

Avenium Residence

Инвестиционный рапорт



Почему Чешская Республика?

Ключевая экономическая информация

- Низкий уровень безработицы - исторически самый низкий показатель, под 5%
- Низкий уровень инфляции (6,4% станет 2% в 2009 году) и сильная валюта
- Высокий уровень образования со проработанной системой высших учебных заведений
- Географическое расположение
- Европейский союз
- Прага = порог между Восточной и Западной Европой
- Банковская система предлагает наилучшие финансовые продукты на Европейском рынке - уверенность в рынке

Прямые иностранные инвестиции и благосостояние Чешского населения

- Чешская Республика за последние 8 лет имеет один из самых высоких показателей прямых иностранных инвестиций на душу населения из Европейских стран, включая Россию
- Прямые иностранные инвестиции и их влияние на сильную и стабильную экономику
- Прямые иностранные инвестиции и их влияние на благосостояние Чешского населения
- Спрос на покупку и аренду (в 2007 году - 54000 человек чистой миграции)

Чешская Республика и рынок недвижимости

- Лучшие финансовые продукты в Европе - возможность легче приобрести недвижимость
- Спрос с растущим благосостоянием - с 2007 года спрос на квартиры более высокого уровня
- Локальная поддержка покупателей и арендного рынка (включая дерегулирование 17% квартир в 2010 году)
- Рост ставки НДС на новостройки как дополнительная ценность Ваших сегодняшних инвестиций
- Ожидаемый рост Пражских цен до уровня цен столиц Западной Европы
- Инвестировать сейчас, пока Чехия не перешла на Евро

Avenium Residence

- ◎ Современный образ жилья, экологии и индивидуальности
- ◎ Полифункциональный проект образован 2 зданиями с 118 жилыми единицами и 7 пентхаусами (penthouses), внутренними садами размером 1000 кв. м. для активной релаксации. Коридор между обоими зданиями предоставляет ресторан, фитнес центр и другие коммерческие помещения. К каждой квартире принадлежит стоянка находящаяся на первом этаже здания.





Планы для района Holešovice, чтобы стал „Manhattan of Prague“

- ⊙ Эта территория быстро становится новым бизнес районом Праги, вследствие массивного восстановления, которое происходит, потому что правительство много инвестировало в защиту от наводнений после 2002 года.
- ⊙ Район Holešovice стал известным местом для развития офисных центров. Кроме Lighthouse Tower и J&T Tower City, главные коммерческие области включают ToKovo, Rosemarin Business Centre и Hall Office Park. Главные жилые проекты включают Prague Marina, River Lofts, Osadní и The Old Brewery и другие.



Почему покупать в Avenium

- ⊙ Отличное расположение - вблизи центра города и в вновь возникающем бизнес районе
- ⊙ Проект будут обступать Prague Marina, Lighthouse offices и офисные здания J&T Towers
- ⊙ Находится в быстрее растущей области Праги 7 – Holešovice
- ⊙ Отличное трамвайное и дорожное сообщение прямо в центр
- ⊙ В месте – фитнес центр, рестораны, другие розничные услуги
- ⊙ Благоустройство вблизи проекта – школы, торговые центры, парк Stromovka и Letná, детские площадки

Цены

Код квартиры	Тип квартиры	Площадь	Площадь балконов и/или террас	Цена без НДС (CZK)	Цена с НДС (CZK)
A.3.1	2+kk	65.5	5.7	4388250	4783193
A.3.3	2+kk	73.5	6.7	4483160	4886644
A.3.4	2+kk	73.1	4.5	4386873	4781692
A.4.1	2+kk	65.5	5.7	4488070	4891996
A.5.1	2+kk	65.5	5.7	4587890	5000800
A.5.4	2+kk	73.1	4.5	4604433	5018832
A.6.1	2+kk	65.5	5.7	4687710	5109604
A.6.4	2+kk	73.1	0	4757088	5185226
A.7.1	2+kk	60.4	8.8	4590530	5003678
A.7.4	2+kk	73.1	4.5	4865505	5303400
B.3.1	2+kk	76.2	2	4382191	4776588
B.3.13	2+kk	82.6	17.7	5002261	5452464
B.4.11	3+kk	92	0	5572896	6074457
B.4.13	2+kk	82.6	2.5	4935226	5379396
B.4.6	2+kk	77.5	2	4604091	5018459
B.5.1	2+kk	76.2	2	4645279	5063354
B.5.12	2+kk	82.6	2.5	5006794	5457405
B.5.6	2+kk	77.5	1.7	4715531	5139929
B.6.1	2+kk	76.2	2	4754899	5182840
B.6.12	2+kk	82.6	2.5	5126074	5587421
B.6.6	2+kk	77.5	2	4826971	5261398
B.7.12	2+kk	82.6	2.5	5250394	5722929
B.7.6	2+kk	61.9	17.1	4456058	4857103

Цена каждой квартиры включает одно парковочное место
У большинства квартир также присутствует отдельная кладовая комната

Планы

Для удобства прилагаются отдельно

Процесс покупки недвижимости

1. Подписать резервационный контракт.
- Заплатить девелоперу резервационный депозит **50000 CZK**
2. Создать компанию (если есть необходимость) и подготовить ипотеку.

