

# Miramar le Parc

Théoule Sur Mer Côte d'Azur

Новейший и лучший жилой проект на побережье Французской Ривьеры.  
99 роскошных одно-, двух- и трехспальных апартаментов и пентхаусов.  
Ждем Вас на Московской Международной Выставке Недвижимости, стенд 38



[www.miramarleparc.com](http://www.miramarleparc.com)

# Les Jardins de Manorie Manor Gardens

Les Jardins de Manorie – наш новейший проект. Комплекс имеет прекрасное расположение в окружении живописной природы перигорской провинции и предлагает широкий выбор объектов, удовлетворяющих самым разным потребностям.



- ♥ Роскошные 3- и 4-спальные виллы, все с бассейнами 10x5 м, с видом на красивое селение St Cyrrien в Дордони.
  - ♥ Отделка всех объектов соответствует самым высоким стандартам
  - ♥ Отличные инвестиционные возможности
  - ♥ Продажа на стадии off-plan – поэтапная оплата
  - ♥ Организация ознакомительных поездок
  - ♥ 10 лет гарантии
  - ♥ Англоязычный персонал
  - ♥ Послепродажное обслуживание
  - ♥ Солидный рентный доход
  - ♥ Помощь по любым вопросам (на всех этапах)
  - ♥ НДС включен
  - ♥ Возможна оплата наличными
- До 140 м<sup>2</sup>, цены от 340 000 евро Позвоните нам, чтобы организовать ознакомительную поездку

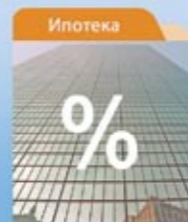
Превосходное месторасположение в Дордони, в районе Сарлата, великолепные шато, потрясающие пейзажи и отличные условия для отдыха и занятий спортом.



**Sarlat Investments** Ave de la Caneda, Sarlat 24200 Dordogne, France  
Тел.: +33 671 225 622  
[www.sarlatinvestments.com](http://www.sarlatinvestments.com)

Вся недвижимость России и зарубежья

<http://ORSN.RAMBLER.RU>



 **Rambler · ORSN.RU**

РЕКЛАМНЫЙ ОТДЕЛ: 741-64-78 234-82-19 540-09-51 514-84-65

НЕДВИЖИМОСТЬ

## Недвижимость во Франции (Ницца)



**КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ НИЦЦЫ**  
Цена: 99 000 евро

Квартира в самом сердце города, в очень спокойном районе в доме стиля «Арт-деко». Общая площадь – 22 м². Небольшая независимая меблированная кухня со встроенной техникой. Паркет. Автономное отопление. Местоположение – на восток. Квартира частично обставлена. Подсобное помещение. Нужно освежить стены. Затраты на кондоминиум – 85 евро в месяц, налог на собственность – 340 евро в год.



**КВАРТИРА В НИЦЦЕ. РАЙОН АСРОПОЛИС**  
Цена: 89 000 евро

Светлая квартира в районе Acriopolis, Palais De Esplanade, в двух шагах от будущей пешеходной улицы. На 6 этаже 6-этажного дома. Общая площадь – 20 м². Лифт. Небольшая независимая кухня с открытым видом, местоположение – на юг. Автономное отопление. Затраты на кондоминиум – 50 евро в месяц. Налог на собственность – 349 евро в год.



**КВАРТИРА В ЦЕНТРЕ НИЦЦЫ**  
Цена: 109 000 евро

Грациозная квартира в самом центре города, недалеко от пляжей. Общая площадь – 20 м². Фасад наполовину примыкает к саду. Встроенная меблированная кухня с техникой, мезонин. Удобства. Центральное отопление.



**КВАРТИРА В НИЦЦЕ. РАЙОН ST. AUGUSTIN**  
Цена: 110 000 евро

Квартира в районе St. Augustin. Общая площадь – 30 м². Встроенная меблированная кухня с техникой. Автономное отопление. Подсобное помещение, частное место для автомобиля. Нужно освежить стены. Затраты на кондоминиум – 65 евро в месяц, налог на собственность – 521 евро в год.

Тел.: +7 (812) 716 5977 • Тел./Факс: +7 (812) 251 1018 • Тел. в Москве: +7 (495) 102 6022  
E-mail: info@jt-real.com • Добро пожаловать на наш сайт: www.jt-real.com

**JT-REAL**  
INTERNATIONAL PROPERTIES

## Недвижимость в Италии (Сардиния, Тоскана)



**Вилла в ПОРТО ЧЕРВО, САРДИНИЯ**  
Цена: 3 500 000 евро

Прекрасная элегантная вилла в тихом и престижном месте с шикарным видом на залив Pevero. Эксклюзивная отделка. Просторный салон с выходом на закрытую большую веранду с видом на море, обеденный зал, кухня и прачечная. В спальняной зоне 4 спальни и три ванных комнаты. Панорамный бассейн. Парк, с характерным местным пейзажем.



**Вилла в ПОРТО ЧЕРВО, САРДИНИЯ**  
Цена: 3 500 000 евро

Вилла на две семьи в престижном районе Dolce Sposa рядом с яхт-клубом «Costa Smeralda». Закрыта зеленым парком. Проект известного архитектора Luigi Vietti. Интересный внутренний интерьер: просторный светлый салон с камином, кухня, три спальни с выходом в парк, три ванных комнаты в типичном сардском стиле. Закрытые веранды. Бассейн с трамплинами.



**Дом в ТОСКАНЕ**  
Цена: 600 000 евро  
(торг уместен)

2-уровневый дом с двориком в тосканском классическом стиле в нескольких минутах от Terme di Saturnia. Выгодное расположение для турбизнеса. Пл. дома – 300 м². Постройка – около 20 лет, полностью отремонтирован. Сад – около 2700 м². 1 этаж: портик, широкий зал с кухней, каминный зал, студия, 2 ванных комнаты, прачечная, подсобные помещения. 2 этаж: 3 комнаты, 3 ванных комнаты и гардероб.



