1. ***Технико-экономические показатели (ТЭП)***

Расстояние до пляжа Най Харн - 750 метров

Расстояние до пляжа Равай - 850 метров

*Начало строительства* - апрель 2024

*Срок сдачи* - 1 квартал 2026 г

Всего 2 здания - 228 апартаментов

Здание 1- 109 юнитов. Здание 2 - 119 юнитов:

139 - студий, 54 - односпальных,

28 - двуспальных, 7- трехспальных

***Размеры апартаментов:***

Студия от 33.5 кв.м.

1 комн от 57.06 кв.м.

2-комн от 99.62 кв.м.

3-комн от 167.49 кв.м.

Общая площадь - 3 Rai 1 Ngan 44 Wah2 / (5 300 м.кв)

Общая жилая площадь с балконами - 13 668, 67 м.кв

Площадь коммерческой площади - 2 500, 04 м.кв.

1 билдинг - 7 этажей и подземный паркинг

2 билдинг- 8 этажей

Эксплуатируемая крыша - 525 м кв

Паркинг 2036 м.кв - 74 мест для авто

Высота потолков - 2.7 м чистовая

Зеленые перегородки на балконах 2,7 м

Расстояние между 1 и 2 зданием - 13,5-16,5 метра в зависимости от места

Размеры бассейна: длина- 55 м, ширина- 7,7 и в рест зоне 13,5. глубина 1,2 м

1. ***Земельный участок***

Земля, на которой строится проект Sunny Moon в собственности у Застройщика (чанот), залога и обременений нет, земля полностью оплачена

1. ***О компании***

Наша компания 12 лет на рынке, есть успешные проекты в Украине, Грузии, Молдове, Румынии и на Бали.

На Бали у нас уже есть построенные комплексы вилл:

Sunny Village Berawa - 28 вилл и таунхаусов,

Sunny Village Batu Bolong - 14 таунхаусов,

Sunny Cuddles - 25 вилл и лофтов,

Sunny Aparts I - на 42 апартамента  
Umalas Premier Project - 30

А также на этот год запланировано введение в эксплуатацию:

Sunny Aparts II - 50 апартов,

Sunny Aparts III - 62 апартамента,

Sunny Berawa Ocean - 9 таунхаусов,

AMO Residence - 3 люксовые пятиспальные виллы,

Sunny Ocean View Uluwatu на начало 2025 года – пятизвездочный курорт и кондоминиум в одном.

Наш проект Sunny Ocean View Uluwatu также - триумфатор престижной архитектурной премии Indonesia Property Awards от Guru Property - это мировой уровень. Мы стали одними из лучших и единственным иностранным девелопер и в Индонезии, кто получил награду 👏

Ссылка на гугл диск с нашими проектами на Бали:

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/10hdu5ixU7XDaTHvIhlfIziaZK9E2Chh9/edit#gid=1656613655>

Полезные ссылки:

***1. Sunny Village Berawa***:<https://www.agoda.com/sunny-village/hotel/bali-id.html?cid=1844104&ds=EjnKwa2l7ccFh1bv>

***2. Sunny Village Batu Bolong:*** <https://www.booking.com/Share-sgzgNKb>

***3. Sunny Cuddles:*** <https://drive.google.com/drive/folders/1UY2yWSrx77_m9xP_EBhRsunPI1NqAGTo>

***4. Sunny Aparts I (запуск в марте 2024):***

Локация <https://maps.app.goo.gl/yKZMWW5RcyCQoJwS6>

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1sWzGvg5ifReyVQpNQm2922-vQpyjHxtj>

***5. Sunny Apart II:***

Локация <https://maps.app.goo.gl/6CPCxRJ8f23VrUKJ6>

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1RbtUuJdFIxcjtkNltLtPc9CdJuG9Yebe>

***6. Sunny Aparts III:***

Локация <https://maps.app.goo.gl/TzNTo3CuYY3LMw4R6>

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1L9_UxyLuSnsGtwI00lfQCMMcee6RLO60>

***7. Sunny Berawa Ocean:***

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1Eup0njMRG3iP_5U2bYmNp-HZbZfgs2fW>

***8. ⁠AMO Residence:*** Локация <https://maps.app.goo.gl/fQJ3m6BxvD3FCGJs7?g_st=ic>

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1BlXPYULE7WlRg3Gg-VLnTlWtfn0Ycnsz>