Создание Чешской компании

По закону вам необходимо создать компанию для покупки квартиры в проекте (или другой недвижимости).

Вам нужно будет оплатить следующие расходы:

1.	Создание компании (ооо)	40000	Одноразово	
2.	Юридический адрес компании	10000	В год	После передачи квартиры в Вашу собственность адрес переносится на Вашу собственность и вы более не платите за данный сервис

Ипотека

Документы необходимые к одобрению кредита – максимальная сумма кредита:

- копия паспорта
- подтверждение о работе от работодателя
- выписки со счёта за 6 - 12 месяцев, подтверждающие зарплату
- контракт о найме на работу
- платёжные ведомости
- подписанный бланк заявки

Если потребуется, мы можем познакомить вас с нашими партнерами в России, которые вам помогут в оформлении нужных документов, перечисленных выше.

3. Оплатить необходимые юридические услуги

Юридический сервис	30000	Одноразово	Оформление покупки недвижимости, запись в кадастр недвижимости
--------------------	--------------	------------	--

- Подписать Контракт о Будущем Контракте Покупки
Это обычно происходит примерно два месяца после подписи Резервационного контракта

- Оплатить 50% цены покупаемой недвижимости (минус резервационный депозит).

4. По окончании

Оплатить девелоперу остальные 50% цены покупаемой недвижимости. Обратите внимание на то, что если вы оформили ипотеку, то ипотечный банк оплатит оставшуюся сумму или ее часть, в зависимости от условий ипотеки

Решение “под ключ”

	Служба	Цена без НДС 19%, CZK	Тип	Дополнительная информация
1.	Создание компании (ооо)	40000	Одноразово	
2.	Юридический адрес компании	10000	В год	После передачи квартиры в Вашу собственность адрес переносится на Вашу собственность и вы более не платите за данный сервис
3.	Юридический сервис	30000	Одноразово	Оформление покупки недвижимости, запись в кадастр недвижимости
4.	Доверенность	10000	Одноразово	Оформление всех документов, связанных с покупкой, сдачей недвижимости в аренду (контракт о будущем контракте покупки, контракт покупки, ипотечные документы)
5.	Сдача бухгалтерского отчета за первый год	20000	В год	
	Сумма	110000		

Гармонограмма оплат, пример инвестирования

Время	Первый месяц	Второй месяц	Третий месяц	Перед окончанием строительства	В момент передачи недвижимости
Процесс	Подписать резервационный контракт	Купит фирму (s.r.o.) Оплатить адрес фирмы Оплатить юридические услуги Подготовить финансирование (ипотеку)	Подписать Контракт о Будущем Контракте Покупки	Использовать финансирование или свои средства	Сдать квартиру в аренду
Деньги	50 000 CZK + НДС	40 000 CZK + НДС 10 000 CZK + НДС 30 000 CZK + НДС	Заплатить 50% цены недвижимости	Заплатить остальные 50% цены недвижимости	
Пример	50 000 CZK + НДС	80 000 CZK + НДС	3,475,000 CZK	3,475,000 CZK	29,500/месяц Это может быть ваш месячный заработок или вы можете покрыть месячный ипотечный взнос

выгоды: ставка НДС повышается в 2010 году с 9% на 19%. На данный момент вы покупаете с 9% НДС

замечание: В некоторых проектах есть взносы за сервис (Service Charges). Данные взносы обычно не входят в арендную плату, поэтому данный сервис оплачивается собственником квартиры.

Пример рефинансирования

Цена квартиры (с НДС)	CZK 6,950,000.00
Цена за кв.метр	CZK 80,908.00
Условия финансирования	50/50
Собственных средств	CZK 3,475,000.00
Ипотечных средств	CZK 3,475,000.00
Срок ипотеки	20 лет
Месячный ипотечный взнос	CZK 27,000.00
Дата передачи квартиры	Март 2009
Дата сдачи квартиры в аренду	Апрель 2009
Годовой рост цены недвижимости	15%
Предполагаемая арендная плата	CZK 29,500.00
Покрытие ип. взноса арендной платой	109%

Год	2010	2011	2012	Рефинансирование (2012) Курс EUR 1=CZK 24.475
Рост ипотечной части	CZK 3,996,250.00	CZK 4,595,687.50	CZK 5,285,040.63	CZK 1,810,040.63
				EUR 73,954.67
Рост цены недвижимости	CZK 7,992,500.00	CZK 9,191,375.00	CZK 10,570,081.25	

Как с нами связаться:

Ева

Тел: +420 603 971 931

E-mail: eva@propertyinprague.com

Саша

Тел: +420 737 246 393

E-mail: alex@propertyinprague.com

Катя (English speaking)

Тел: +420 605 438 972

E-mail: katerina@propertyinprague.com