**Поместье IL CASTAGNO, ТОСКАНА**  
Цена: 6 600 000 евро

Прекрасное поместье с красивым панорамным видом на долину в 19 км от Флоренции. Постройки: общ. пл. – около 2450 м². Около 1000 м² винных погребов, маленькая действующая церковь. В 300 метрах от построек хозяйский дом (850 м²). Земля – 62,6 га: 15 га – Кьянти Классико, 1 га – с правом производства «Gallo Nero» («Черный петух»), 10 га с оливковыми рощами, лес.

Тел.: +7 (812) 716 5977 • Тел./Факс: +7 (812) 251 1018 • Тел. в Москве: +7 (495) 102 6022  
E-mail: info@jt-real.com • Добро пожаловать на наш сайт: www.jt-real.com

**JT-REAL**  
INTERNATIONAL PROPERTIES



Ваш новый адрес:

# CANNES LA CROISSETTE

LUXURY APARTMENT WITH 245 M<sup>2</sup> AND WONDERFUL VIEW

FOR MORE INFORMATION, PLEASE CONTACT:

**H-I-M**  
REAL ESTATE MANAGEMENT

+49 89 9992 9993

INFO@H-I-M.DE • WWW.H-I-M.DE

## АРЕНДА, ПРОДАЖА ВИЛЛ И ПРЕСТИЖНЫХ КВАРТИР В КАННАХ



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ, СПЕЦИАЛИЗИРУЮЩЕЕСЯ НА ЛЮБЫХ ОПЕРАЦИЯХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЛАЗУРНОГО БЕРЕГА ФРАНЦИИ (КАННЫ, НИЦЦА, МОНАКО, АНТИБЫ, СЕН-ТРОПЕ), К ВАШИМ УСЛУГАМ:

- БОЛЬШОЙ ВЫБОР АПАРТАМЕНТОВ ДЛЯ СЕЗОННОЙ АРЕНДЫ НА РОСКОШНОМ БУЛЬВАРЕ КРУАЗЕТТ И В ЦЕНТРЕ КАНН ДЛЯ ВАШЕГО ОТПУСКА ИЛИ БИЗНЕСА
- УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
- ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
- РЕАЛИЗАЦИЯ НОВЫХ ПРОГРАММ

Ирина Лифшиц, сотрудник нашего агентства, которая руководит департаментом продаж в Восточной Европе и странах СНГ, с удовольствием встретится с Вами во время визита в Москву. Мы не имеем стенда, но будем присутствовать на выставке.

По любым интересующим вас вопросам Вы всегда можете связаться по тел. + 33 (0) 6 506 40 506

Michèle Delcroix Croisette - АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
65 la Croisette - 06400 Cannes - France  
Тел. 04.93 43 00 17 - Факс 04.93 94 68 97  
micheledelcroix@aol.com - www.micheledelcroix.com



**Покупка недвижимости – всегда серьезный шаг, требующий взвешенного подхода. Покупка зарубежной недвижимости – серьезный шаг вдвойне. Вполне очевидно, что такое решение должно иметь под собой веские основания и является плодом тщательного анализа всех аспектов этого многотрудного предприятия.**

Анализ почты наших читателей свидетельствует о неослабевающем интересе сограждан к традиционно популярному во всем мире направлению – средиземноморскому побережью Испании, что неудивительно, принимая во внимание великолепный субтропический климат с мягкой зимой и теплым, а порой и жарким летом, богатую историю и культурное своеобразие, отлаженный быт и возможности для отличного отдыха в этой части страны, простирающейся от границ с Францией и Андоррой до пролива Гибралтар.

Именно поэтому мы решили обратиться за квалифицированной информацией о специфике приобретения недвижимости в Испании в известную риэлторскую и строительную компанию Reunion de agencias europea S. L. с многолет-

ним опытом работы на испанском рынке недвижимости, имеющую подразделения в Каталонии, Валенсии, Мурсии и Андалусии. Такая широкая география деятельности компании предоставляет клиентам большой выбор объектов в наиболее привлекательных местах средиземноморского побережья Испании. В связи с тем, что эта компания является одним из наиболее активных участников рынка испанской недвижимости в России, а также неизменно участвует в ведущей международной выставке недвижимости Moscow International Property Show, проходящей в Москве, и имеет диплом «Лучший инвестиционный проект 2005 года среди иностранных

компаний», мнение руководителя ее российского представительства Владимира Назарчука о различных аспектах приобретения недвижимости в Испании может оказаться полезным для читателей журнала International Residence.

Для зарубежных инвесторов ключевым всегда является вопрос: что купить в Испании? В первую очередь необходимо решить, какие цели и задачи вы преследуете, покупая недвижимость в Испании. Очень часто наши клиенты основным аргументом в пользу приобретения недвижимости на испанском Средиземноморье выдвигают свое желание жить поближе к природе, вне больших и надоев-

ших городов. Надо сказать, что такая мотивация носит довольно узкий, неэкономический характер. В жизни список реально достижимых целей при покупке недвижимости в Испании гораздо шире, чем банальный выезд на природу. Вот лишь некоторые из них: вложение средств в стабильный экономический инструмент, извлечение прибыли путем сдачи недвижимости в аренду, постоянное место жительства рядом с собственным бизнесом, облегченный въезд для владельцев недвижимости в большинство стран Европы, отдых для членов семьи, обучение детей в испанских учебных заведениях, возможная иммиграция в Испанию.

