

POLYMORFOS

“Полиморфос”

Проект покупки участка 21 га вблизи о.Порос

Полиморфос

- История проекта
- Характеристика района
- Описание участка
- Анализ особенностей участка
- Стоимость участка
- Маркетинг местоположения
- Риски предлагаемого проекта
- Варианты развития проекта
- Варианты организации проекта

История проекта

- Группа активистов поставила перед собой задачу 2008 году строительства посёлка в Греции с целью иметь место ссылки пожилых родственников и, в конечном итоге, себя.
- Почему Греция в районе Афин? Сходный менталитет, религия и тёплый климат, выгодно отличающий её от Адриатики и северной Греции и Кипра.
- Другим критерием было наличие круглогодичного доступа к месту проживания и необходимой инфраструктуры: госпитали, торговля, развлечения.
- Анализ предложений на рынке недвижимости показал практически полное отсутствие подходящих объектов. Наилучшим оказался участок 40 га около о.Порос стоимостью 7.5 млн.евро
- Переговоры и изучение бумаг показало, что он не готов к продаже. Подготовка к продаже и торговля уменьшили размер участка до 35 га и стоимость до 5.5 млн.евро

История проекта

- В октябре 2008 было организовано товарищество из 9 потенциальных собственников (колхоз) и собраны вступительные взносы по 15,000 евро с участника; всего 135,000 евро.
- В 2009 году проект был заморожен из-за возникшего межевого спора между хозяйкой земли и соседями.
- Были продолжены поиски подходящего участка, однако ничего подходящего найдено не было.
- 2010 год переговоры по земле возобновлены после договорённости хозяйки с соседями об урегулировании претензий.
- Наш адвокат настаивал на получении разрешительной бумаги от местных властей на продажу земли.
- После дополнительных исследований была получена бумага на продажу, оставляющая от изначальных 35 га всего 21.5 га. Были отрезаны все «неудобья», шедшие довеском к земле, которую можно было использовать. Таким образом, цена «полезной» земли упала почти вдвое.

История проекта

- В качестве «компенсации» за потерянную землю нам были предложены дополнительные участки с выходом к морю в пойме канала по той же цене 15 Евро/кв.м (1,500 Евро/сотку)
- Мы отказались от покупки этой земли, закрепив за собой приоритетное право её покупки в течение 18 месяцев со дня подписания договора.
- Общая стоимость договора покупки упала до 3.285 млн евро плюс налоги и комиссии.
- В новом предложении добавлена земля вдоль дороги, увеличивающая текущую стоимость участка почти вдвое независимо от планов дальнейшего её использования.
- Исследование стоимости аналогичной (вне поселений) земли в районе даёт её стоимость не ниже 3,000 Евро/сотку.
- Пример: Земля на берегу (1 м от моря) 120м до дороги, 77.6 соток стоит 450 т.Евро строить ближе 50м до моря нельзя, т.е это фактически участок на одного хозяина. Т.е стоимость полезной земли более 10,000 Евро/сотку

