# MARALIN MAGAZINE

## LUXURY REAL ESTATE

spring - summer 2020 Vol.64 № 7

*Частный дом Охідеп*

**Недвижимость в Германии**

МОСКВА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СОЧИ, КРАСНОДАР, КРЫМ

**Почему продавцы перестали верить в продажу своей недвижимости**

ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ

СОВЕТЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ДАРЬЯ МАРАЛИНА

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

ИРИНА РУДАКОВА ЭКСПЕРТ В ОБЛАСТИ КРЕДИТОВАНИЯ АО БАНК ДОМ.РФ

**Взгляд изнутри - новая ветка развития VR 360**

**Как правильно сформировать цену**

ГИД ПО МИРУ

ПУТЕШЕСТВИЕ В БРЮГГЕ

БЕСПЛАТНЫЙ ЭКЗЕМПЛЯР

# MARALIN
MAGAZINE

MARALIN·RU
luxury real estate

## ДОВЕРЯЙТЕ ТЕМ, С КЕМ
## ЗНАКОМЫ ЛИЧНО!

КАТАЛОГ
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
**www.maralin.ru**

ВИДЕО КАТАЛОГ
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
**www.maralin.tv**

@maralin_ru #maralinru
#maralinteam

ЮЖНАЯ ПАЛАТА НЕДВИЖИМОСТИ

РИЭЛТОР
РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ
ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

# **Где** найти элитную недвижимость в Ростове-на-Дону

ДОСТУПНО В Google Play

Загрузите в App Store

MARALIN·RU
luxury real estate






Друзья, перед Вами очередной номер журнала «Maralin Magazine», который, как и прежде, наполнен материалами о жизни и работе компании «Маралин Ру», а также является источником важной и полезной информации из сферы недвижимости.

Сейчас мы стоим на пороге Нового года... Время, когда принято подводить итоги уходящего года и стоить планы на будущий.

Приятно осознавать, что наша компания не стоит на месте, развивается, идёт в ногу со временем, и совсем скоро откроются двери нашего нового офиса.

Ставим цель на следующий год — не терять ритм, продолжать радовать Вас новыми эксклюзивными предложениями, не снижать уровень качества наших услуг!

Хотелось бы сказать слова благодарности, от всей нашей команды «Маралин Ру», в адрес коллег, партнёров, клиентов. Спасибо за то, что каждый раз Вы выбираете нас!

Желаем Вам в Новом году благополучия, радости и исполнения желаний! Пусть каждый ищущий найдет, а ждущий дождется. Пусть добротой и уютом, душевностью и искренностью наполняются Ваши дома.

Ваш #MARALINTEAM.

***Встреча Нового года всегда связана с ожиданием чего-то нового, мы верим, что сбудутся наши надежды и мечты.***

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР:
**АННА КУЗНЕЦОВА**
kuznetsova@maralin.ru

# ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА: Почему продавцы перестали верить в продажу своей недвижимости?

С 2018 года рынок недвижимости стал ощущать замедление процесса продажи объектов. В целом, он перенасыщен предложениями, а покупательский спрос не вырос. Покупатель просто реже думает об улучшении жилья, точнее, цикл покупки увеличился. Если раньше большинство могли себе позволить улучшить жилищные условия или приобрести дополнительный объект в течение 3-7 лет, то сейчас цикл покупки составляет от 5 до 10 лет.

Соответственно, это стало причиной существенного замедления процессов на рынке продаж. Если рассматривать ситуацию глубже, можно сделать вывод, что ценовая политика сильно изменилась, и рынок «просел» во всех сегментах. Кроме того, рынок перенасыщен предложениями новостроек, что привело к снижению спроса на вторичное жилье. Я прекрасно понимаю покупателя, не желающего покупать квартиру в доме, которому 10-15 лет, не смотря на то, что это квартира, в которой сделан качественный ремонт с натуральным паркетом, кухня с фасадом из вишни или дуба, с хорошей итальянской мебелью и т.д.

Покупателю это не нужно. Лучше купить новостройку и сделать в ней самому тот ремонт, который актуален на сегодня и «по душе». И не нужно удивляться тому, что продажа такого вторичного жилья идет, например, по цене 65 000 руб. за квадратный метр, а через дорогу стоит новый сданный жилой дом и его цена (стройвариант) – 85 000 руб. за квадратный метр. И это реалии рынка. Они таковы, что при формировании цены нужно учитывать условия рынка недвижимости сегодняшнего дня. И не думать при оценке о том, что покупалась эта квартира 10 лет назад за 200 000 долларов, а сегодня это в два раза дороже. Увы, и, к сожалению, в два раза дешевле. И мы ничего не можем с этим поделать! Это рынок!

Я прекрасно понимаю разочарование продавцов, когда за весь цикл продажи (а он может длиться и год, и два, и три) меняется жизнь, планы, растут дети, и любой человек, конечно же, устает от постоянных показов. Каждый показ - это подготовка квартиры или дома, уборка, да и в целом, нужно выделить время для презентации.

Решение проблемы очевидно. Нужно просто прислушаться к нашему опытному риэлтору, сформировать правильную цену и решить свою жилищную проблему хотя бы в течение года.

**Наша компания обладает следующими преимуществами:**

1. Мы предлагаем «раскрученный», находящийся в ТОПе и хорошо себя зарекомендовавший каталог элитной недвижимости Маралин Ру.

И хочу подчеркнуть, не сайт агентства недвижимости, где Ваш объект может затеряться среди коммуналок и хрущевок, а именно каталог элитной недвижимости!

2. На объекты с ремонтом мы предоставляем в пакете профессиональную видеопрезентацию. Видеореклама хорошо себя зарекомендовала, и мы создали не только канал в You Tube, но и видеокаталог элитной недвижимости Маралин ТВ.

3. Мы давно ушли от ручной подачи объявлений. При размещении объекта в нашем каталоге, он автоматически попадает на более чем 90 сайтов наших интернет-партнеров и более 40 площадок видеопартнеров по России. Пользователь все равно увидит Ваш объект, независимо от того, откуда он зашел в сеть.





4. Мы уже два года выпускаем свой журнал об элитной недвижимости MaralinMagazine. И самое главное преимущество его распространения - передача лично в руки каждому потенциальному клиенту, обратившемуся в компанию. А если клиент обратился к нам, ему нужно, как показывает практика, сначала продать, а потом купить.

5. В штате компании есть свой фотограф, видеограф с полным комплектом оборудования для съемок простых и сложных объектов, когда требуется, например, съемка с воздуха.

6. Говоря о юридическом сопровождении: сделки проводятся под контролем работающего в нашей компании юриста - человека с большим опытом работы, действующего члена Ростовской коллегии адвокатов. И он никогда и ни при каком условии не будет рисковать этим членством и своей репутацией.

7. Деятельность компании застрахована на сумму 40 000 000 рублей.

8. Если возник вопрос по привлечению ипотечных средств, мы поможем быстро получить необходимую консультацию, так как являемся официальными партерами ведущих банков. В каждом из них есть закрепленный за нашей компанией менеджер, который может оперативно связаться с нашим клиентом и проконсультировать.

9 Если Вы решили после продажи объекта недвижимости в Ростове-на-Дону переехать, например, в Санкт - Петербург или любой другой город, мы предоставим Вам контакты нашего партнера в этом городе (или стране), и он также качественно решит поставленную задачу.

10. И еще, возвращаясь к вопросу рекламы, хочу обратить Ваше внимание, что мы являемся партнерами и прямыми рекламодателями Авиаперевозчика «Азимут». Наша реклама находится в бортовом журнале в спинке каждого сидения пассажира.

