

домпроекты

В греческом стиле

В разряде самой дорогой недвижимости становятся все более популярны проекты, совмещающие отель и жилье. С одной стороны, отель служит рекламой для резиденций, с другой — предоставляет полный набор услуг. Мы рассказываем об одном из таких проектов — комплексе Aman Villas в Греции, находящемся под управлением отеля Amanzo'e.

— курорты —

Остров Пелопоннес

Всем, конечно, известно, что Пелопоннес — полуостров. Но почему-то так и хочется отбросить приставку «полу» и назвать его островом. Для этого есть и вполне географическое основание: его отделяет от остальной Греции Коринфский канал шириной всего два десятка метров. Те, кто впервые посещает Пелопоннес, как правило, останавливаются перед мостом, чтобы взглянуть вниз с 60-метровой высоты в эту узкую расщелину, напоминающую фьорд. А также одним поворотом головы перевести взгляд с Ионического моря на Эгейское. При этом возникает примерно такое же чувство нереальности, как на Босфоре, где видишь одновременно европейский и азиатский берега...

Но дело скорее даже не в географии, а в психологии. Все-таки Афины, за исключением нескольких всем известных памятников древности,— современный, деловой и немного скучный мегаполис. А когда пересекаешь Коринфский канал, как будто сразу оказываешься в другом мире: череда бухт, пляжи, виллы. Остров, специально созданный для беззаботного отдыха.

Но и на этом острове есть особые, скрытые от посторонних глаз места, где предлагается недвижимость самого высокого уровня. Одно из та-



PHOTO: RUSSIA

ких мест — отель Amanzo'e, расположенный на вершине холма, в паре километров от побережья, с панорамным видом на восточное побережье Пелопоннеса, бухту и живописные острова. Он находится достаточно далеко от шумных поселений, но если вдруг надоест медитировать на природе и захочется окунуться в веселую городскую атмосферу — всего в нескольких километрах городок Порто-Хели, одно из самых популярных мест на побережье, с многочисленными магазинами, клубами и ресторанами, а также оживленный

остров Спецес, до которого катер доставит гостей отеля за четверть часа.

Если уж мы заговорили о логистике, дорога от афинского аэропорта до Amanzo'e займет около трех часов на автомобиле и менее получаса — на вертолете.

Архитектурный контроль

Недавно открывшийся отель Amanzo'e относится к сети Aman, в которую входит на сегодняшний день 24 элитных бутик-отеля на пяти континентах — в таких странах, как Индонезия, Французская Полинезия, Индия, Франция, Филиппины, Камбоджа, Марокко и острова Теркс и Кайкос. Amanzo'e — третий отель этой сети в Европе и единственный в Греции.

Архитектор Amanzo'e — Эдвард Таттл, который до этого проектировал несколько роскошных отелей (Amanpuri, Park Hyatt Paris, Amanjiwo etc) и частные резиденции в Лондоне, Лос-Анджелесе, районе Порт-Хели, Сингапуре, Таиланде и ряде других городов и стран. Греческий «Аман» выполнен в духе архитектурных традиций этой страны. Колонны, портики, очертания Акрополя, которые явно прочтываются в главном здании отеля, тонкая рябь на поверхности декоративного бассейна — все это создает особенную атмосферу исторического памятника в современном исполнении.

Конечно, нас интересует в первую очередь недвижимость, которая предлагается здесь на продажу, а не сам по себе отель. Но есть два момента, почему надо сначала внимательно приглядеться к отелю. Во-первых, владельцы вилл получают право пользования всей инфраструктурой Amanzo'e: от ресторанов до СПА — и, естественно, прекрасно обустроенной пляжной зоной. А во-вторых, архитектурный облик гостиничного комплекса по замыслу девелопера и архитектора распространится и на комплекс вилл, расположенный по соседству.

