

MARALIN MAGAZINE

LUXURY REAL ESTATE

Dolce Vita

ПОЧЕМУ ПЛАТИТ ПРОДАВЕЦ
И ПОКУПАТЕЛЬ НА РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ

ТОП ЭЛИТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

ЭЛИТНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
В КАРМАНЕ

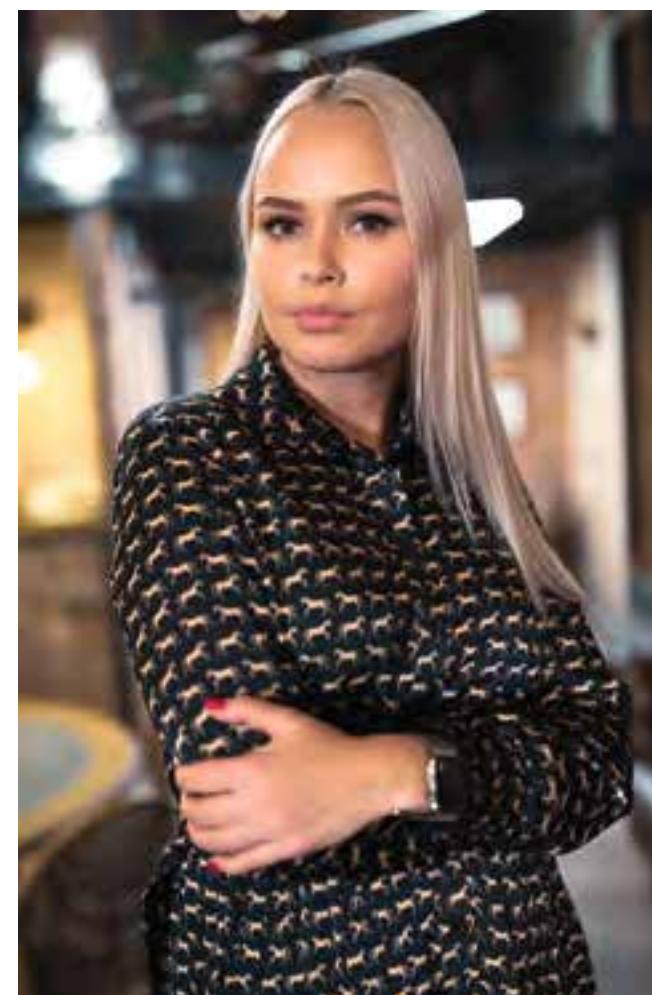
МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ
MARALIN.RU

ГИД ПО МИРУ
ЯЛТА ИЛИ «РУССКАЯ НИЦЦА»

ПОЧЕМУ ИНОГДА ДОЛГО
НЕ УДАЕТСЯ ПРОДАТЬ
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ



M



Мир не станет уже прежним. Да, уже прошел год, как всё изменилось в марте 2020-го. В один момент нам пришлось адаптироваться к обстоятельствам, с которыми нам с вами предстояло работать и жить. В один момент огромный и открытый мир схлопнулся, закрылись не только отдельные города, но и целые страны, отменились события индустрии развлечений, весь привычный уклад жизни перешёл в режим он-лайн. Конечно же, это коснулось и сферы недвижимости. Практически все ключевые события и тренды рынка последних месяцев, так или иначе, связаны с влиянием пандемии COVID-19.

Нашей компании также пришлось реагировать на внешние условия рынка и оптимизировать рабочие процессы. Для удобства и безопасности наших клиентов и сотрудников мы ввели практику онлайн показов объектов недвижимости, выездную регистрацию сделок, обязательное соблюдение всех санитарных норм. Наша деятельность не прекращалась ни на день, и даже еженедельные планёрки мы проводили по Skype.

Общая борьба научила нас внимательнее слушать, тоньше чувствовать, выше ценить времена. Все сейчас в одной лодке, и всем трудно. Но хочется верить, что, когда вирус отступит, мы сохраним лучшее из пережитого опыта. Сохраним надолго. Берегите себя и своих близких.

Ваш #MaralinTeam #МыряДом

Главный редактор

Анна Кузнецова

office@maralin.ru

ШТАБ-КВАРТИРА МАРАЛИН РУ

Штаб-квартира Агентства Элитной Недвижимости «Маралин Ру» – это наше достояние. Мы уже 12 лет на рынке и только к 2021 году открыли свою штаб-квартиру.

Мы долго к этому шли: это не просто офис, а полноценная уютная квартира для работы, где комфортно нам и нашим клиентам.

Долгие поиски

Штаб-квартира – это дом, душа нашего бизнеса. Поэтому нельзя было торопиться с поиском помещения. Мы тщательно подошли к этому вопросу и определили три приоритета:

1. Так как Ростов-на-Дону купеческий город, дом должен быть купеческим.

2. Нестандартная высота потолков: не менее 5 метров.

3. Планировка Open space, чтобы было много свободного пространства.

Около трёх лет длились одни только поиски помещения, которое устроило бы по всем критериям, включая расположение. Подходящее нашли в центре Ростова-на-Дону по адресу: улица Шаумяна, 64. Такое расположение оказалось удачным по некоторым критериям:

- Более 10 лет мы работаем здесь же: неизменная локация – это удобство в первую очередь для наших постоянных клиентов.

- У нас нет филиалов, поэтому центральное расположение удобно для всех, кто едет к нам из разных частей города.

- Рядом – знаковые места, популярные у горожан и гостей города: Парк культуры и отдыха имени Максима Горького, основанный в 1813 году, улица Большая Садовая, пешеходная зона Соборного переулка.

Преображение будущей штаб-квартиры

Ремонт длился почти 4 года. Это связано с некоторыми трудностями, которые нам предстояло преодолеть. В первую очередь – это дом постройки 1913 года. В его строительстве использовался

особый кирпич нестандартного размера, который производили лишь несколько заводов в то время. Первостепенной задачей реконструкции стало сохранение исторического облика здания и помещения внутри.

Более 4 тысяч кирпичей было выбито из стен и полностью заменено.

После долгих поисков нам удалось найти «тот самый» кирпич и полностью отреставрировать помещение. Кроме этого, заменены перекрытия, установлены новые полы. Задача решена: помещению вернули его исторический облик, что очень ценно для нас самих и в целом для сохранения культурной ценности города. Новодела сейчас много, а реставрацией исторических ценностей занимаются единицы. Для нас это было принципиально важно, и в данный процесс мы вложили немало времени, сил и собственной души.

Прежнее пространство полностью сохранено, осталась часть мебели и декора былых времён, что облагораживает и интерьер, наделяет его особым духом и стилем.

Помещение с историей

Наша штаб-квартира – это дореволюционный особняк. Здесь в послереволюционное время жили деятели культуры и искусства.

В наше время, в данном помещении располагалась творческая мастерская, где творили знаменитый донской скульптор Сурен Васильев, который внес немалый вклад в местную культуру, а также известная династия художников Черноусенко.

В 2007 году здесь проходили съёмки фильма «Тиски», режиссером которого был Валерий Тодоровский. В этом фильме снимались известные актеры: Фёдор Бондарчук, Алексей Серебряков, Максим Матвеев, Евгения Брик, Антон Шагин, Екатерина Вилкова и другие. Некоторые предметы мебели и реквизита со съёмок остались в квартире, и мы решили их сохранить.

Атмосфера, пропитанная творчеством и талантом живших и бывавших здесь творцов, ощущается до сих пор. И это важно: наша деятельность тоже отчасти творческая.

Инфраструктура штаб-квартиры

Историческая душа этого помещения удачно сочетается с современным декором и технологиями, которые помогают нам в работе. Здесь реализовано несколько зон:

1. Большая агентская и клиентская зона Open space

в 100 кв. м с рабочим местом офис-менеджера. Рабочее пространство организовано таким образом, что все агенты компании работают за одним столом напротив друг друга. Это создаёт единую рабочую атмосферу, упрощает контакт, планирование и общение. Дополнительно – несколько клиентских зон, где проводятся встречи, демонстрируются объекты. Высота потолков в 5 метров позволила создать дополнительную галерею, откуда можно попасть в библиотеку или в ещё одну клиентскую зону.

2. Зона руководителя.

Отдельное пространство для

переговоров и важных встреч, а также совершения финансовых операций, заключения договоров.

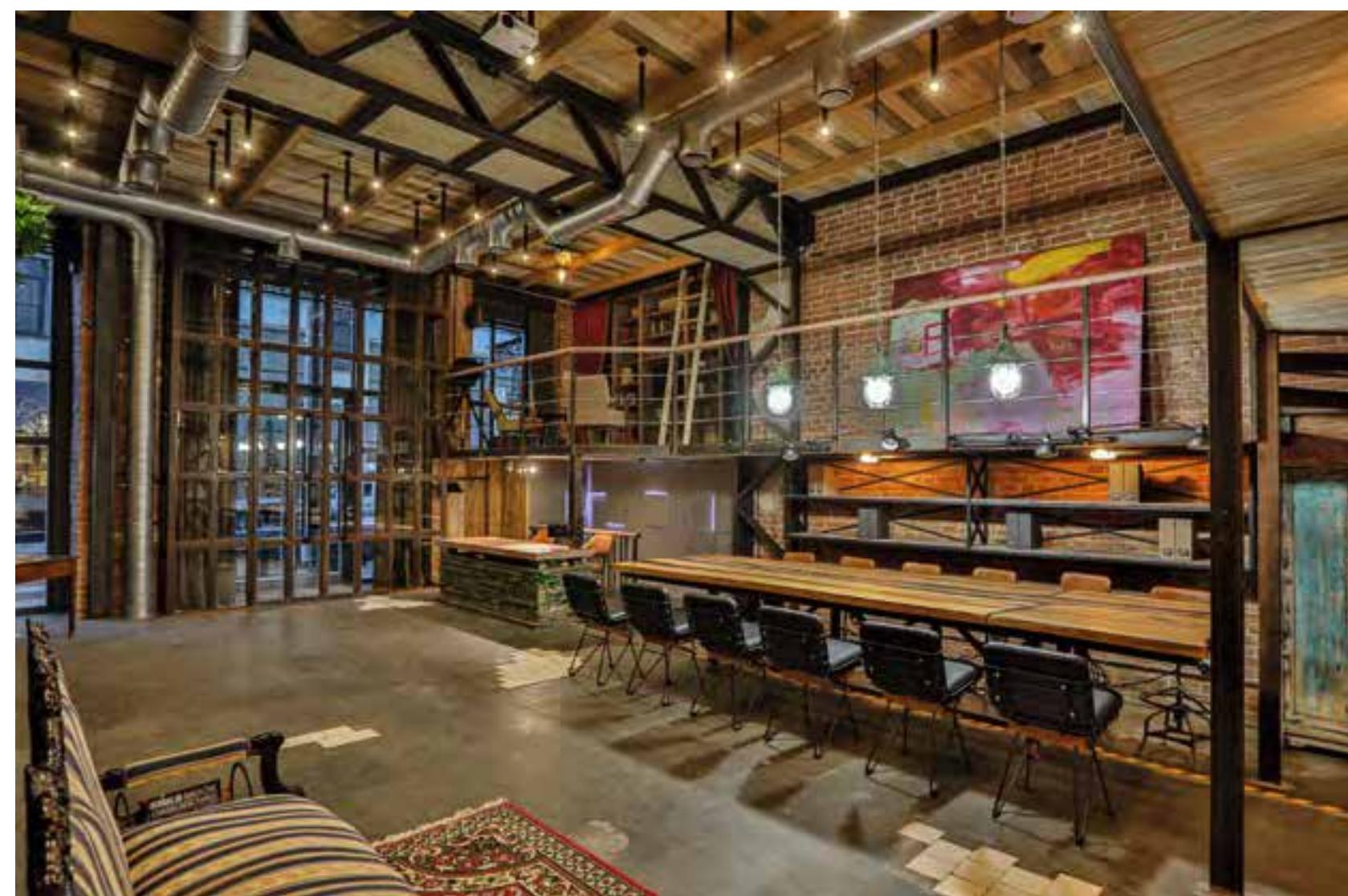
3. Нижний уровень в 60 кв. м. Здесь расположены две клиентские зоны и кухня с барной стойкой, где можно как обсудить рабочие моменты, так и пообщаться в неформальной обстановке.

Удобство для клиентов – наша большая гордость. Мы отошли от устаревших принципов демонстрации объектов на телефоне или ноутбуке: каждая клиентская зона оснащена телевизорами, где демонстрируется элитная недвижимость на большом экране. Вывести на экран можно ролик с канала YouTube либо с нашего каталога **Маралин TV**.