**А теперь подумайте сами, при рекламном пакете, который предоставляет наша компания Маралин Ру, продадите Вы объект в течение года или нет?**

*Желаю всем скорейшего решения Вашего жилищного вопроса...."*

*С уважением, Алексей Маралин*

# Смарт

Видовая двухкомнатная квартира в новом жилом комплексе бизнес-класса «Смарт Хаус».
Общая площадь - 87.5 м². Высота потолков - 3 метра.
Планировочное решение, а также интерьер квартиры, разработаны известным дизайнером.
Квартира без износа, не требует каких-либо дополнительных вложений, готова к быстрой продаже.
Дополнительно возможно приобрести парковку на два автомобиля.
Жилой комплекс расположен в одном из самых престижных районов города - близость Пушкинского бульвара, пешеходная доступность к парку Революции, ведущим учебным заведениям: школа №80, школа №22, Ростовский Государственный Медицинский Университет, Южный Федеральный Университет, спортивные клубы World Class, Prime, киноцентр «Большой».

# Белоснежный дом

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив. Современное домовладение в стиле минимализм. Дом решен с большими витражами и открытой террасой.

Общая площадь дома составляет 200 м², один жилой этаж, плюс цоколь.

Коттедж отлично оснащен технически.

Размер земельного участка - 600 м2.

Дворовая территория благоустроена.

# Сделки с недвижимостью теперь будут заключаться в упрощенном порядке

С 31 июля 2019г. в России вступили в силу изменения в законе «О государственной регистрации недвижимости», на основании которых сделки, связанные с оформлением общей долевой собственности, допускается заключать без участия нотариуса.

***До этого, если права на объект недвижимости принадлежали нескольким людям, подобные сделки удостоверял нотариус. Теперь, в соответствии с изменениями заключать договор купли-продажи, наследования, дарения либо ипотечных долей можно в обычной письменной форме в случае, если его подписывают все долевые собственники.***

Данные нововведения позволят участникам сделки принимать решение о том, нужно ли им заверять общую сделку у нотариуса или нет, ведь часто ими являются родственники, и эта процедура им не нужна. Кроме этого, снизится финансовая нагрузка, а оборот недвижимости приобретет более простой и доступный характер.

***Заверение сделки нотариусом требуется для обеспечения доказательной базы, если ее участникам придется защищать свои права в судебном порядке.***

При отказе одного из собственников принимать участие в сделке другим необходимо воспользоваться услугами нотариуса, чтобы надлежащим образом оформить договор. Стоит иметь в виду, что потребуется оплата данных услуг, а также 0,5% от стоимости объекта недвижимости.

# 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.

MARALIN MAGAZINE

# Гармония Фьюжн

Элитный дом в экологически чистом районе.
Дом 2017 г.п. Общая площадь - 420 м², решен в один этаж.
Уникальный проект и дизайн дома разработан ведущей архитектурной мастерской, отмечен известными интерьерными изданиями.
Удобная планировка, четыре спальные комнаты, техническая зона, большой гараж, мойка для машин, сауна, кабинет - оружейная.
Размер земельного участка - 1400 м².
Уличный бассейн 8 на 4 метра.
Домовладение отлично подходит для семьи с активным образом жизни, в окружении охотхозяйства и рыбалка.

# Доступная высота

г. Ростов-на-Дону, Центр, пр. Буденновский.
Видовая трехкомнатная квартира в комфортабельном жилом комплексе «Парадиз».
Панорамный вид на три стороны света. Настоящий эксклюзив - французские балконы с окнами в пол.
Общая площадь жилья составляет 100 м². Высота потолков - 3 метра.
Внутренний интерьер основан на дизайн - проекте в стиле современной классики. Ремонт выполнен материалами высокого уровня.
Жилой комплекс примыкает к парковому скверу Строителей, где обустроены детские и спортивные площадки. В минутах ходьбы от комплекса расположены Лицей №50, Школа №43, детский сад, спортивный клуб с бассейном.

**Малышева**
**Инга Валерьевна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (989) **511-48-29**,
+7 (863) **311-48-29**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0422

# В ярких красках

Загородное домовладение в коттеджном поселке «Ясная поляна».
Площадь дома - 255 м², земельный участок - 707 м².
В доме выполнен дизайнерский ремонт в стиле лофт с элементами поп-арта. В отделке использованы дорогостоящие материалы.
Дом из категории "заходи и живи", все продумано до мелочей, без износа, не требует вложений.
«Ясная Поляна» - это закрытый коттеджный поселок с постом круглосуточной охраны. В 15 минутах езды расположены школа №99 и №101, детский сад №304, №314, №42. Рядом находится Щепкинский лес. Дом свободен и готов к быстрой продаже.

**Котовская**
**Ольга Андреевна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (918) **558-78-98**,
+7 (863) **298-78-98**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0900

# ТОП 5 рисков покупки недвижимости на вторичном рынке

Несмотря на активный рост популярности риэлторских услуг на рынке вторичной недвижимости, по-прежнему у части покупателей остается «соблазн» купить квартиру напрямую. Это кажется выгодным, поскольку отпадает необходимость платить проценты за покупку сверх стоимости самого жилья риэлтору. Но безопасно ли готовить сделку самостоятельно? Поговорим о самых распространенных рисках покупки жилья на вторичном рынке.

### 1. Долги в придачу

Перед совершением сделки не стоит верить на слово продавцу об отсутствии долгов за жилищно-коммунальные услуги или капитальный ремонт дома – требуйте соответствующие справки. Получить их можно в ЖЭКе (кондоминиуме или ОСМД), непосредственно в службах-поставщиках электроэнергии, газа, воды и пр. После покупки жилья все числящиеся за квартирой долги перейдут Вам автоматически. И добиться их уплаты от предыдущего собственника будет практически невозможно. Хорошо, если речь идет о сумме в 100-200 рублей. Однако, на практике известны случаи продажи квадратных метров с многотысячным долгом. Шутить с этим нельзя.

MARALIN MAGAZINE

### 2. Проблемы с временно прописанными

До заключения сделки купли-продажи требуйте, чтобы продавец в обязательном порядке предъявил справку об отсутствии зарегистрированных в квартире третьих лиц. Важно, чтобы предыдущие договоры о праве на пользование недвижимостью были расторгнуты. Информация об этом присутствует в домовой книге – выписку из нее продавец обязан Вам предоставить. Если этого не сделать, Вы рискуете стать собственником жилья, право на проживание в котором будут иметь посторонние Вам люди.

### 3. Нежданные «наследники»

Если продавец получил право собственности на квартиру по договору наследства, стоит проверить данные о возможном наличии других наследников, которые имеют право по закону претендовать на квадратные метры. Идеальный вариант для покупателя в этом случае – подписывать договор купли-продажи не ранее, чем через год после получения продавцом документа на право собственности по наследству.

Через год истекает срок исковой давности подачи заявлений в суд третьими лицами. Стоит насторожиться, если сразу после оформления наследства, Вам хотят продать жилье и торопят с оформлением сделки.

***«Помните, что в случае нарушения прав наследников, Вашу сделку с продавцом суд имеет право признать недействительной, а вернуть уплаченные за квартиру средства будет непросто».***

### 4. Обременение

Обычно проверкой недвижимости на предмет обременения занимается нотариус. Он через всевозможные реестры может отследить «историю» квартиры, выяснить, не используется ли жилье в качества залога по договору кредитования, не наложен ли запрет на сделки с ним из-за возможных текущих судов и т.д. Перед тем, как вносить первоначальный взнос и закреплять за собой право на покупку квартиры в ближайшее время, доверьте проверку документов юристу.