Для вдумчивого и предприимчивого инвестора на первое место среди перечисленных целей выходит вложение средств в стабильный экономический инструмент. Но даже эта задача остается сильно недооцененной – в лучшем случае покупатель рассчитывает на сохранение средств и защиту от инфляции. Между тем анализ статистики по рынку недвижимости Испании показывает, что рост цен усредненного по определенной методике объекта недвижимости в стране составлял 11,6–14,1% за последние 20 лет в зависимости от типа населенного пункта. По причине острого дефицита земли в прибрежных зонах, особенно в регионах с развитой инфраструктурой, прирост цен на недвижимость средиземноморского побережья Испании намного превышает среднестатистический уровень и для некоторых объектов недвижимости может достигать до 40% в год.

Ожидается, что такая тенденция сохранится и в 2007 году, что связано со стабильной динамикой развития испанской экономики, низкой (в пределах 3%) инфляцией, низкой процентной ставкой по ипотечным кредитам (до 4,5%), инвестиционной привлекательностью испанского рынка недвижимости на фоне других инвестиционных инструментов на европейском рынке, не улучшающих свои показатели.

Другим распространенным вопросом, часто задаваемым потенциальными инвесторами, является стоимость квадратного метра жилой площади. На стоимость квадратного метра жилья в Испании влияют многие факторы, основными из которых являются:

- стоимость квадратного метра земли, на которой построен объект, включая инфраструктуру;
- местоположение;
- себестоимость самого объекта.

Так, владелец квартиры в многоквартирном доме в Испании является также собственником пропорциональных частей земли, отведенной под данное строение, всех помещений общего пользования, включая лестничные марши, лифты, подвалы, чердаки, etc. Его квартира может находиться в новом столичном доме класса люкс, в старом доме маленького провинциального прибрежного городка или в роскошном многоквартирном комплексе с большой окружающей территорией, бассейнами и видом на прекрасное морское побережье, что, согласитесь, не одно и то же. Кроме того, дом, построенный из первоклассных и дорогих материалов, с дизайнерской отделкой помещений и встроенной сантехникой и оборудованием не может стоить столько же, что и голые серые бетонные стены российских новостроек. Поэтому расчетом стоимости квадратного метра жилья в Испании в каждом конкретном случае должен заниматься квалифицированный эксперт. Если мы приведем данные по стоимости среднестатистического квадратного метра жилья по Испании за последние шесть месяцев (2390 евро/м<sup>2</sup>) или стоимость квадратного метра в жилом комплексе первой от моря

линии в районе Villa Olympica столицы Каталонии (6870 евро/м<sup>2</sup>), эти цифры мало что скажут любому потенциальному инвестору и не могут служить основой для собственного анализа.

Потенциального покупателя часто настораживает сложность и запутанность испанских законов, регулирующих права собственности. В действительности же они вполне либеральны, и при их грамотном соблюдении процесс покупки проходит гладко. Но их надо знать и хорошо в них разбираться, а это уже удел профессионалов.

Институт частной собственности Испании насчитывает много сотен лет. В настоящее время его представляет Коллегия по регистрации собственности, которая является государственной структурой. В ее задачи входит регистрация нотариальных актов, связанных со сделками по недвижимости, включая договоры залога и ипотечного кредитования. Обязанности по регистрации сделок с недвижимостью в Коллегии и контроль над их законностью возлагаются на нотариат.

Согласно испанским законам собственниками могут стать юридические и физические лица в любых пропорциях. Их имена и соответствующие доли должны быть отражены в купчей (Escritura de compraventa). Собственниками могут стать как резиденты, так и нерезиденты, причем для последних не существует никаких



ограничений по количеству объектов приобретаемой недвижимости в отличие, например, от Кипра или многих других стран, где иностранцам-нерезидентам запрещено иметь в свободной собственности более одного объекта недвижимости.

Процесс регистрации прав собственности с момента подписания купчей обычно занимает от двух до шести месяцев. Купчая должна пройти всестороннюю проверку на юридическую чистоту сделки со стороны нотариата, а также со стороны всех заинтересованных фискальных органов на уплату продавцом и покупателем соответствующих налогов в местной Коллегии по регистрации, после чего она пересылается в Коллегию по регистрации собственности в Мадрид. Получив печать центральной Коллегии, она вновь возвращается в местный регистрационный орган или в банк, если на недвижимость оформлен ипотечный кредит. В более сложных случаях, когда речь идет о регистрации вновь построенной недвижимости или недвижимости, имеющей наследников, срок регистрации может доходить до семи месяцев.

По завершении регистрации собственник может запросить в Коллегии выписку Nota Simple Informativa, удостоверяющую его право собственности, которая выдается временно, сроком на три месяца, и может быть очень полезной для получения мультивизы.

Каковы же общие издержки при покупке недвижимости в Испании, исключая ее собственную стоимость? Основными и наиболее значимыми затратами являются разовые налоговые выплаты и затраты на регистрацию сделки. Общими для любых сделок с недвижимостью являются:

- нотариальный сбор;
- сбор за внесение нового владельца в Регистр собственности;
- сбор на делопроизводство;
- местный муниципальный налог, зависящий от кадастровой стоимости участка;
- налог на добавленную стоимость для новостроек (ставки незначительно различаются в разных провинциях);
- налог на передачу собственности для недвижимости вторичного рынка (вместо НДС, ставки также разнятся

по провинциям и лишь незначительно отличаются от НДС);

- налог на юридические акты (не взимается при применении налога на передачу собственности, но взимается при приобретении новой недвижимости).

Не вдаваясь в сложные расчеты окончательных издержек, приведем несколько примеров, иллюстрирующих порядок сумм, которые должен выплатить владелец в виде разовых налогов и сборов. Так, при покупке недвижимости стоимостью 100 000 евро, ему придется выложить 7 248 евро; при стоимости объекта 200 000 евро сумма составит 13 981 евро, а при стоимости 800 000 евро он должен понести затраты в 55 323 евро.