Приобретение недвижимости – важный процесс, который не терпит спешки и требует предельного внимания

ко всем деталям. Выбирать дом или квартиру у нас – удобно, практично и приятно: мы угождаем свежесваренным итальянским кофе или чаем со свежей выпечкой.

В удобной, уютной атмосфере легче выбрать своё идеальное жильё. Мы приглашаем всех, кто заинтересован в приобретении элитной недвижимости, к нам в штаб-квартиру по адресу Шаумяна, 64. Обещаем радушный приём и абсолютный комфорт.



ОБРАЗ ЖИЗНИ

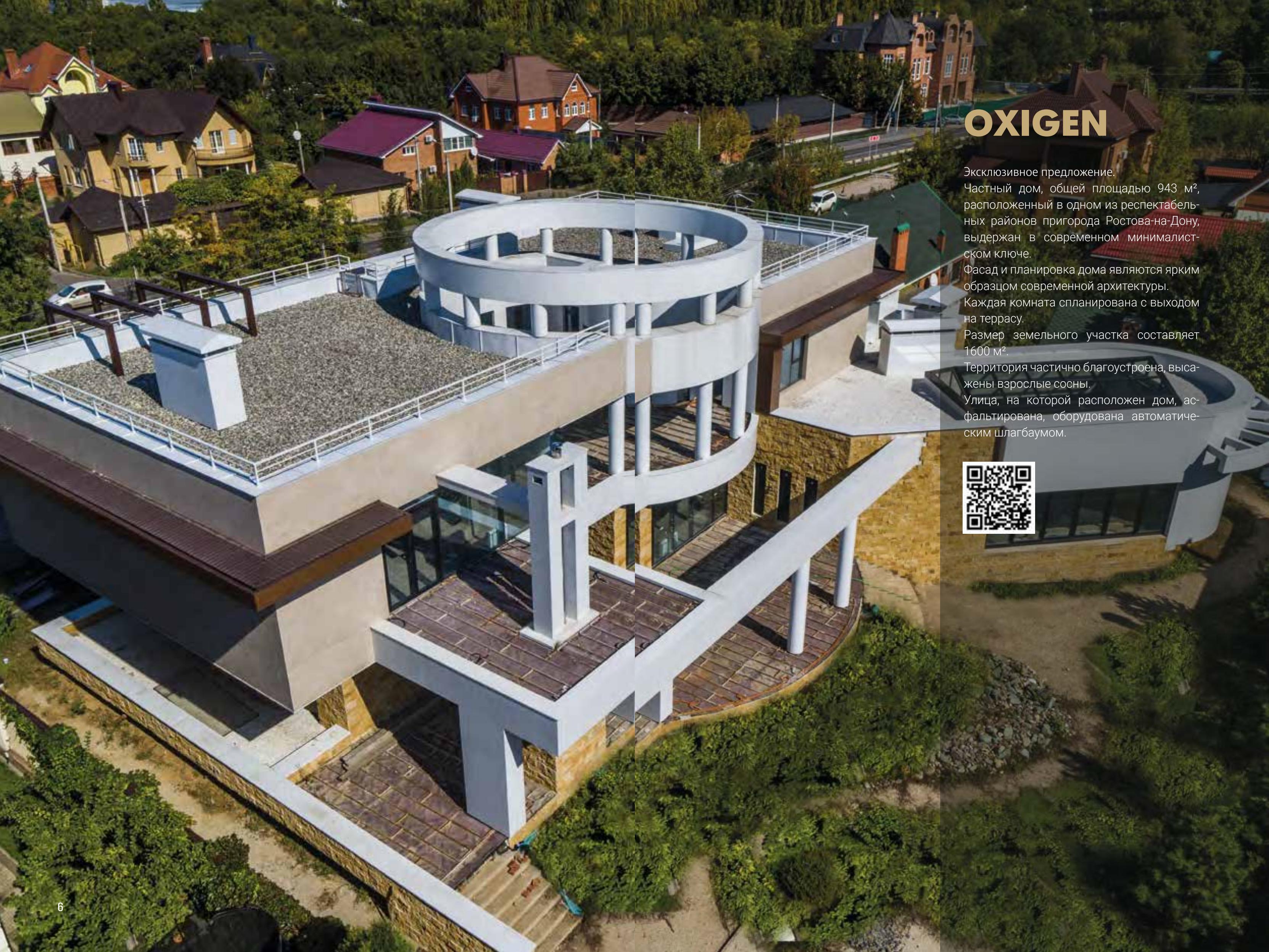
Загородное домовладение, в старинном селении на реке Тузлов, в хуторе Каменный Брод. Ещё в 1741 году здесь, у Рубежной балки, на берегу Тузлова, по разрешению генерала Левашова, была основана слобода, которая позже была заселена казаками. Дом площадью 380 м², расположен на земельном участке 2700 м², имеет свой выход к реке.

Индивидуальный проект, выполнен профessionальным архитектором и строителем. Отдельного внимания заслуживает полноценная зона SPA с круглогодичным бассейном. В окружении солидное соседство, закрытая улица с хорошим подъездом. Удобная развязка с выездом на федеральную трассу М4 и новый аэропорт Платов.



OXIGEN

Эксклюзивное предложение.
Частный дом, общей площадью 943 м², расположенный в одном из респектабельных районов пригорода Ростова-на-Дону, выдержан в современном минималистском ключе.
Фасад и планировка дома являются ярким образцом современной архитектуры.
Каждая комната спланирована с выходом на террасу.
Размер земельного участка составляет 1600 м².
Территория частично благоустроена, высажены взрослые сосны.
Улица, на которой расположен дом, асфальтирована, оборудована автоматическим шлагбаумом.



НОВОСТИ

КРУГЛЫЙ СТОЛ ПО ВОПРОСАМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ РОСРЕЕСТРА «НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ»

10 марта 2021 года в БЦ «Балканы» на территории городской Точки кипения состоялся круглый стол по вопросам предоставления услуг Росреестра, в т.ч. на площадках МФЦ: «Новые возможности в условиях цифровизации». На мероприятие были приглашены представители профессионального риэлтерского сообщества, в том числе Алексей Маралин, руководитель агентства элитной недвижимости Маралин Ру, члены Южной палаты недвижимости, а также застройщики, представители финансово-кредитных организаций, которые присутствовали лично или посредством онлайн трансляции. Спикерами круглого стола выступили руководитель Управления Росреестра по Ростовской области Сергей Третьяков, директор Кадастровой палаты Александр Савченко, начальник МКУ «МФЦ г. Ростова-на-Дону» Юрий Зданевич и директор областного Уполномоченного МФЦ Алексей Алехин. В рамках круглого стола были освещены важные вопросы, в том числе касающиеся работы рынка недвижимости:

- об особенностях оформления услуг Росреестра в электронном виде с использованием личного кабинета на официальном интернет-портале Росреестра;
- о возможности получения услуг Росреестра через МФЦ вне зависимости от места нахождения объекта недвижимого имущества;
- о перечне дополнительных услуг, оказываемых Кадастровой палатой;
- о порядке предоставления услуг Кадастровой палаты по выдаче электронных подписей;
- о порядке предоставления услуг Кадастровой палаты по платному выездному обслуживанию заявителей;
- о способах и особенностях предварительной записи в МФЦ города Ростова-на-Дону и Ростовской области.

Мы выражаем благодарность директору областного Уполномоченного МФЦ Алексею Алехину, за возможность принять участие в прошедшем мероприятии, а также за внимание и готовность к сотрудничеству.




СОСТОЯЛСЯ ЮЖНЫЙ ФОРУМ «МАЛОЭТАЖНАЯ РОССИЯ -2021»

17 марта 2021 года, на площадке «ДонЭкспоцентр», состоялся Южный форум «Малоэтажная Россия -2021». Мероприятие собрало специалистов строительной отрасли со многих городов России, благодаря осовремененным технологиям и онлайн платформам, а также представителей органов государственной власти, налоговых органов, банковского сектора, с целью обмена опытом, по поддержки и развития малоэтажного строительства в Южном регионе России.

Основными вопросами для выступления и дискуссий, стали вопросы, касающиеся государственной поддержки строительства малоэтажного жилья, программы кредитования граждан, налогообложение, особенности работы застройщиков, технологии продаж коттеджных поселков и т. д. Спикерами круглого стола выступили:

- Казейкин Валерий Семенович, Председатель секции Экспертного совета комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы РФ, член рабочей группы по строительству Экспертного совета Правительства РФ, Первый Вице президент МАИФ, Вице президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства;
- Запорожец Петр Владимирович учредитель ГК «Ваш Выбор», Председатель Ассоциации «ЮПН»;
- Стороженко Дмитрий Николаевич, руководитель направления продаж «Центр ипотечного кредитования» банка ДОМ РФ;
- Рудакова Ирина Владимировна, директор департамента ипотечного кредитования МАИФ;
- Парамонов Николай Александрович, начальник управления розничного кредитования ПАО КБ «Центр-Инвест»;
- Логвинская Наталья Михайловна, заместитель директора Ростовского регионального филиала АО «Россельхозбанк» и другие.

Алексей Сергеевич Маралин, руководитель агентства элитной недвижимости «Маралин Ру», также выступил с важным вопросом «Рынок элитной не-



движимости в ИЖС, спрос и основные тренды». В своем выступлении Алексей Сергеевич, обозначил что хочет видеть современный покупатель частного дома, подтвердил дефицит и стабильный спрос на комфортабельное жилье. Благодарим организаторов форума, за возможность обменяться опытом с коллегами и специалистами, а также принять участие в обсуждении важных вопросов отрасли малоэтажного строительства.



ЛЕГКОСТЬ БЫТИЯ

Домовладение в п. Камышеваха, Ростовская область, Аксайский район. Современный, авторский архитектурный проект, площадью 340 м².

Интересное планировочное решение со вторым светом и открытыми террасами.

Дом предлагается в отличном состоянии.

Угловой земельный участок, площадью 1800 м². Летний бассейн.

Отличное расположение, асфальтированная улица, солидное соседство, рядом расположены супермаркет, новая школа, ТРЦ Мега.



БЛАГОПОЛУЧНАЯ ЖИЗНЬ

Домовладение в п. Камышеваха, Ростовская область, Аксайский район.

Земельный участок площадью 2000 м².

Общая площадь дома- 350 м².

Высокие трехметровые потолки.

Дом предлагается в отличном состоянии.

Двор благоустроен, выполнен ландшафтный дизайн, множество взрослых декоративных и плодовых насаждений.

Отдельностоящий гостевой дом со всеми коммуникациями: каминный зал, спальня, парная.

Гараж, плюс открытый навес. Летний бассейн.

Отличное расположение, асфальтированная улица, солидное соседство, рядом расположены супермаркет, новая школа, ТРЦ Мега.



МАРАЛИН РУ В INSTAGRAM

Instagram сегодня – не только развлекательный сервис, но и площадка для продажи товаров и услуг, в том числе в сфере недвижимости. Она позволяет совершать так называемые «непрямые продажи», что в разы эффективнее остальных методов. Свои аккаунты имеют ведущие бренды и компании по всему миру. «Маралин Ру» – не исключение. Мы идём в ногу со временем и стремимся стать ближе к своей целевой аудитории.

Почему именно Instagram?

По статистике именно эта социальная сеть – самая популярная в России. Более детальная статистика показывает, что больше всего российской аудитории в Инстаграме – люди в возрасте 25-34 лет. Примерно равные доли принадлежат двум возрастным аудиториям – 35-44 и 15-24. Что это показывает?

- **Самая большая ЦА (25-34 года)** – самостоятельные люди со средним доходом, принимающие решение о покупке.
- **Люди 35-44 лет** – как правило, более состоятельные, имеющие возможность делать дорогие покупки.
- **ЦА в возрасте 15-24 лет** – дети родителей разного социального уровня (в том числе высокого), будущие покупатели, чья жизнь по большей части проходит в социальных сетях.

Так, сегмент нашей целевой аудитории – достаточно успешные люди с высокой покупательской способностью.

Instagram – это невероятно технологичная и современная площадка с точки зрения маркетинга. Продвижение здесь имеет очень большое преимущество в том, что весь контент визуальный. Такой вид



Instagram.... Сеть или возможность?

воспринимается гораздо легче и быстрее, нежели обычный текстовый. Сегодня мы можем публиковать не просто фотографию с подписью, но также видео и слайд-шоу, делать прямые эфиры и рассказывать о происходящем в Stories.