### 5. «Брачные узы»

Случается, что лица, находящиеся в браке, покупают квартиру и оформляют ее только на одного из супругов. Это не отменяет право второго супруга на совместную собственность. Даже в том случае, если впоследствии муж и жена расходятся, и в квартире остается проживать только один человек. Второй супруг (или бывший супруг) должен давать нотариально заверенное разрешение на продажу. Если этого разрешения в пакете документов, готовящихся к сделке, нет, возникает риск признания недействительным факта купли-продажи в будущем.

Многие покупатели успели оценить все преимущества присутствия специалиста в течение всего периода поиска недвижимости и последующего ее переоформления (грамотный торг, тщательная проверка документов, профессиональный подход к осмотру понравившегося жилья и пр.). Чтобы экономия не обошлась слишком дорого, опытные эксперты рекомендуют простым людям обращать внимание на «подводные камни» приобретения квартиры на «вторичке», учитывать возможные риски.

# Милано

Эксклюзивное предложение - четырехкомнатная квартира в жилом доме класса de luxe «Усадьба». Жилой комплекс находится на одной из самых красивых центральных улиц Ростова - Пушкинской, между проспектом Чехова и переулком Университетским.

Общая площадь апартаментов составляет 160 м².

Удобная планировка, новый ремонт.

В квартире не проживали, предлагается без износа, свободна и готова к быстрой продаже.

Дополнительно предлагаем приобрести парковочное место в подземной автостоянке.

Жилой комплекс отвечает всем требованиям комфортного проживания.

# «Маралин Ру» на рынке недвижимости Германии

Агентство элитной недвижимости «Маралин Ру» совместно с партнерами начало свою деятельность в Германии. Теперь мы по запросу предлагаем клиентам услуги по оформлению сделок с недвижимостью на всей территории страны, включая Берлин.

Многие из Вас, наверняка, задумаются: выгодно ли покупать недвижимость в Германии? Как известно, эта страна имеет одну из наиболее стабильных экономик в мире. Покупая недвижимость в государстве с тысячелетней историей и вековыми традициями, Вы можете быть уверены, что цена на объект будет только расти.

Сегодня в Германии наблюдается активный спрос на жилье, поэтому Вы легко сможете сдать свою недвижимость в аренду, что позволит получать регулярный доход, который многократно превышает любые дивиденды в банках. Комфортные дома и квартиры Германии известны великолепной архитектурой, высоким качеством, так как в процессе возведения объектов используют современные строительные и отделочные материалы.

Наше агентство элитной недвижимости поможет Вам выбрать подходящий объект, грамотно оформить сделку. С чего начать процесс покупки недвижимости в Германии? Как правильно оформить договор и оплатить сделку? Существуют ли какие-то дополнительные расходы? Ответы на эти и множество других вопросов Вы сможете получить у квалифицированных специалистов агентства недвижимости «Маралин Ру».

**Мы предлагаем:**

• Поиск подходящего объекта на интернет-порталах
• Уточнение у продавца всех подробностей по объекту и условиям сделки
• Перевод на русский язык описания объекта
• Сбор информации о районе и инфраструктуре
• Организацию предварительной встречи с продавцом, осмотр и фотосъемку заинтересовавшего Вас объекта
• Если подходящие варианты найдены, и Вы прилетаете лично для осмотра объектов или подписания договора, мы оказываем помощь в оформлении визы, организовываем встречу в аэропорту, помогаем с бронированием отеля, сопровождением на объект, переводом при переговорах, трансфером в аэропорт
• Если объект Вами покупается, мы сопровождаем клиента при подписании договора купли-продажи, разъясняем пункты договора, консультируем по требованиям немецкого законодательства и Вашим дальнейшим действиям, делаем полный расчет расходов на приобретение недвижимости и юридический аудит договора
• Помощь в организации личного проживания в приобретенной недвижимости (оплата коммунальных услуг, ремонт, подключение к интернету, покупка мебели и техники)





• Если Вы приобретаете недвижимость в Германии, чтобы организовать арендный бизнес, наши специалисты:
√ Окажут помощь в оформлении лицензии предпринимателя или открытии компании
√ Проконсультируют по всем вопросам сдачи недвижимости в аренду без получения лицензии предпринимателя
√ Выполнят поиск клиентов для аренды или расскажут, как правильно это сделать самостоятельно.
• Кроме того, мы оказываем содействие в получении вида на жительство: предоставим возможность воспользоваться услугами опытного адвоката по вопросам ВНЖ, а также окажем помощь в оформлении документов при подаче заявления на ВНЖ.

Специалисты агентства недвижимости «Маралин Ру» помогут Вам выбрать недвижимость в Германии, заключить сделку, подробно проконсультируют и организуют сопровождение на всех этапах покупки, оформления, заселения или сдачи в аренду.

Приобретая недвижимость в Германии, Вы становитесь обладателем комфортабельного жилья в одной из самых удивительных стран мира.

Представительство в Ростове-на-Дону
Алексей Маралин +7 (918) 558-76-00

# SWEET DREAMS

г.Ростов-на-Дону. Нахичевань.
Площадь домовладения – 250 м².
К дому примыкает уютная терраса площадью 70 м².
Домовладение решено в два этажа, плюс мансардный уровень.
Планировка первого этажа: холл, кухня с обеденной зоной и выходом на террасу, гостиная, кабинет, санузел, прачечная, техническое помещение.
Второй этаж: мастер бедрум с гардеробной и ванной, две жилые комнаты, санузел с душем и ванной.
Мансардный этаж - единое жилое пространство со своим санузлом.
Дом предлагается со всей обстановкой и оснащением.
Двор великолепно благоустроен, ландшафтное озеленение.
Въезд на два автомобиля.

**Рогожин**
**Денис Валерьевич**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (928) **227-05-13**,
+7 (863) **311-44-45**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0899

# Без суеты

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив.
Площадь дома - 190 м², площадь земельного участка составляет 450 м².
Дом построен по проекту известного архитектора.
На первом этаже расположены: входная группа, гостевой санузел, гардеробная, котельная, единое пространство гостиной и кухни - столовой с выходом на летнюю террасу.
Второй этаж занимают ванная, три спальные комнаты, зимний сад.
Дворовая территория великолепно благоустроена, высажено множество декоративных растений. Дом расположен на тихой асфальтированной улице, с однородной застройкой.
Вся необходимая инфраструктура расположена в ближайшем окружении.

**Брюханов**
**Леонид Александрович**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости —
Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0966
Т.: +7 (918) **558-06-08**,
+7 (863) **298-06-08**

# Концепт хаус

Современное загородное домовладение, проект которого разработан студией архитектуры и дизайна Романа Шевченко. Общая площадь строения составляет 300 м², земельный участок - 870 м².

Интерьер решен в единой концепции с общим проектом дома - в стиле минимализм.

В процессе ремонтных и отделочных работ использовались современные отделочные материалы.

Монтированы алюминиевые стеклопакеты.

Участок огорожен капитальным забором, вымощен тротуарной плиткой, выполнены ландшафтные работы с переходом уровней, высажены хвойные, декоративные растения.

Есть возможность установки бассейна.

# Новый и современный

Представляем жилое домовладение, которое отличает современный архитектурный облик, стильный интерьер, удобная планировка помещений.

Оптимальная площадь дома - 215 м², земельный участок - 300 м².

В доме окончены все ремонтные работы. Гостиная имеет витражное остекление. Лестница изготовлена по индивидуальному проекту с использованием металла и дерева.