Инвесторам, решившим вложить свои средства в недвижимость, всегда интересно знать, во что обойдется им содержание второго дома за рубежом. Затраты, связанные с содержанием недвижимости в Испании, невелики и складываются из следующих статей расходов:

- коммунальные платежи;
- страхование;
- налог на недвижимое имущество.

Коммунальные платежи обычно включают:

- Плату за потребляемую электроэнергию. Тарифы на электроэнергию в разных регионах могут немного различаться. Тарифы предусматривают прогрессивную шкалу – чем больше потребление, тем выше цена. Если потребление нет вообще, раз в два месяца взимается квота за подключение, которая зависит от максимально возможной для данного объекта потребляемой мощности и не превышает 20–30 евро.
- За подачу воды и отвод канализационных стоков также предусмотрена квота в размере 25–30 евро за квартал. Плата же за фактическое потребление воды, как питьевой, так и технической, не превышает нескольких десятков евро в год.
- Плата за вывоз мусора в некоторых муниципалитетах не взимается. В кондоминиумах она включается в ежемесячный платеж за содержание стоящих особняков, не образующих кондоминиума, ежегодная плата за вывоз мусора составляет не более 30–50 евро.

- Газовое отопление, применяемое только в северном Средиземноморье, является самым экономичным – квота за газ не взимается. Величина оплаты зависит только от количества потребляемого газа.

- В больших особняках для отопления и подогрева воды обычно применяются котлы на дизельном топливе (характерно для севера Средиземноморья). Расходы составляют порядка 1 000 евро в год.

- Расходы на содержание кондоминиумов характерны для больших жилых комплексов. Расходы обычно составляют 45–50 евро в месяц.

Страхование недвижимости в Испании не является обязательным. Ежегодная страховка обычно составляет 0,1–0,15% от страховой суммы.

Ежегодная сумма налога на недвижимость зависит от региона и составляет примерно 0,3–0,5% от кадастровой стоимости объекта.

Возьмем в качестве примера небольшой дом площадью 110 м<sup>2</sup> на участке земли площадью 500 м<sup>2</sup> с бассейном 4x6 м стоимостью 400 000 евро. При 100% уровне эксплуатации, включая воду, электроэнергию, круглогодичный уход за бассейном, страховку и налог на недвижимость, расходы на его содержание обойдутся владельцу в 2 500–2 800 евро в год.

В рамках одной журнальной публикации невозможно осветить все многообразие вопросов, связанных с инвестированием в недвижимость Испании. Мы, например, не затронли такие аспекты, как возможности кредитования банками Испании иностранных покупателей при приобретении недвижимости, включая ипотечное кредитование, не остановились на возможностях для владельцев недвижимости стать резидентами этой страны, открыть или приобрести здесь свой бизнес, дать детям испанское образование, высоко котирующееся в Европе, и еще много других тем. Однако для тех читателей, которые действительно заинтересовались перспективой стать владельцами испанской недвижимости, есть возможность почерпнуть дополнительную информацию на сайте компании: [www.hispana.ru](http://www.hispana.ru)

Желаем вам успеха в вашем стремлении найти второй дом под солнцем!

## Уникальная возможность приобрести старинное имение на Мальорке



### СОН КОРРО

Имение реконструировано в соответствии с элитными стандартами и с учетом традиционной местной специфики.

Имеются отдельные апартаменты и отдельное помещение для гостей.

Из окон открывается бесподобный вид на долину. Окруженное великолепными садами имение Сон Корро уникально во всех аспектах.

Цена по запросу

Посетите Сон Корро на сайте [www.houseforsaleinmallorca.co.uk](http://www.houseforsaleinmallorca.co.uk) или позвоните Кристел: + 44 7834 176 714 (Великобритания)

## ЗАМОК НА СРЕДИЗЕМНОМ МОРЕ НА КОСЕ ЛА МАНГА, КОСТА КАЛИДА - МУРСИЯ



Площадь участка – 2 630 м<sup>2</sup>, площадь здания – 1 600 м<sup>2</sup>. 14 спален и 12 ванных комнат, частично меблирован, подогреваемые полы, система кондиционирования/отопления, лифт из подвала на первый этаж, открытый и подогреваемый крытый бассейн, зона отдыха (пинг-понг, настольный футбол, бильярд, сауна и т. д.), 7 барбекю, винный шкаф, центральная аудио-система, две подземные цистерны для воды, крытая парковка на несколько машин, системы безопасности, высококачественная отделка.

Цена: 2 950 000 Евро

Тел.: +34 968 175 332  
[info@solymarproperties.com](mailto:info@solymarproperties.com)  
[www.solymarproperties.com](http://www.solymarproperties.com)



## Вилла на Атлантическом побережье, Тенерифе

В северной части Тенерифе, на прибрежном скалистом плато, на высоте около 100 м расположена сказочная вилла с захватывающим видом на Атлантику, Пуэрто-де-ла-Крус и самую высокую гору Испании – Тейде. Трехуровневая вилла включает 2 зоны для проживания и питания, 3 спальни и ванные комнаты. Красивый панорамный вид открывается с террасы небольшой мансарды. Площадь застройки – около 430 м<sup>2</sup>, общая – 900 м<sup>2</sup>. Большой бассейн с подогревом прямо в скале, сад с огромным количеством тропических и субтропических растений. Цена по запросу.

