

ПРОЕКТ

SUDARA – это кондоминиум-курорт, расположенный на живописном побережье Банг Тао и занимающий территорию около 35 000 кв. м (21-3-67,9 рай) вблизи очаровательного пляжа, одного из наиболее протяженных на Пхукете, длиной 6 км. Строительный проект будет включать 2 этапа: Sudara – 1 этап и Sudara – 2 этап. Площадь земельного участка Sudara – 1 этап составляет около 15 800 кв. м (9-3-50 рай) (которая подлежит окончательному разделению в соответствующих документах о праве собственности на землю).

Какие типы апартаментов доступны в SUDARA и в каком количестве?

Проект Sudara – 1 этап будет состоять из трех малоэтажных многоквартирных зданий, всего на 220 апартаментов.

Доступны апартаменты с 1, 2 и 3 спальнями площадью от 52 до 144 кв.м.

Когда будут готовы мои апартаменты?

Строительство начнется после получения разрешения на строительство соответствующего правительственного органа. Для завершения строительства всех зданий 1 этапа около 24 месяцев (с даты получения соответствующего разрешения правительства на строительство).

Будет ли предоставлен гарантийный период?

Да, мы предоставим 5-летнюю гарантию на несущие элементы конструкции и 2-летнюю гарантию на ненесущие элементы конструкции с даты регистрации кондоминиума.

Что входит в стоимость покупки?

Все кондоминиумы будут полностью укомплектованы встроенными гардеробными и шкафами, а также мини-кухней. Невстраиваемая мебель, бытовая техника, декоративные сувениры и необходимые предметы быта не включены, но пакет мебели и комплект для дома можно будет приобрести отдельно.

Могу ли я изменить дизайн своих апартаментов?

Кондоминиумы были спроектированы профессиональными архитекторами и инженерами и соответствуют необходимым строительным нормам и разрешениям, выданным соответствующими государственными органами. Никакие изменения внешнего вида и конструктивных элементов не допускаются.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ

Какие виды собственности доступны?

Права собственности на кондоминиумы могут принадлежать как иностранцам, так и тайским покупателям. Иностранцы могут приобрести до 49% площади всех апартаментов в проекте кондоминиума Sudara – 1 этап. Оставшиеся 51% могут быть приобретены на условиях возобновляемой аренды.

Максимальный срок аренды составляет 30 лет с последующим продлением на 30 лет.

**Срок аренды и продление договора аренды между застройщиком/продавцом и покупателем будут указаны в договоре.*

Какие затраты связаны с регистрацией права аренды (лизхолд) и права абсолютной собственности (фрихолд)?

Плата за регистрацию права аренды и гербовый сбор, т.е. сбор в размере 1.1% будет уплачен в компетентный Земельный Департамент при регистрации права аренды. Стоимость возобновления права аренды будет оплачена владельцем как арендатором на основании договора.

Плата за регистрацию права собственности или 2% от официальной оценочной цены (оцененной Министерством Финансов Таиланда), будет уплачена в компетентный Земельный Департамент при передаче и регистрации права собственности на помещение.

Другие применимые налоги на регистрацию права собственности будут включать следующее:

- Подоходный налог в размере 1% от цены продажи или оценочной цены, в зависимости от того, что выше.
- Специальный предпринимательский налог в размере 3.3% от цены продажи или оценочной цены, в зависимости от того, что выше.

**Арендатор несет ответственность за регистрацию права аренды и за гербовый сбор.*

**Застройщик/продавец и покупатель несут равную ответственность, т. е. 50/50, за уплату регистрационного сбора и налогов на право собственности.*

**Стоимость регистрации права аренды и права собственности будет указана в договоре между застройщиком/продавцом и покупателем.*

Доступна ли передача права аренды апартаментов?

Право аренды на апартаменты может быть передано в соответствии с условиями договора аренды с комиссией за передачу в размере 1.1%.

Насколько безопасна аренда кондоминиума?

Аренда кондоминиумов — это распространенная форма собственности для иностранцев, призванная защитить их инвестиции в кондоминиум.

Регистрация гарантирует, что права владельца признаются правительством и соответствующими органами.

Когда будет проходить регистрация?

Примерно через 90 дней после полной оплаты и регистрации кондоминиума.

Нужен ли мне юрист?

Мы рекомендуем Вам проконсультироваться с профессиональным юридическим консультантом, если Вы этого пожелаете. При необходимости мы можем порекомендовать несколько вариантов.

Какой тип визы доступен иностранцам, пребывающим в Таиланде?

Существуют различные типы виз для иностранцев, желающих въехать в Таиланд на краткосрочное или долгосрочное пребывание с целью учебы, работы, заключения брака, инвестиций и выхода на пенсию.