Предлагаемая организационная схема проекта

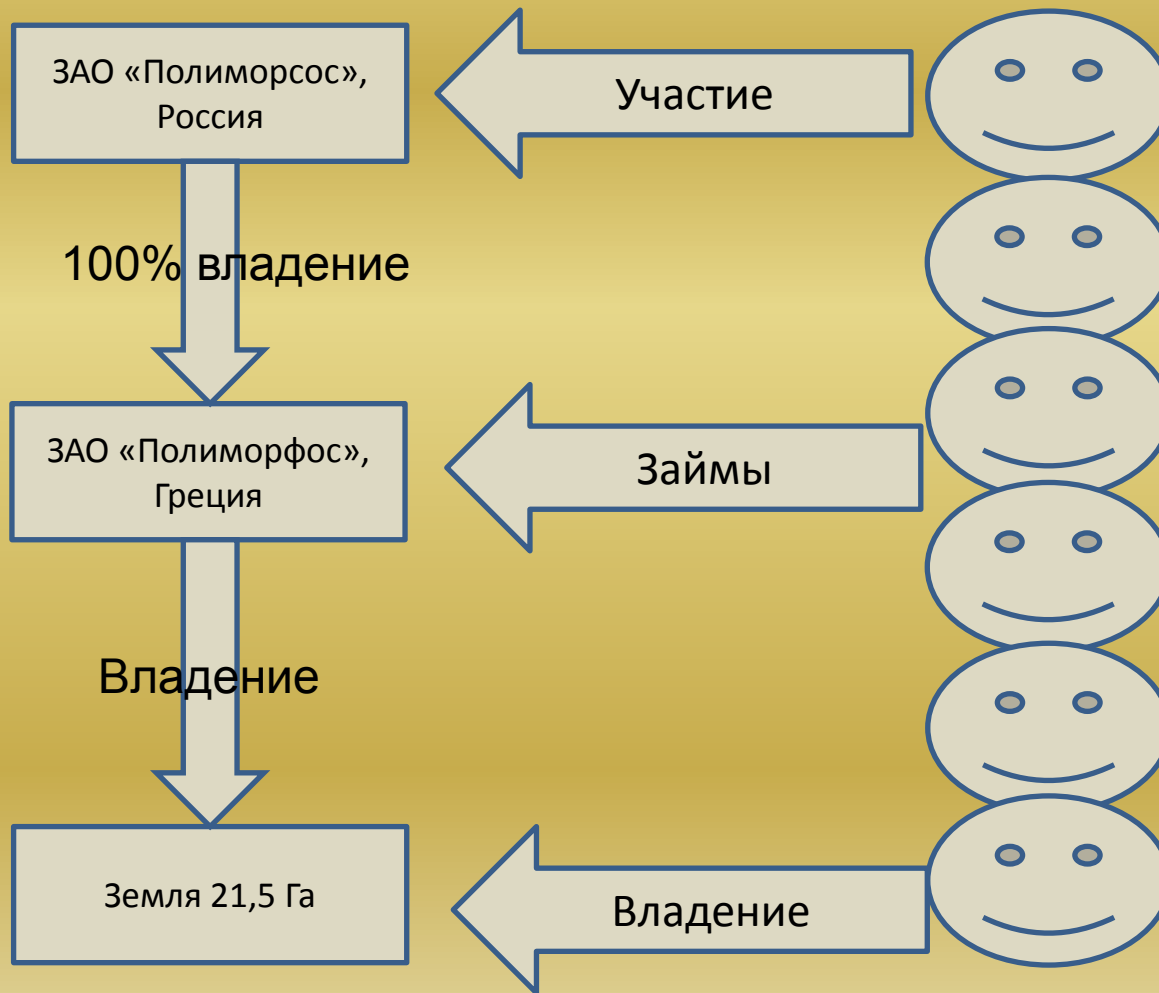
Группа инвесторов 10-20 чел организует российскую компанию, с уставным капиталом 60 тыс.евро, который будет потрачен на организацию компании и оплату уставного капитала греческой компании.

Российская компания создаёт греческую с уставным капиталом 60 тыс.евро (это минимальный капитал в Греции)

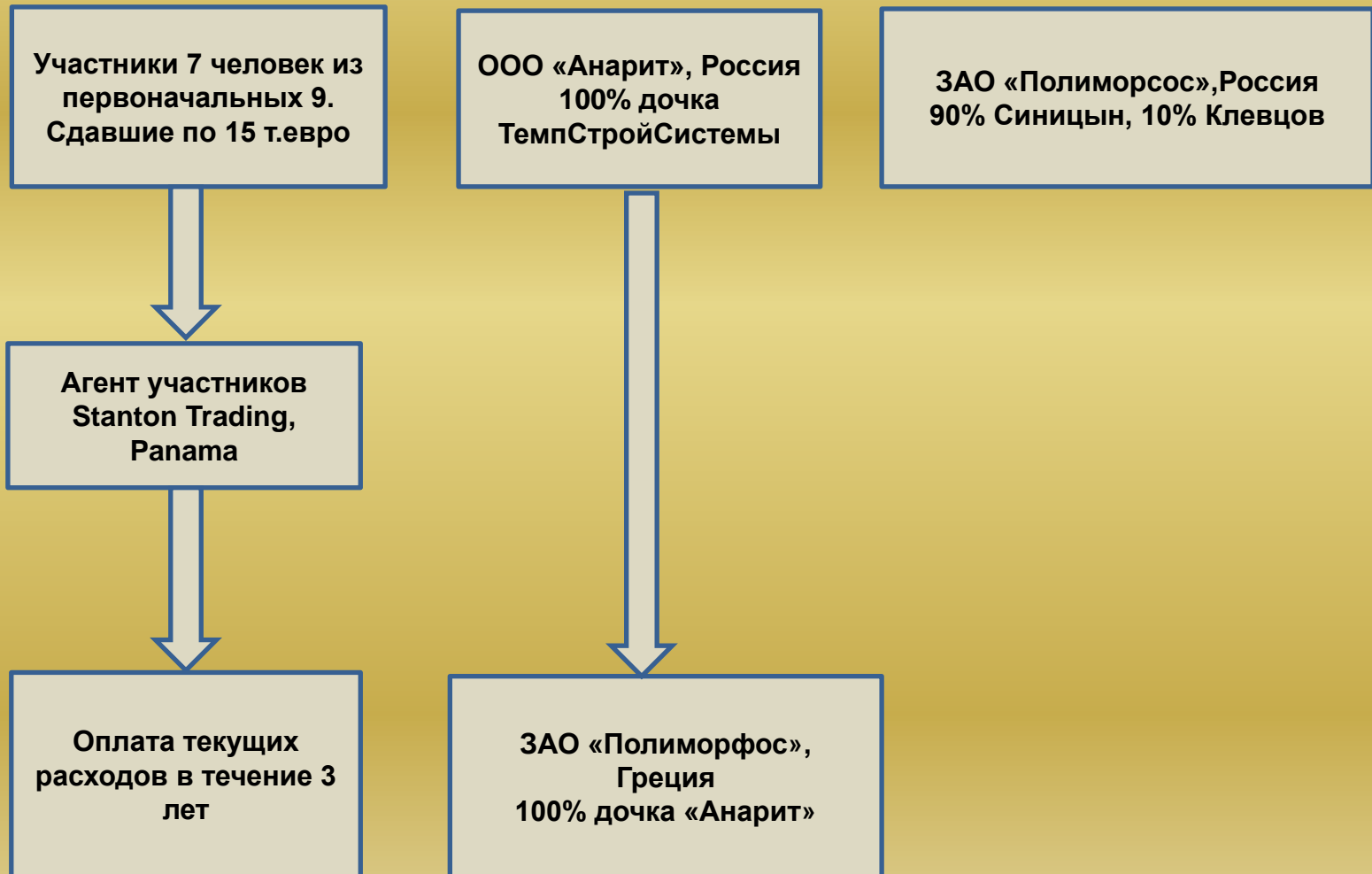
Учредители российской компании (Участники проекта) выдают прямые займы греческой «дочке». Греческая компания покупает на заёмные средства землю и развивает проект. Земля является обеспечением займов.

