

Bulgaria

February 2011

Updates



חברים יקרים, אנו גאים להציג את הפרויקט הדגל שלנו PROSLAV ESTATES & SPA התוכניות כבר מוכנות, הבנייה בדרך, מוכנים לג'קוזי וקפה?

אין עוד אחד כזה בפלובדיב: קבלו את Proslav Estates & SPA

Proslav Estates and SPA הוא פרויקט היוקרה הראשון מסוגו בעיר פלובדיב. 60 דירות בעיצוב אדריכלי יוצא דופן עם מרכז בריאות הכולל ספא בוטיק, מועדון ספורט ובית קפה להנאת דיירי המתחם ומנויים פרטיים.



תכנון הפרויקט מרשים ביופיו ומשתלב בחן בנוף הטבעי. מרפסות גדולות הצופות לנוף המהמם של הרי הרודופי, ירוק באביב, שלג לבן בחורף. מסביב לתחם מדשאות ירוקות גדולות ושלוות, חנייה פרטית לדיירים ומבקרים, ורשת שבילי הליכה נמתחת לאורך השטחים הירוקים וסביב למתחם.

המשקיעים בפרויקט ורוכשי דירות זכאים ליהנות מבונוס מיוחד, חלק בבעלות קומפלקס הספא היוקרתי.

הפרויקט פונה לקהל מקומי בולגרי יחד עם משקיעים בינלאומיים מאנגליה, ישראל וגרמניה.

המכירות יחלו באביב, עם היצע של דירות סטודיו, פנטהאוסים ודירות יוקרה 2-5 חדרים.



שלושת הסיכונים העיקריים קבוצות רכישה

בעסקה שיש בה כל כך הרבה סיכונים, מאוד מומלץ להגן על עצמכם ולהשתמש בשירותיו של עו"ד המתמחה בעסקות נדל"ן מהסוג הזה ואיתו כדאי לדבר על אלה:

1. מה יקרה אם רשויות המס לא יכירו בפרויקט כקבוצת רכישה כמוגדר בחוק וייתכנו אליו כפרויקט יזמות רגיל? אם זה יהיה המצב, מי ישלם את מס הרכישה ואת המע"מ? יותר ויותר חברות ניהול מודעות לסיכון הזה ולכן מכניסות להסכם סעיף שמגן עליהן מפני מס הכנסה (ובצדק כי זה קורה יותר ויותר). כלומר, אם מחר רשויות המס יתעוררו וייחשבו את קבוצת הרכישה שלכם כיזמות לכל דבר, אתם עלולים לשלם עוד כ-25% ממחיר הפרויקט. חשוב לדאוג להגנה בהסכם אחרת כל הרווח שלכם הלך לטמיון.

2. מה קורה אם בשלב מסוים חלק מהקונים לא יכולים לשלם את מלוא הסכום ואין מספיק כסף לסיים את הפרויקט? זה נכון במיוחד לגבי פרויקטים גדולים אבל קורה גם בפרויקטים קטנים. חשוב לבדוק היטב איזה פתרון ומנגנון יש בהסכם כדי למנוע מהפרויקט (והכסף שלכם) להיתקע.

3. מי זאת חברת הניהול? חברת הניהול פועלת כיום לכל דבר רק שאין לה אחריות חוזית מולכם, לכן צריכים לבדוק שבעתיים עם מי אתם עובדים, כולל לראות בעיניים שלכם פרויקטים אחרים שנבנו על דם ולשמע באוזניים שלכם המלצות מהלקוחות שלהם.

טיפים נוספים בנושא קבוצות רכישה תוכלו למצוא [באתר שלנו](#)

היציבות הפיננסית המטרה מספר 1 של בולגריה

שר האוצר הבולגרי Simeon Djankov נותן עדיפות עליונה לנושא היציבות הפיננסית באמצעות תיקון לחוקה.

שלושת עמודי התווך העיקריים של תוכניתו של Djankov ליציבות הפיננסית הם: הגבלת הגירעון התקציבי המותר, הגבלת יכולתה של המדינה לחלק מחדש את כספי הציבור כאחוז מהתמ"ג, וכן תיקון ברוב הדרוש על מנת לקבל הצעה לשינוי במיסוי הישיר לרוב של שני שלישי מקולות הפרלמנט.

Djankov בכיר לשעבר בבנק העולמי, הוא מדען כלכלי בעל שם גלובלי. לדעתו המשמעת הפיננסית טובה כשלעצמה אך מטרתה גם לקדם את בולגריה באיחוד האירופי. הוא מקווה "לייצא" את רעיון "הסכם היציבות הפיננסית" למדינות אחרות באיחוד.

מאז 2008 קבעה בולגריה מס הכנסה אחיד, הנמוך ביותר באיחוד האירופי, על יחידים ועל חברות, סך הכל 10% אשר יחד עם השעור הנמוך של ביטוח לאומי, הופכים את בולגריה ליעד אטרקטיבי מאוד עבור מעסיקים ומשקיעים פוטנציאליים.

http://www.novinite.com/view_news.php?id=125561

קרן השקעות ישראלית מקימה מרכז רפואי בבולגריה

קבוצת מור מתעתדת לבנות מרכז רפואי מודרני סמוך לעיר ורנה השוכנת על חופי הים השחור, כך עידכן מייסד הקבוצה ומנהלה יובל כהן. הפרויקט יבוצע על ידי חברת בת בולגרית של הקבוצה.

http://sofiaecho.com/2011/02/21/1047965_israels-more-group-to-build-medical-centre-near-varna

שוק הנדל"ן בבולגריה חי ובועט

שוק הנדל"ן בבולגריה, במיוחד נדל"ן למגורים, מושך משקיעים חדשים, מוסרים מומחי הנדל"ן Colliers International.

ההתאוששות במכירות בשוק הנדל"ן תורגש כבר במחצית השנייה של 2011 וכן יש מחסור ביחידות למגורים מאחר שלא התחילו פרויקטי בניה גדולים בשנת 2010.

נכון לעכשיו Colliers נמצאת במגעים עם מספר משקיעים אירופאים פוטנציאליים, אשר הביעו עניין בהשקעה בפרויקטי דיוור, משרדים ומסחר בבולגריה.

התחום החם ביותר ב-Colliers הוא הקמעונאות. לדבריהם ניתן יהיה לראות בשנת 2011 פתיחה של חנויות רבות בסגנון חדש עבור בולגריה, חנויות המשלבות קניות ובילוי.

http://sofiaecho.com/2011/01/27/1032125_new-investors-to-stir-up-bulgarias-property-market-in-2011-colliers-international/bulletin

חברת HGS ממשיכה בגיוס השלב האחרון והסופי בפרויקט MARITZA ESTATE שבעיר פלובדיב. היכנסו לאתר HGS כדי ללמוד על הפרויקט ועל ההזדמנות.

צפי רווח למשקיע מעל כ- 200% בכ-3 שנים.

לקביעת מצגת פנו לסמנכ"ל השיווק ברברה פז 050-7235981, 074-7027024

www.HGSgroup.co.il