



ИСПАНИЯ

ПОКУПКА БЕЗ КОРРИДЫ

КАК БЕЗ ПРОБЛЕМ ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЧЕМ ХОРОШ ИСПАНСКИЙ РЫНОК

Российские инвесторы продолжают осваивать Европу. Аналитики, изучающие спрос, отмечают, что по результатам самых разных исследований тройка лидеров остается неизменной: Болгария, Испания, Франция. Портал 1-property.ru на первое место ставят Испанию — 25% от общего числа обращений. Интерес к испанской недвижимости вызван целым комплексом причин. Прежде всего отметим, что, по мнению специалистов, основной мотивацией покупки является намерение купить недвижимость для отдыха. При таком подходе определяющей оказывается красота испанской природы и замечательный климат. Но, разумеется, есть и другие, не менее значимые причины.

Министерство жилищного строительства Испании сообщает, что в 2007 г., т.е. еще до начала мирового кризиса, завершился период роста испанского рынка недвижимости. Предыдущие десять лет рынок рос с невероятной

для Западной Европы скоростью — до 20% в год. А в 2007 г. был отмечен скромный рост на 5%, и фактически началась стагнация. Как считает Наталья Завалишина, генеральный директор компании МИЭЛЬ-DPM, в 2008-2009 гг. с испанского рынка недвижимости «практически ушли европейские покупатели, а местное население значительно снизило покупательскую активность». В этой ситуации девелоперы стали отказываться от амбициозных планов, снижать цены, а риэлторы начали искать выходы на другие рынки. Первым в этом ряду оказался российский рынок.

Чтобы это произошло, должно было совпасть несколько обстоятельств. Во-первых, многие россияне решили вывести средства с фондового рынка, из банковского сектора и искали объект для инвестиций. Во-вторых, кризис заставил продавцов пойти на серьезный дисконт. Поскольку в перспективах испанского рынка никто не сомневается, покупку на нижнем уровне цены следует оценить как весьма разумную. И в-третьих, испанская банковская система продемон-

стрировала в период кризиса свою надежность. Как подчеркивает Ольга Вольф из компании IPC Russia, ставка кредитования, оставшаяся на уровне 3,6-4% годовых, является дополнительной мотивацией для осуществления сделки.

Следует также согласиться со специалистами, которые считают важным отметить, что покупка испанской недвижимости несет в себе минимум рисков для покупателя. В стране существует четкое и детально разработанное законодательство, которое регламентирует все аспекты операций с недвижимостью и максимально защищает права участников сделки. В этой публикации мы хотели бы подробно рассказать о тех правилах, которые регламентируют процесс покупки объекта недвижимости в Испании.

ЧТО БУДЕМ ПОКУПАТЬ?

Первое знакомство с будущей собственностью, как правило, бывает виртуальным. Собрав информацию в Интернете и определившись хотя бы с параметрами объекта и страной, где он должен

находиться, покупатель приходит в риэлторское агентство, где ему тут же предлагают видеofilмы или ролики. В принципе, можно «походить» на экране компьютера по своим будущим апартаментам и этим ограничиться. Но так уже никто не делает. Либо та же риэлторская контора, либо компания, предоставляющая MICE-услуги, организуют поездку в Испанию, чтобы покупатель мог все увидеть собственными глазами.

Чтобы время не ушло впустую, компания-организатор заранее внимательно изучает запрос и формирует первоначальный список из 30-50 объектов. Исходя из приоритетов покупателя (местоположение, цена, инфраструктура), составляется более краткий список (не больше 20 объектов), вот их-то все и надо осмотреть за время поездки (как правило, 4-7 дней). Впрочем, многие компании показывают всего лишь порядка 10 объектов, чтобы в последние дни можно было съездить еще раз для принятия окончательного решения.

ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ

В принципе, мошенничество при продаже недвижимости в Испании встречается крайне редко. Но чтобы не стать исключением, нужно провести тщательную проверку объекта. Действительно ли он принадлежит продавцу? Свободен ли от задолженности? Совпадает ли то, что вы видели, с зафиксированным в документах? (Здесь имеется в виду вероятность того, что по документам площадь апартаментов или дома может быть меньше той, о которой вам рассказывали, и вы просто оказались жертвой обмана зрения.) В Испании есть специальный документ, именуемый Registro de la Propiedad, где отмечены все данные о том или ином объекте. Настоятельно рекомендуем изучать его вместе с юристом.

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ

Чтобы оформить объект в собственность, нужно пройти определенный путь. Вашу задачу облегчает то, что весь порядок действий тщательно прописан, т.е. вам ничего не нужно изобретать: просто делайте так, как положено.

1. Предварительное соглашение

Заключение контракта между продавцом и покупателем — обязательная процедура. Она необходима даже в том случае, если покупатель собирается платить наличными. В принципе, такой способ оплаты давно уже вышел из моды, но вообще-то он не является незаконным. Предварительное соглашение (контракт) — это документ, который составляется в 3 экземплярах. Содержание его таково: продавец объявляет о желании передать собственность покупателю, покупатель объявляет о готовности купить собственность по согласованной цене и на согласованных условиях. Значение предварительного соглашения (его называют документом резервирования или документом типа arras, залог), во-первых, в том, чтобы стороны объявили о намерениях, во-вторых, он обозначает дату (окончание срока контракта), прежде которой объект не может быть продан. После подписания предварительного соглашения покупатель чаще всего оплачивает 10-20% от стоимости объекта в качестве залога. Впрочем, на практике достаточно бывает вне-

Информация компании «МИЭЛЬ DPM»

Средняя стоимость курортной недвижимости	1800-2300 евро/м ²
Динамика и рост цен на жилую недвижимость	-6,9% (с IV кв. 2008 по IV кв. 2009 гг.)
Среднегодовой доход от сдачи в аренду жилой недвижимости	3,8%
Среднерыночные условия предоставления ипотечного кредита	
валюта кредита	евро
первый взнос	30-50% от стоимости объекта
ставка	3,5-5,5% годовых, плавающая
срок кредитования	10-30 лет
Дополнительные расходы при покупке жилой недвижимости, в том числе:	общие расходы около 10-11% от стоимости объекта
Налог на передачу прав собственности (или НДС)	6-7% от стоимости объекта
Стоимость оформления и регистрации прав	2-4% от стоимости объекта
Ограничения на покупку недвижимости для граждан РФ	граждане России могут приобретать недвижимость без ограничений

сти 3000-5000 евро. При этом по закону покупателю предоставляется 5-10 рабочих дней, чтобы он перечислил сумму, недостающую до оговоренной суммы залога. Здесь же отметим, что срок окончания сделки не должен выходить за пределы 45 дней со дня внесения задатка полностью. Правда, и из этого правила есть исключение. Бывает так, что сделка осуществляется в тот момент, когда строительство еще не завершено. В таком случае у покупателя имеются те же 45 дней, однако — со дня завершения строительства. Осталось сказать, что если на этой стадии покупатель выходит из сделки, он теряет залог, если же отказывается от продажи продавец, он должен заплатить покупателю двойной залог.

2. Открытие счета

Если покупатель — не резидент Испании (а мы ведем речь как раз о таких случаях), то после заключения предварительного соглашения он должен оформить так называемый идентификационный налоговый номер (NIE). Особо отметим, что без наличия NIE ни подписание, ни регистрация купчей невозможны. После заключения предварительного соглашения и получения идентификационного номера можно открывать счет на имя покупателя. Именно с этого счета нужно производить все платежи — таково требование закона. С этого же счета в дальнейшем будут оплачиваться страховка, налоги, коммунальные платежи, будут идти платежи по ипотечному кредиту (если сделка осуществляется при помощи ипотеки).

3. Кредит

Мы уже говорили о том, что испанская банковская система показала свою устойчивость на фоне кризиса. В связи с этим многие покупатели охотно обращаются в испанские банки за кредитом. Для этого тоже необходимо произвести ряд действий. Прежде всего нужна независимая оценка недвижимости. Этой работой занимается оценщик (tasador), который, кстати, имеет право подтвердить соответствие продаваемого объекта его проекту. После подготовки оценки банк в течение 15 дней принимает решение о сумме кредита, а также о том, на сколько лет и под какой процент кредит может быть выдан.

4. Ипотечный кредит

Размер ипотечного кредита, который может получить покупатель, не является постоянной величиной. Но обычно он не превышает 80%. При принятии решения учитываются многие параметры сделки и характеристики объекта: расстояние до моря, окружающая инфра-

Список документов, которые требует банк, принимающий залог и открывающий счет:

- NIE (Идентификационный номер иностранца в Испании);
- рабочий контракт;
- сведения о 3 последних поступлениях на счет;
- сведения о последнем возвращенном подоходном налоге;
- предварительное соглашение с продавцом;
- доказательство, что налог на собственность (IBI) на продаваемый объект был уплачен;
- сведения о других залогах или ссудах, которые вы имеете;
- название всей собственности, которой вы располагаете в Испании и других странах;
- сведения от владельцев компаний, показывающие историю вашей прежней работы;
- отчет о ваших активах (банки, фонды и т.д.);
- брачные контракты;
- сертификат нерезидента (форма, выдаваемая банком);
- для неработающих по найму: местный налог на деловую активность (IAE);
- для неработающих по найму: НДС, выплаченный за последние 3 месяца.

структура, количество комнат и др. Известно, что возможности для получения ипотечного кредита на объекты вторичного рынка недвижимости меньше на 20-30%, нежели на объекты первичного рынка. Следует особо отметить, что специалисты рекомендуют обсуждать размер требуемого ипотечного кредита заранее. Лучше всего включать свой запрос на ипотеку в формулировку, с которой вы обращаетесь в компанию с просьбой о содействии в покупке.

5. Выдача доверенности

Для того чтобы компания могла осуществлять действия в ваших интересах, необходимо выдать ей нотариально заверенную доверенность. Наличие такого документа позволит вашему агенту представлять ваши интересы в государственных органах, подписывать договоры на предоставление коммунальных услуг, осуществлять со специального расчетного счета текущие платежи, оформить страховой полис на приобретенную недвижимость, открыть ипотечное кредитование. И, разумеется, самое главное — такая доверенность позволит компании совершить покупку объекта на ваше имя.