Офис в Лас-Пальмасе · Тел. +34 928 43 13 15  
Факс +34 928 36 10 60 · [laspalmas@engelvoelkers.com](mailto:laspalmas@engelvoelkers.com)  
[www.laspalmas.engelvoelkers.com](http://www.laspalmas.engelvoelkers.com)



ENGEL & VÖLKERS®

Лучшая недвижимость в Дубае



WELCOME HOME

stars  
**SD**ome  
Realty

Showroom No. 8, Sheikh Sanna Building  
Sheikh Zayed Road, Dubai, U.A.E  
Tel: +971-4-321 7788 Fax: +971-4-321 7878  
[info@starsdomerealty.com](mailto:info@starsdomerealty.com) [www.starsdomerealty.com](http://www.starsdomerealty.com)



Вы хотите купить новое жилье за границей, однако глянцевые фотографии, схемы и диаграммы, показанные вам улыбчивым риэлтором, хоть и впечатляют, все же не вызывают особенного доверия. Возникает естественное желание увидеть будущий дом своими глазами. Отвечая потребностям покупателей, агентства недвижимости практикуют услугу inspection trips - специальные туры для осмотра и покупки дома за рубежом, во время которых клиент может выбрать наиболее подходящий для себя вариант, получить ценные советы по строительству, планировке, ипотеке и многим другим насущным вопросам.

Как правило, ознакомительная поездка занимает от трех дней до двух недель в зависимости от времени, которым покупатель располагает для выбора недвижимости. Конечно, и самому целенаправленному покупателю покажется неразумным потратить все свое время на осмотр бесчисленной череды домов. Поэтому обычно средний ознакомительный тур включает 4-5 дней просмотра достойных вариантов, а все остальное время выглядит как обычный экскурсионный тур — с посещением достоприме-

чательностей, пляжами и ресторанами. Не стоит гнаться за количеством осмотренных объектов — в день обычно смотрят от 5 до 10 домов, а дальше следует день отдыха.

Покупатель совмещает приятное с полезным, а дни, свободные от осмотра недвижимости, позволяют больше узнать о стране, в которой он в будущем будет регулярно бывать или даже жить. Все это превращает деловую поездку в один из самых увлекательных туров — ведь после моря впечатлений его ждет главный приз: собственный

дом в стране, которую он уже успел полюбить!

Цены на такие поездки очень разнятся в зависимости от страны пребывания. Кроме того, риэлторские компании предлагают разные варианты inspection trips, и, отправляясь в чужую страну для того, чтобы увидеть свой новый дом, лучше составить план действий заранее — это сэкономит время и деньги и принесет от процесса покупки лишь самые положительные эмоции.

### МАРБЕЛЛА: ЗОЛОТОЙ БЕРЕГ

В южной части испанской Андалусии раскинулся удивительный солнечный берег — Коста-дель-Соль, жемчужиной которого по праву считается район Марбелла — один из самых роскошных и престижных курортов, любимых состоятельными бизнесменами, знаменитостями и политиками. Испанский аналог Ниццы, Марбелла славится своими огромными виллами, частными особняками и люкс-апартаментами, выстроенными по высшим стандартам качества.

В Марбелле 300 солнечных дней в году. Не менее благоприятный климат сложился и на рынке недвижимости, 70 процентов покупателей которой составляют иностранцы (в том числе и наши соотечественники). В последнее время очень популярна покупка домов в отдалении от моря — в тихих живописных сельских уголках, где возводятся суперсовременные коттеджные комплексы. На рынке испанской недвижимости работают крупнейшие строительные компании, с богатым опытом работы (до 20-30 лет!). Юристы риэлторских компаний гарантируют клиенту безопасность сделки.

Еще до начала тура риэлтор ознакомит вас с каталогом предлагаемого жилья, чтобы вы могли определиться со своими предпочтениями — размеры дома и участка, место расположения и стоимость. В соответствии с вашими пожеланиями будет сформирован план поездки и круг объектов, которые можно осмотреть. Местные агенты по продаже недвижимости решат любые финансовые вопросы, такие как кредитование, ипотека, условия и форма оплаты.

Если вы дорожите своим временем и не хотите тратить на выбор дома больше недели, следует назначить поездку на рабочие дни, ведь многие объекты для демонстрации и офисы строительных фирм в выходные дни закрыты или работают по сокращенному расписанию.

Уровень организации такого тура напрямую зависит от вашего заказа. Если вы летите в Марбеллу, чтобы приобрести виллу стоимостью

полтора миллиона долларов, то вам будет предложен элитный пятизвездочный отель. Если же вы заинтересованы в покупке маленькой провинциальной виллы за 350 000 долларов (один из самых модных сейчас вариантов) — то вашему вниманию предложат хороший пяти- или четырехзвездочный отель.

За такую ознакомительную поездку клиент платит сам. Однако если жилье ему понравилось и в дальнейшем он оформил сделку с этой компанией, ему возвращают полную стоимость тура. Консультации специалистов по недвижимости, которые работают в Испании на протяжении многих лет, тоже бесплатны — все делается для вашего удобства.

В перерывах между осмотрами жилья вы можете воспользоваться богатейшим выбором развлечений — от игры в гольф и отдыха на экологически чистых пляжах до такой экзотики, как сафари на близком берегу африканского континента, куда можно отправиться прямо из благоустроенного Коста-дель-Соль.

### ТУРЦИЯ: БЛИЗКИЙ ЭДЕМ

Не хотите лететь четыре часа через всю Европу? Турция — излюбленное место покупки жилья у наших сограждан. На маленьком полуострове расположился один из самых известных курортных районов Турции — Бодрум. Он обретает все большую популярность среди местных и зарубежных инвесторов. Ведь благодаря своему расположению он гарантирует уникальную экологическую чистоту (еще тридцать лет назад здесь была провинция), но при этом чрезвычайно высокий уровень инфраструктуры. Новые поселки с элитным жильем возводятся один за другим, а количество русских клиентов таково, что сейчас в Бодруме полностью исчезло само понятие «языковой барьер».