Продумана система безопасности, подключена сигнализация, видеонаблюдение.

Домовладение имеет удачное расположение: тихая улица с хорошими подъездными путями.

Необходимая инфраструктура находится в ближайшем окружении, рядом школа №15, Детский сад №177, Торговый центр «Золотой Вавилон», Гипермаркет «О'кей».

# Офис на Пушкинской

Нежилое помещение с фасадом, расположенное на проходном проспекте Соколова. Общая площадь - 185.6 м². Высота потолков - более 3.5 м. Помещение имеет обособленный входной узел с тротуара. Внутренняя планировка относится к высоколиквидной по следующим причинам:

- Первый этаж с окном, зона ресепшн или торговли.
- Второй этаж выполнен по типу кабинетной системы с залом для менеджеров или презентаций.

Помещение оснащено собственным отоплением с котлом по проекту.

Документы готовы к продаже. Окончательная цена обсуждается при личной встрече с собственником.

**Рогожин**
**Денис Валерьевич**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (928) **227-05-13**,
+7 (863) **311-44-45**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0899

# Перфетто

«Золотой квадрат» Западного жилого массива г. Ростова-на-Дону.
Трехкомнатная квартира с дорогостоящим ремонтом.
Общая площадь - 86.7 м².
Удобная планировка: просторный холл, гардеробная, ванная, две спальные комнаты, зона кухни-гостиной с выходом на балкон.
Квартира меблирована и оснащена встроенной бытовой техникой.
В шаговой доступности остановки общественного транспорта, Ростовская областная клиническая больница, школа №112, №103, №117, детские сады, Южный федеральный университет, рынок, спортивный комплекс, парк.

**Панина Анастасия Александровна**
Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 **(950) 843-46-88**, +7 (863) **260-12-13**
Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721

# Взгляд изнутри - новая ветка развития VR 360

Компания «Маралин Ру» с 2017 года занимается разработкой нового направления в мире рекламы – мы создаем видео-рекламу будущего!
Впервые подобный подход мы использовали в Ростове-на-Дону, когда сотрудничали с агентствами и компаниями, продающими элитную недвижимость.

**Перед нами стояло сразу несколько задач:**
- увеличить количество просмотров объектов;
- упростить работу риэлторам, которым достаточно сложно «на пальцах» по телефону передать клиенту всю информацию о квартире или загородном доме;
- сделать так, чтобы количество продаж росло, а каждая сделка купли-продажи заключалась как можно быстрее.

Именно тогда впервые мы подумали о том, как представить объект в виде инфографики – максимально выделить его сильные стороны. И до поры до времени это работало… Пока мы не зашли еще дальше! Предложили рекламировать объекты с использованием VR 360 видео. Этот формат позволяет «прогуляться» по комнатам интересующего дома, не покидая пределов собственного! И клиенты оценили это по достоинству.

**Что же было дальше?**
В 2019 году нами была разработана уникальная технология рекламы в сфере недвижимости – видео-контент, который позволяет обеспечить виртуальную демонстрацию объектам. Эта технология уникальна, так как делает полное погружение в объект.
С 2019 года мы активно работаем в Москве, сотрудничаем с крупными столичными отелями – «Принц Парк Отель» и «Салют», современными фитнес-центрами World Gym, World Class и «Крокус Фитнес». Планируем развиваться и дальше – открыть филиалы компании в Санкт-Петербурге, в Сочи и других крупных российских городах.

**Почему видео-реклама?**
Предложенная технология – уникальный рекламный продукт, позволяющий максимально наглядно продемонстрировать ваш объект, заведение во многих сферах бизнеса. Она одинаково полезна как современному отделу продаж, так и тем, кто выступает в роли ваших партнеров или клиентов.

В итоге вы получаете готовый инструмент для продаж, который идеально подойдет для размещения в социальных сетях разного формата, на веб-сайтах, отправлять в рамках коммерческого предложения.

# Элегантная классика

Эксклюзивная четырехкомнатная квартира в современном доме.
Квартиру отличает изысканный интерьер в классическом стиле.
Общая площадь - 184 м².
Планировкой предусмотрены: холл, гостевой санузел, хозяйственное помещение, большая кухня-столовая с выходом на балкон, гостиная с угловой лоджией, мастер бедрум, две детские комнаты, три санузла.
Квартира без износа, свободна и готова к быстрой продаже.
Дополнительно предлагается два парковочных места в подземной автостоянке.

**Малышева**
**Инга Валерьевна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (989) **511-48-29**,
+7 (863) **311-48-29**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0422

# MARBELLA

Трехкомнатная квартира класса премиум в комфортабельном жилом комплексе «Голубые Ели».
Общая площадь - 120 м².
Эргономичная планировка вмещает в себя: парадный холл, открытую гостиную и кухню-столовую, две спальные комнаты, большую ванную, прачечную, две лоджии. Спальные комнаты решены с гардеробными.
Отделочные работы выполнены под авторским надзором.
Квартира меблирована и укомплектована необходимой техникой.
В квартире не проживали, без износа, свободна и готова к быстрой продаже.
Комплекс обладает собственной большой закрытой территорией, работает пост охраны на въезде.

**Рогожин**
**Денис Валерьевич**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (928) **227-05-13**,
+7 (863) **311-44-45**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0899

# 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.

# ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

## Все, что нужно знать об ипотечном кредитовании от АО «Банк ДОМ.РФ»

По данным аналитического центра АО «ДОМ.РФ», средняя ставка ипотечных кредитов по итогам 2019 года составит 9,5%-9,8% годовых, опустившись ниже 10%, впервые за всю историю. К примеру, «Банком ДОМ.РФ» в конце октября 2019 года была снижена ставка для заёмщиков, приобретающих первичную недвижимость, до уровня 8,5%.

**Обо всем, что касается плюсов ипотечного кредитования АО «Банк ДОМ.РФ», нам рассказала эксперт в области ипотечного кредитования Рудакова Ирина Владимировна**, основная сфера деятельности которой - ипотека и всё, что с ней связано (долгосрочная работа в банках и рефинансирующих организациях, в первую очередь, в институте развития в жилищной сфере – АО «АИЖК», в настоящее время АО «ДОМ.РФ»).

Ирина Владимировна имеет два высших образования (техническое и экономическое), различные курсы повышения квалификации и более чем 15-летний стаж плодотворной работы и непосредственного участия в становлении и развитии ипотечного кредитования в РФ.

Рудакова Ирина Владимировна участвовала в разработке и внедрении новых ипотечных кредитных продуктов (Материнский капитал, Переменная ставка, Молодые ученые, Молодые учителя, Арендное жилье, Переезд, Займы под залог закладных, Военная ипотека и других).

Как рассказала Ирина Владимировна, всё большей популярностью среди граждан РФ пользуется программа ипотеки для семей с двумя и более детьми, которая реализуется по поручению Президента Российской Федерации. В настоящее время семьи, в которых два и более ребенка (если второй родился после 01.01.2018, а у жителей ДФО – после 01.01.2019), могут оформить кредит по ставке 4,9% годовых.

**РУДАКОВА ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА**
ЭКСПЕРТ В ОБЛАСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ





Если у Вас уже есть ипотечный кредит, но Вы желаете пройти процедуру перекредитования, ставка составит от 8,7%. Купить готовое жилье можно, оформив ипотечный кредит со ставкой от 9,0%. Ставка по ипотечному кредитованию для военнослужащих (максимальная сумма кредита 2 757 977 руб.) составит 9,1%. Семейная ипотека для военнослужащих возможна по ставке 4,9% с максимальной суммой кредита 4 031 593 руб.