Instagram – площадка нативных продаж

Люди не приходят в социальные сети, чтобы покупать – они здесь для того, чтобы отдыхать, узнавать что-то новое, получать актуальную информацию о новостях в своём городе, стране и мире. Но именно так мы становимся ближе к нашим клиентам:

- Рассказываем о нашей деятельности
- Делимся интересным в сфере недвижимости
- Знакомим аудиторию с компанией, её лицами
- Даём полезную информацию
- Публикуем свежие объекты

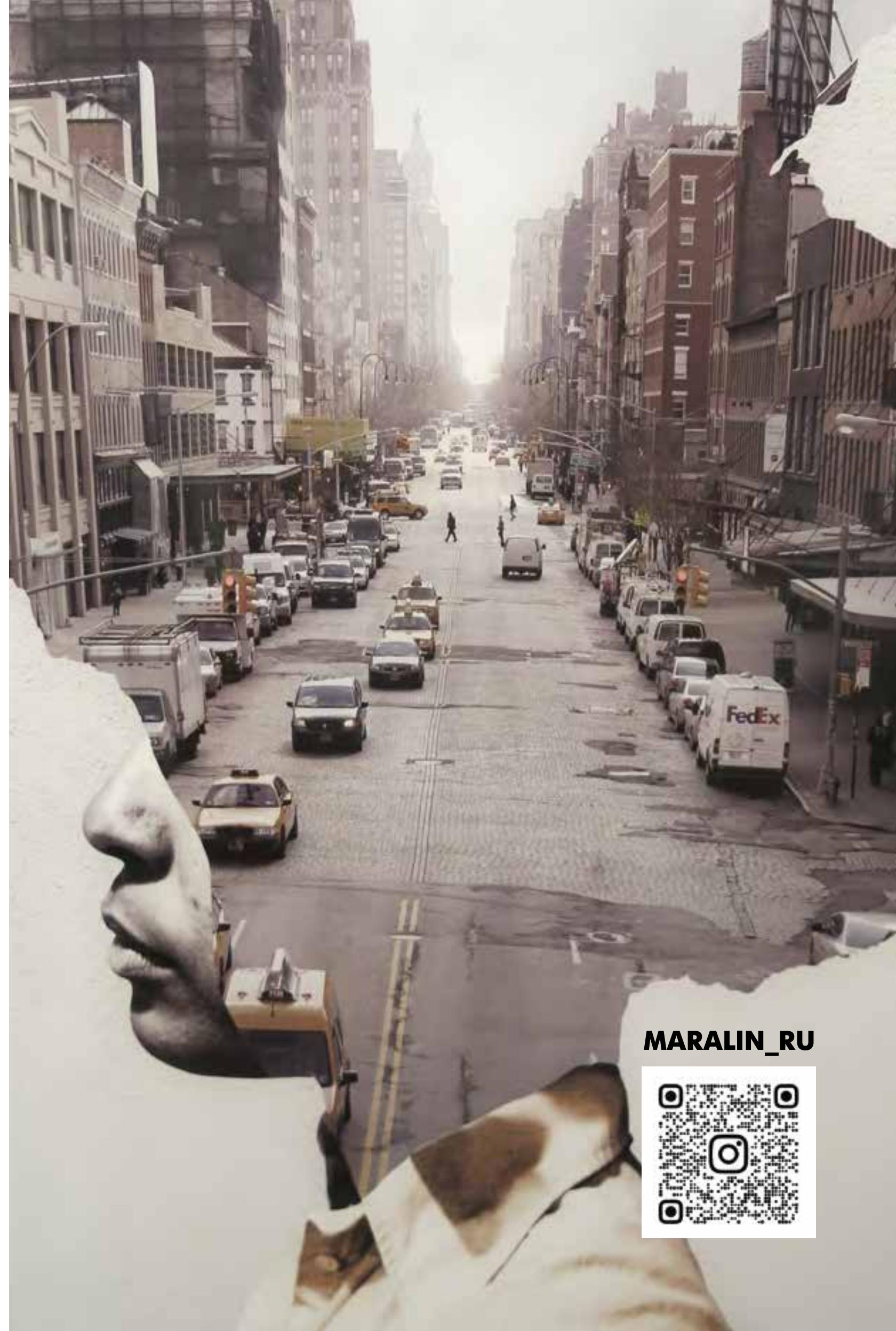
Среди наших подписчиков нет накрученных ботов, это один из принципов компании.

В Instagram хорошо развивается нативная реклама, то есть не прямая продажа, а естественная, не вызывающая негативных эмоций. Это своего рода продажа через образ или желание обладать чем-то, в нашем случае – недвижимостью. В рамках социальных сетей такая реклама работает лучше, чем других, «классических» источниках. Объяснение этому достаточно простое: тут нет прямой продажи и навязывания мнения.

Проще говоря, в контенте мы делаем ставку не на продажу объекта, а на образ жизни: ту жизнь, которую можно получить, обладая этим объектом. В одном случае это размеренная жизнь пригорода с причалом для катера, в другом – престиж и комфорт центра города с завтраком в соседней кофейне. Так создаётся образ, «прогревается» аудитория и, соответственно, увеличиваются продажи.

Так Инстаграм стал одним из самых эффективных инструментов продаж. Порой отклик на объект недвижимости происходит быстрее, чем с обычных досок объявлений.

Подписывайтесь! Нас легко найти по специально созданным уникальным хештегам: #МаралинРу, #MaralinTeam и геолокации – Маралин Ру.

**MARALIN_RU**



НА УРОВНЕ НЕБА

г.Ростов-на-Дону, Центр, ул.Текучёва.

Видовая трехкомнатная квартира в жилом комплексе «Белый слон», застройщик СК Единство.

Общая площадь - 123 м².

Планировка: просторная кухня-гостиная, две спальные комнаты, три лоджии (из каждой комнаты), вместительная гардеробная, хозяйственная комната, ванная комната и душевая, холл.

Есть возможность использовать часть крыши как террасу.

В подземном паркинге в наличии два удобных парковочных места. На лестничной площадке расположена кладовка (в собственности).

МАЛЫШЕВА ИНГА ВАЛЕРЬЕВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (918) 558-30-40,

+7 (863) 298-30-40

Сертифицированный специалист по недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0422



ГОРОДСКОЙ РОМАНС

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив,
ул. 2-я Краснодарская.

Дом общей площадью 131 м².

Первый этаж: парадный холл, ванная, гостиная, кухня-столовая с выходом на задний двор.

Второй этаж: три комнаты и ванная.

Классический интерьер, дизайнерский ремонт, высококачественные и первоклассные материалы.

Дворовая территория благоустроена, замощена на тротуарной плиткой, выделена зона для отдыха.

ПАНИНА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

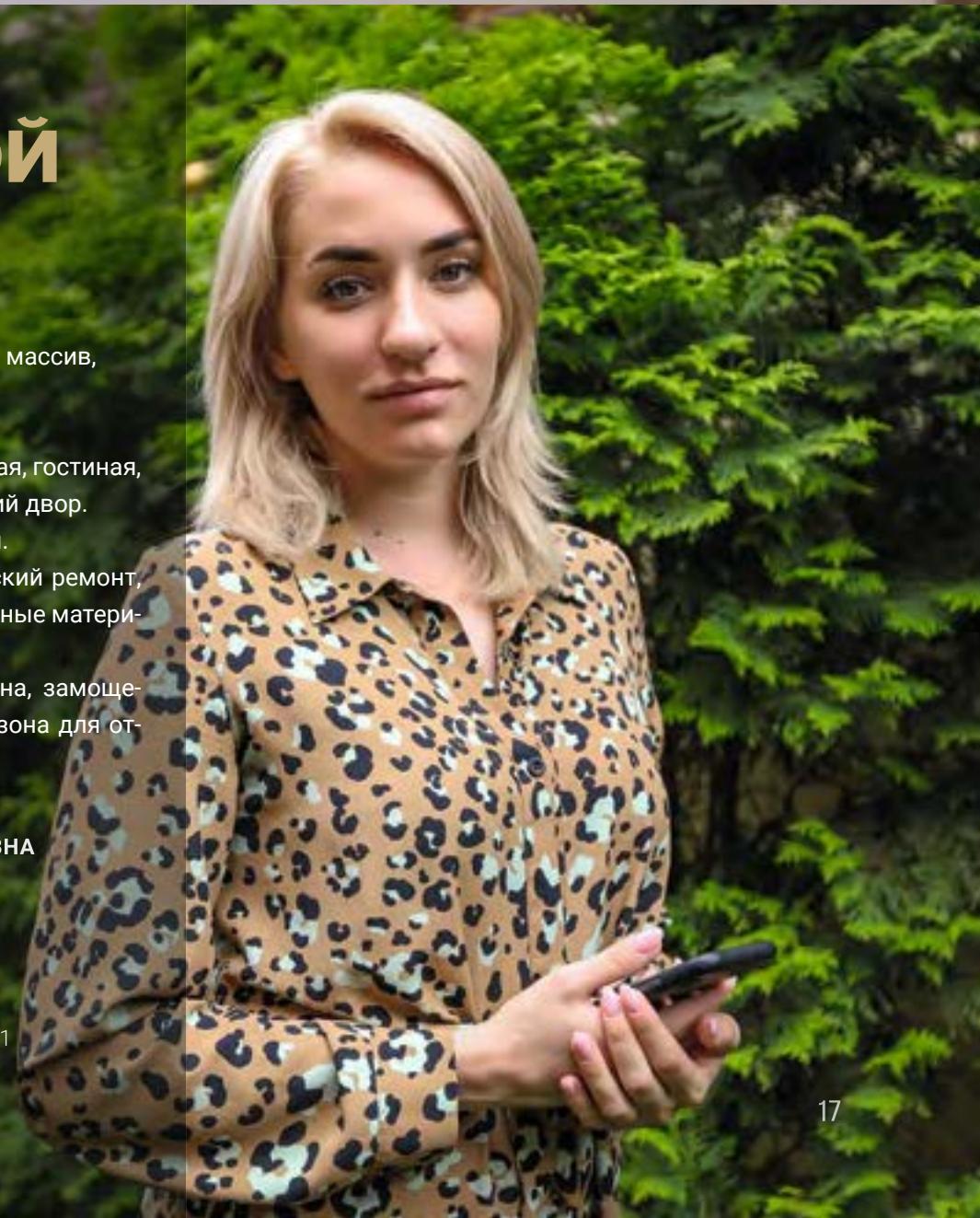
Эксперт рынка элитной недвижимости

Т.: +7 (918) 558-08-06,

+7 (863) 298-08-06

Сертифицированный специалист по недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721



КАЗАЧЬЯ СЛОБОДА



Домовладение, расположенное на территории музея-заповедника станицы Старочеркасской. Общая площадь коттеджа составляет 327 м², площадь земельного участка – 3100 м². На территории усадьбы находятся: основной жилой дом, гостевой дом с баней, гараж, дом для охраны, вольер для собаки. Интерьер выдержан в едином стиле, в лучших традициях загородного дома. Дворовая территория великолепно благоустроена и озеленена. Высажен плодоносящий сад. Открытый бассейн размером 5 на 9 метров. Представленное домовладение подходит как для постоянного проживания, так и в качестве дома выходного дня. В станице есть вся необходимая инфраструктура, включая общеобразовательную школу.



СОБРАНИЕ ДОСТОИНСТВ

г. Ростов-на-Дону, Центр, ул. Пушкинская.
Видовая трёхкомнатная квартира, расположенная
в доме клубного типа с подземной парковкой и за-
крытой территорией.

Общая площадь квартиры составляет 190 м².
Квартира находится в отличном состоянии, ремонт
выполнен первоклассными материалами, преиму-
щественно итальянского производства.

В гостиной поставлен камин с закрытой топкой и
мраморным порталом.

Одна из лоджий с видом на парк Горького и ул.
Пушкинскую выполняет функцию террасы.

Квартира свободна и готова к быстрой продаже.



АУРУМ

г. Ростов-на-Дону, Сельмаш. Видовая трёхкомнатная квартира.

Общая площадь - 90 м².

В квартире выполнен дизайнерский ремонт в классическом стиле.

В отделке использовались первоклассные материалы ведущих производителей.

Планировка: парадный холл, ванная, кухня-столовая, гостиная, две спальные комнаты, лоджия. Квартира не требует дополнительных вложений, свободна и готова к быстрой продаже.

В ближнем окружении расположены: супермаркет, аптека, детские сады №106, №244, школа №23 и гимназия №19.