С января 2004 года любой российский гражданин может купить жилье в Турции. Ограничения сведены к минимуму. Риэлторы берут на себя все проблемы по оформлению полного комплекса документов на покупку, начиная с подписания договора и за-

канчивая получением свидетельства TAPU и вида на жительство. На основании TAPU оформляется долгосрочная виза, однако турецкая специфика заключается в том, что многие из необходимых документов легко купить в аэропорту через 5 минут после посадки.

Расходы на поездку за вашим новым домом легко сравнимы с затратами на обычную турпоездку в Турцию. Стоимость ее зависит от места, где расположена интересующая недвижимость, уровня размещения и времени, которое вы проведете в стране. Турецкие риэлторы и их партнеры в России, чрезвычайно заинтересованные в клиентах, предоставляют целый спектр удобств при выборе и покупке жилья. Например, вы сами определяете количество людей (члены семьи или близкие друзья), которые поедут с вами на осмотр недвижимости. По прибытии покупателя встречают сотрудники фирмы и доставляют в специализированную гостиницу, работающую в связке с продавцом. В поездке вас всегда сопровождает русскоговорящий представитель компании, который прибудет в указанный день и время и бесплатно проконсультирует вас по всем вопросам покупки. Клиент, пожелавший купить в Бодруме жилье, может остаться и наблюдать процесс купли-продажи, а может поручить это дело юристу компании. Трансфер до аэропорта вам также предоставит компания.

Яркая особенность inspection trips в Турции в том, что компания-риэлтор может устроить для клиента любые экскурсии, взяв на себя не только организацию осмотра жилья, но и разработку программы активного отдыха покупателя, превратив покупку дома или квартиры в увлекательное и оставляющее множество приятных воспоминаний действо. Если сделка прошла удачно, все расходы на поездку, включая экскурсии, возмещаются.

В такой ознакомительной поездке можно выбирать не только дом, но и участок земли. Определившись с выбором, вы можете заключить кооперативный договор с риэлто-

ром, который выкупит ее у турецкого правительства и выстроит заказанную вами недвижимость, после чего окончательно продаст ее вам. Так вы получаете и желанный кусочек земли, и новый дом по вашему проекту.

Бодрум ждет покупательский бум, ведь недвижимость здесь очень доступна — квартира в 70 м<sup>2</sup> в двухэтажном доме предлагается от 55 000 евро, а вилла в 200 м<sup>2</sup> со всеми удобствами в 40 километрах от моря стоит от 200 000 евро.

Ну и конечно, соискателя недвижимости в Бодруме ждут все чудеса побережья Эгейского моря: развалины античного театра, золотые пляжи Тургутрейса и Ялыкавака и путешествие на яхте из Бодрума в Анталию и обратно.

### ФЛОРИДА — ЗЕМЛЯ ОБЕТОВАННАЯ

Этот американский штат пользуется заслуженной популярностью у самых взыскательных покупателей элитной недвижимости. А между тем дом во Флориде доступен и человеку, умеющему считать свои деньги. В начале 90-х у Флориды содался образ за пределами дорогого места. Но, помимо действительно дорогого Майами, существует и Центральная Флорида со столицей в Орландо, где средняя цена четырехкомнатного дома составляет 215 000 долларов, а квартиру в хорошем жилом комплексе можно купить всего за 80 000.

Этим и уникален этот солнечный штат — он дарит удивительную широту выбора по самым разным вкусам и потребностям — от шикарных дворцов и пентхаусов побережья Майами (от миллиона долларов и выше) до скромных американских особняков вдоль живописных парков за 100-150 тысяч долларов. В Центральную Флориду приезжает до 15 миллионов туристов в год, неудивительно, что многие из них принимают решение поселиться в этом краю навсегда.

Конечно же, американские компании-риэлторы, организуя вам поездку, большое внимание уделяют туристической части. Ведь во Фло-

риде находятся два известнейших туристических места: космодром на мысе Канаверал и Диснейленд, которые наверняка будут оценены клиентами с детьми. Есть вероятность, что поездку и развлечения вы будете оплачивать сами. Обладая стабильным потоком клиентов, риэлторы не стремятся вводить бесплатные услуги. Однако многие компании все же предусматривают вариант, когда стоимость тура вычитается из стоимости недвижимости, которую вы приобретаете в этой компании.

Законы штата Флорида традиционно благоприятны для покупки жилья. Особое удобство при покупке недвижимости здесь заключено в великолепно развитой системе кредитования. Располагая большой суммой денег, американцы не стремятся покупать недвижимость за наличные! Не обладая полной суммой, и вы можете заплатить лишь первый взнос, после чего вернуться в Россию, выплачивая остаток посредством услуг международных банков.

Плюсов покупки жилья во Флориде не перечислить. Не зря ведь сами американцы называют этот штат землей обетованной.

### БОЛГАРИЯ: СТРАНА БОЛЬШИХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Далекие страны для вас слишком экзотичны и чужды, а перелеты к ним очень утомительны? Вам хочется в пятницу вечером уже расслабиться в своем новом доме, а к ужину воскресного вечера вернуться в Москву, чтобы начать новую рабочую неделю полным сил и энергии?

Современный взлет экономики стран Восточной Европы предлагает новые и очень заманчивые варианты на рынке недвижимости. За последние два года общий уровень экономики Болгарии вырос на 25%, и теперь эта страна предлагает жилье по западноевропейским стандартам качества и по очень выгодным ценам. Однако если вы хотите купить дом в этой стране, то делать это лучше в ближайшее время — ведь цены на недвижимость растут и тоже стремятся сравняться

с Европой, в год прибавляя по 25-30%. А после вступления Болгарии в ЕС стоимость жилья будет стабильно расти, из-за чего страна идеальна для долгосрочных и краткосрочных инвестиций. Купленный дом будет работать на ваше благосостояние, ведь окупаемость жилья уже сейчас составляет от 3 до 5 лет!