Рекомендуем проконсультироваться со специалистом по иммиграции или в консульстве/посольстве Таиланда для получения дополнительной информации.

ФИНАНСЫ

Могу ли я получить финансирование и ипотеку для моей квартиры?

Иностранцы могут получить финансирование для покупки недвижимости в Таиланде.

Мы рекомендуем вам проконсультироваться с вашим банком/финансовыми консультантами для получения дополнительной информации.

ПРИВИЛЕГИИ

Какие привилегии я получу как собственник?

Все владельцы будут иметь доступ к консьерж-услугам, которыми будет управлять команда Andara Resort & Villas Phuket (ARV), при условии одобрения собранием совладельцев такого назначения и привлечения ARV.

Владельцы резиденций Sudara также получают специальные привилегии и скидки на посещение ресторана SILK и спа-процедуры на территории курортного отеля Andara Resort & Villas.

Что включают в себя консьерж-услуги?

Наши консьержи на месте предоставят информацию и рекомендации о местных достопримечательностях, магазинах, ресторанах, кафе, развлечениях, ночных развлекательных заведениях, организуют прокат автомобилей и скутеров, занятия с личным тренером в тренажерном зале или зале для йоги, выездные посещения парикмахера или маникюра и т.д.

УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТЬЮ

Кто управляет объектом недвижимости?

Повседневное управление Sudara будет осуществляться отмеченной наградами специализированной управляющей компанией ARV.

Какие услуги будут предлагаться?

Собственникам будет предоставлен широкий спектр услуг, среди которых – управление жилой недвижимостью, уборка апартаментов, смена белья и стирка, уничтожение вредителей, забота о саде, чистка бассейна, общий сервис и ремонт, аренда автомобилей и скутеров, запись на стрижку, маникюр и педикюр, персональные тренировки в тренажерном зале и прочие целесообразные запросы по желанию покупателей. За все эти услуги будет взиматься отдельная плата.

ИНФРАСТРУКТУРА И ОБЩАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Управление общей зоной и сопутствующими помещениями будет производиться командой Andara без выходов.

Какая инфраструктура и услуги доступны?

Инфраструктурные объекты и услуги, предлагаемые в Sudara, включают следующее:

- Частные внутренние дороги с круглосуточной охраной
- Зарядные устройства для электромобилей
- Бассейны, клуб и тренажерный зал
- Коворкинг и терраса на крыше с зоной барбекю
- Детская игровая зона
- Широкополосный доступ в Интернет на общей территории
- Подземная парковка
- Электро- и водоснабжение осуществляется Провинциальным управлением энергоснабжения
- Ежедневная уборка мест общего пользования, услуги по садоводству и ландшафтному дизайну
- Борьба с вредителями в местах общего пользования
- Ежедневный сбор мусора и утилизация отходов
- И любые другие услуги, необходимые для общественных мест или в интересах собственников

Какова ежемесячная плата за общую зону?

Все собственники должны будут вносить свой вклад в содержание общественных и инфраструктурных объектов и оплачивать услуги, предоставляемые в соответствии с Правилами и положениями юридических лиц кондоминиумов, зарегистрированными и утвержденными Земельным управлением.

Этот обязательный платеж называется платой за обслуживание общей территории, он будет рассчитываться на основе общей площади Вашего апартамента. Плата за обслуживание помещений общего пользования в Sudara составит 95 бат за кв.м в месяц. Эта плата будет взиматься ежегодно и может время от времени меняться в зависимости от фактических расходов, понесенных в финансовом году.

Что такое амортизационный фонд?

Собственники также должны внести свой вклад в специальный фонд ("Плата в амортизационный фонд") на капитальный ремонт, замену и/или модернизацию инфраструктуры зданий и объектов общего пользования.

Взнос в амортизационный фонд составит 700 бат за кв.м. и взимается в момент покупки.

Эта сумма будет зарезервирована до тех пор, пока она не понадобится, и фонд будет пополняться только время от времени по мере необходимости после одобрения на собрании совладельцев.

**Обратите внимание, что это стандартная практика.*

УПРАВЛЕНИЕ РЕЗИДЕНЦИЕЙ

Управление резиденцией будет осуществляться командой ARV на месте 7 дней в неделю, чтобы обеспечить оговоренный уход за Вашими апартаментами.

Какие услуги будут предлагаться?

Управляющий и команда позаботятся о том, чтобы Ваш апартамент содержался в хорошем состоянии на протяжении всего Вашего пребывания или во время отсутствия. Собственникам будет предоставлен полный спектр услуг, включая индивидуальное управление резиденцией (при условии оплаты услуг и желания покупателя), технический осмотр, услуги по уборке, уход за садом и бассейном на территории, страхование, борьбу с вредителями, интернет и ТВ-подписку, услуги замены белья и прачечной, бухгалтерские услуги и т. д.