Купить квартиру на этапе строительства можно по ставке от 8,5%. Есть, конечно, некоторые ограничения. Они не относятся ко всей продуктовой линейке, но базовые ипотечные продукты, такие, как покупка квартиры на этапе строительства, либо готового жилья, перекредитование имеющегося ипотечного кредита, кредит под залог недвижимости, охвачены условиями дополнительной акции.

***Мы предлагаем нашим клиентам самое ценное – экономию времени и удобство: режим одного окна (подбор недвижимости, выбор ипотечного продукта, удаленное взаимодействие в режиме он-лайн и многое другое).***

***Ипотека с нами будет проще и понятнее. Наше агентство поможет Вам легко получить ипотечный кредит, ведь Вам не придется ходить по банкам в поисках лучшего решения и ответов на вопросы.***

**Взаимодействие с нами позволит:**

• сократить срок выхода на сделку с участием ипотеки за счет возможности оперативно выдавать ипотечные кредиты:

√ рассмотрение заявок на кредитование возможно в день обращения клиента в агентство недвижимости;

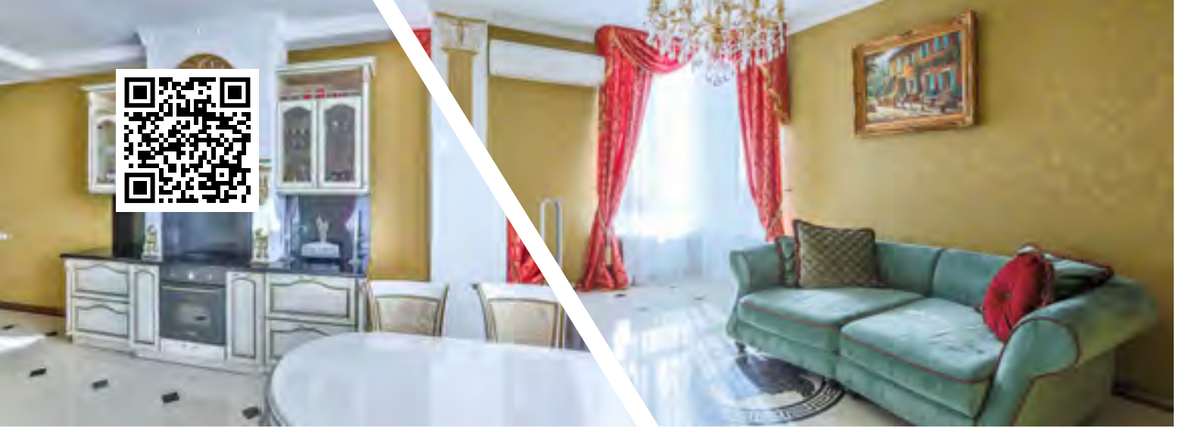
√ ипотечная сделка для клиента бесплатна.

• клиентам предоставляется персональный менеджер по ипотечной сделке;

• возможно перекредитование под текущую, более низкую ставку, если есть действующий ипотечный кредит;

• получение оперативных консультаций.

Задавайте нам вопросы, предлагайте конкретные темы, ответы на которые Вам были бы интересны. Мы обязательно будем освещать все направления, касающиеся ипотечного кредитования.



# 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
Т.: +7 (928) **227-05-13**,
+7 (863) **311-44-45**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0899

# Терраса Хаус

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив, ул. Коминтерна. Трехкомнатная квартира в элитном жилом комплексе «Терраса Хаус».
Общая площадь квартиры составляет 92 м².
Планировка и дизайн-проект созданы под авторским контролем опытным дизайнером.
Современная организация жилого пространства - парадный холл, гостевой санузел, ванная комната, две спальные комнаты, гостиная, кухня-столовая, две лоджии. Лоджии полностью благоустроены.
«Терраса Хаус» – это современный жилой комплекс комфорт-класса с подземной автостоянкой, уютной территорией, ландшафтным дизайном, парковкой, выделенными детскими и спортивными площадками, зонами отдыха с установленными беседками, открытой террасой на крыше для отдыха жильцов.
Рядом расположены Гимназия №9 им. Сперанского, Экономический лицей №14, несколько детских садов, а также вся необходимая инфраструктура.

**Панина**
**Анастасия Александровна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 **(950) 843-46-88**,
+7 (863) **260-12-13**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0721

# Коттеджный клуб **GREEN HILL**

**Брюханов Леонид Александрович**
Т.: +7 (918) **558-06-08**, +7 (863) **298-06-08**

# 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.

# На Военведе

К продаже представлен одноэтажный жилой дом.
Общая площадь строения 92.1 м².
Эргономичная планировка, без лишних площадей: холл, ванная, две спальные комнаты, кухня, гостиная с выходом на остекленную веранду.
Дом грамотно расположен на земельном участке, выделено достаточно места для отдыха и парковки автомобилей.
Расстояние до остановки общественного транспорта - 70 метров, также рядом расположен супермаркет Магнит, Экономический лицей №71, школа №68.
Дом свободен, готов к быстрой продаже.

**Дубьев Александр Алексеевич**
Т.: +7 (989) **511-40-30**, +7 (863) **311-40-30**
Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0965

# Вид на Дон

Видовая четырехкомнатная квартира, расположенная в доме на Набережной.
Общая площадь квартиры 140 м². Высокие потолки-2.94 м.
Удобная планировка: холл, гостевой санузел, кухня-столовая, гостиная, три спальные комнаты, ванная.
Квартира предлагается в отличном состоянии, без износа, не требует вложений.
Ремонт выполнен первоклассными материалами.
Из окон квартиры открывается прямой вид на городскую набережную, реку Дон, стадион РОСТОВ АРЕНА.
Жилой дом имеет закрытую дворовую территорию, подземный и гостевой паркинг, работает пост консьержа.
Квартира свободна и готова к быстрой продаже.

**Малышева**
**Инга Валерьевна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (989) **511-48-29**,
+7 (863) **311-48-29**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0422

# Как правильно сформировать цену перед продажей квартиры

Скорость продажи квартиры напрямую зависит от того, насколько грамотно была определена ее цена изначально. Жилье по рыночной цене продается в любом более - менее развитом городе, в среднем, в течение 2-3 месяцев.

Если опустить стоимость на 4-5% ниже рыночной – спрос на него возрастет в разы. Будет возможность заключить сделку купли-продажи практически сразу после подготовки требуемых нотариусом документов.

Если же цена на квартиру завышена, придется очень долго ждать звонков потенциальных покупателей, тратить время на показ недвижимости людям, которые заведомо не захотят платить желаемую сумму.

## Как оценить квартиру быстро и точно?

Самый простой способ – обратиться в проверенное агентство недвижимости. Опытный риэлтор предварительную стоимость назовет уже после получения ответов на стандартный пул вопросов о месте расположения квартиры, годе постройки дома, площади, состоянии ремонта и прочее. Точно оценить жилье эксперт сможет только после предварительного визита, но, как показывает практика, предварительная и реальная оценка, скорее всего, совпадут (или будут отличаться не более чем на 40-50 тыс. рублей).

Если Вы хотите установить свою цену, необходимо получить информацию об аналогичных квартирах, продаваемых (или уже проданных) в Вашем районе. При этом обязательно сравнивайте стоимость жилья в аналогичных по категории домах. К примеру, если Вы планируете продавать недвижимость в панельном доме 70-х годов постройки, нет смысла устанавливать на нее ту же цену, по которой предлагают купить квартиры такой же площади в сданной новостройке.