Компании-риэлторы, заботящиеся о превращении Болгарии в новый курорт экстрауровня, делают все для удобства будущих покупателей. Стоимость риэлторских услуг в Болгарии сейчас достигает 4%, а если учесть среднюю стоимость дома от 60 000 евро, вы за разумную цену получаете целый спектр разнообразных услуг. Компания оформит для вас визу, организует проживание, транспортные услуги и работу гида, а также, по вашему желанию, уникальный набор дополнительных услуг: предварительные консультации, помощь в покупке авиабилета, подготовку и оформление нотариального акта на права собственности и ее страхование. Отдельно можно прямо на месте заказать необходимую вам меблировку комнат, которую тоже осуществит риэлтор.

Тур за недвижимостью в Болгарию, как правило, короток — в маленькой стране все можно успеть за 3-4 дня. При цене 60 евро в день (+ бензин) осмотр недвижимости доступен и самым бережливым покупателям. Все сделки осуществляются строго через нотариуса, и фирмы-продавцы предлагают свою помощь во всех юридических нюансах: они защищают клиента в спорах о недвижимости и страховании, помогают с регистрацией фирм и получением разрешения на строительство, а также, что немаловажно, устанавливают квалифицированные контакты с местными и центральными органами государственной власти. Покупка жилья в Болгарии — одна из самых легких процедур. От вас требуется лишь загранпаспорт и доверие к вашей фирме-риэлтору. После покупки недвижимости стоимость тура традиционно возвращается.

Сергей Болотников



специалисты по недвижимости

совместно с



## Посетите наш стенд №42 на Московской Международной Выставке Недвижимости 13 и 14 апреля 2007 в выставочном комплексе Т-Модуль



**Ультрасовременная новая вилла в Sol de Mallorca**  
Панорамный вид на море ■ хозяйская спальня с гардеробной и ванной комнатами ■ 2 спальни ■ объединенные в открытой планировке кухня и гостиная/столовая ■ терраса и переливной бассейн  
Цена: 5 400 000 € Ref: 06021



**Роскошное поместье на побережье Sol de Mallorca**  
Хозяйская спальня с двумя ванными комнатами ■ 3 спальни ■ 3 гостиные ■ оборудованная кухня ■ фитнес-зал, бассейн и джакузи ■ отдельные гостевые апартаменты ■ полы с подогревом и кондиционирование  
Цена: 7 500 000 € Ref: 06001



**Первоклассная роскошная вилла в Son Vida**  
Великолепный вид на залив Пальма ■ просторная хозяйская спальня и гардеробная ■ 4 спальни ■ кухня в стиле минимализма ■ просторная жилая площадь ■ столовая ■ крытый бассейн и спортзал ■ открытый бассейн  
Цена: 4 950 000 € Ref: 06099



**800-летняя перестроенная мельница**  
Большая прихожая и гостиная ■ хозяйская спальня ■ 3 гостевых спальни ■ очаровательная кухня ■ терраса-столовая ■ кабинет ■ бассейн с крытым входом и баром ■ отдельные гостевые спальни ■ прекрасный сад  
Цена: 3 600 000 € Ref: 06013



### Солнечная Мальорка



**Чудесное поместье на юго-западном побережье**  
Впечатляющие виды ■ 7 спален ■ обеденный зал ■ гостиная ■ оборудованная кухня ■ кабинет ■ фитнес-зал, джакузи и сауна ■ винный погреб ■ выход к морю ■ подогреваемый солнцем бассейн  
Цена: 9 500 000 € Ref: 06078



**Прекрасный пентхаус на первой линии моря**  
Живописные виды ■ 2 спальни ■ 2 ванные комнаты ■ терраса у гостиной и на крыше с видами на море ■ American ■ кухня ■ кондиционирование ■ прямой доступ к морю ■ крытый и открытый бассейны  
Цена: 475 000 € Ref: 06034



**Роскошная недвижимость в Andratx**  
20 роскошных дуплексов и апартаментов ■ 2-5 спален ■ 90-320 м<sup>2</sup> ■ 2 бассейна с подогревом ■ ландшафтный сад ■ высококачественная отделка ■ живописные виды ■ полы с подогревом и кондиционирование ■ гаражи  
Цена: 640 000 € Ref: 06057



**Новые дачи в центре Мальорки**  
Новый большой проект ■ 7 загородных домов на нулевом цикле ■ 3/4 спальни ■ гостиная/столовая ■ несколько террас ■ частные бассейны и сад ■ земельные участки площадью около 18 000 м<sup>2</sup>  
Цена: 2 000 000 € Ref: 06079

Тел.: +34 971 579957

www.mjcassociates.net - info@mjcassociates.net

C/ San Miguel 30 - 5º I, Palma de Mallorca 07002, Spain

# РОСКОШНЫЙ ДОМ НА МАЛЬОРКЕ



Остров Мальорка является самым крупным в группе Балеарских островов и, наряду со своими сестрами, островами Менорка и Ивиса, расположен в Средиземном море близ юго-восточного побережья материковой Испании.

Хотя некоторые районы острова привлекают любителей недорогого отдыха с готовым пакетом услуг, основная часть его отдана в распоряжение людей состоятельных. Сверкающая в солнечных бликах гавань буквально переполнена роскошными яхтами. Остров славен своими дорогими бутиками, первоклассными ресторанами и более чем 20 превосходными гольф-полями.

После экономического бума 60-х в инфраструктуре острова произошли большие положительные изменения. Сеть хороших автомобильных дорог и отличное сообщение со всей материковой Европой делают Мальорку очень соблазнительным местом для жизни и поездок туда. Добавьте также великолепный климат, прекрасную природу и множество культурных достопримечательностей и вы получите очень привлекательное направление для гостей и потенциальных жителей.

