

FAQ (Часто задаваемые вопросы)

1. Какие платежи должен сделать покупатель виллы?

Тип виллы	Участок	Площадь застройки	Цена
А 4 спальная	~1 500 м ²	~1 183 м ²	от 260 млн THB
В 5 спальная	~1 570-1 600 м ²	~1 175-1 245 м ²	от 280 млн THB

График платежей:

- 500 000 THB — депозит на бронирование
- 35% — в течение 30 дней после подписания Off-Plan Reservation Agreement
- 15% — завершение фундамента
- 15% — завершение конструкции
- 10% — завершение стен и установки окон
- 15% — завершение покраски и внутренних отделок
- 10% — передача виллы

Разовые и регулярные платежи:

Sinking Fund: 1 000 THB / м² застроенной площади (единовременно при передаче)
Коммунальная плата (Common Area Fee): 60 THB / м² / месяц (оплата за год вперёд)
Опциональный пакет обслуживания виллы: 70 THB / м² / месяц
(профилактика, бассейн, сад, уборка, отчёты, платежи и т.д.)

Госпошлины и налоги:

Регистрация leasehold и пошлина: ~1.1%
Пошлина за freehold: ~2%

Дополнительные налоги:

Специальный налог (Specific Business Tax): 3.3%
Подоходный налог (Corporate Income Tax): 1%

Расходы по налогам и сборам распределяются в финальных соглашениях.
Коммунальные ресурсы:счета за воду и электричество — по факту потребления.

2. Планировки с размерами



Тип А 5 спальная вилла

- Участок: ~1 600 м²
- Основное здание: 390 м²
- Сервисный блок: 59 м²
- Пруд: 141 м²
- Прогулочные дорожки: 440 м²
- Бассейн: 142 м²
- Открытая лаунж-зона (Sala): 27 м²
- Насаждения: 184 м²
- Прочие зоны: 187 м²
- Общая площадь: ~1 300 м²
- Все площади ориентировочные