Какова плата за услуги управления моими апартаментами?

Плата за управление резиденцией начинается примерно с 5500 бат за апартамент с 1 спальней, 7000 бат за апартамент с 2 спальнями и 8000 бат за апартамент с 3 спальнями ежемесячно.

Прейскурант услуг по управлению апартаментом можно получить у менеджера Andara за 12 месяцев до завершения строительства вашего объекта.

ПРОГРАММА АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ

Andara Management управляет программой аренды Sudara, предлагая владельцам возможность получать доход от аренды своей собственности в случае своего отсутствия.

Владельцу необходимо будет купить комплект мебели и посуды, чтобы присоединиться к программе аренды Sudara и заключить с менеджментом Andara договор об управлении арендой.

Могу ли я сдать свой апартамент в аренду самостоятельно?

Да, если Вы сдаете жилье в долгосрочную аренду (от 1 месяца и более), ограничений нет. Вы можете сдавать в аренду на выбор: напрямую, или через Sudara Rentals или сторонних агентов. Мы рекомендуем собственникам сдавать свое жилье через Sudara Rentals, которым управляет менеджер Andara, поскольку менеджер и команда находятся на территории комплекса, что позволит оперативно решать любые проблемы, которые могут возникнуть в Вашем апартаменте.

**Чтобы присоединиться к программе аренды Sudara, владельцу необходимо будет купить комплект мебели и товаров для дома Sudara, заключить договор об управлении арендой с менеджером Andara; и подписать программу проживания, включая страхование имущества и ответственности, подписку на интернет-услуги и ежегодную борьбу с вредителями.*

Могу ли я оставаться в своих апартаментах, если присоединюсь к программе аренды?

Да, вы можете жить в своей квартире, даже если вы участвуете в арендной программе. Чтобы гарантировать, что управляющая компания может эффективно управлять и сдавать квартиру в аренду, владельцы могут устанавливать открытые сроки аренды. Пожалуйста, сообщите о доступности вашей квартиры управляющей компании, чтобы обеспечить бесперебойный процесс сдачи в аренду. Сообщая команде по аренде о вашем личном пребывании заранее, по крайней мере, за рекомендуемые 30 дней, позволит управляющей компании оптимизировать аренду, подстраиваясь под ваш график.

На какой доход от аренды я могу рассчитывать?

В Sudara не предлагается гарантированный доход, однако мы ожидаем доход в размере около 7–8%, учитывая местоположение, качество строительства и тот факт, что комплексом управляет компания ARV, известная своей заботой и вниманием к деталям, от управления жилыми помещениями до удобств Sudara, таких как бассейны в павильоне, лаунджи под открытым небом, тренажерный зал и другие объекты общего пользования.

Каково распределение арендной платы между Sudara Rentals и владельцем?

Sudara Rentals будет получать 15% от общего дохода, полученного в рамках программы аренды.

Как выплачивается мой доход от аренды?

Доход от аренды будет выплачиваться компанией Sudara Rentals каждые 6 месяцев на указанный Вами банковский счет.

**Любые комиссии и сборы, связанные с банковскими переводами, будут нести владелец/бенефициар.*

Кто платит за коммунальные услуги в моих апартаментах?

Расходы на коммунальные услуги в арендуемом апартаменте покрываются арендаторами. Требуется внести залог за коммунальные услуги за два месяца.

С собственников, не участвующих в программе аренды, плата за коммунальные услуги будет взиматься ежемесячно на основе фактического потребления.

**Подробную информацию о коммунальных платежах и сборах предоставит менеджмент Andara.*

Какими налогами облагается доход от аренды?

Доход от аренды, получаемый владельцем-нерезидентом (иностранцем) облагается подоходным налогом в размере 15%. Арендный доход, получаемый налоговыми резидентами Таиланда, облагается подоходным налогом в размере 5%.

ДОМАШНИЕ ЖИВОТНЫЕ

Разрешены ли домашние животные?

Нахождение на территории домашних животных не допускается.

Отказ от ответственности

©2024 Авторские права принадлежат Princess Villa Ltd. Все права защищены. Информация в "Часто задаваемых вопросах" предназначена исключительно для общего ознакомления. Вся содержащаяся информация может быть изменена без предварительного оповещения. Графики платежей являются ориентировочными.

Застройщик/продавец не несет никакой ответственности, не следует полагаться на точность, правдоподобность и полноту какой-либо информации или сообщений, представленных здесь. Информация в "Часто задаваемых вопросах" не является предложением или приглашением подписать какие-либо активы или приобрести их, и ничто, содержащееся в данном документе, не может служить основанием для какого-либо договора или обязательства.