***9. ⁠Sunny Ocean View Uluwatu (5-звездочный курорт и кондоминиум):***

Локация <https://maps.app.goo.gl/zWAvju>

Видео <https://drive.google.com/drive/folders/1aVhVlqY670qx2cWj2hemdXFBDujldikk>

1. ***Инфраструктура проекта***

Наш экстерьер имеет стиль «Бионика» - это направление в дизайне, сочетающее научные и технологические достижения с природными формами и натуральными текстурами. Характерные черты – тесная связь естественности и высоких технологий, что делает интерьер «многогранным», уютным и одновременно практичным. В прошлом году мы получили награду за лучший дизайн.

Наш интерьер имеет стиль «Джапанди», то есть сочетает нордическую утонченность, любовь ко всему натуральному, практичность и японский минимализм с его теплыми оттенками, грамотно продуманной планировкой и организацией хранения.

***Что входит в нашу инфраструктуру:***

Аюрведический Центр

Эксплуатируемая крыша с зонами для прогулок и фото зонами

Кинотеатр на крыше

Коворкинг-пространство с раздельными помещениями для встреч

Библиотека

Тренажерный зал

СПА и хамам

2 бара

Ресторан

Игровая комната для детей разных возрастов

Игровая комната для взрослых с бильярдом, теннисом, Playstation и VR зоной

Система "Умный дом"

Охрана 24/7

Прачечная на 1 этаже билдинга 2

1. ***Мебель***

Цена включает ремонт, премиальную сантехнику Grohe, Toto; премиальную бытовую технику Teka; премиальная индонезийская мебель из teak wood. Все деревянные элементы и мебель - производство Индонезия, кроме кровати и дивана - это заводской Китай очень высокого качества.

Входная дверь - с электронным доступом

Окна - Sunflex Германия - 2 камеры

Инженерные коммуникации - центральная система кондиционирования

Вентиляция приточно-вытяжная

Умный дом - Автоматические шторы, электронный замок, свет, охрана 24/7

Розетки и выключатели - Schneider, Siemens

| 1. Телевизор | Samsung Корея |
| --- | --- |
| 2. Холодильник | Встроенный холодильник Teka Германия |
| 3. Плита | Индукция студии, 1К - двойная; 2К, 3К – четырех конфорочная Teka |
| 4. Вытяжка | Teka |
| 5. Стиральная машина | Teka (в 1-комн, 2-комн, 3-комн) |
| 6. Микроволновка | Teka |
| 7. Мойка и Смеситель на кухне | Мойка Teka stainless steel с покрытием, кран на кухне Grohe Германия |
| 8. Столешница | Столешница искусственный камень |
| 9. Напольный унитаз, душевая система со стеклянными перегородками, раковина | Смеситель и душ Grohe Германия, унитаз и раковина Toto Япония |
| 10. Зеркало | С подсветкой 90\*70 |
| 11. Мебель - полки в с/у | Из дерева |
| 12. Кровать king size | 180Х200 см |
| 14. Будет ли текстиль, посуда, столовые приборы, предметы интерьера? | Доп.укомплектование за отдельную плату, перед запуском в аренду |
| 15. Сейф | Да |
| 16. Какая мебель на балконе? | Стол и стулья из ротанга |

1. ***Инфраструктура локации***

**Ближайшие соседи-конкуренты:**

The one <https://maps.app.goo.gl/6xdkqBUcDmjaqYqo6>

Utopia <https://maps.app.goo.gl/2wDVC8PDxWeEcvm2A>

Essence <https://maps.app.goo.gl/ywKmpx7VEzfZKYiU6>

Wyndham La Vita <https://maps.app.goo.gl/kUG6xjf26P8ttbf6A>

Wyndham Grand Nai Harn <https://maps.app.goo.gl/sedgG4p6cUNmcxZC9>

Calypso Garden Residences <https://maps.app.goo.gl/sB6u8RhQ5v41sVzc9>

Sansuri Phuket <https://maps.app.goo.gl/iexQCycAcosJbLrB6>

California <https://maps.app.goo.gl/LyqLpyVzxZXaij2C7>

**Рестораны:**

Avo Kitchen and Wine <https://maps.app.goo.gl/UhEByLd4LNYyDzWt8>

Chez Nous - La Boulangerie- Французский ресторан <https://maps.app.goo.gl/6qn7j4ZrdBhXHsbc7>