РОГОЖИН ДЕНИС ВАЛЕРЬЕВИЧ

Эксперт рынка элитной недвижимости

T.: +7 (918) 558-40-50,
+7 (863) 298-40-50

Сертифицированный специалист по недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0899



АРЕНДА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

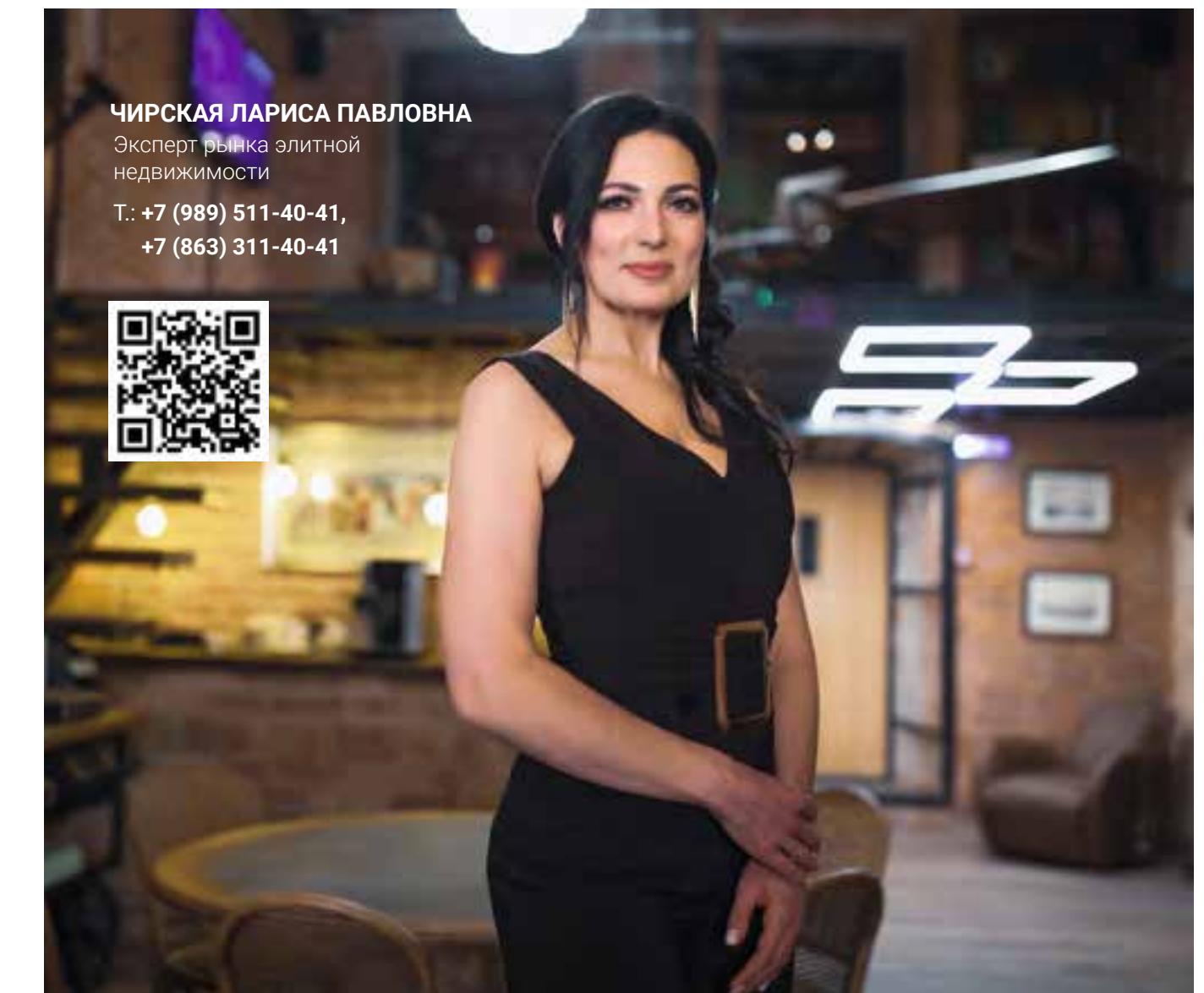
2021 год для Маралин РУ® начался с открытия нового офиса и направления – аренда элитной недвижимости. Отдел работает под руководством Чирской Ларисы Павловны и сохраняет традиции агентства в отношениях с клиентами – открытость, высококлассный сервис, комфорт на всех этапах сотрудничества.

Ростов-на-Дону – один из деловых и культурных центров Юга России, поэтому здесь востребованы хорошие квартиры среди бизнесменов, командировочных, отдыхающих (в том числе с семьями). Задача нового отдела – предоставить для аренды выбор недвижимости, соответствующей потребностям наших клиентов: по расположению (центр

города или пригород), комфорту (ремонт, хорошая обстановка), квадратуре (уютная студия или большой дом) и другим параметрам.

Особенно возросла актуальность аренды жилья в частном секторе в связи с пандемией коронавируса. Отдельное жильё значительно снижает риск заражения в сравнении с гостиницами, отелями и гостевыми домами.

Помимо квартир и апартаментов в черте города, в базе есть загородная недвижимость: просторные дома с собственным участком, бассейном и другими удобствами. В каталоге Маралин РУ® – большой выбор эксклюзивных объектов недвижимости на любой вкус.



ЧИРСКАЯ ЛАРИСА ПАВЛОВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости

T.: +7 (989) 511-40-41,
+7 (863) 311-40-41



ПОЧЕМУ ИНОГДА ДОЛГО НЕ УДАЁТСЯ ПРОДАТЬ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Некоторые собственники объектов недвижимости уверены, что самостоятельно могут определить её цену. Обдумывая размер суммы, которую хотелось бы получить при продаже, владелец сперва вспомнит, за сколько приобрёл дом или квартиру (как правило, в валюте). К полученному числу добавит стоимость ремонта и мебели. В итоговую цену потенциальный продавец заложит 5–10 % прибыли, а иногда и больше.



С результатами своих расчётов он отправится в агентство недвижимости. Эксперт станет доказывать, что эта цена намного выше рыночной, но владелец останется непреклонен. В течение нескольких месяцев он будет интересоваться ходом продажи, затем обратится в другую риэлторскую компанию, так как здесь ему не смогли продать. Всё повторится снова. Пройдёт полгода, а то и год или два, однако недвижимость так и не будет продана. Устав спорить с представителями риэлторских фирм, собственник недвижимости займётся продажей самостоятельно: начнёт давать объявления на разных площадках, лично будет проводить показы. Он истратит массу времени и сил, но продать недвижимость так и не сумеет. Хотите знать, почему?

Как правильно определить рыночную стоимость недвижимости

В Ростове-на-Дону немало объектов недвижимости выставлено на продажу. Таким образом, у среднестатистического покупателя есть выбор и нет особых причин покупать дом или квартиру по завышенной цене. Может, конечно, найтись покупатель, который просто влюбится в конкретный объект и будет готов отдать за него любую сумму.

Но ждать этого придётся очень долго.

На самом деле рыночная цена недвижимости не зависит от того, сколько за неё когда-то заплатил владелец и сколько средств вложил в ремонт и отделку. Эксперт в риэлторской компании определяет ликвидную стоимость объекта совершенно по другим параметрам:

- цена жилой квартиры или дома в первую очередь зависит от престижности района, количества комнат, планировки, площади, этажности, состояния недвижимости;

- для коммерческой недвижимости важнее всего ликвидность и рентабельность.

Здесь упомянуты только основные характеристики. Эксперт, определяющий цену недвижимости, учитывает множество параметров, включая наличие инфраструктуры и даже вид из окон.

Колебания валютного рынка всегда отражаются на стоимости недвижимости. Когда доллар растёт, цена в рублях ещё некоторое время остаётся неизменной, из-за чего сумма в валюте уменьшается.

Если в прошлом объект стоил 100 000, а сейчас – лишь 90 000 долларов, это не происки эксперта, а конъюнктура рынка. Специалисту из солидного агентства недвижимости невыгодно занижать цену объекта. В обязанности эксперта входит объективная оценка выставленной на продажу недвижимости.

Собственник, пытающийся установить цену намного выше рыночной, рискует продавать свою недвижимость очень долго. Никто не даст гарантии, что за это время рыночная цена объекта не станет ещё ниже, а из-за необходимости ремонта не понадобятся дополнительные капиталовложения. Чтобы избежать всех перечисленных мытарств, нужно просто прислушиваться к советам эксперта по недвижимости.

Особенности продажи недвижимости в компании «Маралин Ру»

Наша компания на рынке уже давно. Наши сотрудники достаточно компетентны, чтобы объективно

оценить любую недвижимость. По договорённости с потенциальным продавцом специалист выезжает на объект, внимательно его изучает и определяет ликвидную стоимость. Мы гарантируем объективность оценки.

Преимущества сотрудничества с «Маралин Ру»:

- компания разработала собственную эффективную стратегию рекламы и продвижения.

Фирма издаёт журнал, ведёт каталог элитной недвижимости, продвигает объекты на множестве досок;

- продающийся объект сразу заносят в базу элитной недвижимости, рассчитанную на целевую аудиторию. Элитный дом или квартира не затеряются среди недорогих объектов.

Наша стратегия позволяет напрямую работать с целевой аудиторией – состоятельными покупателями – и за счёт этого продавать элитную недвижимость быстро и удачно. «Маралин Ру» экономит время своих клиентов и обеспечивает выгодные продажи.



СТИЛЬНАЯ ЭРГОНОМИКА

Центр г. Ростова-на-Дону, пер. Доломановский.
Однокомнатная квартира в новом жилом комплексе «Центральный».
Общая площадь жилья 25 м².
Планировка: холл, ванная, студийное пространство кухни и жилой комнаты.
Выполнен современный, дизайнерский ремонт, качественные отделочные материалы. В квартире не проживали, без износа. Установлена мебель и бытовая техника.



КОТОВСКАЯ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т: +7 (918) 554-60-60,
+7 (863) 294-60-60

Сертифицированный специалист по
недвижимости – Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0900

ДОМ С ТЕРРАСОЙ

г. Ростов-на-Дону, Северный жилой массив, район элитной застройки.
Дом площадью 250 м² на земельном участке в 600 м².
Два жилых этажа плюс цокольный и мансардный уровни.
Дизайнерский ремонт выполнен износостойкими и дорогостоящими материалами.
Дворовая территория с зональным разделением, облагорожена декоративными и плодовыми деревьями.
Хорошее месторасположение, удобная развязка и подъезд к новому аэропорту Платов.



БРЮХАНОВ ЛЕОНИД АЛЕКСАНДРОВИЧ

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т: +7 (918) 558-06-08,
+7 (863) 298-06-08

Сертифицированный специалист по
недвижимости – Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0966

НАЕДИНЕ С ПРИРОДОЙ

Элитное домовладение, расположенное на живописном склоне в лесном массиве вблизи посёлка Ольгинка Туапсинского района Краснодарского края.

В комплекс домовладения входят жилой коттедж, гостевой дом, дом для охраны и персонала, конюшня, зона отдыха с открытым бассейном, вертолётная площадка.

Архитектура комплекса и дизайн интерьеров выполнены в лучших традициях загородного имения, выдержаны в единой стилистике. В отделке использованы только лучшие отделочные материалы наивысшего качества от ведущих производителей Европы.

По всему периметру домовладения ведётся круглосуточное видеонаблюдение и охрана.





КРУАЗЕТТ

Элитное домовладение в коттеджном поселке Старочеркасская Ривьера.

Коттедж отличает яркий и современный архитектурный проект, а также высокое качество строительства.

Общая площадь строения 360 м².

В доме окончены все ремонтно-отделочные работы.

Размер земельного участка 1200 м².

Дом без износа, свободен и готов к быстрой продаже.

Коттеджный поселок располагает собственной благоустроенной набережной, с пляжем, пирсом для купания и стоянки катеров. Охрану поселка осуществляет специализированное агентство, управляющая компания занимается уборкой и благоустройством. В непосредственной близости находится гольф и кантри-клуб Дон и ст. Старочеркасская.



КАК ПОЛУЧИТЬ ДВА ВЫЧЕТА ПО 260 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ ЗА КВАРТИРУ

Купив квартиру, можно получить от государства сразу два вычета. То есть, вернуть в свой бюджет сумму до 520 тыс. рублей. Для этого нужно выполнить несколько условий: в первую очередь – на момент покупки иметь штамп в паспорте и свидетельство о браке в кармане.

Что такое имущественный вычет при покупке квартиры

Любой налогоплательщик в России может вернуть часть средств, которые он потратил на покупку жилья – квартиры или дома. Право на вычет закреплено в ст. 220 Налогового кодекса РФ. Деньги гражданин получает в виде возврата налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Максимум, что на можно рассчитывать – 260 тысяч рублей, которые перечислят на счёт налогоплательщика налоговики или вернут в бухгалтерии на его работе. Это 13% от 2 млн. рублей – потолка затрат на покупку квартиры, установленного законом. Вернуть больше не получится.