Туристические курортные объекты сконцентрированы в нескольких компактных районах. Остальная же часть острова остается практически нетронутой в отличие от средиземноморского побережья Испании и Франции, где многочисленные кемпинги с автофургонами и плотная застройка значительно портят окружающий пейзаж.

Мы рады представить вам прекрасный особняк в дворцовом стиле в Son Vida, одном из самых престижных районов Пальма-де-Мальорки, откуда открываются

прекрасные виды на залив Пальма и замок Белвер. Рядом также расположены два лучших на острове гольф-поля.

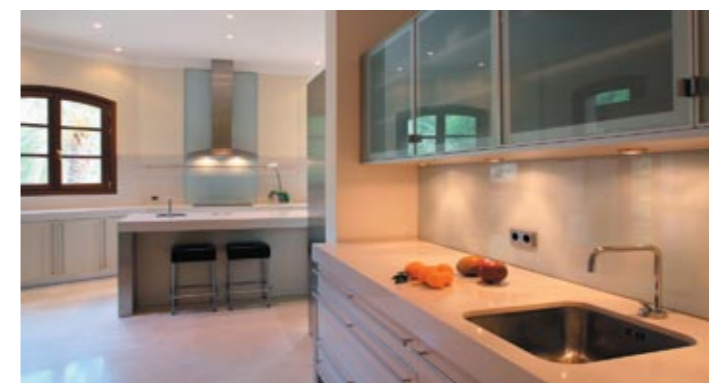
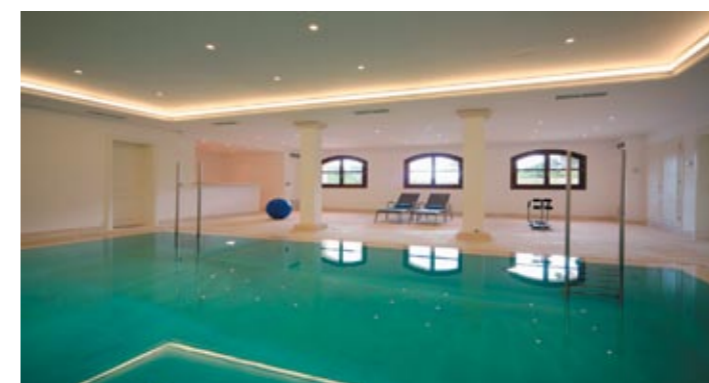
Этот очень просторный особняк жилой площадью 790 м<sup>2</sup> является одним из лучших на острове объектов недвижимости, выставленных на продажу. Здесь вы найдете просторный съют хозяев площадью 72 м<sup>2</sup>, четыре достаточно просторных съюта для гостей и 7 мраморных ванных комнат.

Для создания уютной атмосферы в более прохладные вечера в большой гостиной имеются два камина. Кроме того, в доме есть общая комната, столовая и полностью оснащенная кухня в минималистском стиле. В этом великолепном особняке имеется также солярий и крытый плавательный бассейн.

Большая терраса выходит на прекрасно спланированный бассейн и джакузи на 8 человек. Дом окружает большой сад с автоматической системой полива. На участке также расположены постройки для персонала.

При строительстве дома применялись исключительно качественные материалы. Мраморные полы оснащены системами подогрева. Качественные деревянные оконные переплеты выполнены с двойными высокопрочными стеклопакетами. Система полного кондиционирования воздуха во всех помещениях дома обеспечивает комфортное проживание даже в самые жаркие дни. Современное техническое оснащение включает также беспроводной интернет и цифровое спутниковое TV. Дом находится под круглосуточной охраной.

В общем, предлагается действительно прекрасный дом в ухоженном районе острова. Идеально подходит для семьи или в качестве корпоративной резиденции. Продажей виллы стоимостью 4 млн. евро занимается International Property Consultants в сотрудничестве с MJC Associates. Покупка этой виллы является абсолютно безопасным капиталовложением.



ДЛЯ СПРАВКИ

Покупка недвижимости на Мальорке является сравнительно простой процедурой. После того как вами выбран объект и стороны пришли к предварительному соглашению, частным контрактом недвижимость закрепляется за вами. На этой стадии обычно выплачивается задаток в размере 10% от стоимости недвижимости. После завершения сделки документ о передаче прав собственности "escritura pública" подписывается обеими сторонами в присутствии нотариуса.

Назначение нотариуса является ответственным моментом. Теоретически нотариальный сбор выплачивает покупатель, если стороны не договорились иначе. Сумма нотариальных издержек установлена законом в соответствии со шкалой. Целесообразно также нанять местного юриста, в штате которого есть сотрудники, говорящие по-русски. Он проведет небольшую проверку недвижимости на юридическую чистоту и проконсультирует вас по всем вопросам инвестирования. Плата юристу составит 1-2% от цены покупки.

Придется также уплатить налог на передачу прав собственности в размере 7%. Во всех случаях сделок с недвижимостью взимается НДС - plus valia (не следует путать с налогом на прирост капитала, выплачиваемым продавцом на ту прибыль, которую он получает при продаже недвижимости). Теоретически plus valia выплачивается продавцом и является исключительно муниципальным налогом на землю. Однако стороны могут договориться поделить уплату этого налога между собой. Новое право собственности регистрируется в местной регистрационной палате.

Помимо индивидуального владения недвижимостью существует также совместное, когда недвижимостью могут владеть одна или несколько компаний. Это могут быть испанские компании, компании из стран, имеющих соглашения с Испанией о двойном налогообложении, офшорные компании или все эти компании в различных комбинациях.

Законы и обстоятельства личной жизни постоянно меняются, поэтому мы настоятельно рекомендуем покупателям пользоваться услугами профессионального юриста или финансового консультанта.

info@ipcrussia.ru  
www.ipcrussia.ru