Чехов <https://maps.app.goo.gl/NCGQatstEv1PhtNC7>

Veranda <https://maps.app.goo.gl/A3DwJMaveGHtuCRz7>

Georgian House <https://maps.app.goo.gl/dz8em8z4X5tpjU9K7>

Rock Salt <https://maps.app.goo.gl/V66RWshMehxvvdas9>

Cosmo Restaraunt <https://maps.app.goo.gl/sayyx1N89AJW5qZt5>

Creme Cafe <https://maps.app.goo.gl/iEBZFPSsWpfRv4jd6>

**Школы и детские сады:**

KinderVille <https://maps.app.goo.gl/KXsJp5BEVGUkzcex5>

Jumanji" (Rawai) <https://maps.app.goo.gl/6EFeW5h1eCbBQFRn6>

Школа и Детский сад "Киндервиль" <https://maps.app.goo.gl/KXsJp5BEVGUkzcex5>

Montessori International Kindergarten "Tree" <https://maps.app.goo.gl/s3qyMPCMKPTyn4jK8>

Growing Minds Phuket Kindergarten & Learning Center <https://maps.app.goo.gl/o7cBdqgqhcoe3D7L7>

ABC International Nursery and Pre-School <https://maps.app.goo.gl/VGRbs7wRRVBwZh1EA>

Kindergarten LITTI KIDS <https://maps.app.goo.gl/KScYsKEihCt8bxbA7>

Детский сад Сказка ​​ <https://maps.app.goo.gl/zBaxLrbfjsxixwE3A>

**Клиники:**

LYFE Medical Wellness <https://maps.app.goo.gl/wx7vYoRUQ8UUDRL59>

Andaman clinic rawai <https://maps.app.goo.gl/3CYVEFYwXVUFgpeX8>

Bodifly Clinic Rawai <https://maps.app.goo.gl/mc9JafUPLfFgvFwr6>

**Ветеринарные клиники:**

Vetmed animal hospital phuket <https://maps.app.goo.gl/XHegVut8ou7moCxw7>

Thonglor Chalong Phuket Pet Hospital <https://maps.app.goo.gl/YK5KtRF6WHWLRnyx7>

I RAK PET hospital Phuket <https://maps.app.goo.gl/WcyL1Kcs8K39s4nU9>

**Туристические места/достопримечательности:**

Пляж Nai Harn <https://maps.app.goo.gl/mjGjeiHJw1CuR6wj8>

Пляж Yanui <https://maps.app.goo.gl/d63iQgzXAwQAquYw7>

Смотровая Мыс Промтеп <https://maps.app.goo.gl/spqpehGUht8T8KtW9>

Yanui Beach <https://maps.app.goo.gl/HMrETscSkVUVoDS76>

Windmill viewpoint <https://maps.app.goo.gl/HMrETscSkVUVoDS76>

Озеро для пробежек и прогулок <https://maps.app.goo.gl/M8iTwkby5FoGkAwt5>

Смотровая Black rock <https://maps.app.goo.gl/iFE3iQ8AryLTbC8Q7>

Big Buddha <https://maps.app.goo.gl/tZMSp6aY1G5mSmC57>

**Places to visit in Nai Harn and Rawai region:**

* Nai Harn Beach <https://maps.app.goo.gl/mjGjeiHJw1CuR6wj8>
* Yanui Beach <https://maps.app.goo.gl/d63iQgzXAwQAquYw7>
* Nui Beach <https://maps.app.goo.gl/HvVskoryp9n3JBHm9>
* Windmill viewpoint <https://maps.app.goo.gl/QZJbGJ4kVNExxm579>
* Nai Harn Lake <https://maps.app.goo.gl/M8iTwkby5FoGkAwt5>
* Nai Harn Temple <https://maps.app.goo.gl/2R5dTvRunz8XWAL18>

# Phra Phrom Square <https://maps.app.goo.gl/K6yesnTYR3RFguaS7>

* Black Rock Viewpoint [https://maps.app.goo.gl/iFE3iQ8AryLTb](https://maps.app.goo.gl/iFE3iQ8AryLTbC8Q7)