Рассчитывать максимум на 260 тысяч могут не только одиночки, но и семьи. Многие думают, что разовый вычет на покупку распространяется только на того супруга, который будет вписан в свидетельство о праве собственности. Но в данном случае государство становится на сторону семьи: получить вычет может каждый супруг.

Купленная в браке квартира – общая

Согласно статье 34 Семейного кодекса РФ, любое имущество, приобретенное в браке, считается совместно нажитым. С точки зрения семейного законодательства тратятся на его покупку оба супруга. Даже если платил только один супруг, и он же указан в свидетельстве о праве собственности, – расходы общие, поэтому могут быть поделены.

В семье каждый супруг может заявить имущественный вычет

Супруги, покупая жильё, могут получить два вычета

– максимальная сумма составит 520 тыс. рублей. Какие условия при этом должны соблюдаться:

- люди состоят в браке официально – сожительство или даже общие дети основанием для подачи на вычет обоими супругами не является;
- квартира куплена позднее 01.01.2014 года;
- не идёт речи о долях – собственник один.

Подать заявление на вычет можно когда угодно: даже если жильё уже продано и куплено другое. При этом:

- вычет можно распространять на покупку любых домов, квартир, участков земли под застройку – пока гражданин не выбрал лимит расходов в 2 млн. рублей;
- распределять вычет между супругами можно как угодно.

Например, квартира куплена за 3 млн. рублей:

Вариант 1. Один супруг заявляет вычет на 2 млн., полностью используя право на возврат в 260 тысяч рублей. Второй – на 1 млн. В «запасе» у него остаётся ещё миллион: вернуть 13% (130 тыс.) можно будет с покупки другого жилья.

Вариант 2. Супруги заявляют одинаковые вычеты – 1,5 млн. С покупки следующей квартиры они могут вернуть по 13% от 500 тысяч каждый.



Даже если владелец один

ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ

Наступивший 2021-й внёс очередные корректировки в налоговый кодекс. В частности, нововведения затронули владельцев недвижимого имущества. С начала года действует законодательный акт, согласно которому россияне могут не платить НДФЛ при продаже жилья, находившегося до этого в собственности более трёх лет. Напомним: раньше этот срок составлял пять лет. Таким образом, купив квартиру, дом или комнату, их уже через три года можно продать, не уплачивая в казну подоходный налог.

Кто может воспользоваться льготными условиями?

Главный нюанс заключается в том, что правило действует исключительно в отношении единственного жилья. Продать недвижимость без обложения НДФЛ можно также в том случае, если незадолго до этого были куплены другая квартира, дом или комната. Однако новое жильё должно быть приобретено не ранее, чем за 90 календарных дней до даты продажи предыдущего. Это правило распространяется также на земельный участок, на котором находится недвижимость (если речь идёт о частном доме).

Для жилья, которое не может считаться единственным, срок продажи без уплаты подоходного налога остаётся прежним – более пяти лет владения.

Обновлённые правила налогообложения при продаже подаренного имущества

Налоговое нововведение 2021 года распространяется не только на купленное, но и на полученное в дар жильё. Однако граждане России, желающие продать недвижимость, которая была подарена менее трёх лет назад, также могут рассчитывать на льготы. Собственник такого жилья имеет право на снижение НДФЛ на сумму налога, уплаченного при получении в дар дома или квартиры.

Имущественный налог рассчитывают по-новому

С 2021-го вся Россия, за исключением Севастополя,

Новые правила уплаты налога для владельцев недвижимости в 2021 году

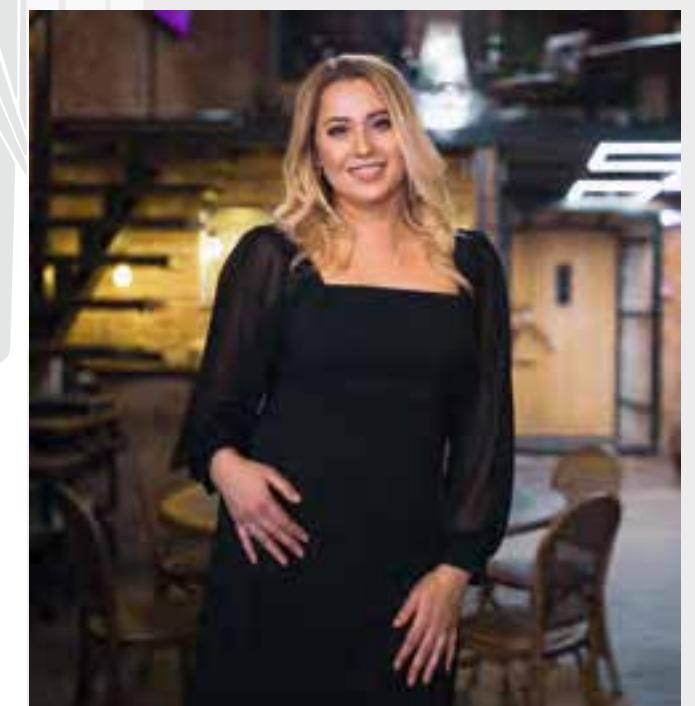
полностью перешла на расчёт налога на имущество физлиц по кадастровой стоимости (принятие соответствующего закона пришлось ещё на последние месяцы 2018 года). Согласно законодательному акту, на протяжении первых трёх лет предусмотрены понижающие коэффициенты, после чего налог исчисляется по полной кадастровой стоимости жилья, но не более 10 % от прошлогодней цифры.

Другие изменения нового года

В числе других правовых нововведений наступившего года, касающихся недвижимости, – законодательный запрет на изъятие жилья у добросовестных приобретателей со стороны органов власти, а также необходимость обязательной установки «умных» счётчиков электроэнергии.

МАРАЛИНА ДАРЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

+7 (928) 229-24-00





CRISTAL

г. Ростов-на-Дону, Центр, ул. Береговая.
Видовая двухкомнатная квартира в элитном жилом комплексе «Адмирал».

Общая площадь - 85 м².

Планировка: холл, гардеробная, ванная, большая кухня-гостиная, спальня с кабинетом.

Ремонт в квартире выполнен из высококлассных, дорогостоящих материалов под авторским контролем.

Из всех окон квартиры открывается панорама на набережную, реку Дон, стадион Ростов-Арена.



ПАНИНА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

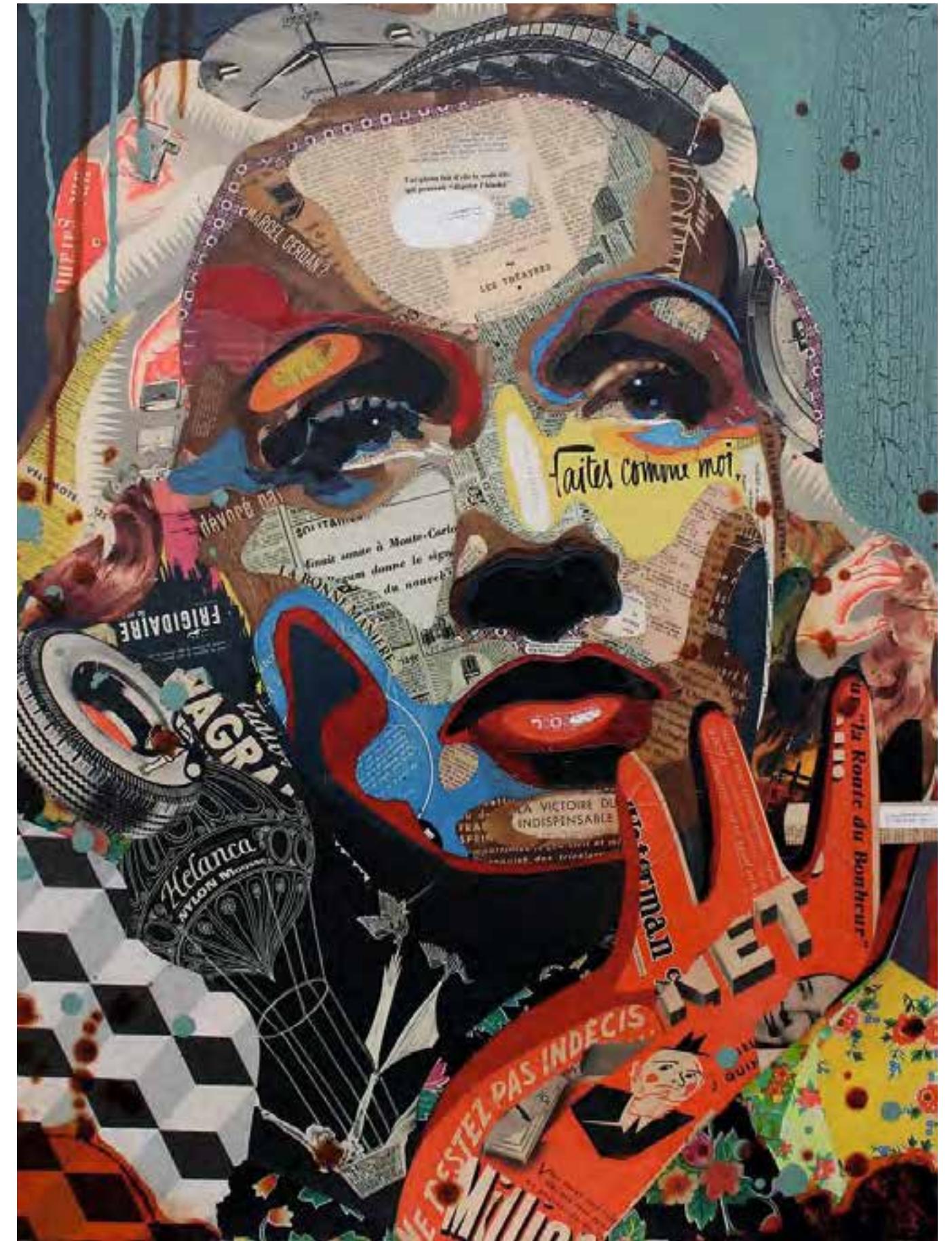
Эксперт рынка элитной недвижимости

T: +7 (918) 558-08-06,

+7 (863) 298-08-06

Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721



дом с душой

Комфортабельное загородное домовладение, расположенное в ближайшем пригороде Ростова-на-Дону.

Проект дома создан и реализован одним лучших архитекторов.

В комплекс домовладения входит: жилой дом, гараж на два автомобиля, гостевой дом с баней, летняя беседка с барбекю, открытый бассейн, дом для персонала.

Общая площадь жилого дома 300 м².

Размер земельного участка 2400 м².

Рядом находится природное озеро.

Поселок располагает всей необходимой инфраструктурой: детский сад, школа, супермаркет.

Минутная близость к городу и свежий воздух.



ГРИЛЕНД



Пригород Ростова-на-Дону, п. Камышеваха.

Эксклюзивное предложение – загородное домовладение на берегу озера.

Жилой дом общей площадью 360 м².

Размер земельного участка – 1500 м².
На территории расположены: гараж, беседка, гостевой домик с баней, мангальная зона.

Отдельного внимания заслуживает двор, который великолепно устроен, высажено множество декоративных насаждений. Береговая линия благоустроена, собственный причал.



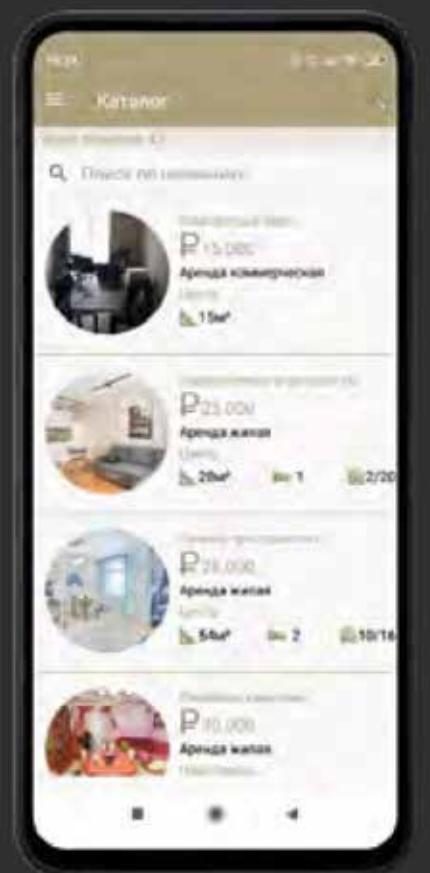
ГДЕ НАЙТИ ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ



Каталог элитной
недвижимости
Маралин Ру

доступно в
Google Play

Загрузите в
App Store



ФОРМУЛА КОМФОРТА

г. Ростов-на-Дону, ул. Вересаева.
Четырехкомнатная квартира в комфортабельном
жилом комплексе Голубые Ели.
Общая площадь -160 м².