Часть земли передаётся в погашение займов. (Увы, теряются дополнительные 10% налога на переход права собственности)
Затем на земле по индивидуальным проектам строятся сооружения.
Остальная часть используется в целях наживы для извлечения прибыли, с уплатой налога в пользу Греческого государства.

Предлагаемая организационная схема проекта



Владельческая структура проекта. Промежуточное состояние.



Владельческая структура проекта. Итоговое состояние.



Что сделано на сегодня

- Создана греческая компания ЗАО «Polymorfos S.A.» – 100% дочка российской компании, которая заключит договор купли-продажи земли.
- Создается российская компания ЗАО «Полиморсос», которая будет 100% собственником греческой компании. Участники российской компании – потенциальные собственники земли.
- Подготовлен к подписанию договор купли-продажи и схема финансирования сделки через договора прямого займа греческой компании.
- Потенциальный собственник земли подписывает договор покупки акций ЗАО «Полиморсос» с условием предоставления кредита греческой компании. Размер предоставленного кредита определяет долю владения компанией.

Характеристика района

- Район относится к числу наиболее привлекательных рядом с Афинами. Находясь на полуострове Пелопоннес, в 2.5 часах езды на машине от аэропорта Афин, тем не менее, он находится на расстоянии 45 мин от Афин по воде. Водное сообщение регулярное и осуществляется круглогодично, практически в любую погоду.
- Рядом находится один из красивейших городов Греции г.Порос со всей инфраструктурой.
- Совсем рядом – легендарный Эпидаврос со своим знаменитым амфитеатром.

Описание участка

- Земельный участок по административному делению относится к району Види муниципалитета Тризина (Municipality of Trizinia – District Vidi) префектуры Афины-Пирей, района Пирей, и находится вне границ посёлка.
- Земли сельскохозяйственного назначения. На большей части растут оливки, сосны и другая дикая греческая растительность.
- Участок вытянут с востока на запад и находится на берегу закрытой от волны бухты. Половина длины участка граничит с морем.
- По краю участка проходит асфальтированная дорога и электричество.
- Пресная вода не далее 1 км. Возможно бурение скважины.
- Канализация, как и везде в Греции, производится в септики с фильтрацией через грунт с возможным использованием очищенной воды в технических целях для полива.

Маркетинг местоположения

Приобретая земельный участок в Греции, надо учитывать, что его цена во многом определяется, как и в других приморских странах, месторасположением участка. Наиболее ценные преимущества – наличие панорамного вида и близость к морскому берегу.

В рассматриваемом районе отсутствуют предложения аналогичные нашему проекту, однако, можно с уверенностью сказать, что стоимость построенной недвижимости не менее 3 тыс.евро/кв.м и стоимость земельных участков от 5-10 тыс.евро за сотку.

Для примера приводим данные с сайта <http://www.pommel.ru>, которые хотя и относятся к другому району, типичны для прибрежной Греции.

«Цены на земельные участки с коммуникациями в районе небольших курортных городов Дилеси, Оропос, Авлида стартуют от 100 Евро за 1кв.м. Столько стоит квадратный метр участка, расположенного с панорамным видом на залив и остров Эвия на возвышенности в километре от моря.