## На итоговую стоимость жилья влияют следующие факторы:

1. Район расположения: чем он ближе к центру, тем выше цена квадратного метра. В благоустроенных популярных районах средние цифры по стоимости квартир выше, чем на аналогичное жилье в удаленных и менее развитых частях города или в районах с высоким уровнем преступности.
2. Расположение недвижимости в доме. Снижайте рыночную цену на 3-5%, если Ваша недвижимость находится на первом или последнем (особенно, когда технический этаж в доме отсутствует) этажах, является угловой квартирой в доме, не имеет лоджии или балкона, отличается не самой удачной планировкой и т.д.
3. Состояние ремонта. Если в квартире несколько десятков лет не менялась сантехника, на окнах стоит старая столярка, а обои в последний раз переклеивались еще при Горбачеве, Вы не сможете продать ее за ту же цену, что и квартиру с евроремонтом или просто в благополучном состоянии.





4. Транспортная развязка. Быстро и по более высокой цене можно продать жилье у метро, неподалеку от остановки с большим количеством городского транспорта.

Придется умерить аппетит, если, наоборот, возле Вашего дома проходит всего одна маршрутка раз в сорок минут.

## Почему точная цена так важна для продажи

Каждый продавец мечтает о выгодной для себя сделке. В сети нередко попадаются объявления от собственников, желающих продать квартиру по цене, которая на 10-20% выше реальной. Кажется, если спешить с продажей Вы не хотите, рано или поздно в городе появится «Ваш» покупатель. На самом деле, это не так. Нереальная стоимость только отпугивает желающих. Квартира, которая в течение слишком долгого времени мелькает в череде объявлений, создает у соискателей ощущение, будто с недвижимостью «что-то нет так», что ее техническое состояние оставляет желать лучшего или есть серьезные проблемы с документами. Впоследствии даже при снижении цены до уровня рыночной можно не получить ожидаемого спроса.

Для удачной и успешной продажи рекомендуем обратиться к Вашему риэлтору.

# Живите с удовольствием

Современный коттедж в х. Камышеваха.
Площадь дома - 246 м².
Площадь участка - 600 м².
Отдельно стоящий гараж 32 м²
Домовладение возведено в два жилых этажа, плюс полноценный цокольный уровень.
Количество жилых комнат - 5.
Большая и уютная веранда с выходом на задний двор.
Дом полностью функционирует и готов к постоянному проживанию. На территории владения выполнено ландшафтное озеленение.
Домовладение свободно, возможна быстрая продажа.
Остановка городского транспорта находится в минутной доступности, удобная развязка, прямой выезд в ТЦ Мега, рядом расположена новая школа.

**Рогожин**
**Денис Валерьевич**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (928) **227-05-13**,
+7 (863) **311-44-45**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0899

# Привилегии Центра

Четырёхкомнатная квартира в элитном жилом комплексе «Ростов-Сити».
Общая площадь - 180 м², высота помещений - 3 м.
Планировка квартиры располагает открытым пространством кухни-столовой и гостиной, двумя спальными комнатами, гардеробной комнатой, двумя санузлами. Предусмотрено хозяйственное помещение.
Интерьер создан в стиле минимализм.
Из окон квартиры с панорамным остеклением, открывается вид на Старо-Покровский храм, Музыкальный театр.
Рядом располагаются школа № 80, детский сад № 118, парк Революции, Южный Федеральный университет, киноцентр «Большой».

**Малышева**
**Инга Валерьевна**
Эксперт рынка
элитной недвижимости
Т.: +7 (989) **511-48-29**,
+7 (863) **311-48-29**
Сертифицированный
специалист
по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР
ТОС 61 АН 0422

# Лофт шале

г. Ростов-на-Дону, Западный жилой массив, ул. Еременко.
Новый дом, расположенный в одном из лучших благоустроенных районов частной жилой застройки. На земельном участке площадью 462 м² расположены: жилой дом площадью 311.6 м², гостевой дом - 45.7 м², летний бассейн размером 4 на 7 метров, летняя беседка и мангальная зона.
Дом отличает яркая архитектура, дизайнерский интерьер, современная планировка со вторым светом.
Вся необходимая инфраструктура: детские сады и школы, торгово-развлекательный центр с кинотеатром и т.д., находятся в комфортной доступности.
Дом без износа, новый ремонт, не требует вложений.

# Внимание к деталям

г. Ростов-на-Дону, Александровка, ул. Вересаева.
К продаже представлена трехкомнатная квартира класса премиум, расположенная в комфортабельном жилом комплексе «Голубые Ели».
Общая площадь квартиры составляет 129,5 м². Эргономичная планировка вмещает в себя: парадный холл, гостевой санузел, открытую гостиную и кухню-столовую, две спальные комнаты, большую ванную, две лоджии.
Интерьер создан дизайн-студией, ремонт выполнен с авторским надзором.
Комплекс обладает собственной большой закрытой территорией, работает пост охраны на въезде, обустроены детские и спортивные площадки, открыты салоны красоты, кафе, супермаркет, частный детский сад.

**Котовская Ольга Андреевна**
Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 **(918) 558-78-98**, +7 **(863) 298-78-98**
Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0900

# Красота в деталях

Видовая трехкомнатная квартира в малоквартирном современном доме.
Удобная и эргономичная планировка: холл, две спальные комнаты, ванная, общая зона кухни-гостиной.
В квартире выполнен стильный дизайнерский ремонт с использованием качественных и износостойких материалов.
Дом располагает закрытой территорией, постом консьержа, видеонаблюдением, детской и взрослой зонами отдыха, подземным и гостевым паркингом.

**Панина Анастасия Александровна**
Эксперт рынка элитной недвижимости
Т.: +7 **(950) 843-46-88**, +7 (863) **260-12-13**
Сертифицированный специалист по недвижимости — Агент
Аттестат № РОСС RU РГР ТОС 61 АН 0721

# Агентство «Маралин Ру» теперь и в регионах России

Агентство недвижимости «Маралин Ру» продолжает успешно развиваться, заключая новые партнерские соглашения. В этом году наша компания заключила соглашения о сотрудничестве с такими пилотными городами, как Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Краснодар, а также с Республикой Крым.

Эти соглашения позволят собственникам, продающим недвижимость в Ростове-на-Дону, и планирующим переехать в другой город или область, быть более защищенными при оформлении сделки. Ведь когда человек меняет место жительства, он занимается поиском жилья в аренду или для покупки в другом регионе, но при этом не имеет нужной информации. Теперь на сайте нашего агентства в каталоге элитной недвижимости представлены объекты в перечисленных выше городах, которые мы предлагаем клиентам, планирующим переезд.

Если вы клиент нашей компании и продаете недвижимость, мы напрямую порекомендуем вас нашим партнерам, при этом вы получите помощь менеджера в каждом из этих городов или регионов. Именно он будет заниматься подбором подходящего объекта. Клиент получает полный комплекс услуг по продаже в Ростове и приобретению недвижимости, например, в Москве. И, самое главное – гарантирована конфиденциальность и безопасное проведение сделки, что немаловажно для рынка недвижимости в целом.

Получить полную консультацию специалистов можно, позвонив по номеру: +7 (918) 558-76-00

Алексей Маралин

# Villa Eclipse

Эксклюзивное домовладение площадью 320 м² на участке 600 м².
Проект дома и интерьер в стиле роскошной яхты разработан известным архитектором.
Отдельного внимания заслуживает терраса второго этажа, которая засеяна газоном, и где высажены декоративные растения, обустроена зона для уличного воркаута.
Во время работы над интерьером дома использовался весь арсенал средств, подчеркивающих выбранную стилистику: натуральное дерево, иллюминаторы и витражное остекление, хромированные детали и декоративные элементы.
Бассейн с подогревом и системой очистки без хлора.