6. Закрытие сделки

Нередко бывает, что покупатель не располагает суммой залога (10-20%) при заключении предварительного соглашения. Это никого не смущает. Как правило, недостающие средства перечисляются сразу по возвращении из ознакомительной поездки. Если покупка осуществляется при помощи ипотечного кредита, необходимо провести оценку объекта и подготовить на этом основании сертификат, где будет отмечена окончательная сумма ипотеки, а также сделан расчет суммы обязательных платежей, требуемых в связи с приобретением недвижимости. Отметим, что в Испании обязательные

платежи составляют до 10% от общей суммы сделки. Для закрытия сделки покупатель должен аккумулировать на своем счету разницу между стоимостью приобретаемой недвижимости, с одной стороны, и суммой задатка и размером ипотечного кредита, с другой. Разумеется, на счету должны находиться и средства, требуемые для проведения обязательных платежей. Когда недвижимость готова к продаже и требуемые средства собраны в полном объеме, можно назначить дату подписания нотариального акта купли-продажи, то есть купчей.

7. Подписание купчей

Купчая подписывается в заранее назначенный день. Это может сделать сам покупатель или компания, имеющая от него доверенность на ведение дел. Закон требует, чтобы передача собственности была удостоверена нотариусом. Дело о покупке передается покупателю (или его доверенному лицу) только после того, как с ним ознакомился нотариус. Согласие сторон позволяет завершить процесс. Для этого требуется наличие документов, удостоверяющих личности участников

договора или подтверждающих доверенности, кроме того, точные данные о продавце (специально заполняемая форма, которая сообщает обо всех инвестициях в Центральный Регистрационный Орган), сведения об оплате от покупателя. Покупатель и продавец подписывают купчую, ниже ставит подпись нотариус. Теперь все закончено. Но... Дальше наступает время платить налоги.

РЕГИСТРАЦИЯ СОБСТВЕННОСТИ

После подписания купчей покупатель становится собственником. Теперь он может распоряжаться приобретенным им объектом недвижимости по своему усмотрению. Но, разумеется, нельзя пропускать важнейший этап — необходимо зарегистрировать собственность. В Испании это процесс не такой уж быстрый, за неделю не зарегистрируешь — требуется от 2 до 6 месяцев со дня подписания купчей. При регистрации собственности с владельца взыскивают стандартную плату — 0,4% за первые 6010 евро и вплоть до 0,02% за сделку, превышающую 6010121 евро.

Когда процесс регистрации завершен, можно обращаться за выпиской из регистра. Это необходимо, чтобы получить годовую мультивизу. Вряд ли разумно делать это самостоятельно, эту работу также в состоянии взять на себя компания, которая занималась проведением вашей сделки. Получение выписки из регистра означает, что все ваши труды успешно закончены. Вы стали собственником недвижимости в Испании и обладаете теперь всеми законными правами владельца. Единственное, что еще хотелось бы отметить — учитывая степень популярности испанского направления, вы вряд ли будете уникальным российским покупателем. Что ж, но это и к лучшему. Ведь когда есть с кем поговорить, обсудить что-то, обменяться опытом — это только на пользу.

Хотелось бы надеяться, что эта информация — а мы постарались сделать ее максимально подробной — поможет вам, если вы захотите приобрести недвижимость в Испании. При всех сложностях нынешнего экономического положения такое направление, как покупка недвижимости за рубежом, сохраняет свою популярность. ■

Cristina's Group International Property Consultants



Изабелла Кристина Мартин и Кристина Феррер.
Лицензия на совершение операций с недвижимостью, риэлторы, юристы и ипотечные брокеры

Компания Cristinas Group, специалист на международном рынке недвижимости и миграционных услуг, предлагает широкий выбор жилой и коммерческой недвижимости в США (Майами, Флорида); Испании (Коста-дель-Соль), Панаме, Коста-Рике.

Мы готовы помочь вам в выборе наилучшего инвестиционного решения и осуществляем полный комплекс услуг: подбор недвижимости, управление недвижимостью, ипотечное кредитование, юридические консультации и многое другое.

Контакты в Испании:

+34 608 675786, +34 952 436935

Контакты в США (Майами):

+1 786 344 3042, +1 305 810 4211

www.cristinasgroup.com

Valley Spain

Недвижимость в Испании
на севере Коста-Бланка
Новая и вторичная



John Murphy

Тел./Факс: +34 96 579 6446 Моб.: +34 691 279 555

Calle Pescara 2, 03730 Javea, (Alicante) España

E-mail: john@valleyspain.com

www.valleyspain.com



Испания



Апартаменты в Малаге

ID: 5695
Цена: от 138 400 €

Распродажа залоговой недвижимости банком!!!
Вторичное жилье (Ref: 13621), апартаменты (82м²) в двухэтажном здании в курортной зоне Фуэнхирола, провинции Малага: 2 спальни, гостиная, совмещенная с кухней, ванная и санузел, терраса и балкон. В комплексе: бассейн и гараж. Возможность получения ипотечного кредита.



Отель Apartamentos El Calón в Альмерии

ID: 4321
Цена: от 6 000 000 €

Отель Apartamentos El Calón расположен в провинции Альмерия на первой линии: трехэтажное здание из 28 номеров (по 70м² каждый), полностью меблированных и оборудованных: кабельное телевидение, система кондиционирования. Большинство апартаментов с видом на море. Инфраструктура: бар, ресторан, парковка на 30 мест, открытый бассейн. Рядом с отелем: дайвинг-центр, 3 гольф-поля. Построен в 2003 г.



Бунгало на Коста-Бланка

ID: 5562
Цена: от 147 000 €

Распродажа залоговой недвижимости банком!!!
Вторичное жилье (Ref: 14407-0001) в городе Торревьеха, бунгало (82м²): 2 спальни, ванная, кухня американского типа, терраса. Город Торревьеха на побережье Коста-Бланка известен своими магазинами и изысканными ресторанами. Международный аэропорт Аликанте — в 30 км. Возможность получения ипотечного кредита.



Вилла «Марбелья» в Малаге

ID: 4365
Цена: от 1 000 000 €

Вилла «Марбелья» (200м²), провинция Малага: 3 спальни, 2 ванные и санузел, 2 гостиных, кухня, терраса (120м²). Дом полностью меблирован и оснащен техникой. На участке в 2350м² обустроен бассейн, барбекю, уютный сад с дубами, соснами и фруктовыми деревьями. Инфраструктура: круглосуточная охрана, 5-10 минут до гольф-поля, 5-10 минут до магазинов, 10 минут езды до Puerto Banus, 30 минут до аэропорта Малага.



Заправочная станция в Аликанте

ID: 4468
Цена: от 2 000 000 €

Действующая заправочная станция в провинции Аликанте на трассе Agost-Novelda имеет всю необходимую документацию. Полностью оборудованная инфраструктура (7000м²) на участке в 12000м² включает в себя: постройку под офис и магазин (190м²), 4 колонки раздачи топлива, оборудование самообслуживания в пути, автомойку. Срок существования бизнеса — 3 года. Поставщик топлива — BP (контракт подписан на 5 лет).

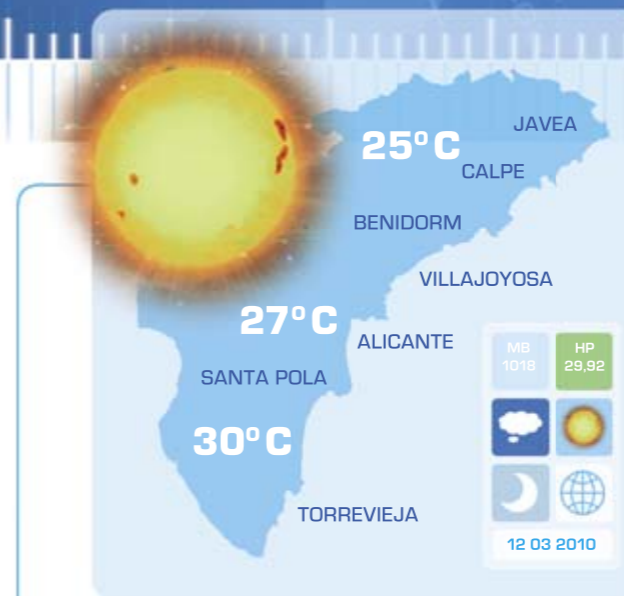


Резиденция Los Monteros, Марбелья

ID: 4249
Цена: от 2 700 000 €

Резиденция Los Monteros в провинции Марбелья состоит из роскошных апартаментов и дуплексов (жилая площадь 82-191м²): спальни, гостиная, кухня со встроенной мебелью, стеклокерамической плитой, духовкой и вытяжкой, холодильником и стиральной машиной. В комплексе: бассейны, клуб отдыха и кафетерий, тренажерный зал и теннисный корт, парковка, круглосуточная охрана. Это самая шикарная часть Коста-дель-Соль под названием Золотая Миля.

ЛУЧШИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ В ИСПАНИИ ЛУЧШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ У НАС



- НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ СО СКИДКОЙ ОТ 15 ДО 35%
- НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ БАНКОВ И С АУКЦИОНОВ СО СКИДКОЙ ДО 40%
- КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРИНОСЯЩАЯ ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД
- УЧАСТКИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ



ES PROPERTIES



ОТЛИЧНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНУ НЕВЕРОЯТНОЙ КРАСОТЫ

Коста-Брава в Жироне (Испания) — это очаровательное место, где можно наслаждаться летним домом. Исключительные по комфортности и инфраструктуре объекты недвижимости разбросаны в радиусе 100 км вокруг этого благоустроенного городка. Превосходное сообщение по воздуху, суше и морю — международный аэропорт в Барселоне и аэропорт для авиакомпаний-лоукостов в Жироне с прямыми рейсами в 40 европейских городов позволят вам быстро добираться до своей испанской недвижимости.

Перед вами открывается богатый выбор из роскошных пляжей и уютных бухточек, которые идеально подходят для плавания, альпинизма, прогулок и верховой езды. Можно также заняться гольфом,

водными видами спорта, полетать на воздушном шаре или получить удовольствие от катания на горных лыжах.