# Rawai Park for kids <https://maps.app.goo.gl/Wa3V7bCRjYQyNDrZ6>

# MALAIPINK ATV & UTV ADVENTURE <https://maps.app.goo.gl/b7CwiV1uqfWrW7Je9>

# Phuket Safari Pang Chang Sai Yuan <https://maps.app.goo.gl/YGchLo2DXsLhLsHR7>

# Gold Shooter Club <https://maps.app.goo.gl/Ny7gfDkhYtFP2VPRA>

# Zima Spa&Wellness <https://maps.app.goo.gl/2nWt5xzMmYJSdaMN9>

* The Spa at The Nai Harn <https://maps.app.goo.gl/a839q5FS6kmPPfre7>

# Nibbana Space - Yoga, Sauna, Soundhealing, Meditation, Vegan Cafe <https://maps.app.goo.gl/A16yLZoX8EVq49tc9>

## Plenary Salon <https://maps.app.goo.gl/LKxayUZeWKLYVHtq7>

# L’atelier barbershop <https://maps.app.goo.gl/Qs4SyZGHiqcPnD1E7>

# The Longshort Phuket Barber At Nai-Harn, Rawai <https://maps.app.goo.gl/vAuer2Uwk55eUXmu8>

# AVO Kitchen & Wine <https://maps.app.goo.gl/sGcLNkRBJgnKUBty9>

# BOOST | Cafe & Restaurant Phuket <https://maps.app.goo.gl/dE3iAVns7Z89RMwY9>

* Rock Salt Restaurant <https://maps.app.goo.gl/sCULSD8cr89vqwaQ9>

# Cannelle Naiharn - Bakery & Co. <https://maps.app.goo.gl/DYPPJfKLFBkotYGL9>

# La Cantina Steak House & Pizzeria <https://maps.app.goo.gl/pNidyzR8kFivRXdy9>

* Nai Harn Gym <https://maps.app.goo.gl/Kgdq5EDdFsCsZx7GA?g_st=it>
* Stay Fit Gym <https://maps.app.goo.gl/ihM8fQHEv1LkpzSt5?g_st=it>

# Absolute MMA Thailand <https://maps.app.goo.gl/PbsvhHGYh27Ud2Ht8>

# Powerhouse Phuket <https://maps.app.goo.gl/opCVqsgPRkPwxqqh6>

# Born to Roll - Brazilian Jiu-Jitsu <https://maps.app.goo.gl/cowDKjJzyiZZEnyV9>

## Sinbi Muay Thai Training Camp - Phuket <https://maps.app.goo.gl/oW854RVKwjSYSCVD9>

1. ***Доходность***

Есть 2 варианта доходности:

1- от перепродажи недвижимости. За время строительства квартиры вырастут в цене до 40 %

2- от сдачи в аренду. Доходность - 12,56 %

***Расчет:***

Цена апартамента - 122 000 $

Стоимость суточной аренды - 95$

Среднегодовая заполняемость - 70%

Валовый ежемесячный доход - 1 995 $ или 23 940 $ в год

Расходы УК на сервис (уборку квартир, бассейна и тд) - 23-26 %.

УК берет за свои услуги от валового годового дохода - 10%

***Чистый годовой доход - 12,56 %***

1. ***Условия продажи***

Формы собственности: лизхолд и фрихолд

***Фрихолд -*** это частная собственность. Владелец может продавать, покупать, дарить, наследовать или сдавать в аренду объект недвижимости. При покупке иностранный гражданин получает гербовое свидетельство «чанот».

***Лизхолд-*** это владение собственностью на основании долгосрочной аренды Собственник может распоряжаться недвижимостью ограниченный срок – 90 лет. Недвижимость может быть продана, подарена, передана по наследству, завещана собственником. Также выдается чанот, но с указанием сроком действия договора.

Плюсы лизхолда:

- недвижимость не надо декларировать

- стоимость регистрации 1.1% (у фрихолда 6,3%)

- квартиры дешевле в среднем на 10 %

- Разные способы оплаты

Способы оплаты:

Лизхолд- наличные, SWIFT перевод, криптовалюта, оплата с банковской карты

Фрихолд- SWIFT перевод (последний платеж)

График платежей стандартный (предпочтительный):

*5% бронь (невозвратная)*

*25% - в течении 14 дней после брони*

*20% - 31.07.2024*

*20% - 30.04.2025*

*20% - 31.07.2025*

*10% - в течение 7 дней после уведомления о полной готовности объекта (сдача в эксплуатацию)*

График платежей с привязкой к этапам строительства:

*5% бронь (невозвратная)*

*25 % в течении 14 дней после брони*

*20% - до 30.09.2024 - завершить фундаментные и земляные работы*

*20% - до 31.05.2025 - завершить строительство несущих и ограждающих конструкций зданий*

*20% - до 31.10.2025 - завершить строительство внутренних инженерных сетей в зданиях*

*10% - до 31.03.2026 - выплачивается не позднее, чем через 7 (семь) дней после уведомления о завершении строительства апартаментов.*

Передача апартамента будет осуществлена после того как Арендатор совершит все платежи.