# ГИД ПО МИРУ

## Залечь на дно в Брюгге

**Брюгге** - это тихий туристический бельгийский городок с красивыми каналами и фламандским духом. Здесь легко можно окунуться в бельгийские провинциальные будни и затеряться среди средневековых узких улочек. Город, который тебя переносит далеко во времени назад. Брюгге можно обойти неспешным темпом за один день. А если посмотреть фильм «Залечь на дно в Брюгге», то будет гулять вдвойне интереснее, так как станет знакомой почти каждая улица. Здесь даже есть специальные экскурсии по местам съемок. Итак, что можно успеть сделать в Брюгге **за один день**.

### 1. Побывать на главной площади

Начать знакомство с Брюгге, как и со многими другими европейскими городами, лучше всего с самого центра. На площади Гроте-Маркт располагаются дозорная башня Белфорт, старинное здание Halle, с XIII века являющееся центром городской торговли, и памятник местным борцам за независимость Питеру де Конинку и Яну Брейделю. В новогодние праздники на площади открыты каток и рождественская ярмарка, а в течение года по субботам работает рынок, где можно приобрести местную продукцию.

### 2. Позавтракать бельгийскими вафлями

Найти небольшие кафешки, специализирующиеся на вафлях, можно на каждом углу Старого города. Сложнее определиться, чем из топпингов дополнить вафли: мёд, ягоды, джем, нутелла, взбитые сливки и т.д.

### 3. Подняться на башню Белфорт

Брюгге стоит рассмотреть со всех сторон, за панорамным видом советую подняться на башню Белфорт. Сторожевая башня была возведена в 1240 году, и изначально у нее был деревянный шпиль. К сожалению, спустя 40 лет деревянная часть башни сгорела и была восстановлена лишь в конце XIII века. Сегодня высота Белфорта составляет 83 метра, и любой желающий может подняться на смотровую площадку башни. На вершину ведут 366 нелёгких ступеней. Ну надо же как-то сжигать калории после бельгийских вафель, да ещё и с нутеллой! Обязательно рассчитайте свои силы. Скажу честно, даже у меня пульс зашкаливал, поднявшись до самого верха. Башня Белфорт открыта каждый день, пускают только определенное количество людей, поэтому в высокий сезон придется отстоять большую очередь.

### 4. Посмотреть на городскую ратушу

Городская ратуша, выполненная в готическом стиле, была построена в 1376-1421 годах и на сегодняшний день считается одним из самых старых строений в Бельгии. Величественное здание служит негласным подтверждением экономического и политического значения Брюгге в период Средневековья. Именно ратуша в Брюгге послужила образцом при строительстве аналогичных зданий в Брюсселе, Генте и Лёвене. Внутри располагается музей с фресками, старинными документами и артефактами.

### 5. Зайти в Церковь НОТР-ДАМ (ЦЕРКОВЬ БОГОМАТЕРИ)

Вершину церкви Богоматери видно практически из каждой точки города. Обязательно загляните внутрь церкви, где хранится мраморная статуя «Дева Мария с Младенцем», или «Мадонна Брюгге», авторства Микеланджело Буонарроти. Статуя выполнена из каррарского мрамора и достигает в высоту 128 см. «Дева Мария с младенцем» - единственная статуя Микеланджело, которая была вывезена из Италии еще при его жизни.

### 6. Прокатиться на лодке

Прогулка по каналам Брюгге – отличный способ посмотреть на город с другой стороны. Вы сможете увидеть старинные особняки, городские мосты и насладиться живописными видами. Кстати, в Брюгге более 80 мостов.

### 7. Проникнуться историей любви

С Озером любви связано несколько старинных легенд, одна из них, конечно же, о любви прекрасной Минне и воина Стромберга. Поверье гласит: если влюбленные произнесут клятвы любви и верности, стоя на мосту озера, то их любовь сможет преодолеть все испытания.

**8. Обойти пешком мосты города и полюбоваться знаменитыми ступенчатыми домиками**

Вы уже увидели мосты и даже проходили под ними на экскурсионной лодке. Теперь время покорить их пешком и сделать кучу фоточек для Instagram, потому что Брюгге — очень инстаграмный город. Не пропустите красивые и вкусные витрины местных шоколатерий, ведь Вы на родине тех самых знаменитых бельгийских шоколадных конфет в виде ракушек.

**9. Продегустировать настоящее бельгийское пиво**

И вот, ближе к вечеру, когда сил уже почти не осталось, самое время зайти в один из многочисленных баров Брюгге и отведать настоящее бельгийское пиво. Брюгге является настоящим раем для пивомана, впрочем, огромное разнообразие сортов пива, доступных здесь, соблазнит даже тех, кто в обычной жизни равнодушен к «жидкому золоту». Забудьте о том пиве, которое Вам довелось пить до этого. Пиво, которым Вас угостят в барах Брюгге,
это не просто напиток, а приготовленный с любовью и соблюдением всех премудростей древних рецептов шедевр. Стоит посетить знаменитую пивную Cambrinus (Philipstockstraat 19), чтобы попробовать хотя бы несколько из сотен сортов пива. Еще одно интересное заведение, давно завоевавшее себе международную славу, это Brugs Beertje (Kemelstraat 5).
Пивоварня De Halve Maan (Walplein 26) - здесь варят свое собственное пиво и устраивают экскурсии. Не поленитесь и обязательно найдите маленький и неприметный бар De Garre (De Garre, 1) - в этом чудном питейном заведении Вы вряд ли поедите, но вот что хорошо выпьете - это точно, рекомендую попробовать местное одноименное пиво De Garre.

**10. Купить красивые открытки и обязательно отправить их домой**

Красивые открытки будут служить отличным напоминанием о замечательно проведенном дне в Брюгге. Ведь в этот город невозможно не влюбиться!

# Камчатка

Клуб гастрономических презентаций «Камчатка» на СПб Международном жилищном конгрессе в октябре 2019 года побил все рекорды. Главный из них - по посещаемости. И участников форума можно понять. Кто не захочет вкусить грузинских вин и пхали, тюменских белых груздей и муксуна, тайских креветок и рома, греческого сыра и метаксы, камчатской красной икры и горбуши, немецкого пива и бретцелей, карельской форели и настоек, белорусских колбасок и бульбаш... Оцените географию презентаций: блюда со всего мира! И, представьте, как жюри было тяжело определить победителей конкурса.

Пришло время назвать имена лауреатов. Первое место заняла презентация «Экзотика Таиланда» компании Lemandom (Таиланд, Пхукет). Второе место - презентация «Традиционный баварский завтрак» компании WIP Immobillen GmbH (Германия, Мюнхен). Третье место - презентация «Тюмень надёжная» от Объединения риэлторов Тюменской области (Россия, Тюмень). Все победители получили подарочные

сертификаты на Сочинский конгресс, а главное - любовь и уважение публики.

Оргкомитет СПб Международного жилищного конгресса выражает  благодарность всем организаторам гастрономических презентаций, а жюри (прежде всего Валерию Казейкину и Валерию Виноградову) - за  объективность и справедливые оценки.

MARALIN MAGAZINE

# Одобрен проект закона, запрещающий изымать жилье у добросовестных покупателей

Госдумой в первом чтении внесены поправки в Гражданский Кодекс, на основании которых теперь не допускается изъятие у собственника его недвижимости, если она продана им мошенниками.