В этом, вероятно, главная особенность комплекса резиденций Aman Villas. Вот как происходит процесс строительства виллы. Для начала клиент выбирает тот участок, который ему по душе. Стоит оговориться, что все участки площадью от 2 акров (это примерно 80 соток) спланированы таким образом, чтобы открывался панорамный вид на море и побережье. К каждому участку уже привязан один из проектов вилл — в том же самом классическом стиле, что и здания отеля. В принципе клиент мо-

жет внести свои предложения по планировке, но только в сотрудничестве с главным архитектором проекта. А вот фасады и внешний вид неизменны. Все виллы должны соответствовать строгим требованиям дизайна и ландшафтной архитектуры, принятым в Aman Villas, таким образом, чтобы выдерживался общий стиль комплекса. Так что в результате это будет поселение, абсолютно гармоничное и само по себе, и в сочетании с рядом стоящим отелем.

Внутреннее согласие

А вот внутри, конечно, покупатель виллы может сделать любую планировку, интерьер, хоть бы и в стиле хайтек, если ему так захочется. Но только при одном условии: если он откажется участвовать в программе сдачи вилл в аренду, так называемой «Менеджмент программе» отеля.

Или, наверное, лучше сказать по-другому. Каждый покупатель виллы имеет право присоединиться к этой программе. В таком случае его домовладение будет сдаваться в аренду наравне с номерами на территории отеля, а сам он будет получать определенный процент от аренды. Но в таком случае интерьеры и внутрен-



PHOTO: RUSSIA

няя отделка должны быть согласованы с архитектором, чтобы они соответствовали особенностям и требованиям бренда Aman. Принимая участие в этой программе, владелец не только получает гарантированный доход и покрывает за счет этого траты на содержание дома, но получает и другие преимущества. Одной из главных обязанностей Aman является содержание вилл в исправном состоянии, включая также превосходный внешний вид и связанные с этим работы (покраска, декорирование, обустройство сада и обслуживание различного оборудования, включая бассейны виллы).

Повторю, участие в «Менеджмент Программе» не является обязательным условием. Но, отказавшись от него, владелец виллы не будет иметь возможности сдавать в аренду свое домовладение самостоятельно: любое коммерческое использование недвижимости на в Aman Villas возможно только в рамках упомянутой программы.

Право пользования

Следует отметить, что покупатель недвижимости в Aman Villas получит не право собственности на землю, а эксклюзивные права на пользование виллой на основе долгосрочного лизинга в течение 60 лет (с возможным продлением прав на 60 лет) на основе нотариально заверенных документов, оформленных кадастровым агентством в Порто-Хели.

Дело в том, что в настоящее время передача земли вне городских зон в прямую собственность не разрешена греческим законодательством. Проект закона, содержащий иное зональное деление земель и разрешающий прямую собственность на землю, проводится сейчас греческим правительством. По действующему законодательству отели и курорты могут сдавать свою землю и недвижимость лишь в долгосрочную 60-летнюю аренду. Таким образом, если указанный выше закон будет принят в течение ближайших 60 лет, обе стороны, участвующие в договоре, примут решение о передаче земли в прямую собственность владельца. В ином случае по истечении первых 60 лет срок аренды будет продлен еще на 60 лет.

Инвестиционный бонус

Стоимость домовладений составляет от \$3 млн до \$6 млн в зависимости от размеров здания.

Насколько выгодна такая покупка для частного инвестора? Вот что нам ответили на этот вопрос в управляющей компании: «Мы не можем дать точного ответа относительно годового дохода каждого инвестора — это зависит от того, как будет распоряжаться вложением каждый и исходить из расчета дней сдачи в аренду виллы в год. Мы рассчитываем, что средний доход составит 5% годовых, однако это самая оптимистичная оценка. Но мы ожидаем, что по аналогии с другими резиденциями Aman Resorts цены будут удваиваться в течение следующих семи-восьми лет, что приведет к значительному и ощутимому приросту прибыли для владельцев».