Бонусы при покупке:

***5% скидка при 100% оплате***

***При переуступке прав по Договору Лизхолда и Фрихолда - стоимость переофорления - 1 %***

1. ***Налоги***

- Налог на покупку недвижимости:

Leasehold – 1.1 %

Freehold – 6,3 % из которых 3 % оплачиваем мы

Налог на владение (платится только если стоимость более 10 млн бат) - 0,02 %

- Налог при продаже при Фрихолд:

6% от стоимости квартиры

0-0,35 % - прогрессивный налог

0,5 %- гербовый сбор

-Налог при продаже при Лизхолд:

0,5 % - гербовый сбор

Если, к примеру, купили на этапе застройки и продали на этапе застройки через год, то клиенту налог платить не надо, застройщик переоформляет контракт на покупателя.

**Налог на доход от аренды для нерезидента (иностранца) 15%**

**Налог на доход от аренды для резидента 5%**

(3) В случае выплаты облагаемого дохода в соответствии с частями 5 и 6 статьи 40 налогоплательщику-нерезиденту удержанный налог производится по ставке 15,0 процентов от дохода.

1. ***Управляющая компания***

У нас своя управляющая от застройщика. Опыт управления 4 года на Бали. Рейтинг нашей управляющей компании на Booking - суперхост 9+. Сотни хороших отзывов от довольных клиентов.

Управляем недвижимостью для инвесторов под ключ, берём 10% от валового годового дохода за управление, а это очень мало по сравнению с другими проектами, не ограничиваем вообще время самостоятельного отдыха для самих инвесторов. У конкурентов обычно 15-30 дней в год можно останавливаться по условиям договоров. В нашем случае можно хоть пол года, за этот период просто не сдаём в аренду.

**Важно - Common fees и Sinking Fund (one time) не называем клиенту точные цифры, данных нет. Говорим, что точная стоимость будет определяться на момент сдачи дома в эксплуатацию!**

Операционные расходы 23-26% дохода от Имущества по итогам соответствующего Отчётного периода – это расходы, совершаемые Управляющей компанией и связанные с Имуществом расходы, осуществление которых необходимо для содержания Имущества в надлежащем состоянии и обеспечения возможности получения дохода от Имущества. Операционные расходы включают в себя оплату рекламы, использования служб онлайн-бронирования, услуг доступа в Интернет, осуществления в предусмотренном Договором порядке ремонта Имущества, оплаты электричества, питьевой воды, вывоз мусора, плату за техническое обслуживание и необходимые материалы, прочие расходы (косметика для туалета, чистящие средства, химикаты для бассейнов и т. д.), зарплата задействованного персонала (горничная, садовник, уборщик бассейна; инженер; консьерж 24/7, охрана 24/7).

1. ***Визы***

При покупке недвижимости в Sunny Moon на сумму от 500 000 $ мы дарим визу LTR (long-term visa) сроком на 10 лет. Продление визы 1 раз в 5 лет.

\*По стоимости:\*

1. Основной заявитель (120,000 THB) - в подарок
2. Зависимый (член семьи) (80,000 THB):
3. ***Условия работы с агентами***

10% комиссия, выплачивается после оплаты клиентом 30 % (1 платеж)

Кэш бонус:

Студия - 50 000 THB

1к- 100 000 THB

2к и 3к - 150 000 THB

Также, когда общий оборот продаж агента превысит 1 000 000 долларов США, Агент начнет получать бонус в размере 1% от дальнейших продаж. Этот бонус в размере 1% основан на результатах продаж Агента, а не на общих продажах Агентства.

Конкурс для агентов на 2024 год - Агент с наибольшим объемом продаж проекта Sunny Moon получит студию в проекте "SunnyMoon".