Планировка максимально удобно продумана для
семьи- парадный холл, просторные гостиная и кух-
ня-столовая, три спальные комнаты, две ванные,
гардеробная с прачечной.

Интерьер создан дизайн-студией. Ремонт был вы-
полнен качественные отделочными материалами.
Объект полностью укомплектован мебелью и бы-
товой техникой.

Квартира свободна и готова к быстрой продаже,
один взрослый собственник, более 5 лет в
собственности, без обременений и залогов.

КОТОВСКАЯ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА
Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 (918) 554-60-60,
+7 (863) 294-60-60
Сертифицированный специалист по
недвижимости — Агент
Атtestat № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0900



РОСТОВСКИЙ АРБАТ

г. Ростов-на-Дону, Центр, ул. Шаумяна.

Видовая трехкомнатная квартира, расположенная в современном жилом комплексе "Арбат".

Общая площадь квартиры составляет 155 м².

Планировка: просторный холл, совмещенный санузел, большая зона кухни-гостиной, лоджия, мастер-bedroom с гардеробной, спальная комната.

Современный дизайнерский ремонт.

Квартира свободна и готова к быстрой продаже.

В стоимость входят два двойных парковочных места в подземном паркинге.

ПАНИНА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т: +7 (918) 558-08-06,
+7 (863) 298-08-06

Сертифицированный специалист по недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721



КОМФОРТ И БЕЗОПАСНОСТЬ

г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, пер. Измайльский.

Частный дом общей площадью 185.4 м², два этажа.

Дом предлагается в отличном состоянии, не требует дополнительных вложений.

Размер земельного участка 300 м².

Уютный двор: бассейн с подогревом, множество хвойных насаждений.

Дом расположен на закрытой территории с круглосуточной профессиональной охраной.

Тихая, асфальтированная улица. В ближайшем окружении находятся: роща СКА, всесезонный аквапарк H2O, ТРЦ «Горизонт», школа №90, детский сад №121.

ФЕДОРЕНКО ИННА НИКОЛАЕВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т: +7 (918) 558-40-30,
+7 (863) 298-40-30

УСАДЬБА МИУСС

Элитный загородный дом на берегу Миусского лимана.

Усадьба на территории 1,50 Га состоит из трехуровневого особняка (877.3 м²), гаража, помещения службы охраны и персонала (147.2 м²), летней беседки с мангалом.

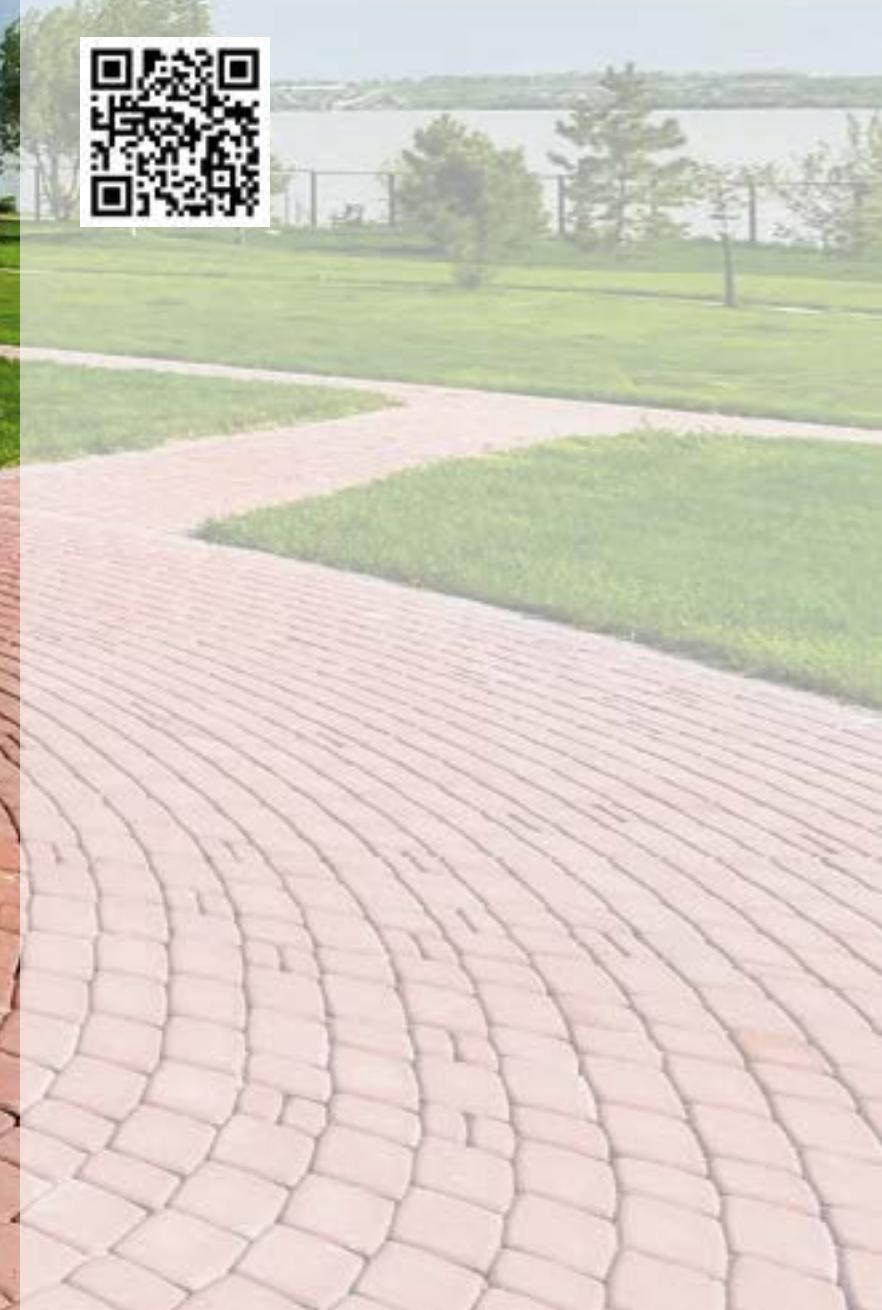
Отделка интерьера выполнена в роскошном классическом стиле. В отделке задействованы натуральные отделочные материалы высокого качества.

Имеется отдельный выход к водоему.

Зона СПА представлена бассейном, сауной, спортивным залом и комнатой отдыха.

Выделен участок для теннисного корта.

Собственная электрическая подстанция на 80 кВт, выделенные энерго- газо- и водопроводные магистрали.





ФОРЕСТ ХАУС

Эксклюзивное предложение – элитное домовладение, расположенное в экологически чистом месте, в районе Ботанического сада.

Общая площадь строения – 600 м², размер земельного участка 1300 м².

Индивидуальный архитектурный проект с интересной планировкой и просторной летней террасой.

Состояние дома идеальное, без износа. Дорогостоящие, импортные отделочные материалы.

На территории расположен отдельный домик для персонала и охраны.

Двор благоустроен, высажено множество декоративных деревьев и кустарников.

Продумана система безопасности, подключена сигнализация, видеонаблюдение по периметру и внутри дома.



ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

РАССЛАБИТЬСЯ И ПОЛУЧИТЬ УДОВОЛЬСТВИЕ ИЛИ КАК ВЫГОДНО И БЫСТРО ПРОДАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ?

С каждым годом ты становишься мудрее, говоря о риэлторском бизнесе. Недавно осознал одну вещь. Листая интернет: сайты и доски объявлений, обнаружил на рынке очень много объектов, в которых был год, два, а то и три года назад, а сейчас их рекламируют либо сами собственники, либо другие агентства недвижимости. Возникает вопрос: чем я не расположил к себе собственника, когда был приглашён на просмотр тех или иных объектов недвижимости? Что сделал не так?

Ответ оказался очень прост.

Когда мы выезжаем на встречу, которая подразумевает первоначальную консультацию по рынку недвижимости и, самое главное, оценку объекта, многие собственники считают, что мы стремимся занизить стоимость и быстро продать. Это связано с тем, что принимая объект в работу, мы оцениваем его на основе аналогичных в ближайшем окружении и на сегодняшний день. А не тех, которые выставлены в интернете и на досках объявлений. И это правильная цена. Просить можно миллионы, а сумма, за которую были проданы объекты в ближайшем окружении, – вот реальная цена сегодняшнего рынка.

Я часто встречаю ситуации, когда при продаже объекта стоимость формируется на основе того, что нужно приобрести взамен. Я прекрасно понимаю мотивы, но это нереально. Нельзя продать однокомнатную квартиру в Ростове-на-Дону и купить три комнаты даже в обычном панельном доме в Москве на Ленинградке. Наоборот – без проблем. Можно купить не только однокомнатную, а частный дом и ещё автомобиль супруге) И это правильная цена.

Друзья. Рынок сейчас непредсказуемый и дальше будет меняться все быстрее и быстрее. Поэтому в обойме только профессиональные игроки, которые именно продают и точно знают цену вашего объекта недвижимости.

P. S. Прислушивайтесь к профессионалам рынка. Они плохого вам не пожелают. И всегда продадут по выгодной для вас цене с учётом изменений рынка!

С уважением к реализации ваших желаний!

CEO ALEXEY MARALIN



БРУТАЛЬНОСТЬ С ХАРАКТЕРОМ

г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Батуринская.

Однокомнатная квартира в элитном комплексе «Чеховский сквер».

Общая площадь составляет 60 м².

Планировка: холл, совмещённый санузел, кухня-столовая, жилая комната с выделенной гардеробной, рабочей зоной и выходом на открытый балкон.

Интерьер квартиры разработан и реализован под авторским контролем известного дизайнера бюро.

В процессе ремонтных работ использованы первоклассные материалы.

Квартира предлагается в идеальном состоянии, без износа.



ПАНИНА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости

Т: +7 (918) 558-08-06,

+7 (863) 298-08-06

Сертифицированный специалист по недвижимости – Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721



ДОМ С БАССЕЙНОМ

Домовладение общей площадью 350 м².
Размер земельного участка – 600 м².

Представленный дом отличает удобное планировочное решение, комфортное для проживания семьи.

Дом предлагается в отличном состоянии, дизайнерский ремонт.

Дворовая территория великолепно благоустроена, замощена тротуарной плиткой, высажено множество декоративных и плодовых растений.

Открытый бассейн с подогревом.
Крытый въезд на три автомобиля, широкая гостевая парковка. Месторасположение характеризуется развитой инфраструктурой, солидное соседство.



РОШФОР

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив, район элитной частной застройки.

Домовладение, отличающееся современным архитектурным обликом.

Коттедж построен качественно и основательно.

Общая площадь строения – 410 м².

Планировкой предусмотрены: зона SPA (бассейн и парная) с выходом на террасу, мастер-спальня и три детские комнаты.

Дом предлагается в состоянии «чистовая отделка +».

Размер земельного участка – 730 м², выполнен ряд ландшафтных работ.

Отличное расположение, в окружении современная частная застройка, широкая асфальтированная улица, в минутной доступности вся необходимая инфраструктура.



ОРЕХОВАЯ РОЩА

Пригород города Ростова-на-Дону, посёлок Темерницкий.

Жилой дом, общей площадью 397.2 м², три этажа. Площадь земельного участка составляет 1049 м². Дворовая территория благоустроена: тротуарная плитка, две въездные группы, высажены декоративные и плодовые деревья. Отличное место, в окружении — современная застройка, рядом остановка общественного транспорта, теннисный клуб, Щепкинский лес, гипермаркет «Ашан».