Тип В 4 спальная вилла

Участок: ~1 500 м²

Основное здание: 362 м²

Сервисный блок: 66 м²

Пруд: 125 м²

Прогулочные дорожки: 385 м²

Бассейн: 151 м²

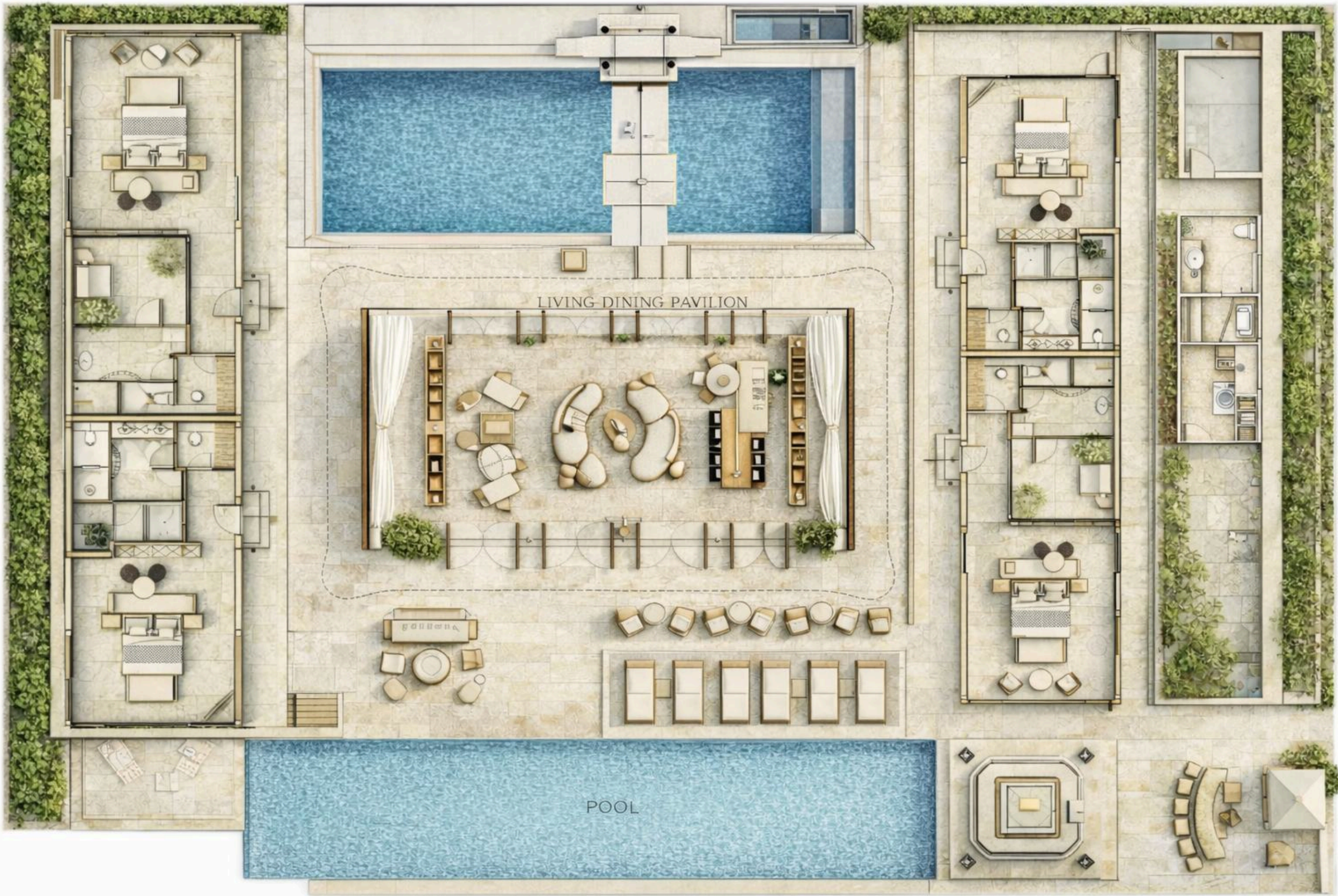
Открытая лаунж-зона (Sala): 27 м²

Насаждения: 192 м²

Прочие зоны: 192 м²

Общая площадь: ~1 200 м²

Все площади ориентировочные



3. Как оформляется владение юридически?

Для иностранцев:

Здание — freehold

Земля — registered leasehold 30 лет, с
возможностью продления ещё 2 × 30 лет

Лиз регистрируется в Land Office и может быть
передан

Для тайских граждан:

Можно оформить землю freehold после
завершения межевания.

Документы:

- Договор бронирования (Reservation Agreement)
- Договор бронирования объекта на этапе строительства (Off-Plan Reservation Agreement)
- Договор аренды (Villa Lease Agreement)
- Договор управления виллой (Villa Management Agreement)
- Договор аренды для сдачи в рент (Rental Agreement (опционально))

До регистрации лиза все платежи считаются предоплатой за будущие права leasehold, а не покупкой.

4. Какой план платежей?

- 500 000 THB — депозит на бронирование
- 35% — в течение 30 дней после подписания Off-Plan Reservation Agreement
- 15% — завершение фундамента
- 15% — завершение конструкции
- 10% — завершение стен и установки окон
- 15% — завершение покраски и внутренних отделок
- 10% — передача виллы

Также Sinking Fund и Common Area Fee.

Sinking Fund: 1 000 THB / м² застроенной площади (единовременно при передаче)

Коммунальная плата (Common Area Fee): 60 THB / м² / месяц (оплата за год вперёд)

Опциональный пакет обслуживания виллы: 70 THB / м² / месяц (профилактика, бассейн, сад, уборка,
отчёты, платежи и т.д.)

5. Есть ли программа аренды?

Да. Владелец может подключиться.

Распределение дохода:

40% — владельцу

60% — управляющей компании

Перед распределением удерживается 3% FF&E reserve.

Налоги:

Иностранцы — 15% withholding tax

Тайские резиденты — 5%

Краткосрочная аренда до 30 дней возможна только в рамках официальной программы, после получения hotel license.

6. Включены ли мебель и техника?

Включено:

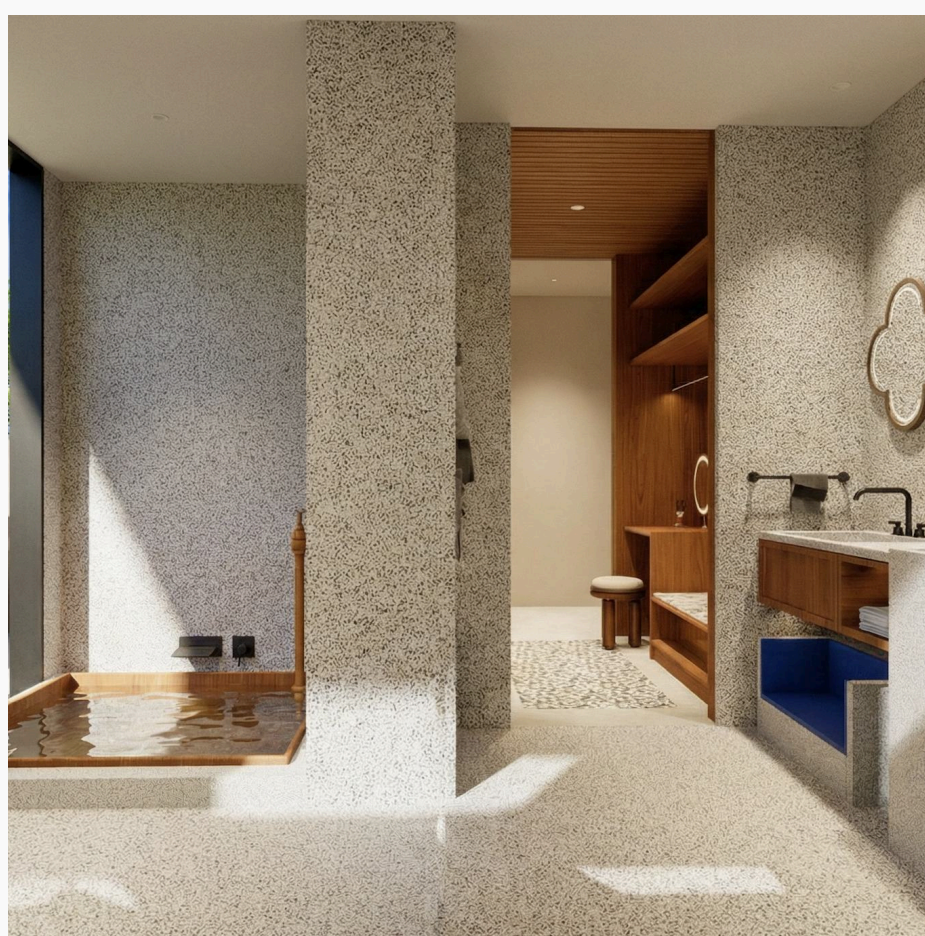
- ✓ Встроенные кухни
- ✓ Встроенная техника (духовка, посудомойка, плита и т.д.)
- ✓ Встроенные гардеробы
- ✓ Полная отделка
- ✓ Сантехника Toto/Cotto и Gessi/Grohe
- ✓ Бассейн, дорожки, ландшафт

НЕ включено:

- ✗ Мебель (диваны, столы, кровати и т.д.)
- ✗ Декор, картины
- ✗ Шторы
- ✗ Посуда, текстиль

FF&E/OS&E пакеты доступны дополнительно.

7. Какие материалы используются?



Материалы курортного уровня:

- Железобетон
- Сталь / дерево
- Бетонные / лёгкие стены
- Крыша: бетон / alang-alang synthetic / черепица
- Полы: керамогранит / камень
- Дорожки: sand-wash / stone
- Окна: алюминий + закалённое стекло
- Сантехника: Toto/Cotto, Grohe/Gessi, ванны Cristina

Могут быть заменены на равноценные или лучше.

8. Есть ли умный дом?

Базовая инфраструктура есть:

- ✓ Wi-Fi
- ✓ IPTV
- ✓ Система пожарной безопасности
- ✓ Разводка кабеля

Полный “**smart home**” (управление светом, шторами, АС, охранной системой) — опционально, как Client Variation.

9. Сроки завершения и количество vill

Количество vill	8 vill (A1–A4 и B1–B4)
Средний срок строительства vill	~24 месяца
Готовность к эксплуатации	~730 дней от даты договора
Планируемый срок полного завершения проекта	31 августа 2029
Гарантийный период	1 год после передачи

Если проект задерживается без уважительных причин — девелопер **платит** компенсацию.

10. Что такое IEA?

Отдельного документа IEA нет.

Структура инвестирования — это:

- Договор бронирования (Reservation Agreement)
- Покупка на этапе строительства (Off-Plan)
- Договор аренды / Передача полной собственности (Lease Agreement / Freehold Transfer)
- Договор управления (Management Agreement)
- Договор аренды для сдачи в рент (Rental Agreement)

Если клиент хочет **escrow/инвест-схему** — возможно, обсуждается отдельно.

11. Можно ли менять дизайн или планировку?

Да, через Client Variation.

