



OFFRE DE SERVICES AUX PARTICULIERS POUR  
LE SUIVI ET LE DEVELOPPEMENT DE  
PROJETS IMMOBILIERS  
EN BULGARIE

Spécialisés dans la vente sur plan de résidences de grand standing dans la région de Varna depuis 2004, Eurosilex offre désormais l'assistance complète auprès des particuliers qui souhaitent bâtir leur propre maison dans la région de Golden Valley.

Eurosilex vous présente ici son nouveau service ainsi que les calculs de base correspondant à la construction d'une propriété sur un terrain de 500 mètres carrés.

Grâce à son expérience dans la conception et le développement de projets immobiliers pour plusieurs investisseurs, Eurosilex a mis en place un système de contrôle de l'investissement afin de protéger l'intérêt de ses clients ainsi que celui des utilisateurs finaux. Après avoir discuté votre projet d'idée conformément aux caractéristiques du terrain, nous assurons une assistance complète tout au long de la construction et après la livraison de la propriété.

Toutes les informations et chiffres présentés ci-dessous le sont à titre indicatif et peuvent être sujet à modifications.

## SUIVI ET DEVELOPPEMENT DE PROJET IMMOBILIER

Le département Développement d'Eurosilex conçoit, préparé et bâti avec succès plus de 1400 appartements et villas dans les régions les plus attractives de Bulgarie. Confiez vos projets à nos consultants professionnels pour vous assurer de la réalisation qualité et de la qualité de votre projet en matière de :

- Suivi quotidien
- Assistance administrative
- Régularisation de terrain
- Assistance au projet architectural
- Solutions publicitaires et de marketing
- Etudes approfondies du marché et du milieu des affaires
- Coordination quotidienne des travaux
- Service après-vente
- Conseil juridique
- Services de finition et d'ameublement
- Solutions d'aménagement
- Gestion immobilière et locative
- Service de vente
- Service de développement durable

Eurosilex dispose d'un réseau de designers, d'architectes, d'avocats, de conseillers en investissement et d'agents immobiliers qui comptent parmi les professionnels les plus talentueux en Bulgarie.

Le but d'Eurosilex est d'allier tous ces talents pour réaliser des propriétés avec un bon rapport qualité-prix. Reconnu pour sa rigueur, Eurosilex a été primé par l'International Homes pour la réalisation du Meilleur Appartement en 2006 et pour le Design Intérieur en 2008. La remise du prix, mondialement reconnu comme l'Oscar de la promotion immobilière, est organisé par Bentley et Daily Mail outre Manche.

Notre stratégie corporative consiste à conclure de partenariats basés sur les besoins de l'Investisseur et le potentiel de rendement complétés par les compétences d'Eurosilex sur le marché immobilier bulgare.

De la réception de la demande à la livraison du projet, Eurosilex offre une gamme complète de services à ses clients. Satisfaisant les exigences d'une clientèle internationale, Eurosilex s'est rapidement imposé sur le marché émergent de la Bulgarie.

## **OBLIGATIONS D'EUROSILEX**

### Relations avec les organismes et les autorités publics

- Contact régulier avec les autorités locales pour obtenir les permis nécessaires à la construction;
- Assurer la collecte de la documentation nécessaire au début de la construction;
- Répondre aux demandes des autorités locales à chaque étape du projet.

### Plans architecturaux

- Recommander un architecte de renom;
- Négocier et conclure un contrat avec l'architecte choisi;
- Assister efficacement l'architecte pour concevoir le projet immobilier conformément aux caractéristiques du terrain et aux souhaits du client.

### Construction

- Présenter au moins 2 sociétés de construction différentes;
- Négocier et conclure un contrat avec le constructeur choisi;
- Surveiller le bon déroulement des travaux de construction en respect du plan architectural.