ФЕДОРЕНКО ИННА НИКОЛАЕВНА
Эксперт рынка элитной недвижимости
T.: +7 (918) 558-40-30,
+7 (863) 298-40-30



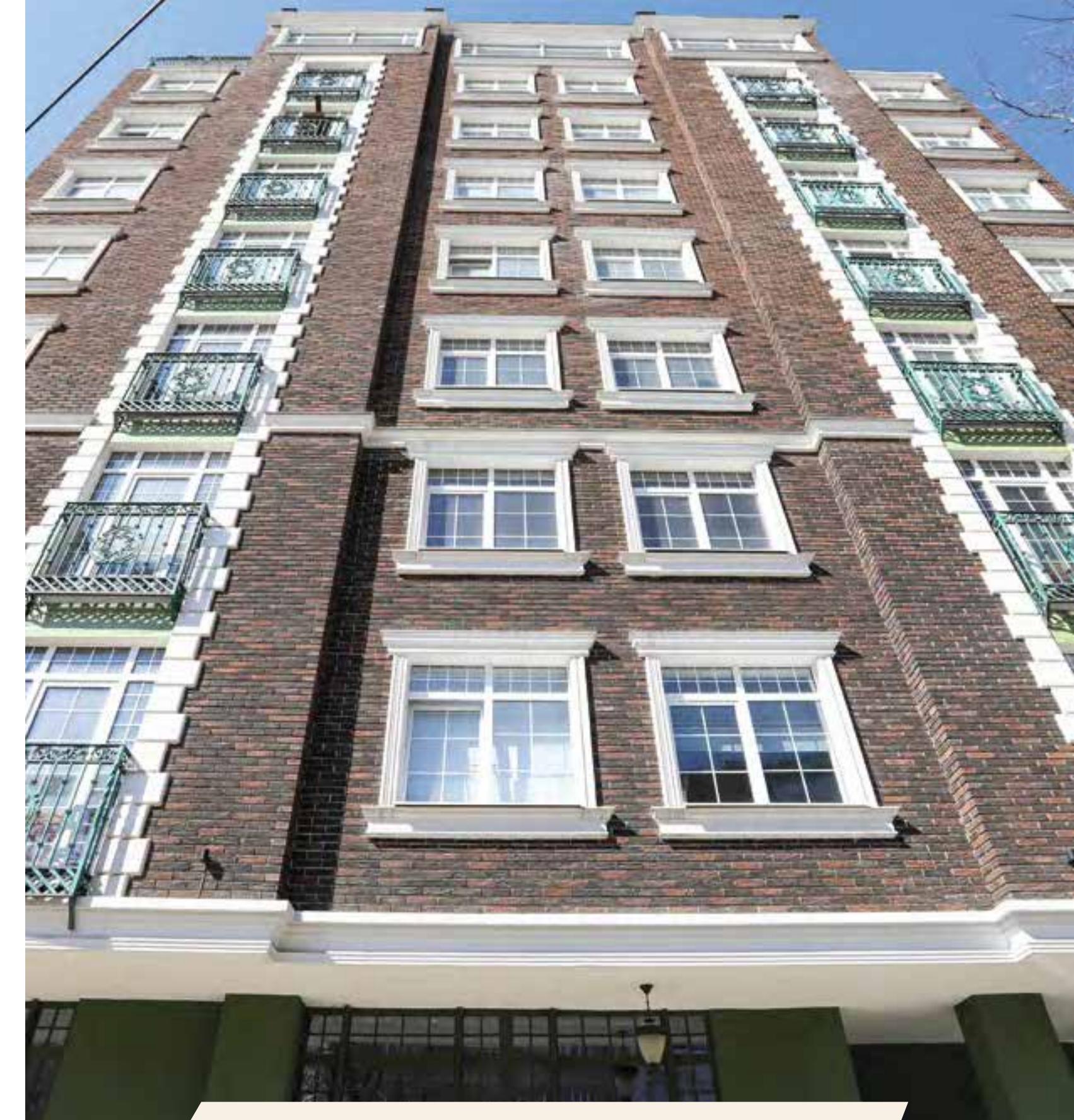
ВЫБИРАЮ СТИЛЬ

г. Ростов-на-Дону, ЗЖМ, ул. Петрашевского. Видовая трёхкомнатная квартира в комфортабельном жилом комплексе «Красный Город-Сад». Общая площадь 115 м². Планировка: пространство гостиной и кухни-столовой, две спальные комнаты, лоджия, балкон, гостевой санузел, большая ванная, гардеробная. Стильный интерьер разработан и реализован известным дизайнерским бюро. Дорогостоящие отделочные материалы. Превосходный вид на панораму Донской столицы и Телебашню с красивой ночной подсветкой. Дом расположен в удобном для проживания месте: неподалёку находятся детские сады, торгово-развлекательный комплекс с кинотеатром «Сокол», Экономический лицей №14 и юридическая гимназия им. Сперанского.



МАЛЫШЕВА ИНГА ВАЛЕРЬЕВНА
Эксперт рынка элитной недвижимости
T.: +7 (918) 558-30-40,
+7 (863) 298-30-40
Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0422





GREENWICH HALL

Вы ещё можете стать соседями!

ул. Пушкинская

Тел. +7 (863) 298-08-06

VILLA CRYPTO

Пригород Ростова-на-Дону.
Элитное домовладение, авторский надзор исполнено архитектурным бюро «Chado». Размер земельного участка 941 м². Общая площадь дома - 331 м². В удаленной части домовладения организована зона отдыха: сауна с бассейном, медиа-центр с профессиональным караоке, бильярдная. Дворовая территория великолепна благоустроена, выполнен ландшафтный дизайн, удобная мангалная зона, летний бассейн. Собственник готов рассмотреть продажу домовладения за криптовалюту (BTC, DOT, XRP, ETH).



РОГОЖИН ДЕНИС ВАЛЕРЬЕВИЧ
Эксперт рынка элитной недвижимости
Т: +7 (918) 558-40-50,
+7 (863) 298-40-50
Сертифицированный специалист по
недвижимости – Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0899



TELEGRAM-БОТ ДЛЯ ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ

Помним, когда несколько лет назад в Telegram появились каналы и чаты, многие называли эту идею провальной. Однако это стало едва ли не прорывом в сфере маркетинга и улучшения качества общения с клиентами. Сейчас любой уважающий себя бизнес имеет свой канал или бот в Telegram, не обошло это и сферу недвижимости.

Telegram — это не только общение

Просыпаясь утром, большинство проверяют свои мессенджеры, заглядывают туда постоянно в течение дня. И один из самых популярных — Telegram (несмотря на все передряги с его блокировкой). Статистика за 2019 год показывает:

- каналы в Telegram собирают более 30 миллиардов просмотров ежемесячно;
- более 52 миллионов человек используют боты (на конец 2019 года их количество было 800 000, и оно постоянно растёт);
- ежедневно к общению в этом мессенджере присоединяются около 50 000 новых пользователей.

Здесь удобно не только общаться, но и получать новую информацию, узнавать актуальные новости, даже учиться.

Реал Бот для продажи и покупки недвижимости

Теперь искать и продавать недвижимость легче! Для этого есть хорошо отлаженный сервис — «Реал бот», где:

- публикуются новые объекты недвижимости как от агентств, так и от собственников;

- выходят актуальные новости из сферы недвижимости региона и всей страны в целом.

Это полноценная площадка по продаже и покупке недвижимости, которая всегда под рукой. Буквально — в вашем кармане. Не нужно искать сайты, платформы, обращаться куда-то ещё: всё есть в вашем привычном мессенджере.

«Реал Бот» — это инструмент, которым могут пользоваться все желающие. Владельцам недвижимости или представителям любого другого агентства легко добавить объект в базу всего за несколько простых шагов. Ещё проще подобрать варианты тем, кто заинтересован в покупке.

А самое главное — здесь только самая свежая и актуальная информация «из первых рук».



 www.realbotestate.ru

В КРУГУ СЕМЬИ

Отличное предложение для комфортного проживания большой семьи.

Местоположение – Рабочая площадь, Железнодорожный район.

Общая площадь дома 500 м², земельный участок 600 м².

На территории также находится гостевой дом общей площадью 70 м².

Двор великолепно благоустроен: мангальная зона, ландшафтный дизайн, автоматическая система полива.

Отличное местоположение: в шаговой доступности супермаркет, спортивный клуб, Донская реальная гимназия №62, Классический лицей №1, Экономический лицей №14, детский сад №85, №169, поликлиника, отделение Сбербанка, остановки общественного транспорта.

**КОТОВСКАЯ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА**

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 (918) 554-60-60,
+7 (863) 294-60-60

Сертифицированный специалист по
недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0900



ЗЕЛЕНЫЙ КВАРТАЛ

г. Ростов-на-Дону, Железнодорожный район, ул. Туроверова.

Трехкомнатная квартира в малоэтажном жилом комплексе «Зеленый квартал».

Общая площадь квартиры 96 м².

Планировка: холл, гостиная, кухня с выходом на большую лоджию, мастер спальня гардеробной, совмещенный санузел, спальная комната.

Современный ремонт по дизайн проекту.

В стоимость входит парковочное место в подземной автостоянке и большая кладовая комната.

Квартира продается со всей обстановкой.

ПАНИНА АНАСТАСИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 (918) 558-08-06,
+7 (863) 298-08-06

Сертифицированный специалист по
недвижимости – Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721



VILLA CARLOTTA

Жилой дом площадью 530 м² решен в лучших традициях итальянской виллы с открытыми террасами, витражами и вторым светом. Проект дома разработан известным дизайнером и архитектором. Внутренний интерьер полностью поддерживает общую концепцию дома. Отделка произведена материалами премиум класса. Размер земельного участка - 700 м². Территория великолепно благоустроена, выполнен ландшафтный дизайн, который постоянно поддерживается садовником. Дом свободен, готов к быстрой продаже.



DOLCE VITA

Элитное загородное домовладение в средиземноморском стиле, расположенное на берегу реки Дон. Индивидуальный архитектурный проект.

При строительстве и отделке дома были использованы привозные дорогостоящие материалы, преимущественно итальянского производства.

Общая площадь строения 240 м².

Размер земельного участка 1700 м².

На участке также расположены: летний бассейн размером 5 м на 8 м, гостевой дом, зона барбекю.

Имеется собственный причал для катера. Домовладение подходит для постоянного проживания и прекрасно для дома выходного дня.



Почему платит продавец и покупатель на рынке недвижимости

В последнее время возникает вопрос. Кто оплачивает агентству недвижимости комиссионное вознаграждение на рынке недвижимости Ростова-на-Дону? Покупатель или продавец? История ответа уходит ещё в далёкий 2008 год. До этого момента работу риэлторов в регионе оплачивали исключительно покупатели недвижимости.

Они платили 6 процентов от конечной стоимости объекта недвижимости. Стихийно возникшее и закрепившееся на два десятка лет правило вызывало много вопросов в тех случаях, когда услугу заказывал продавец квартиры, дома или офисных помещений. В 2008 году на очередном собрании членов Южной палаты недвижимости было принято решение, что услугу должен оплачивать тот, кто её заказывает.

Рынок очень долго перестраивался и, начиная с 2014 года, плавно перешёл на оплату от заказчика. Например, если собственник земельного участка планирует выставить его на продажу, компанией с ним заключается договор на оказание услуг с оплатой комиссионного вознаграждения. Если перед продажей нужно произвести межевание сразделом и дальнейшей постановкой на кадастровый учёт, это другая услуга, которая также оплачивается по отдельному договору с компанией. Аналогично складывается ситуация при продаже квартиры, в которой была проведена перепланировка.

Собственнику обязательно потребуется её узаконить. Если он прибегнет к помощи риелторов, покупатель не будет оплачивать такие работы. За них заплатит продавец.

Ну, а если в компанию обратился покупатель за подбором и последующей покупкой нового жилого дома для своей семьи, это также является отдельной услугой.

Это справедливый, разумный результат того, что на рынке купли-продажи недвижимости сформировалась раздельная система комиссионного вознаграждения.

Благодаря ей, каждая из сторон сделки платит только за предоставленные ей услуги, и ничего дополнительного оплачивать не нужно! Однако не всегда покупатели и продавцы понимают, что в них входит. Поэтому могут возникать вопросы, почему платят обе стороны – и продавец, и покупатель.

Расскажем подробнее о содержании риэлторских услуг на примере работы агентства элитной недвижимости Maralin Ru.

Если мы заключаем договор с продавцом недвижимости и принимаем объект в работу, то выполняем целый комплекс услуг:

- профессиональная фото и видеосъёмка объекта недвижимости;
- подготовка рекламной презентации в зависимости от поставленной задачи;
- поиск потенциальных покупателей;
- продвижение информации об объекте в каталоге компании www.maralin.ru, в мобильном приложении, в сети Интернет и социальных сетях: Instagram, Facebook, ВКонтакте, Одноклассники, YouTube;
- создание версии о продаже объекта на английском языке (для иностранных клиентов);
- размещение объекта в журнале об элитной недвижимости Maralin Magazine;
- помочь и сопровождение в погашении ипотечного займа, если объект ранее был приобретён с помощью ипотечного кредитования;
- помочь в оформлении и подготовке документов к сделке;
- юридическое сопровождение с организацией системы взаиморасчётов.

Наша компания гарантирует конфиденциальность и полную безопасность сделки.