У вас будет возможность изучить впечатляющую средневековую архитектуру и лучше узнать испанскую культуру, посмотрев здания, спроектированные бессмертным Гауди в Барселоне, посетить Музей Дали в Фигерасе, побывать на концертах, увидеть мыс Кабо-Роиг и первый орден в Переладе. А если вы футбольный болельщик, посетите матчи великой «Барселоны». Вы также сможете приобщиться к нашей кухне и попробовать яства и деликатесы, приготовленные всемирно известными поварами, такими как Ферран Адрия, Хоан Рока и Кармен Рускалледа.

Мы предлагаем вам на выбор исключительные объекты недвижимости, расположенные в Коста-Брава — привлекательном районе Жироны на средиземноморском побережье Испании.

Для получения более подробной информации посетите сайт www.absolutgest.com/landing/. Мы будем рады помочь вам и предложить сотрудничество.

Если вам понравится наше предложение и вы решите посетить нас — сообщите нам дату прибытия, и мы подготовим для вас ознакомительный тур в сопровождении нашего гида.

Компания Espai & Absolut

Свяжитесь с г-ном Джорди Маскаросом:
houses@absolutgest.com,
тел.: +34 9723044 64, моб.: +34 615 225 145

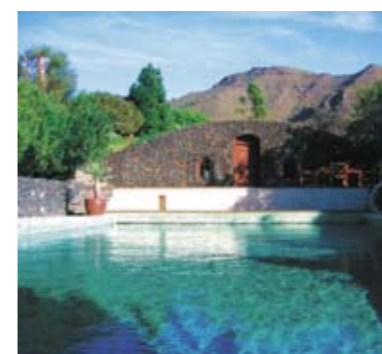


CANARIAN DREAM. TENERIFE

Exclusive finca near Santiago del Teide, 10.000 sqm. land plot. In the midst of an unparalleled landscape recently declared as nature reserve with a magnificent view to the Atlantic Ocean and the Teno mountain chain.

The finca has a garden with endemic canary plants and old palm trees. It comprises the main house, guest house, separate sauna and fitness area as well as a 7x14 m pool.

PRICE € 1.850.000
CONTACT anna.heyden@gmx.at
PHONE +43 664 462 68 36



ДОМ МЕЧТЫ НА КАНАРАХ. ТЕНЕРИФЕ

Великолепная усадьба близ Сантьяго-дель-Тейде с земельным участком на 10 000 м². Недавно признанная природным заповедником, окружающая местность впечатляет своей красотой. Отсюда открываются изумительные виды на Атлантический океан и горный массив Тено.

Вилла располагает садом, засаженным местными растениями и взрослыми пальмовыми деревьями. В вашем распоряжении основной дом, домик для гостей, отдельная сауна, фитнес-зона и бассейн (7x14 м).

ЦЕНА: € 1.850.000
КОНТАКТ: anna.heyden@gmx.at
ТЕЛЕФОН: +43 664 462 68 36

МЕНОРКА – ОСТРОВ НЕПОХОЖИЙ НА ДРУГИЕ

БИОСФЕРНЫЙ ЗАПОВЕДНИК С 8 ОКТЯБРЯ 1993 Г. В ПРОГРАММЕ ЮНЕСКО «ЧЕЛОВЕК И БИОСФЕРА» (МАБ)



Менорку в качестве места для вдохновения и отдыха.

На севере острова, на мало освоенном туристами, экологически чистом извилистом побережье, среди великолепных пейзажей, среди лиманов, скал и красивейших небольших бухт, Форнельс выглядит на море из своей бухты со спокойными прозрачными водами.

Форнельс сочетает корни рыбацкого городка с новыми временами, превращаясь в одно из последних мест, где можно познать настоящую сущность средиземноморской жизни.



Менорка — самый южный из Балеарских островов. Это самая восточная испанская земля, где на протяжении длительной истории сохранилось и уважалось все то, что превратило Менорку в остров с особым, нетипичным характером.

Многочисленные культуры, оставившие на Менорке свой отпечаток, свое богатство, особую природу, обычаи, покой, образ жизни, захватывают любого, кто избирает



Климат Форнельса теплый: среднегодовая температура колеблется между +16 °C и +17 °C. Максимальная температура летом — +25 °C, минимальная температура зимой — +11 °C.

В этом уникальном окружении вы сможете выбрать эксклюзивные виллы, как отдельные, так и рядом стоящие, с великолепным видом на море.

Тел.: +34 678 91 45 65
E-mail: simona.proca@gmail.com,
francisco@litterola.com
Web: www.bahiadefornells.com



COSTA BLANCA

Берег твоей мечты.

Широкий выбор недвижимости в Испании.
Индивидуальный подбор по Вашим критериям



консалтинг финансы недвижимость



Звоните +7 (495) 972-71-19
www.abs-corp.ru





«ОТЛИЧИЕ В КАЧЕСТВЕ»

подземную парковку и множество других удобств, которые вам, безусловно, понравятся.

Другой уникальной особенностью этого комплекса является зона тренажерного зала и спа-салона. Marjal Beach, возможно, единственный комплекс на Коста-Бланке, где вы сможете плавать 365 дней в году в чудесном крытом бассейне с подогревом, а также расслабляться в джакузи и финской сауне.

Вам на выбор будут предложены 2 или 3-спальные квартиры с самой разной отделкой. Заключительная часть проекта в настоящее время достраивается — осталось закончить только один корпус.

Возможно, он будет лучшим из всех, поскольку будет обращен на юг, а из окон будут открываться потрясающие виды на море. Жители каждой квартиры смогут контролировать уровень освещения, оконные жалюзи, охранную сигнализацию и имитацию присутствия с помощью самого современного сенсорного дисплея, установленного в доме. Все тщательно продумано, поэтому все пространство дома комфортно

и элегантно: кухня оборудована бытовой техникой фирмы Bosch и рабочей поверхностью от компании Silestone; ванные комнаты облицованы уникальной плиткой компании Dune из коллекции «Версаль», что добавляет имперский блеск этим интимным помещениям.

Застройщиком комплекса Marjal Beach является компания Marjal International, входящая в группу компаний Marjal. Ее часто упоминают, когда речь заходит о высочайшем качестве проектирования и строительства в строительной индустрии Европы. Имея в своем багаже 30-летний опыт строительства, компания Marjal International всегда славилась стремлением к совершенству и высочайшим качеством работ. Ни одна другая компания не сможет предоставить вам таких гарантий и так уберечь ваши инвестиции, как Marjal International, потому что, когда речь заходит о качестве, проектировании и дизайне, здесь мы являемся экспертами.

villas@marjal.com
www.marjalspain.ru



«Рай между двух морей»



www.la-manga.ru

Рай между двух морей или сказочный каприз природы

Среди многих интересных и уникальных мест на нашей планете есть такие, которые воплощают вашу мечту об идеальном месте для жизни, о которых с легкостью можно сказать «рай на земле».

Одним из таких мест, безусловно, является Ла-Манга — настоящая жемчужина юго-восточного побережья Испании. Вы полюбите ее с первой встречи!

Ла-Манга — коса вулканического происхождения, образовавшаяся много миллионов лет назад. Простираясь в Средиземное море, Ла-Манга отделяет от него огромную лагуну под названием Малое море (Mar Menor), которое искушенные ценители нередко называют самым большим плавательным бассейном в мире. Мар-Менор славится уникальными термальными водами и целебными грязями.

Природа создала удивительное и уникальное в своем роде место на земле. На Ла-Манге вы встретите то, что является редкостью для большинства городов: чистый воздух, целебные воды и грязи, чудесную солнечную погоду практически круглый год. Более 320 солнечных

дней в году! По итогам исследований Всемирной организации здравоохранения, воздух Ла-Манги признан самым чистым и целебным в Европе. Но Ла-Мангу вы полюбите не только за это. Прекрасные песчаные пляжи двух морей порадуют любителей понежиться на солнышке, а любителей приключений она подарит массу незабываемых впечатлений от активного отдыха.

Уникальность косы Ла-Манга вызывает устойчивый спрос на недвижимость. Повышенным интересом пользуются эксклюзивные объекты с открытым видом на оба моря, расположенные в наиболее узких местах косы.

Эксклюзивное место — гарантия высокой рентабельности инвестиций

Компания «Ла Манга» представляет в России самого крупного застройщика на косе — группу компаний Grimanga. В результате независимого анализа финансовой стабильности и уровня собственного

капитала испанских строительных компаний Grimanga вошла в пятерку сильнейших строительных компаний Испании. Этот факт, помноженный на опыт и качество строительства на Ла-Манге, и является одним из главных аргументов доверия.

Основной философией компании «Ла Манга» является высокий уровень сервиса посредством узкой специализации. Мы полностью уверены в эксклюзивности и перспективности Ла-Манги, поэтому не предлагаем сотни объектов по всей Испании, мы работаем на Ла-Манге! Оказывая услуги вам, мы строим с вами целенаправленный альянс, в котором каждый достигает наилучшего результата.

Реализуйте ваши стремления и возможности вместе с нами!

Подробная информация на сайте www.la-manga.ru или по телефону. Еще действуют антикризисные цены. В наличии эксклюзивные пентхаусы!

Координаты наших представительств в России:
г. Москва — тел. +7 495 984 7790; г. Санкт-Петербург — тел. +7 812 640 0925;
г. Калининград — тел. +7 4012 50 9925, моб. +7 929 163 3541;
www.la-manga.ru, e-mail: info@la-manga.ru



ВИЛЛЫ В ИСПАНИИ ЛУЧШЕ ВСЕГО СТРОИТЬ НА ЗАКАЗ

ИСПАНСКИЙ ВЫБОР

Когда вы читаете в журналах, слышите в телевизионных передачах, что в Испании можно найти жилье на любой вкус, вы порой думаете, что это просто реклама. Между тем это самая что ни на есть правда! На первой линии моря, в горах, в туристических центрах, в городах, пригородах, в больших жилых комплексах, в маленьких резиденциях, в обычных жилых кварталах, на шумных набережных, в тихих уголках — недвижимость можно купить везде. Дело только за вашим выбором.

Другое дело, что турист (а любой покупатель зарубежной недвижимости по сути своей является туристом) много сразу не замечает. Будет досадно, если спустя какое-то время после заключения сделки вы вдруг обнаружите, что буквально в двух шагах можно было купить жилье куда лучше и гораздо ближе к морю, с полным послепродажным обслуживанием и, главное, за те же деньги. Что поделаешь, выбор — дело серьезное. В одиночку искать варианты не стоит, благо в Испании работает достаточно российских компаний недвижимости, которые уж точно могут дать профессиональные рекомендации, чтобы ваши расходы были не напрасны.