### Vente aux utilisateurs finaux (sur demande exclusive de l'investisseur)

- Offrir le projet sur son site Internet et via son réseau d'agents immobiliers
- Mise à disposition des services suivants:
  - Visite sur place en Bulgarie;
  - Visite de l'appartement témoin (au centre-ville de Varna et/ou dans les projets livrés)
  - Conseil
  - Solution de financement
  - Service après-vente
  - Service de revente
  - Ameublement
  - Conseillers en maintenance/gestion
  - Service de location

## TERMES ET PRIX

### Acquisition d'un terrain viabilisé – Golden Valley\*

- Prix d'achat du terrain: 50EUR / m<sup>2</sup>;
- Transfert du titre de propriété: environ 3.5% du prix d'achat incluant honoraires notariés et taxes municipales.

### Suivi et développement de projet immobilier\*

- Option 1 : suivi jusqu'à l'obtention du permis de construire

Organisation et préparation du projet	5 000 EUR – Frais Eurosilex
Coût du travail d'architecte	5 000 EUR – Frais d'Architecte
Obtention des autorisations nécessaires à la construction	2 500 EUR – Taxes municipales

- Option 2: suivi jusqu'à la livraison du projet

Organisation et préparation du projet	5 000 EUR – Frais Eurosilex
Coût du travail d'architecte	5 000 EUR – Frais d'architecte
Obtention des autorisations nécessaires à la construction	2 500 EUR – Taxes municipales
Suivi de la construction	10 000 EUR – Frais Eurosilex

Les taxes pour l'obtention des permis nécessaires à la construction sont payables aux autorités municipales locales et ne sont pas soumises à la TVA.

Le délai maximum estimé jusqu'à la livraison du projet immobilier est de 1 an et demi.

### Coûts approximatifs de construction\*:

- Construction en BDC : 435 € TVA incl. / m<sup>2</sup>; aucun revêtement au sol ni mural, connexions eau et électricité installées.
- Finitions: 80 € TVA incl. / m<sup>2</sup>;
- Façades et zones vertes: 25 € TVA incl. / m<sup>2</sup>;
- Piscine « clé en main »: à partir de 600-650 € TVA incl. / m<sup>2</sup>; dépendant de la nature du terrain.

### Coût approximatif pour la réalisation d'une villa individuelle d'une surface bâtie de 150 m<sup>2</sup> sur 2 niveaux avec piscine\*:

163 000 euros (terrain, suivi de projet et de construction, construction, finitions intérieures et extérieures compris).

\* Les prix, frais et délais indiqués ci-dessus sont donnés TTC à titre indicatif en fonction des tarifs pratiqués en 2008.  
Document non contractuel.

## GOLDEN VALLEY VILLAGE REGION

Dominant la baie d'Albena, Golden Valley Village est situé à 17 km au nord de la ville de Varna et de son aéroport international.

A 4 km de l'une des plus belles plages de Bulgarie, cet ensemble résidentiel ouvert à l'année, se trouve au cœur d'une vallée luxuriante entre la station balnéaire d'Albena et la destination d'été populaire Kranevo. La station des Sables d'Or avec son Parc Aquatique et ses nombreux restaurants est à seulement 8 km en direction de Varna.

Bénéficiant de la proximité des résidences Golden Valley et Crystal Spa comprenant un practice de golf et un spa aux sources minérales, vous pouvez désormais investir dans un large choix de terrains viabilisés.

Eurosilex s'engage à livrer les infrastructures électriques, hydrauliques et routières pour l'ensemble des lots.



## GALERIE



**Golden Valley Region**



**La plage d'Albena**



**Kranevo**



**Crystal Spa – Le Centre Spa**



**Le Practice de Golf**

Merci de nous consulter pour plus d'informations:



**Eurosilex Ltd**

15, rue Russe  
Varna 9000  
Bulgarie

**Depuis l'étranger:**

tél.: +359 (0)52 664 646  
fax: +359 (0)52 613 773

**E-mail:**

[info@eurosilex.com](mailto:info@eurosilex.com)