Документ предполагает запретить изъятие жилья у тех, кто честно его приобрел, а позднее получил информацию, что объект незаконно изъяли из государственной или муниципальной собственности. Это позволит обеспечить защиту покупателю, который полагался на данные, предоставленные ЕГРН. Безусловно, если не будет подтвержден тот факт, что он не знал о том, что продавец не обладает правом на продажу спорного жилья.

Стоит отметить, что внесенные поправки действуют и в отношении тех, кто получил проблемную недвижимость в дар или наследство. Во втором чтении планируется рассмотреть презумпцию недобросовестности лица, которое полагалось на информацию, полученную в Росреестре. Кроме того, будут уточнения по поводу правил относительно давности покупки в случае, если собственник уже не владеет имуществом.

Ранее было заявлено, что внесение поправок в закон обеспечит запрет на изъятие не только единственной, но и любой недвижимости у добросовестного покупателя. Разработка данного законопроекта велась в соответствии с поручение Президента и Правительства. Его принятие в первом чтении состоялось 24 июля, при этом учитывались корректировки, которые предполагается внести во втором чтении.

# НОВОСТИ

## Компания «Маралин Ру» получила заслуженную награду - диплом в номинации «Лучшее SMM-продвижение агенства недвижимости»

«Ярмарка жилья» - крупнейшее мероприятие для профессионалов рынка недвижимости, единственный проект такого формата в Ростове-на-Дону. Уникальная выставка, которую посетили более 3 000 человек, гостеприимно открыла свои двери 13-15 сентября в «ДонЭкспоцентре».

На площадке собрались ведущие застройщики, крупные банки, дизайнерские бюро, салоны мебели и интерьера, агентства недвижимости, а также те, кто в ближайшее время планируется купить или продать недвижимость в Ростове-на-Дону.

Агентство элитной недвижимости «Маралин Ру» также побывало на выставке, каждый посетитель которой получил уникальную возможность воспользоваться комплексными услугами, включающими покупку, оформление и юридическое сопровождение сделок с недвижимостью.

В этом году полезные семинары и мастер-классы были организованы как для профессионалов в сфере недвижимости («Школа продаж недвижимости»),

так и для тех, кто хочет ее приобрести («Школа покупателя недвижимости», «Школа дизайна и ремонта»).

Спикерами стали ведущие эксперты рынка, архитектуры и дизайна, юристы, руководители центров недвижимости, представители банков.

Также состоялась церемония награждения участников конкурса «Лучшее агентство недвижимости и риэлтор Юга России-2019», в разных номинациях которого победили лучшие из лучших.

Компания «Маралин Ру» получила заслуженную награду - диплом в номинации «Лучшее SMM-продвижение агенства недвижимости».

Выставка предоставляет уникальную возможность в одном месте приобрести жилье без посредников у застройщика по цене ниже рыночной, а также подобрать выгодные ипотечные условия. «Ярмарка жилья» - идеальное место, которое позволяет продать свою недвижимость, оставив заявку в одном из агентств недвижимости. Здесь же можно найти покупателя и заключить выгодную сделку.





## Сотрудники агентства «Маралин Ру» посетили семинар Алексея Макарова

12 ноября 2019 г. в Ростове-на-Дону в Бутик Отеле «39» на ул. Шаумяна состоялся семинар бизнес-тренера, одного из ведущих преподавателей Высшей Школы Экономики, Алексея Макарова. Мероприятие, которое посетили специалисты агентства элитной недвижимости «Маралин Ру», прошло в теплой и непринужденной обстановке.

На семинаре обсуждались вопросы рынка недвижимости, критерии ценовой политики в данной сфере, потребности клиентов, как продавцов, так и покупателей.

Наша команда получила помощь в разработке и согласовании стратегии развития, что позволит нам выйти на новый уровень. Одной из тем встречи стали вопросы, касающиеся недоработок специалистов по недвижимости.

Как ускорить процесс оформления недвижимости? Что необходимо сделать, чтобы быстро продать объект? Как увеличить продажи на рынке недвижимости? Как завоевать доверие клиента? Как найти новых клиентов и в чем причина резкого падения звонков?

На все эти вопросы были даны исчерпывающие ответы и полезные рекомендации.

Все специалисты нашего агентства «Маралин Ру» выражают Алексею Макарову благодарность за мотивацию и профессиональный подход к делу, за качественную консультацию и подсказки, в результате которых мы смогли решить ряд проблем относительно изменений, возникших на рынке недвижимости.

# ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ:

## В России завершилась «дачная амнистия»

1 марта 2019 г. закончился срок так называемой «дачной амнистии». Это упрощенная процедура регистрации жилых домов. Программа, действующая с сентября 2016 г., постоянно продлевалась, что позволило зарегистрировать около 13 миллионов объектов недвижимости, большая часть которых расположена в садоводческих товариществах.

С сегодняшнего дня все построенные дома, информация о которых не будет подана в Росреестр, переходят в категорию «самострой». После решения суда органы местного самоуправления имеют право снести строение. Стоит отметить, что снос дома должен осуществлять собственник. Если же он пожелает признать законным жилой дом, не зарегистрированный до 1 марта, придется обратиться в суд. Данная процедура длительная и не простая, заканчивается в пользу истца не всегда.

С 1 января 2019 г. действует ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Были внесены изменения в Градостроительный кодекс, которые конкретизируют данный закон. Строить дома на землях садоводческих товариществ теперь следует в соответствии с нормами градостроительства, касающимися жилых домов. Вводится единый порядок возведения домов на землях ИЖС и садоводческих обществ. Теперь тем, кто решил построить жилье, обязательно нужно уведомить органы власти о датах начала и завершения строительства. Также необходимо подать подробную информацию о том, что объект соответствует требованиям Градостроительного кодекса.

Так, на участке в садоводческом товариществе или землях ИЖС теперь можно строить дом, который будет иметь только три наземных этажа, а его высота должна быть не более 20 метров. Если же Вы построили четырехэтажную дачу, сносить лишний этаж не придется, но регистрация такого дома после 1 марта станет не возможной. Следует учитывать, что здание не должно быть разделено на отдельные квартиры. Максимальную площадь строения не ограничивают, но, если она более 500 м², то понадобится разработка и согласование проектных документов, проведение экспертизы, и только после этого будет возможность получить разрешение на то, чтобы ввести дом в эксплуатацию.

МАРАЛИНА ДАРЬЯ ВЛАДИМИРОВНА
**+7 (928) 229-24-00**

# Преимущества компании «Маралин Ру»

Полное юридическое сопровождение

Конфиденциальность и безопастность

Страхование ответственности компании перед клиентом

Официальные партнеры ВТБ и СБЕРБАНК по ипотечному кредитованию

Офис в центре города

**Каталог** элитной недвижимости Маралин Ру

**Видео каталог** элитной недвижимости Маралин ТВ

**Журнал** об элитной недвижимости Maralin Magazine

Эксклюзивная и актуальная **база** элитной недвижимости

Интернет партнёры по России более **90 площадок**

Видео интернет партнеры по России более **40 площадок**

Автоматизированная подача **рекламы**

Штатный **фотограф и видеограф**

**Персональный подход к каждому клиенту**

**Эксперты рынка с многолетним стажем**

**Рекламное размещение в бортовом журнале авиакомпании Азимут аэропорта Платов**

MARALIN·RU
luxury real estate

**ШТАБ-КВАРТИРА МАРАЛИН РУ**
Ростов-на-Дону
ул. Шаумяна, 64
т. +7 (863) 298-76-00
**www.maralin.ru**