новое направление в деятельности нашей компании — строительство вилл на заказ.

Жизнь доказала, что это очень перспективное и востребованное направление. В компании достаточно специалистов высокого класса, которые в состоянии реализовать такой проект с учетом самых неожиданных и смелых пожеланий заказчика. Всякий, кто обратится к нам, может быть уверен, что архитектурно-строительное решение будет единственным и неповторимым — только для него. Проекты вилл разрабатываются при постоянном контакте с заказчиком, то есть он не просто получает некий готовый продукт, он в курсе того, как идет работа каждую неделю, каждый день.

КАК ИДЕТ РАБОТА

Мы подробно расскажем о том, как складывается взаимодействие с клиентами, обратившимися в нашу компанию с желанием построить по собственному заказу виллу.

1. Проводится первоначальное собеседование с клиентом для определения его целей и пожеланий, а именно: определяется стиль, размер, дизайн, планировка, расположение, определяется бюджет строительства желаемого дома.

2. Клиент получает бриф (форму заявки), в котором описываются предпочтения и пожелания заказчика: количество спален, ванных комнат, их размеры, наличие бассейна и прочее. Заказчик ссылается при этом на предложенные ему фотоматериалы (фотографии домов разных стилей и дизайна, варианты планировки).

3. После изучения полученного брифа мы отправляем варианты земельных участков, предложенных к продаже, с указанием размеров, местоположения и стоимости. Клиент выбирает участок и планирует ознакомительную поездку.

4. Покупка земельного участка и подписание договора о строительстве. Если клиент хочет подробно узнать о возможных вариантах расчетных схем, он связывается со специалистами нашей компании и получает все необходимые консультации.

5. Архитекторы и дизайнеры приступают к работе над проектом. Заказчику отправляются варианты планировки для внесения корректив. Специалисты уточняют и дорабатывают дизайн и планировку объекта, исходя из пожеланий клиента.

6. Заказчик выбирает материалы для строительства дома и его отделки, выбирает кухню и сантехнику. При желании заказчика специалисты полностью меблируют дом вплоть до бытовой техники.

7. Утверждается план строительства и дизайн. Архитекторы представляют рабочие чертежи. Утверждается смета.

8. Начинается этап строительства. Каждый месяц клиент получает отчет о прогрессе строительства с фото- и видеоматериалами. Клиент имеет возможность лично контролировать строительство каждые 3 месяца, останавливаясь в апартаментах, предоставленных застройщиком.

9. По окончании строительства объект сдается в эксплуатацию и оформляется переход права собственности. На этом же этапе обсуждается возможность послепродажного сервиса вашей собственности, постанова на учет в компаниях по водоснабжению, электроэнергии и т.д.

ВАРИАНТ, КОТОРЫЙ УСТРАИВАЕТ ВСЕХ

Преимущества по сравнению с покупкой уже готового строения здесь очевидны: дом строится согласно вкусам и предпочтениям заказчика, чтобы в конечном итоге получилось то, о чем он мечтал.

Еще один плюс в том, что заказчик покупает землю только после того, как согласованы возможность строительства и дизайн виллы — именно здесь, на этом конкретном участке.

Заметим, что если клиенту необходимо финансирование проекта, то в данном случае получить кредит будет намного проще. Это будет обычный ипотечный кредит, который выдают заемщику на стадии окончания строительства дома, когда банк сможет оценить стоимость объекта. Сумма кредита обычно не превышает 50% оценочной стоимости, определенной банком. Кстати, кредит можно получить и по частям. Весь необходимый набор документов предоставляет архитектор или специалист, который контролирует ход строительных работ (aparejador). Кроме того, банк проверяет финансовую историю клиента. От клиента требуется всего лишь предоставить паспорт, декларацию о доходах или уплате налогов, документ о получении постоянных доходов. Если банк все устраивает, он принимает решение о выдаче кредита. Но тут есть еще один нюанс. Процесс строительства дома делится на фазы, и только после получения документа о завершении работ в определенной фазе банк будет выделять деньги на следующий этап.

Хотим сразу предупредить: если вы приобрели участок, чтобы возвести на нем собственный дом, запастись терпением. Наша команда архитекторов сама собирает всю документацию и сдает ее в муниципалитет. Но на получение согласований требуется время, даже если

все лицензии уже имеются: разрешение на строительство (Licencia de Obra), разрешение на заселение (Licencia de primera ocupacion), регистрация в Кадастре (Escritura en Registro de propiedades).

В завершение хотелось бы сказать, что такой проект — это полный комплекс дизайнерских, строительных и юридических услуг. Клиент, заказавший виллу на заказ, перекладывает на плечи профессионалов все без исключения заботы по созданию Дома Своей Мечты! Полный надзор за выполнением ремонтно-строительных работ позволит предотвратить малейшие отклонения от задуманных планов. Клиент может переложить на нас все заботы по подбору материалов, оборудования, мебели и предметов интерьера, что даст ему возможность приобрести лучшую мебель, отделочные материалы и проч. и при этом сэкономить немалые деньги за счет имеющихся у фирмы договоренностей о скидках с фирмами и магазинами-поставщиками.

Словом, если вы хотите, чтобы ваш дом приносил вам только радость — постройте его вместе с нами. С нуля, с замысла, с самой общей идеи. Не пожалеете...

AG2asesores (Испания):

Тел.: +34649522384
molegal1@ag2asesores.com
www.ag2asesores.com

IPC Russia (представитель в России):

Тел.: +7 495 9265197
olga@ipcussia.ru
www.ipcussia

СХЕМА ОПЛАТЫ НА КАЖДОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНТРОЛЬ

Этапы	Документальное сопровождение	Процесс оплаты
Покупка земельного участка	Проверка участка, лицензий, составление контракта, постанова на учет в реестр собственности	100% от стоимости участка + 9% налоги
Дизайн-проект дома, составление смет	Контракт о сроках строительства и плане платежей	10% от стоимости реализации проекта согласно смете
Получение необходимых лицензий на строительство	Контроль юридической чистоты	15% от стоимости реализации проекта согласно смете
Закладка фундамента и перекрытий дома	Контроль за всеми этапами строительства с сертификацией каждого этапа	15% от стоимости реализации проекта согласно смете
Реализация остальных работ до полной готовности дома	Помощь в получении кредита, контроль над завершением работ	50% от стоимости реализации проекта согласно смете
Наружные работы и завершение строительства	Подготовка контракта купчей, получение разрешения на заселение и дальнейшее оформление в реестре собственности	10% остаток стоимости дома + 10% налоги на приобретение и регистрацию

NIVARIA ISLA TUR S.L.

КАНАРСКИЕ ОСТРОВА – ОБИТЕЛЬ БОГОВ! МЕЧТА! СТОИТ ЗАДУМАТЬСЯ! МОЖЕТ, И У ВАС ВОЗНИКНЕТ ЖЕЛАНИЕ ПРОВОДИТЬ 365 ДНЕЙ В ГОДУ В ЭТОМ РАЙСКОМ УГОЛКЕ НА ЗЕМЛЕ...

ВЕДЬ ПО ДАННЫМ УНИВЕРСИТЕТА ПЕНСИЛЬВАНИИ (США) – КАНАРСКИЙ АРХИПЕЛАГ ПРИЗНАН ЛУЧШЕЙ КЛИМАТИЧЕСКОЙ ЗОНОЙ НА ПЛАНЕТЕ.



Найдите свое место под солнцем! Сделайте для себя и своих близких удачное приобретение. Апартаменты, таун-хаусы, дома, виллы – великолепный выбор недвижимости в самых популярных районах юга и севера острова Тенерифе.

Хотите, чтобы Ваша свадьба или венчание запомнилось на всю жизнь не только Вам, но и Вашим гостям? Настоящая свадьба-мечта ждет здесь всех тех, кто хочет до конца жизни вспоминать этот торжественный день с восхищением! Близится юбилей или другое событие, которое хотелось бы сделать стильным и торжественным? Мы располагаем большим выбором банкетных залов и ресторанов острова.

Канарский архипелаг, словно алмаз без огранки: его природная, экономическая и политическая притягательность в умелых руках может превратиться в настоящий бриллиант. Стоит только приложить немного усилий, и Канарские острова станут не просто местом идеального отдыха, но еще и местом для идеального бизнеса!

Мы ценим Ваше время, так как знаем, что Вы привыкли его использовать с наибольшей отдачей. Поэтому мы предлагаем Вам только проверенные объекты недвижимости и лучшие инвестиционные программы. Наша работа провести предварительный анализ с учетом Ваших требований и предложить Вам самый оптимальный вариант для Вашего отдыха и бизнеса.

Последуйте примеру многих наших соотечественников и воплотите свои мечты в жизнь!

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ NIVARIA ISLA TUR S.L.

CALLE EUGENIO DOMINGUEZ AFONSO, PUEBLO CANARIO, LOCAL 459,
38660 COSTA ADEJE, TENERIFE, ISLAS CANARIAS, ESPAÑA

+34 922 752797 // +34 669 172117 // WWW.NIVARIA-ISLATUR.RU



ВСЕ ВИДЫ ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ // ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ // СЕМИНАРЫ, КОНФЕРЕНЦИИ // ЯЗЫКОВЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ДЕТЕЙ // ОРГАНИЗАЦИЯ СВАДЕБНЫХ ЦЕРЕМОНИЙ, ЮБИЛЕЕВ // КОНЦЕРТНО-ГАСТРОЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, ИПОТЕКА // ЮРИДИЧЕСКОЕ И БУХГАЛТЕРСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА // ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ // ВСЕ ВИДЫ ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ // ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ // СЕМИНАРЫ, КОНФЕРЕНЦИИ // ЯЗЫКОВЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ДЕТЕЙ // ОРГАНИЗАЦИЯ СВАДЕБНЫХ ЦЕРЕМОНИЙ, ЮБИЛЕЕВ // КОНЦЕРТНО-ГАСТРОЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ // УСЛУГИ КИНЕМАТОГРАФИСТОВ // СОПРОВОЖДЕНИЕ ЧАСТНОГО БИЗНЕСА // ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ // ВСЕ ВИДЫ ТУРИСТИЧЕСКИХ УСЛУГ // ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ // СЕМИНАРЫ, КОНФЕРЕНЦИИ // ЯЗЫКОВЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ДЕТЕЙ // ОРГАНИЗАЦИЯ СВАДЕБНЫХ ЦЕРЕМОНИЙ, ЮБИЛЕЕВ // КОНЦЕРТНО-ГАСТРОЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

diMare

RESORT



Dimare Resort в Монт-роиг-Байя состоит из 41 двух-, трех- и четырехкомнатной квартиры. Все квартиры высокого уровня, выполнены с использованием первоклассных материалов и с прекрасной отделкой.

