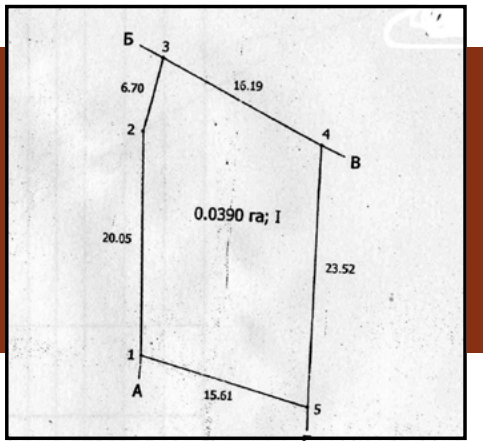
КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер:	01085	Телефон:	Есть
Город, район:	Одесская	Балкон:	2 балкона (заст.)
Количество комнат:	3	Ремонт:	Жилой
Тип квартиры:	Изолированная	Описание	
Этаж:	4	МПО, охр.сигнализация, кондиционер	
Этажность дома:	9		
Площадь общая:	67.00 кв.м.		
Площадь жилая:	45.00 кв.м.		
Площадь кухни:	7.50 кв.м.		

КОНТАКТЫ: ЛАРИСА СТАНИСЛАВОВНА
067-255-35-15

Цена:	20`000 у.е.
Номер:	01028
Населенный пункт:	переулок Муромский
Тип дома/участка:	Земельный участок
Город, район:	ст.м. им.Ак.Павлова
Площадь участка:	0.039 га
назначение участка:	под строительство и обслуживание жилого дома
Цена за сотку	5`128.21 у.е./сот.

КОНТАКТЫ: СЕРГЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ
093-56-60-040

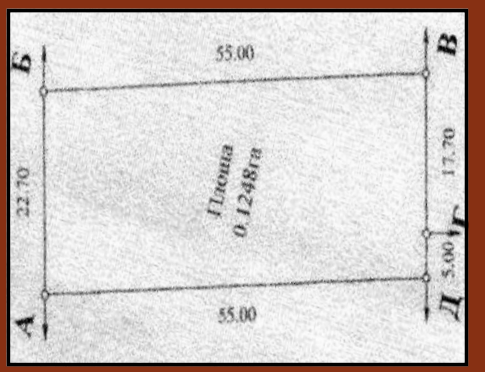


Номер:	01072	7 минут от ст.м. «Пролетарская»
Город, район:	ст.м. Пролетарская	хорошее месторасположение дома
Количество комнат:	1	ж/ б, комната с балконом (26 м2)
Тип квартиры:	Гостинка	
Улица:	Шариковая	
Этаж:	2	
Этажность дома:	2	
Площадь общая:	42.00 кв.м.	
Площадь жилая:	26.00 кв.м.	
Площадь кухни:	19.00 кв.м.	
Балкон:	1 балкон	
Ремонт:	Жилой	
Описание		

КОНТАКТЫ: НАРМИНА РАФАЭЛОВНА
067-72-45-473,
093-06-198-16,
066-188-17-50

Цена:	26`000 у.е.
Номер:	01001
Населенный пункт:	Родичи
Тип дома/участка:	Земельный участок
Город, район:	Дергачевский р-н
Площадь участка:	0.120 га
Целевое назначение:	под строительство и обслуживание жилого дома
Цена за сотку	2`166.67 у.е./сот.

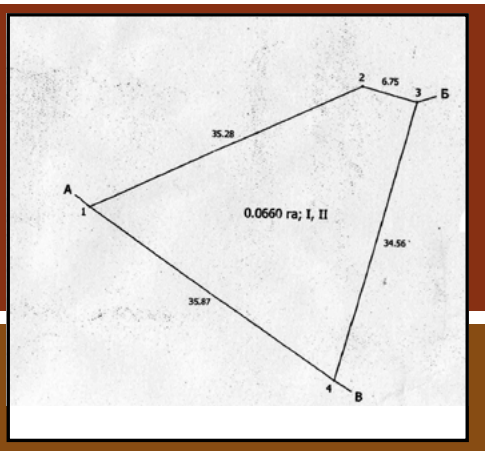
КОНТАКТЫ: ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА
067-57-40-484



КРОНА
производственно-правовая фирма

Цена: 30`000 у.е.
Номер: 01029
Населенный пункт: переулок Муромский
Тип дома/участка: Земельный участок
Город, район: ст.м. им.Ак.Павлова
Площадь участка: 0.066 га
назначение участка: под строительство и обслуживание жилого дома
Цена за сотку 4`545.45 у.е./сот.

КОНТАКТЫ: СЕРГЕЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ
093-56-60-040



Номер: 01080
Город, район: Салтовка
Количество комнат: 1
Тип квартиры: Изолированная
Улица: р-н 24-х этажки
Этаж: 3
Этажность дома: 5
Площадь общая: 32.00 кв.м.
Площадь жилая: 20.00 кв.м.
Площадь кухни: 7.00 кв.м.
Балкон: 1 балкон (заст.)
Ремонт: Жилой

Описание
Не угловая!

КОНТАКТЫ: ВИКТОРИЯ НИКОЛАЕВНА
099-069-34-13, 068-065-32-14

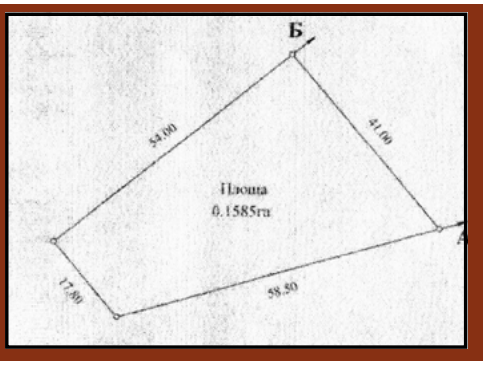
Номер: 01070
Город, район: ст.м. Пр.Гагарина
Тип квартиры: Гостинка
Этажность дома: 3
Площадь общая: 19.50 кв.м.
Ремонт: Капитальный

Описание
Продается комфортная гостинка!
Потолки 3 м. Свой с \у с душевой кабинкой, водонагреватель.
Отличный ремонт!!!
Облагороженный закрытый двор.
Торг.

КОНТАКТЫ: ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА

Цена: 18`000 у.е.
Номер: 01027
Населенный пункт: Солоницевка
Тип дома/участка: Земельный участок
Город, район: Дергачевский р-н
Площадь участка: 0.150 га
Цена за сотку 1`200.00 у.е./сот.

КОНТАКТЫ: ЛАРИСА ВЛАДИМИРОВНА
783-77-14, 093-94-68-168, 067-685-27-53, 095-145-22-62

Цена: 35`000 у.е.
Номер: 01002
Населенный пункт: Родичи
Тип дома/участка: Земельный участок
Город, район: Дергачевский р-н
Площадь участка: 0.160 га
Целевое назначение: под строительство и обслуживание жилого дома
Цена за сотку 2`187.50 у.е./сот.

КОНТАКТЫ: ТАТЬЯНА ВИКТОРОВНА
067-57-40-484