

Риски при покупке недвижимости на Пхукете

Риски по договору

- ◆ документы на объект могут не соответствовать договору
- ◆ наличие залога на недвижимости на момент покупки
- ◆ снятие залога с недвижимости на момент регистрации не оговорено
- ◆ лицо, которое подписывает, может не иметь таких полномочий
- ◆ отсутствие в договоре четкой даты сдачи и отдельно даты регистрации
- ◆ отсутствие или занижение в договоре штрафных санкций, особенно в вашу пользу
- ◆ неверное указание схемы продления лизхолд
- ◆ не указаны правила перепродажи лизхолд / обнуление срока
- ◆ нет упоминания о наследовании
- ◆ отсутствие штрафов за задержку в регистрации
- ◆ отсутствие четкого механизма расторжения в случае отказа в регистрации
- ◆ несимметричные штрафы за просрочку оплаты и просрочку сдачи
- ◆ не указаны ставки налогов при регистрации и кто их платит
- ◆ не указаны условия расторжения в случае задержки/отказа гос органов в выдаче разрешительных документов (EIA, Construction permit)
- ◆ Отсутствие подробной спецификации с указанием материалов, марок и моделей оборудования
- ◆ Отсутствие ответственности за срыв сроков устранения дефектов при приемке

Строительные риски

- ◆ Просрочка сдачи объекта в эксплуатацию
- ◆ Ненадлежащее качество зданий
- ◆ Ненадлежащее качество отделки
- ◆ Ненадлежащее качество мебели и прочего наполнения
- ◆ Несоответствие документации и демонстрационным образцам
- ◆ Несоответствие спецификации
- ◆ Срыв сроков и процедуры приемки
- ◆ Срыв сроков исправления дефектов после приемки
- ◆ Отказ / просрочка гарантийных обязательств

Эксплуатационные риски / риски управления

- ◆ Просрочка установки счетчиков
- ◆ Завышение тарифов на электричество и воду управляющей компанией
- ◆ Плохое качество или отсутствие заявленных сервисов
- ◆ Завышенные тарифы на услуги
- ◆ Эксклюзивность оказания сервисов / отказ в доступе сторонних компаний
- ◆ Просрочка выплаты гарантированного дохода
- ◆ Отказ в выплате гарантированного дохода
- ◆ Невозможность или затратность выхода из программы управления
- ◆ Плохое состояние квартиры при возврате
- ◆ Задержка возврата квартиры владельцу
- ◆ Отсутствие ответственности за выполнение условий по договору гарантированной доходности
- ◆ Перекалывание налогового бремени на владельца
- ◆ Завышение накладных расходов
- ◆ Занижение заполняемости