Расположенный на берегу моря в Коста-Дорада, этот жилой курортный комплекс отличается превосходной концепцией. Ему присуще сочетание высочайшего качества, идеального местоположения и безмятежного окружения. До комплекса можно легко добраться по скоростному шоссе, проложенному вдоль средиземноморского побережья. Это всего 30 минут езды от столицы, 5 минут от Камбрильса и Майами-Плайя, 20 минут от аэропорта города Реус и 1 ч 20 минут от аэропорта Барселоны.

Курортный комплекс расположен на первой береговой линии, в очень спокойном, подходящем для семейного отдыха месте с мягким климатом и комфортной температурой на протяжении всего года. Это идеальный выбор для незабываемого летнего отдыха с родными или друзьями, а также для круглогодичного проживания в настоящем раю, доступном немногим счастливчикам.

info@dimare-resort.com • www.dimare-resort.com



Надежное вложение средств для Вас,
бесконечное удовольствие
для Ваших близких

**MARJAL BEACH**
RESIDENTIAL

2- и 3-спальные апартаменты класса люкс.
Закрытая территория. Спа-салон. Тренажерный зал. Бассейны.
Коста-Бланка, Аликанте (Испания).

www.marjalSpain.ru
villas@marjal.com

Телефоны:
Испания: +34 96 672 68 10;
Москва: +7 916 88 70 820;
Санкт-Петербург: +7 911 998 63 47.



В компании «Маршал Интернэшнл» мы не только проектируем и строим по-настоящему роскошные дома на испанском побережье, но также несем ответственность за безопасность сделки и делаем все, чтобы клиенту не пришлось ни о чем беспокоиться. «Маршал Интернэшнл» стремится к тому, чтобы Вы и Ваши близкие круглый год наслаждались теми преимуществами, которые дает Вам покупка у нас, ведь в Вашем распоряжении все услуги нашей компании, и в том числе возможность участия во всех событиях и мероприятиях, организуемых нашим клубом собственников «Маршал Эксклюзив». «Маршал Интернэшнл» — это компания, которая постоянно движется вперед и ищет новые пути развития и работы. А это и является гарантией того, что нам можно доверять

В ОКРУЖЕНИИ СОЛНЦА БЫТЬ СЧАСТЛИВЫМ И ЖИТЬ В ИСПАНИИ — ЭТО ОДНО И ТО ЖЕ



Владеть недвижимостью в Европе и престижно, и перспективно. Не всякий может позволить себе купить дом или апартаменты где-нибудь на средиземноморском побережье, и такая покупка, конечно, повышает статус владельца. Но не будем забывать и о другой составляющей: в нынешней экономической ситуации наилучший вариант долгосрочного вложения средств — именно недвижимость.

Испания всегда была среди самых популярных направлений, но сейчас желающих приобрести здесь жилой объект стало особенно много. Тому много причин, и все они на поверхности. Во-первых, замечательный мягкий климат. Во-вторых, изумительной красоты природа. В-третьих, высокий уровень жизни, хорошо развитая инфраструктура. И, наконец, отменное качество домов.

Когда Испанию именуют Меккой для туристов всего мира, это не кажется преувеличением. Провести отпуск в Испании мечтают и россияне, и американцы, и японцы, и вообще все, у кого есть отпуск. Совсем еще недавно мысль о том, чтобы приехать сюда не на пару недель,

а надолго, казалась слишком дерзкой, а мечта жить здесь — несбыточной. Но время быстро меняется, и вот уже стало вполне возможным осуществить свою мечту и купить недвижимость в Испании.

Конечно же, приобретение недвижимости — это очень ответственный шаг. А потому стоит со всей серьезностью отнестись к процессу покупки и заручиться поддержкой профессионалов, у которых уже имеется большой опыт подобных сделок и безукоризненная репутация. Компания Torrevieja — Globus подходит для этой цели как нельзя лучше. Не считайте это пиаром, мы излагаем только факты. Наша компания работает на рынке уже 10 лет и, конечно, успела за этот срок завоевать доверие партнеров и покупателей. Можно не сомневаться: достаточно заключить договор с Torrevieja — Globus, и уже очень скоро в ваших руках окажется ключ от собственного дома. Еще один принцип нашей работы — даже после заключения сделки клиент может рассчитывать на помощь, поддержку, рекомендации. Для наших клиентов открыт офис послепродажного обслуживания и управ-

ляющая компания. Мы в состоянии позаботиться о каждой мелочи, ничто у нас не останется незамеченным. Torrevieja — Globus гарантирует, что процесс покупки будет быстрым и приятным, без каких-либо проблем и задержек.

Долгий путь, пройденный нашей компанией на рынке недвижимости, внимательное отношение к клиентам — вот что стало своеобразной гарантией качества и визитной карточкой Torrevieja — Globus. Именно поэтому к нам снова и снова обращаются люди по рекомендациям от покупателей, которые в разное время заключали с нашей помощью сделки. Это и есть лучшая оценка нашей работы.

Чем же может помочь компания Torrevieja — Globus при покупке недвижимости в Испании?

ЗНАКОМСТВО: ЛУЧШЕ ОДИН РАЗ УВИДЕТЬ

Прежде всего, мы поможем вам сделать выбор. Мы окажем вам необходимое содействие в оформлении визы и приобретении билетов, встретим вас и (обязательно с вашим участием) разработаем про-

грамму пребывания. Варианты возможной покупки будут подобраны заранее, так что вам останется только сравнить и сделать окончательный выбор. А еще мы ознакомим вас с особенностями испанского законодательства, подробно расскажем о порядке заключения сделки. И вы обязательно захотите приобрести недвижимость в Испании!

ТАМ, ГДЕ ВСЕГДА СОЛНЦЕ

Испанское побережье Средиземного моря, особенно его центральная часть — Коста-Бланка, является одним из самых посещаемых курортов Европы. Это лучший в Испании климат, чистейшая экология, теплое море. Здесь более 320 солнечных дней в году, среднегодовая температура +20, незначительная разница зимних и летних температур. Песчаные пляжи Коста-Бланки отмечены европейским знаком качества — Голубым флагом (Blue Flag). Уникальные соляные озера, природный аналог Мертвого моря, обладают великолепными лечебными качествами. А дальше: горы и пальмовые рощи, знаменитые винные долины, коррида и зажигательное фламенко, демократичность и гостеприимство. Нельзя также не отметить средиземноморскую кухню, которая является одной из лучших в мире по качеству и разнообразию продуктов: замечательное местное вино, свежайшие морепродукты и рыба, оливковое масло, разнообразные овощи и фрукты круглый год. Все это — залог здоровья и долголетия.

НЕСКОЛЬКО АРГУМЕНТОВ «ЗА»

До сих пор мы говорили о том, что дала Испании природа. О культуре и традициях этой страны. Но есть еще и доводы экономического порядка, которые, как нам кажется, должны окончательно убедить вас в правильности выбора. Итак, почему, приобретая недвижимость, стоит предпочесть Испанию?

ЭТО ДОСТУПНО

Кредит сроком до 30 лет до 80% от стоимости объекта недвижимости под 3% годовых. Для оформления ипотеки от вас потребуются только заявление и справка по форме 2 НДФЛ!



ЭТО НАДЕЖНО

Невысокие расходы на содержание недвижимости (налоги и коммунальные платежи), возможность сдать в аренду круглый год и на короткие сроки, что позволит гасить проценты по кредитам.

ЭТО ВЫГОДНО

Покупка недвижимости в Испании — определенно выгодная инвестиция.

Сегодня наблюдается рост цен на недвижимость, потому что, с одной стороны, больше стало людей, имеющих наличный капитал, а с другой — строители заморозили новые проекты. На сегодняшний день Испания остается среди лидеров по продажам. При этом, заметим, на вторичном рынке есть возможность купить объект на 30-40% дешевле рыночной цены. Причина таких ценовых колебаний

кроется в изменении курсов валют в разных странах. Например, граждане Англии не теряют ничего, даже если продадут свою недвижимость на 40% ниже, чем покупали 3 года назад. Что касается россиян, то они в большинстве своем, приобретая недвижимость в Испании, не ставят перед собой спекулятивных задач. Достаточно того, что в купленном доме или апартаментах можно жить, плюс к тому объект неизменно растет в цене.

Собственник недвижимости в Испании, а также его ближайшие родственники могут получить годовую визу, дающую право многократного пересекать, как границы самой Испании, так и границы всех стран-участниц Шенгенского Соглашения

Все эти аргументы, как нам кажется, убедительно свидетельствуют: если уж покупать недвижимость за рубежом, то непременно в Испании.



Компания Torrevieja — Globus — агентство по продаже недвижимости, имеющее десятилетний опыт успешной работы на Средиземноморском побережье Испании. У нас заключены контракты с крупнейшими компаниями-застройщиками по всей Испании. Torrevieja — Globus оказывает услуги самого высокого качества в сфере недвижимости. Мы помогаем воплощать мечты в реальность, предлагая своим клиентам сервис, отвечающий их требованиям.

Наша деятельность направлена на расширение круга клиентов, готовых рекомендовать нас значимым для себя людям и организациям. Мы гарантируем «чистоту» представляемых объектов. Все предложения прошли юридическую, финансовую и другие необходимые экспертизы. Мы несем полную финансовую ответственность перед клиентами за каждую проведенную сделку.

КОМПАНИЯ «ГЛОБУС»

Испания:

Calle Radio Murcia, 16 C. P. 03182 Torrevieja (Alicante) España
Тел.: +34 965 707 045 (офис), +34 659 646 237 (мобильный)

Россия:

Москва, Новая Площадь, д. 8, офис 12,
тел.: 8 985 220 0708

Санкт Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 29,
тел.: 8 812 571 8920



ЛЮКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

Компания «Люкс-недвижимость» является одной из компаний объединения LUX-GROUP, которая официально представляет на российском рынке эксклюзивную недвижимость, уникальные предложения от частных лиц, застройщиков, банков, а также инвестиционные проекты.