Таким образом, покупка домовладения в Aman Villas может оказаться инвестиционно привлекательной, хотя ожидаемый рост цены можно считать скорее приятным бонусом для владельца роскошной резиденции на берегу Эгейского моря, где можно проводить месяц-другой каждый год, а в остальное время окупать расходы на содержание виллы за счет сдачи в аренду.

Михаил Полинин



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС AMAN VILLAS	
Местоположение.....	Греция, Пелопоннес, 6 км от города Порто-Хели
Площадь застройки (га).....	более 96
Площади участков (га).....	от 0,8
Срок строительства виллы.....	два года с момента подписания соглашения о покупке
Инфраструктура от отеля Amanzo'e.....	рестораны и бары, закрытый и открытый бассейны (с учетом сезона), собственный обслуживаемый пляж, СПА, фитнес-центр, теннисные корты, доступ к собственной вертолетной площадке
Цена домовладения.....	\$3–6 млн
Девелопер и продавец.....	Dolphin Capital Investors
Срок окончания строительства.....	не предполагается, так как строительство зависит от инвестиций и начинается с каждым новым покупателем

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: местонахождение в курортной зоне, большая территория, хорошие видовые характеристики, единая архитектурная концепция, пятизвездный сервис
Отрицательные: существенные ограничения на использование недвижимости, права долгосрочной аренды, а не собственность

Откройте для себя другую Майорку!

ПАЛЬМА ДЕ МАЙОРКА: Роскошь и разнообразие

PORTOCOLOM: Неповторимость и классика

Средиземноморское солнце у кромки моря

Насладитесь завтраком с видом на прекрасный залив Пальмы. Посетите наш великолепный зал. Поселитесь в двух-, трех- или четырехкомнатной квартире класса "люкс". Остановите свой выбор на уютном районе Sant Agustí, всего в десяти минутах от центра города.

Bendinat Mar: Полностью оборудованные квартиры высочайшего качества, с подземными парковками и общим фитнес-залом, с тщательно спланированным бассейном, бассейном под открытым небом, спортивным залом и солярием.

ЛУЧШАЯ ИНВЕСТИЦИЯ С БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИЕЙ!
В ПРОДАЖЕ ОСТАЛИСЬ ПОСЛЕДНИЕ КВАРТИРЫ!

Настоящая Майорка с современным комфортом

Апартаменты и двухэтажные квартиры с 2 и 3 спальнями, виллы с 4 спальнями и собственным садом. Оборудование лучшего качества.

Просторные общие площади со средиземноморскими садами, двумя бассейнами - один из них размером в 750 кв.м, подземная парковка для Вашего автомобиля или катера.

Все это - всего лишь в 150 метрах от берега моря, неподалеку от порта, сохранившего облик рыбацкой деревни. Насладитесь прогулкой по прибрежному променаду, с его многочисленными барами и ресторанами, а также старинными домами.

www.portobendinat.com

Финансирование от:

c/ Ter 16 - Palma de Mallorca 07000
España - Tel: 971 17 19 75

Вот уже 25 лет мы соединяем на Майорке красоту и уровень жизни.

Информация и продажа по телефону: +34 971 405000
info@bendinat.com
www.bendinat.com

На сайте ИД «Коммерсантъ» вы можете оформить и оплатить заказ за несколько минут, не выходя из дома

подписка за считанные минуты

16+

реклама

Чтобы подписаться, достаточно:

Выбрать интересное вас издание в разделе «Подписка»

Указать контактные данные для доставки

Оплатить заказ любым удобным способом

1

2

3

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

kommersant.ru

- банковской картой
- через платежные системы «Яндекс.Деньги», Webmoney, Деньги@Mail.Ru, QIWI
- с помощью интернет-банкинга Faktura.ru и «Альфа-Клик»
- со счета мобильного телефона
- в салонах связи «Евросеть»
- через терминалы «Электронет»