Процесс:

1. Клиент отправляет запрос
2. Девелопер оценивает
3. Выписывает стоимость + изменение сроков
4. Клиент оплачивает Variation Cost + 20% Variation Fee
5. Вносятся изменения

Мелкие улучшения девелопера **не требуют согласования**, если качество не ухудшается.

12. Какой доход от аренды (yield)?

7% гарантированная доходность на 3 года
Плюс раздел прибыли 40/60
Плюс рыночная доходность в сильные годы
Итоговый IRR может быть выше 7%, в зависимости от загрузки

13. Какая ожидаемая капитализация?

Гарантируется: 7% годовых дохода 100% buyback через 7 лет Рынок может дать доп. upside, но это не гарантируется	Математика: $7\% \times 7 \text{ лет} = 49\%$ чистого дохода + полный возврат капитала
---	--

14. Растёт ли стоимость земли?

По данным рынка Пхукета:

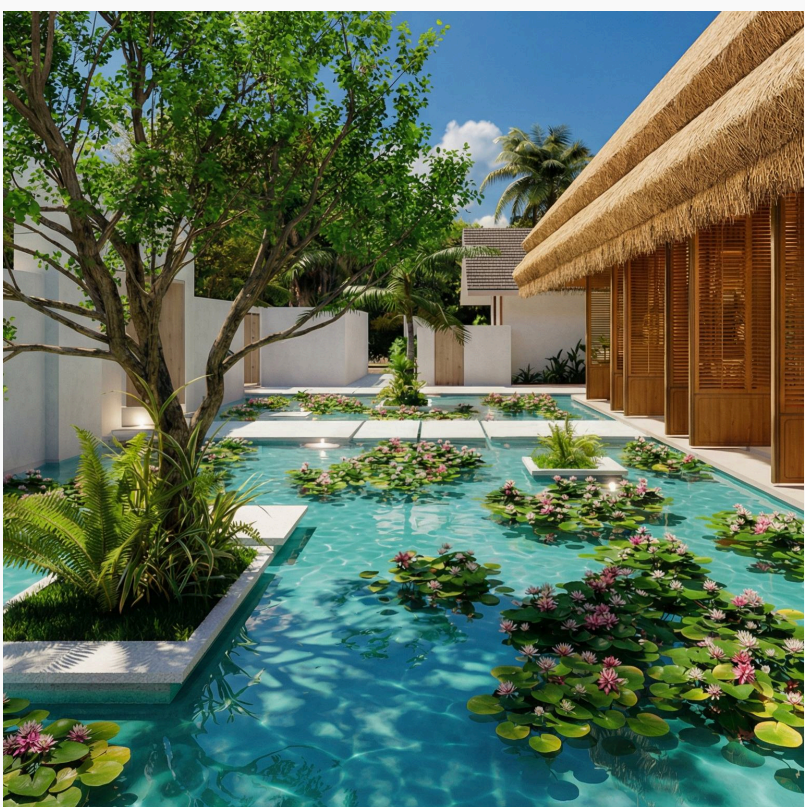
- ↑ Рост туризма: +170%
- ↑ Рост рынка недвижимости: +30%
- ↑ Высокий спрос в сегменте luxury
- ↑ Грядут большие инфраструктурные проекты

Это создаёт позитивную тенденцию для капитализации.

15. Кто обслуживает виллу, когда владельца нет?

- Включено в Common Area Fee:
- ✓ 24/7 охрана
 - ✓ Уборка и управление инфраструктурой
 - ✓ Сад, территории
- Опционально (70 THB / м² / мес):
- ✓ Профилактика
 - ✓ Уборка
 - ✓ Чистка бассейна
 - ✓ Борьба с вредителями
 - ✓ Административная поддержка

Если вилла в аренде — поддерживается в **hotel standard**.



16. Какая система безопасности?

- Охрана 24/7
- Пожарные датчики
- Качественная фурнитура
- Есть инфраструктура для CCTV и signal systems
- Полная smart-security система — опция

17. Какие контракты подписывает покупатель?

- ✓ Договор бронирования (Reservation Agreement)
- ✓ Договор бронирования объекта на этапе строительства (Off-Plan Reservation Agreement)
- ✓ Договор аренды / Договор о приобретении в полную собственность Villa Lease Agreement (или Freehold Purchase — для тайцев)
- ✓ Договор управления виллой (Villa Management Agreement)
- ✓ Договор аренды для сдачи в рент (Rental Agreement (опционально))

Все документы проходят регистрацию в Land Office или заверяются юристами.