В настоящее время наше агентство предлагает вашему вниманию базу данных объектов недвижимости по Испании и Черногории во всех городах, на всех побережьях и островах.

Для вашего удобства открыты филиалы в Испании в Пуэрто-Банусе (Марбелья) и в Черногории в Старом Городе Будва.

Время идет, деньги обесцениваются, а недвижимость за рубежом всегда в цене — как золото. Покупая недвижимость, вы выбираете наиболее выгодный и безопасный способ вложения денежных средств, свободу перемещения по Европе, комфортный независимый отдых, возможность благоприятной организации и успешного развития Вашего бизнеса в культурных и цивилизованных странах.

Услуги агентства:

- консультации по всем вопросам, связанным с приобретением, реализацией объектов недвижимости и проживанием в Испании и Черногории;
- организация ознакомительного тура (покупка билетов, бронирование отеля, встреча нашими русскоговорящими представителями в аэропорту и сопровождение на протяжении всей поездки);
- предоценка недвижимости с выдачей сертификата (Испания);
- помощь в получении NIE (идентификационного номера иностранца) при покупке недвижимости (Испания);
- помощь в открытии счетов в банках (Испания);
- помощь в получении ипотечного кредита в одном из испанских банков;
- юридическое сопровождение сделок по приобретению недвижимого имущества;
- страхование недвижимости и автотранспорта (Испания);
- управление недвижимостью и представление ваших интересов в Испании;
- организация экскурсионных программ;
- подключение коммуникаций;
- установление отношений с местными органами управления;
- аренда автомобилей, яхт и др.;
- максимально комфортные условия приобретения понравившейся недвижимости;
- аренда недвижимости (Испания).

Нестандартный подход нашей компании к потребностям каждого клиента позволяет использовать наши возможности с максимальной выгодой. Звоните и пишите — мы обязательно подберем для вас именно тот комплекс услуг, который вам действительно необходим!



**Апартаменты
в г. Аликанте
(Коста-Бланка)
Цена: 313 600 евро**

Апартаменты с видом на парк и горы, расположенные в престижном районе San Juan города Аликанте (Коста-Бланка). Район с хорошей инфраструктурой, рядом школа, супермаркеты, торговые центры, рестораны. До моря — 10 мин. пешком. До аэропорта — 20 мин. на машине. Площадь — 85 м², 3 спальни, терраса (18 м²), пол — ламинат, мебель. Шестизэтажный дом с лифтом. Гараж (бокс) входит в стоимость квартиры. Переоформление ипотеки (95% от стоимости) со старого владельца!!!



**Апартаменты
и пентхаусы
в г. Эстепона
(Коста-дель-Соль)
Цена: от 225 000 евро**

Апартаменты и пентхаусы с видом на море, расположенные в закрытом охраняемом комплексе в г. Эстепона (Коста-дель-Соль). Рядом гольф-поле. Апартаменты площадью от 98 м² с садом (35 м²), 2 парковочными местами и кладовой — от 230000 евро. Апартаменты площадью от 98 м² с террасой (от 57,5 м²), 2 парковочными местами и кладовой — от 225000 евро. Пентхаусы площадью от 103 м² с террасой (от 34,5 м²), гостиной с камином, 2 парковочными местами и кладовой — от 245000 евро



**Квартира в городке
Mijas Costa
(Коста-дель-Соль)
Цена: 138 000 евро**

Квартира с видом на море, расположенная в городке Mijas Costa (Коста-дель-Соль), на расстоянии 5-6 минут пешком от моря. Комплекс состоит из 38 квартир, у каждого хозяина пульт от входа. На территории комплекса: сад, бассейн. Характеристика: первый этаж, площадь — 90 м², гостиная с камином, 2 спальни, ванная комната, 2 террасы, мебель, кондиционер, собственный садик.



**Апартаменты
на Коста-дель-Соль
Цена: 134 200 евро**

Апартаменты с видом на море, расположенные в Михас-Коста (побережье Коста-дель-Соль). Море в шаговой доступности, рядом торговые центры и рестораны. На территории урбанизации: сад, большой бассейн, круглосуточная охрана. Площадь — 70 м², 2 спальни, гостиная-столовая, мебель.

Офис в Москве: Москва, ул. Садовническая, д. 70, стр. 2

Тел./факс: +7 495 951 1025

Моб.: +7 495 749 5070, +7 903 549 5070 (по недвижимости в Испании)

+7 495 729 6205 (по недвижимости в Черногории)

E-mail: espana@lux-group.org (по недвижимости в Испании)

montenegro@lux-group.org (по недвижимости в Черногории)

Представительство в Испании:

Katerina Properties Consulting S. L.

Edificio Cristamar – local 12

Puerto Banus, Marbella (Malaga)

Тел.: +34 692 186 085

Факс: +34 952 810 217

Представительство в Черногории:

Старый Город Будва, 20;

Тел.: +7 903 729 6205

www.lux-group.org

KATERINA PROPERTIES CONSULTING S.L.
НЕДВИЖИМОСТЬ
LUX-GROUP INMOBILIARIA

INMOBILIARIA REAL ESTATE





ЭКСКЛЮЗИВНАЯ СВАДЬБА в Дворянской Усадьбе XVIII века Знаменское-Раек



К Вашим услугам:

*театрализованная регистрация
в бальном зале Дворца*

*великолепные апартаменты
в стиле XVIII века*

*банкет в главном доме в торжественно
декорированном зале*

*верховые прогулки, прогулки на лодке
по озеру Любви*

*фотосессия в живописных уголках парка
и интерьерах Усадьбы*

фейерверк



8 (495) 725-87-93, 644-44-47

**Тверская область, Торжокский район, Усадьба Знаменское-Раек
www.znamenskoe-rayok.ru; email: rayok@konkor.ru**

Добро пожаловать в Панаму! Лучшее, что есть в Центральной Америке...



Панама - мультинациональное государство, расположенное на двух океанах, сочетающее в себе неповторимый калейдоскоп разнообразия. Первокласная инфраструктура, лучший экотуризм в мире, безопасность и гостеприимство, богатая экзотическая природа. Прекрасный климат, поразительные пейзажи, приемлемая стоимость жизни, стабильная экономика и значительные налоговые скидки для инвестирующих в недвижимость - все это делает Панаму одним из сильнейших игроков на современном рынке недвижимости.



Yoo Panama, современный жилой комплекс, расположенный в самом центре столичной набережной Бальбоа авеню, открывающий неповторимый панорамный вид на Тихоокеанский залив, город, а также на восьмое чудо света всемирно известный Панамский канал.

hâbitats
REALTY



Компания HABITATS - лидирующая строительная компания на национальном рынке недвижимости, специализирующаяся на застройке жилых и коммерческих объектов в столице страны-Панаме сити. Все проекты компании HABITATS REALTY частично сданы под ключ, либо же находятся в стадии строительства. Цены - начиная от 200 000 долларов США.

Компания TROPICAL REALTY- бесплатные консультации по инвестиционной стратегии, ознакомительные туры в Панаму, поддержка при покупке / продаже недвижимости в Панаме, сдача недвижимости в аренду и управление.



Republic of Panama, Panama city, Avenida Balboa street,
Balboa Plaza building, office #421
www.tropicalrealtypanama.com

Офис: (507) 391-03-50, 391-16-39
Факс: (507) 391-39-62
Мобильный: (507) 6614-0515



Вы устали от бесконечных пробок на дорогах и российской бюрократии? Хотите, чтобы ваши дети знали в совершенстве английский и французский языки? Хотите ловить рыбу в кристально чистых озерах и путешествовать по миру без виз? Тогда наше предложение — то, что вам нужно. Мы предлагаем вам и вашей семье уникальное путешествие, дающее возможность узнать, что такое лучшее качество жизни, пожить в одной из самых развитых стран мира, обеспечить своим детям престижное образование и получить паспорта граждан Канады.

Если у вашей семьи есть активы на сумму более 800 000 канадских долларов, у вас есть опыт управления, в том числе и собственным бизнесом, и вы готовы инвестировать 400 000 канадских долларов в беспроцентные облигации канадского правительства на пять лет, то вы можете получить вид на жительство для всей семьи через программу инвестиционной иммиграции. В случае принятия положительного решения канадский Scotia Bank может предоставить вам кредит для данных инвестиций.

Для того чтобы получить гражданство Канады, необходимо прожить в Канаде три года из четырех с момента получения вида на жительство. За это время у вас будет возможность познакомиться с Канадой, понять, хотели ли бы вы там жить, приобрести в случае необходимости недвижимость, научиться играть в гольф, покататься на горных лыжах и объездить весь американский континент от США до Аргентины.

Канада допускает двойное гражданство, и после получения канадских паспортов вы можете вернуться в Россию, либо переехать как канадские граждане практически в любую развитую страну. Около 154 стран разрешают канадцам безвизовый въезд.

Узнайте лучшую жизнь и станьте по-настоящему свободными!

Тел.: +7 495 22 333 44 (Москва)
+1 416 564 6450 (Торонто)
www.discoverbetterlife.ru
info@discoverbetterlife.ru



САН-ДИЕГО — ГОРОД ПЕСЧАНЫХ ПЛЯЖЕЙ ЮЖНОЙ КАЛИФОРНИИ

Сложно представить себе более красивое, безопасное и удобное место, чем Сан-Диего — город песчаных пляжей Южной Калифорнии. Сан-Диего предлагает множество развлечений: дайвинг, скайдайвинг, яхтинг, поло, гольф, полеты на воздушном шаре, а также первоклассные рестораны, километры пляжей; всемирно знаменитый зоопарк Wild Animal Park, морской парк развлечений Sea World, Legoland и Balboa Park.

Большое количество доступных объектов и подешевевший доллар создали сейчас лучшие с 80-х гг. условия для инвестирования в недвижимость США. Инвестору доступно все — от апартаментов с видом на океан в центре города до частных резиденций в закрытых районах. Во времена глобальных потрясений на финансовых рынках

эксперты рекомендуют такие активы, как недвижимость или золото.