Если мы заключаем договор с покупателем недвижимости, также выполняем комплекс услуг:

- подбор подходящих вариантов домов, квартир, офисов, складских помещений и других объектов;
- консультация по рынку недвижимости;
- организация показов, просмотров подходящих вариантов;
- помочь в оформлении документов;
- консультация и подбор ипотечной программы;
- организация системы взаиморасчётов;
- сопровождение сделок с рефинансированием;
- юридическое сопровождение с последующей регистрацией права собственности.

В случае необходимости юридический отдел оказывает помощь в оформлении сделок с материнским капиталом, ипотечным кредитом, организует взаимодействие с пенсионным фондом, ипотечными брокерами.

Агентство предоставляет все возможные вариан-

ты для обеспечения надёжности сделок с недвижимостью:

- титульное страхование агентства элитной недвижимости Maralin Ru до 40 млн. рублей на юридическое сопровождение сделки;
- организация расчётов и проведение сделки через нотариуса;
- организация взаиморасчётов через аккредитив, депозит нотариуса или банковскую ячейку.

Оплата риэлторских услуг гарантирует клиенту юридическую и финансовую безопасность договора купли-продажи и перехода права собственности.

Такая практика в целом сформировалась в Ростове-на-Дону в последние 10 лет благодаря решению Южной палаты недвижимости. Ассоциация постоянно работает над развитием цивилизованного рынка недвижимости в городе Ростове-на-Дону и Ростовской области.



**ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
МАРАЛИН РУ**

Все остальное - подделка

ВАША ПРИВИЛЕГИЯ

г.Ростов-на-Дону, Центр, ул. Пушкинская.
Двухуровневый пентхаус с открытой террасой.

Общая площадь квартиры составляет 500 м², из которых площадь эксплуатируемой террасы 100 м².

Интерьер выдержан в скандинавском стиле (современный минимализм).

Терраса полностью благоустроена: летняя пергола, кухня и зона барбекю.

С высоты террасы открывается потрясающий вид на Дон и стадион Ростов-Арена.



НА КРЕПОСТНОМ

Видовая четырёхкомнатная квартира в клубном доме.

Общая площадь 210 м².

Квартира одна на этаже, располагает собственным лестнично-лифтовым холлом.

Свободная планировка с различными планировочными решениями.

Квартира продается в состоянии стройвариант.

Месторасположение одно из лучших в городе, в радиусе пешеходной доступности: парковая зона ул. Пушкинской, главная улица Большая Садовая, парк Революции, фитнес-клуб с бассейном Prime Sport&SPA, школа № 80, Южный Федеральный и Медицинский университеты.



КОТОВСКАЯ ОЛЬГА АНДРЕЕВНА

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т: +7 (918) 554-60-60,
+7 (863) 294-60-60

Сертифицированный специалист по
недвижимости — Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0900



МАХИН

Домовладение в коттеджном поселке "Махин".

Общая площадь дома - 230 м², возведен на участке в 1600 м².

Состояние- отличное, без износа.

Во дворе расположены: веранда, гараж, подсобное помещение с подвалом.

Дом продается под ключ, со всей обстановкой.

В поселке действует пропускной пункт на въезде. Отличное расположение, экологически чистый район на левом берегу Дона, в 7 километрах от Ростова-на-Дону.



РОГОЖИН ДЕНИС ВАЛЕРЬЕВИЧ

Эксперт рынка элитной недвижимости
Т: +7 (918) 558-40-50,
+7 (863) 298-40-50

Сертифицированный специалист по
недвижимости — Агент

Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0899



ГИД ПО МИРУ

ЯЛТА ИЛИ «РУССКАЯ НИЦЦА»

Отправиться в Ялту на 2-3 дня – прекрасная идея для уик-энда в Крыму. За пару дней Ялту сложно изучить досконально, но познакомиться с её главными визитными карточками вполне реально. Мы рекомендуем совершить поездку на автомобиле, что позволит совместить приятную прогулку по Ялте пешком и посетить более отдаленные достопримечательности.

Набережная Ялты – главный прогулочный променад. Рассматривать особняки XIX века, выбирать сувениры, слушать уличные концерты, любоваться белоснежными яхтами.

Впрочем, ими можно не только полюбоваться, но и совершить небольшой вояж вокруг Ялты – например, к замку «Ласточкино гнездо». Осмотреть Ялту с высоты можно на вершине холма Дарсан, куда поднимает канатная дорога «Ялта-Горка». Продолжая пешую прогулку, осмотрите восточную роскошь Дворца Бухарского эмира, золотистые луковки собора Александра Невского, готические шпили Католического костёла. На улице Кирова вы можете заметить выкрашенное в белую краску здание, окружённое зеленью деревьев. Это Дом-музей А. П. Чехова, в котором прошли последние годы жизни писателя. Именно здесь были написаны знаменитая пьеса «Вишнёвый сад» и рассказ «Дама с собачкой».



Как бы ни было здорово гулять по Ялте пешком, все достопримечательности так не увидеть.

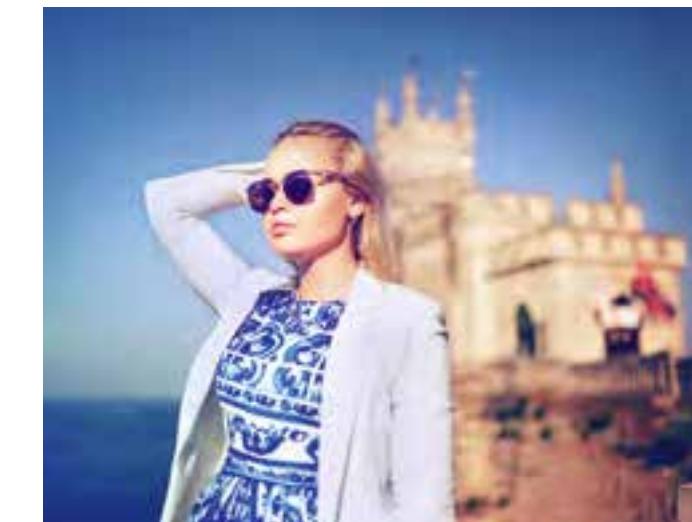
Город растянут вдоль моря на десятки километров, особенно если взять в расчёт Большую Ялту. Ливадия, Массандра, Алупка – эти названия известны каждому настоящему путешественнику.

На автомобиле удастся с комфортом добраться и посмотреть известные дворцово-парковые комплексы. В Крыму около пятнадцати дворцов, расположенных на Южном, Центральном и Восточном побережьях Крымского полуострова. Большая часть дворцов появилась в конце 19 – начале 20 веков. В основном дворцы возводили по заказу семей Романовых, Юсуповых и Воронцовых, но также и купцов первой гильдии и богатых помещиков. После революции большая часть дворцов была переделана в санатории и больницы. Наши рекомендации к посещению: Воронцовский, Массандровский, Ливадийский дворцы.



Всем поклонникам живой природы, которым не хватило прогулок по дворцовыми тропам, стоит отправиться в Никитский ботанический сад – один из старейших ботанических садов не только России, но и всего мира. Так же достопримечательность из серии must visit – подъём на самую популярную вершину Крыма: гору Ай-Петри.

В завершении мини-путешествия по Ялте стоит заказать экскурсию и посмотреть старейший винзавод «Массандра». В качестве сувенира обязательно возьмите себе и друзьям в подарок бутылочку прекрасного крымского вина.



8 ФЕВРАЛЯ ДЕНЬ РИЭЛТОРА - ЮПН ОБЪЕДИНЯЕТ ПРОФЕССИОНАЛОВ

8 февраля, в День риэлтора, мы были рады принимать коллег в нашей штаб-квартире Maralin Ru. Начав с деловой части, провели общее собрание членов Южной палаты недвижимости, обсудили ряд насущных и важных вопросов деятельности сообщества. Но конечно, всем нам запомнилась в этот вечер игра IntelCros.



Игра была организована по мотивам популярной телепередачи «Что? Где? Когда?».

Отметим, все сыграли достойно и каждый вышел победителем!

12 ЛЕТ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1 апреля компания Maralin Ru отметила свой 12-й день рождения! Нам есть чем гордиться за прошедшие годы: мы выросли в лидера индустрии в регионе и стали лучше во всём. Этому способствовало непрерывное развитие.

Новые открытия

Прошедший год был значимым для компании. Мы открыли новый офис — штаб-квартиру, подготовка которой длилась 4 года. Исторический дом, уникальный дизайн, современное оснащение, комфорт для агентов и клиентов — всё это в историческом центре Ростова-на-Дону. Мы гордимся проделанной работой: восстановили исторический особняк доходного дома и объединили высокие технологии с историческими и архитектурными ценностями города.

Ещё одно новое открытие года — отдел по аренде элитной недвижимости.

Параллельно мы улучшили сервис:

- расширили базу недвижимости,
- усовершенствовали договоры оказания услуг,
- улучшили процесс юридической поддержки при сопровождении сделок,
- внедрили возможность визита нотариуса в наш офис для оформления договоров.

Оформление сделок по любым направлениям для наших клиентов стало ещё удобнее и безопаснее. Рост и постоянное развитие компании привели к необходимости в расширении штата. Больше хороших людей, профессионалов своего дела работают в компании.

Maralin Magazine: новый формат

Изменения к лучшему коснулись и нашего журнала Maralin Magazine. Теперь он выходит в новом формате. Полностью изменена концепция подачи материала, рекламных объявлений и объектов недвижимости. Maralin Magazine — это не просто продукт, а наша гордость и «визитная карточка» компании.

Маралин Ru всегда в центре событий Maralin Ru — член ассоциации южной палаты недвижимости Ростова-на-Дону и Ростовской области. Входит в состав Российской гильдии риелторов. На нынешний день деятельность компании застрахована на 40 миллионов рублей.

Мы продолжаем развиваться, совершенствовать услуги и сервис.

Прошедший год стал показательным во многом. Пандемия внесла свои корректировки, многие составляющие рынка недвижимости замерли: конференции, форумы, конгрессы. Сегодня появляется возможность участвовать в мероприятиях, развивающих индустрию в целом и способствующих развитию нашей компании. Благодаря этому, удалось открыть новое направление: партнёрство с банками в сфере оформления сделок по ипотечному кредитованию.

Маралин Ru всегда держит руку на пульсе, мы продолжаем развиваться для вас!





ПРЕИМУЩЕСТВА для покупателей

1 ПРОВЕРКА

Проверка паспортов на предмет содержания в списке недействительных
Проверка наличия активных исполнительных производств
Проверка судебных исков о взыскании задолженностей к продавцу
Проверка поданных, активных и закрытых заявлений о банкротстве
Проверка выписки из бюро кредитных историй
Проверка истории перехода права собственности
Наличие перепланировок, арестов, обременений
Проверка зарегистрированных на момент отчуждения
Проверка нотариальной доверенности
Проверка задолжностей

2 ПОМОЩЬ

Наличие перепланировок, арестов, обременений
Особые условия использования - охранные зоны, ограничения в использовании земельных участков
Подготовка и сбор справок по коммунальным платежам
Помощь в подборе ипотечной программы



КОНСУЛЬТАЦИЯ

Предварительная консультация
по налогообложению



СТРАХОВАНИЕ

Страхование профессиональной
деятельности риэлтора



MARALIN MAGAZINE



МАРАЛИН • РУ
элитная недвижимость

Персональный подход
к каждому клиенту.

Эксперты рынка
с многолетним стажем.

Рекламное размещение
в бортовом журнале
авиакомпании Азимут
аэропорта Платов



Полное юридическое
сопровождение.

Конфиденциальность
и безопасность.

Страхование
ответственности
компании перед
клиентом

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ТОВАРНЫЙ ЗНАК

ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПАНИИ

В агентстве элитной недвижимости Маралин Ру вы сможете заказать комплекс услуг, оказываемых как физическим, так и юридическим лицам, касающихся сделок с недвижимостью. Мы подберем для вас недвижимость в соответствии с вашими требованиями и финансовыми возможностями, качественно выполним юридическое сопровождение купли-продажи.

ОФИС В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГОРОДА С ПАРКОВКОЙ ДЛЯ КЛИЕНТА

Каталог элитной недвижимости **Маралин Ру**.

Видео каталог элитной недвижимости
Маралин ТВ.

Журнал об элитной недвижимости
Maralin Magazine.

Эксклюзивная и актуальная база элитной
недвижимости.

Интернет-партнеры по России более
90 площадок.

Видео интернет-партнеры по России более
40 площадок.

Автоматизированная подача рекламы.

Штатный фотограф и видеограф

Официальные партнеры по ипотечному
кредитованию

СБЕР ВТБ

г. Ростов-на-Дону,
ул. Шаумяна, 64

+7 (863) 298-76-00

maralin@maralin.ru



maralin.ru