В центре города недавно построено множество высотных жилых комплексов — всего лишь в паре минут ходьбы от исторического центра (Gaslamp district), комплекса San Diego Convention Center, а также Horton Plaza и Baseball park. В центре — активная ночная жизнь, свыше 100 ресторанов, баров и магазинов.

Если Вас интересует особняк с территорией, обратите внимание на Ранчо-Санта-Фе — это всего 40 км от центра Сан-Диего. Это место, возглавляющее список 10 богатейших районов, называют лучшим местом для жизни в США. Район известен своими особняками в средиземноморском стиле с ландшафтным дизайном на охраняемой территории.

Известно, что многие звезды Голливуда приобрели здесь дома.

Между Сан-Диего и Ранчо-Санта-Фе находится Ла-Холла — район с видом на океан, с галереями искусства, бутиками, ресторанами — нет причин покидать это великолепное место. Недвижимость здесь всегда являлась одной из самых дорогих в США — это дома в средиземноморском стиле с видом на океан.

Приобретать недвижимость в Калифорнии для иностранцев очень легко. Единственным требованием является виза для въезда в страну. Мы можем оказать содействие в оформлении постоянной визы.

Luxury Homes & Estates
877homes@gmail.com
www.877Homes.com

LENТА.RU НЕДВИЖИМОСТЬ

- Все новости рынка
- Все объекты
- Все услуги



realty.lenta.ru

Контактный телефон (495) 749-749-0

БРАЗИЛИЯ: СЕВЕРО-ВОСТОК

ПОЧЕМУ ИНВЕСТИРОВАТЬ В БРАЗИЛИЮ НУЖНО ПРЯМО СЕЙЧАС?



ЖИВИТЕ НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ БРАЗИЛИИ И ИНВЕСТИРУЙТЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ

- Безопасный, сильный и процветающий рынок и быстрорастущая экономика.
- Мы предлагаем широкий выбор отличных вариантов для инвестиций в недвижимость Бразилии.
- Очень низкие цены, колоссальный потенциал доходности и роста цен.
- Роскошная природа с буйными красками, гостеприимный и дружелюбный народ, древняя история и культура, прекрасные пляжи, тропический климат, солнечные дни, теплый воздух и вода круглый год, разнообразная кухня, уникальные фрукты — настоящий тропический рай!

МЫ ПРОСТО ЖДЕМ ВАС...

- Одна из самых быстро развивающихся мировых экономик (входит в BRIC — Бразилия, Россия, Индия и Китай) с прогнозом быть в первой пятерке экономически развитых стран к 2020 году.
- Надежная экономика и устойчивая финансовая система с развитой инвестиционной составляющей.
- Государственная поддержка и стимулирование зарубежных инвесторов, которые вкладывают капиталы в экономику страны.
- Растущий спрос в промышленности, сельском хозяйстве и сфере услуг (включая туризм).
- Внутренний рынок насчитывает около 200 млн потребителей и продолжает расти, повышая спрос на потребительские товары.
- Увеличение добычи нефти в стране, огромный потенциал в производстве возобновляемых источников энергии, биотоплива, развитие сельского хозяйства, промышленности и сферы услуг (включая туризм).
- В 2014 году Бразилия принимает Чемпионата Мира по футболу, а в 2016 — Олимпийские Игры, что влечет за собой полное обновление инфраструктуры.
- Северные районы страны еще не до конца развиты, но их потенциал огромен. По прогнозам к 2020 году они станут новым туристическим направлением в международном масштабе. Север страны — это единственный тропический регион планеты, который не был затронут террористическими актами и природными катаклизмами.

НАШИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Городские и прибрежные участки земли с утвержденным проектом или без него.
- Огромные благоустроенные площади под строительство курортных комплексов, элитного жилья, полей для гольфа и т.д.
- Дома, виллы, апартаменты и частные кондоминиумы для отдыха и проживания
- Большие и небольшие фермы с и без возможностей проживания.
- Гостиницы и отели, магазины и торговые места.
- Площади для коммерческой и промышленной застройки и строительства складов.
- Большие земельные участки для сельского хозяйства, биотоплива, производства возобновляемых источников энергии, горнорудных проектов, животноводческих хозяйств и т.д.
- Недвижимость в Северном регионе и других регионах Бразилии по запросу.

НАШИ УСЛУГИ:

- Покупка и продажа недвижимости.
- Управление, содержание и аренда.
- Строительство и реставрация зданий.
- Управление всей документацией и юридическими процедурами (контракт, регистрация, создание компании, виза для постоянного проживания, бразильские водительские права).
- Более 25 лет опыта работы на европейском и бразильском рынках недвижимости.

BRASILINVEST, LTDA. (Imobrasil)
Головной офис:
Porto de Galinhas — Pernambuco (PE) — Brazil
Офисы в Европе — Португалия:
Центральный офис: Тавира — Алгарве
Исполнительный офис:
Порту — Г-н Луиш Гуэдеш (говорит по-англ.)
Тел.: +351 22831 3628, моб.: +351 93252 3015
E-mail: luisguedes@imo-brasil.net
Сайт: www.imo-brasil.net
(вскоре будут доступны русская и английская версии)



ШВЕЙЦАРИЯ

ПИК БЛАГОДЕНСТВИЯ



В отличие от многих других стран мира, где в результате жестокого глобального кризиса рынок недвижимости с треском рухнул, в Швейцарии цены на жилье продолжают уверенно расти. И удивляться тут в принципе нечему. Респектабельная Швейцария с ее незыблемыми традициями и непререкаемым международным авторитетом всегда была идеальным выбором для инвестиций и надежной гаванью в море житейских бурь. Традиционно самые состоятельные и дальновидные люди со всего света вкладывают деньги в швейцарские банки или в недвижимость. А попутно, сочетая полезное с приятным, иностранцы приезжают сюда и для отдыха. Ведь Швейцария, кроме всего прочего, это высочайшее качество жизни, чудесная природа, великолепные курорты и бурлящие жизнью красивые города.

ЗОЛОТЫЕ ГОРОДА

В 2008 г. цены на жилье в Швейцарии в среднем выросли на 4,7%, в 2009 г. — на 2,6%. Даже в кризис спрос на швейцарскую недвижимость остается стабильным. Повышенный интерес к этой альпийской стране наблюдается с конца 80-х гг., когда на востоке стал подниматься «железный занавес», и сюда устремились многие успешные россияне и остальные граждане Восточной Европы, открывшие себя на поприще бизнеса и накопившие первые дивиденды. По этой причине только с 1989 г. по сентябрь 1992 г. недвижимость в среднем подорожала более чем на 40%. Буму способствовали и благоприятные условия ипотечного кредитования (в Швейцарии ипотечный рынок — самый развитый в мире, его объем превышает 100% ВВП; для сравне-

ния: в России — лишь около 3% ВВП). В результате Швейцарский национальный банк (SNB), чтобы уменьшить огромное давление на рынок, был вынужден резко увеличить процентную ставку по ипотечному кредитованию: с 4,9% в январе 1989 г. до 7,9% в октябре 1992 г. Это охладило иностранных инвесторов и помогло удержать цены в приемлемых пределах.

В начале нового тысячелетия SNB вновь ослабил монетарную политику. Процентные ставки опустились до 4,3%, а потом и до 3% годовых. Это способствовало новому резкому увеличению спроса и новому скачку цен. Поток иностранцев, желающих купить в Швейцарии жилье на выгодных условиях, опять стал стремительно расти. Сейчас каждый пятый человек, проживающий в Швейцарии, — подданный другого государства. Иностранцы составля-

ют более 20% населения. Особенно много граждан других государств обустраивается в Цюрихе и в Женеве, что, естественно, отражается на ценах.

Если в целом по Швейцарии стоимость проживания меньше, чем в Лондоне, Париже или в других городах, сильно бьющих по карману, то этого никак не скажешь о Женеве и Цюрихе. И цены на качественную недвижимость здесь выше, чем в том же Лондоне, Париже или Нью-Йорке. В Женеве, к примеру, месячная аренда приличной двухкомнатной квартиры площадью 70 м² стоит минимум 1475 франков (приблиз. 1000 евро), добротного четырехкомнатного особняка площадью 150 м² — минимум 4380 франков (приблиз. 3000 евро). Конечно, на окраинах города и в пригородах арендные ставки гораздо ниже. Некоторые иностранцы, работающие

в Женеве, специально выбирают окрестности Женевы или даже соседний кантон Во, откуда на автомобиле можно относительно быстро добраться до Женевы и где приемлемые для среднего класса цены. Большинство иностранцев предпочитает покупать квартиры — они значительно дешевле, чем семейные дома или тем более виллы. Но квартир не хватает, и это еще сильнее подхлестывает цены.

Что касается Цюриха, то этот город по ряду позиций даже превосходит Женеву. Это связано и с тем, что в кантоне Цюрих нерезидентам разрешено покупать вторую недвижимость лишь в особых случаях (работа на ответственной должности в местной компании, большой вклад в экономику кантона от ведения здесь своего бизнеса, учеба, преподавание и т.д.) Здесь больше всего иностранцев и сдавать им

- Официальное название страны — Швейцарская конфедерация.
- В состав конфедерации входят 26 кантонов (округов).
- В Швейцарии три уровня власти: федеральный, окружной, муниципальный.
- Официальные языки: немецкий, французский, итальянский, ретороманский.
- Немецкоязычное население (72,5%) в основном сосредоточено в центральных и восточных кантонах, франкоязычное (21%) — в западных.
- Столица — Берн. Крупнейшие города — Цюрих (немецкоязычный) и Женева (франкоязычная).
- В Швейцарии работают 400 банков. Большинство банков — частные, с минимально принимаемым депозитом 1 млн долларов (или эквивалентной суммой в другой валюте).
- Валюта: швейцарский франк. Один швейцарский франк = приближ. 0,9 доллара или 0,6 евро.



жилье в аренду — прибыльное дело. В Цюрихе годовая рента составляет от 7,65 до 8,93% (в Женеве — 4-4,5%, в среднем по стране — 3,5-5,3%).

Кроме Берна, Женевы, Цюриха и некоторых других городов, очень дорогое жилье в крайних западных, юго-западных и южных районах страны, на всемирно известных горнолыжных курортах. В течение последних пяти лет жилая недвижимость в наиболее востребованных местах подорожала в два раза. Швейцарские курорты буквально оккупировали граждане Франции, Германии и России. Сегодня средняя цена 1 м² колеблется там в пределах от 6700 до 11 000 евро в зависимости от типа строительных материалов, планировки и конкретных условий. В курортном городке Лугано (крайний юг) двухкомнатная квартира (100 м², балкон, подогреваемые полы, общий бассейн, персональное место

в подземном гараже) стоит 1,1 млн евро. Вилла у Женевского озера (5 жилых комнат и 4 ванных комнаты, бассейн, участок 435 м², гараж на 3 места) стоит 2,5 млн евро.

Шале (170 м² жилой площади, с участком в 1000 м², около Женевского озера) поблизости от горнолыжного курорта стоит 1,7 млн евро. На известных курортах стоимость однокомнатной квартиры начинается с 214 000 евро, трехкомнатной — с 402 000 евро. За просторную четырехкомнатную курортную квартиру придется выложить 1,3-2 млн евро.

В самых престижных местах есть и гораздо более дорогая недвижимость для очень солидных людей, которых цены особенно не волнуют — плюс-минус миллион евро принципиальной роли для них не играет (как раз тот случай, когда разговор о деньгах не уместен). Для них главное — нравится

или не нравится. А не нравится не может, потому что кругом изысканность и классика: высоченные лепные потолки, мрамор, красное дерево, подогреваемый бассейн и прочее. Для таких людей вилла — это резиденция, где они, помимо семейного отдыха, принимают важных гостей, ведут переговоры с партнерами, устраивают банкеты для узкого круга знакомых. Тут главное — не ударить лицом в грязь, поэтому и цены могут достигать 10 млн евро и более.

СЧАСТЛИВАЯ КВОТА

Чтобы приобрести недвижимость в Швейцарии, россиянину одного желания и денег недостаточно. Необходимо получить разрешение у федеральных властей, а затем у властей кантона (с 1 января 2010 г. федеральные власти делегировали свою прерогативу в этом вопросе на ме-

ста). Ждать разрешения придется месяцы, а то и годы. Дело в том, что правительство страны ежегодно выделяет каждому кантону квоту, т. е. определяет количество иностранных граждан, которые могут приобрести в стране жилую недвижимость. Всего по всем кантонам ежегодная квота составляет около 1440 человек (сделок купли-продажи). Некоторые кантоны вообще запрещают покупать нерезидентам недвижимость или закрывают от них отдельные районы и населенные пункты. Так, кантон Вале (юго-запад) в декабре 2007 г. объявил мораторий на покупку иностранцами недвижимости в некоторых курортных местностях. И это не было прихотью чиновников. В год Вале по квоте может выдавать в среднем только 330 разрешений, а очередь из страдающих иностранцев скопилась такая, что растянулась на семь лет!

Наиболее либерален в этом отношении кантон Во (крайний запад). Нерезидент может покупать здесь практически любую приглянувшуюся ему недвижимость, и, что очень важно, вправе тут же беспрепятственно ее продавать (во многих кантонах иностранцам запрещено продавать недвижимость в течение первых 5-10 лет после покупки). Правда, налоги здесь выше, чем в том же Вале, а квота меньше — всего лишь 175 разрешений в год.

Но даже если разрешение получено, ограничения остаются. Иностранец может купить только один объект недвижимости, и размер его жилой площади не должен превышать 200 м². Если приобретается участок земли, то он не должен быть свыше 3000 м² (в принципе размеры жилья и участка могут быть и больше, но надо уметь складно обосновать свою потребность в местной ко-

миссии по недвижимости, доказать свою нужность кантону или острую необходимость в большом жилье для себя и своей семьи).

Комиссия по недвижимости может взять с иностранца обязательство, предусматривающее, что он и его семья будут проживать в швейцарском доме/квартире как минимум три недели в году и что он не будет сдавать недвижимость в аренду более 11 месяцев в году.

СЛАДКИЙ ФИНИШ

В каждом кантоне действуют свои правила заключения сделки, но основные шаги следующие. Когда покупатель и продавец договорились о цене, они составляют предварительный контракт, который подписывает нотариус. Нотариус проверяет документы и через переводчика удостоверяется в том,



Согласно данным Всемирного банка, по благосостоянию населения Швейцария занимает первые позиции в мире, уступая только Люксембургу и Норвегии. Цюрих, Женева и Берн входят в первую десятку городов мира с самым высоким качеством жизни. Швейцария соблюдает нейтралитет с 1815 г. Это позволяет ей оставаться все время цветущей и динамично развивающейся, в стороне от страшных войн, прокатившихся по Европе. Соблюдая нейтралитет, Швейцария тесно сотрудничает с Европейским союзом и в марте 2009 г. стала 25-ым членом Шенгенского соглашения.

что покупатель понимает условия сделки (покупателя может представлять доверенное лицо). Затем покупатель перечисляет на счет продавца залог — 10% от стоимости жилья, а нотариус направляет запрос в комиссию по недвижимости данного кантона с просьбой дать «добро» на покупку. Стандартный срок рассмотрения заявки — два месяца. После получения разрешения обе стороны составляют договор купли-продажи. Данный договор также подписывает нотариус. Затем покупатель перечисляет деньги на счет нотариуса, который позже, если все идет в соответствии с действующими нормами, пере-

водит их продавцу. Все расчеты обязательно должны проходить через какой-либо швейцарский банк. Сделка считается завершенной, когда нотариус записывает имя нового собственника в Земельной книге.

Россиянам следует иметь в виду, что в Швейцарии любая незаконная попытка ускорить процесс получения разрешения или регистрации, любая попытка «подмазать» и «кумаслить» уголовно наказуема и может очень плохо кончиться.

Стоимость оформления сделки может достигать 9% от цены жилья. Сюда входят комиссионные аген-

ты — 3-5% плюс 7,6% налог на добавленную стоимость — НДС (платит покупатель), налог на передачу титула — 0-3,3% (платит покупатель, этот налог отменен в кантоне Цюрих), госпошлина — 0,25% (покупатель), оплата нотариальных слуг — 0,02-1% плюс 7,6% НДС (покупатель).

Налог на сделку — 25-50% (платит продавец). Максимальный налог взимается с тех, кто продает недвижимость вскоре после ее приобретения, минимальный — после пяти или десяти лет — в зависимости от кантона. Налог на недвижимость обычно взимается кантонами и муниципалитетами в размере от 0,05 до 0,3% от цены недвижимости. Налоги (всех уровней) с ренты в целом могут превышать 50%.

НУЖНО ЛИ ГРАЖДАНСТВО?

Нерезиденты, любя всем сердцем Швейцарию, живя, работая и отдыхая там долгие годы, в то же время не торопятся принять швейцарское гражданство, поскольку дело это довольно хлопотное. Прежде всего надо прожить в стране постоянно и официально 12 лет, получить хорошие рекомендации от местных властей и знать по крайней мере один местный язык.

Правда, можно получить гражданство и быстрее. Для этого есть несколько способов: супружеские связи с гражданином/гражданкой Швейцарии, организация бизнеса в Швейцарии или перевод в Швейцарию своего бизнеса из другой страны с трудоустройством граждан Швейцарии и выплатой им адекватной зарплаты, постоянная работа в приличной местной организации.

Но вполне удобно ездить в Швейцарию и по визе. Зарубежный гражданин, владеющий швейцарской недвижимостью, может находиться в стране по туристической визе до 6 месяцев в году. Если ему требуется больше времени для проживания, необходимо оформить вид на жительство в («своем») кантоне. Для преуспевающего и законопослушного россиянина это не составит труда.

Олег Щелов



VERBEL SA

VERBEL SA

RESEARCH AND SALES OF EXCEPTIONAL PROPERTIES SINCE 1977



ВЫ ХОТИТЕ ВЛОЖИТЬ СРЕДСТВА В НЕДВИЖИМОСТЬ: ПОЧЕМУ НЕ СДЕЛАТЬ ЭТО В ШВЕЙЦАРИИ?

Компания «Вербель» предлагает Вам «комплекс услуг»

Инвестирование • покупка • аренда
административные формальности • школы
частные банки

Компания «Вербель» имеет 30-летний опыт на Швейцарском рынке недвижимости

СОТРУДНИКИ НАШИХ ОФИСОВ В ШВЕЙЦАРИИ ОКАЖУТ ВАМ ПОДДЕРЖКУ НА ВСЕХ ЭТАПАХ.
ДЛЯ БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБРАЩАЙТЕСЬ ПО АДРЕСУ:

GENEVE • LAUSANNE • MONTREUX • Phone + 41 (0)22 807 33 44 • geneve@verbel.ch

www.verbel.ch

www.verbel.ch



ШАЛЕ . ЗАМОК 19 ВЕКА
НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА ЛЮКС . КВАРТИРА



НЕВОЗМОЖНОГО НЕТ!

Уважаемые господа!

Компания «GENERAL CONSULTING» была создана в 2007 году с учетом понимания интересов российских граждан, желающих обосноваться, получить обучение/сервис, приобрести недвижимость и т.п. в Швейцарии, и обеспечивает реализацию проектов на самом высшем уровне.

Мы сможем удовлетворить практически все Ваши пожелания и ответить на любые вопросы в самые кратчайшие сроки, учитывая индивидуальность каждого запроса, будь это элитная недвижимость, инвестиционные проекты, либо частные клиники, школы... и все это с российским менеджментом, существенно экономя Ваше время!
Наши партнеры - лидеры во всех сферах предлагаемых услуг!

Наша контактная информация:

«GENERAL CONSULTING» - Giulia Marini - Tel.: + 41 (0)78 878 59 79 - www.generalconsulting.ch

1-property.ru

1-PROPERTY.RU — ВСЯ ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



1-Property.ru – онлайн-каталог зарубежной недвижимости, в котором ежедневно публикуются интересные предложения о продаже недвижимости от ведущих международных агентств и застройщиков.

1-Property.ru – актуальная информация об особенностях рынка недвижимости за рубежом, выгодные предложения для инвесторов и покупателей.

WWW.1-PROPERTY.RU



Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

**9-10
АПРЕЛЯ**

**12-13
НОЯБРЯ**

Телефон организатора: +7 495 926 9695
Москва, Тишинкая пл. 1, ТЦ «ТИШИНКА»
www.PropertyShow.ru