Чем ближе к воде, тем дороже: в 500 м от берега - от 200 Евро за кв.м, в 10-15 м - от 500 Евро за кв.м.»

Самый дальний край нашего участка отстоит от берега не далее 500 м.

Расположение участка



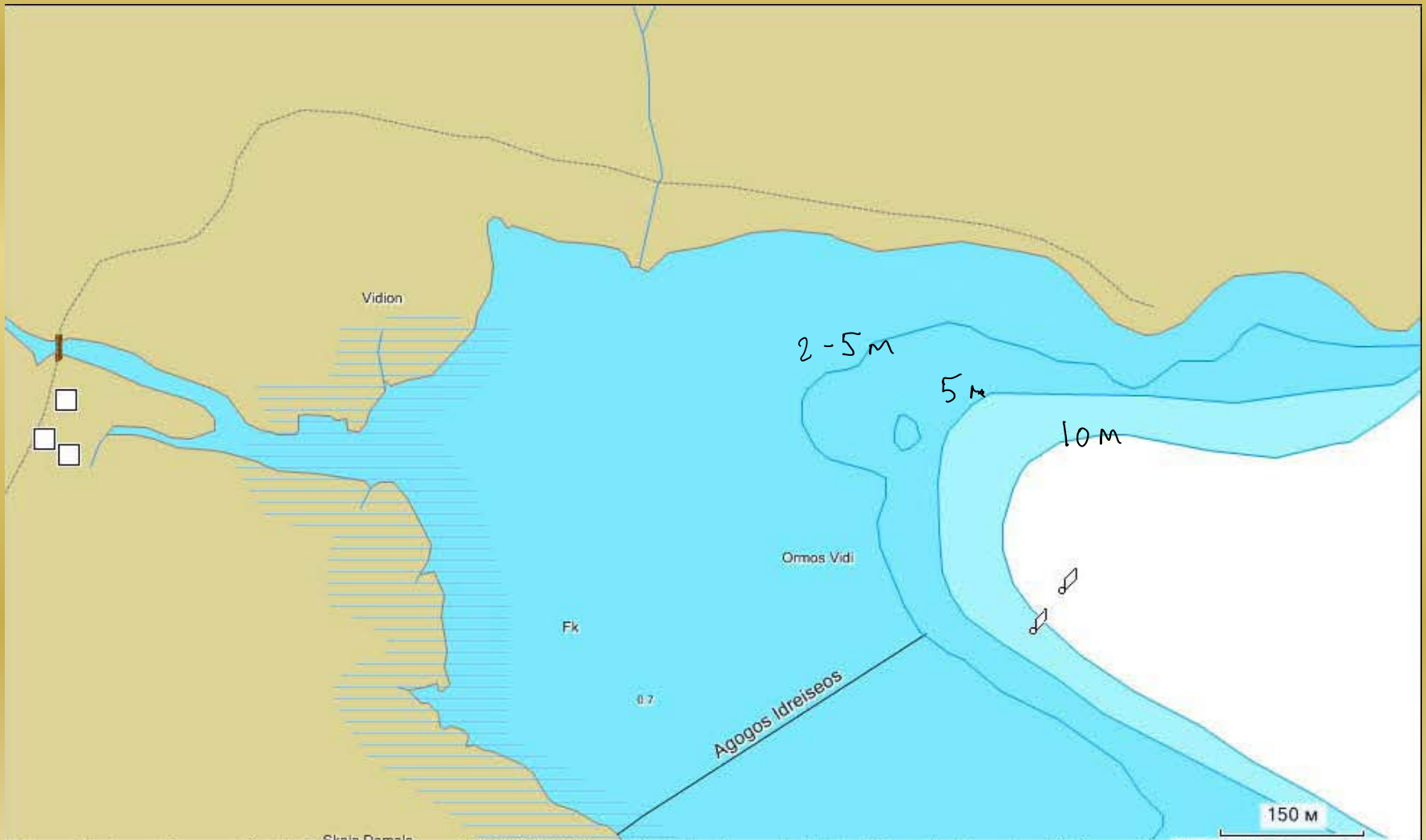
Расположение участка



Расположение участка



Морская карта залива Види



Вид со стороны моря



Вид от верхней границы участка



Вид на 5* отель на другом берегу



Вид на город Порос



Преимущества участка

- Круглогодичный проезд, в отличие от участков на островах.
- Регулярное морское сообщение с Афинами.
45 мин от порта Пирей.
- На расстоянии 5 мин на машине или катере – город Порос с развлечениями, магазинами и госпиталем.
- Возможно строительство собственного причала для содержания катеров и яхт жителей поселка. Весьма редкая возможность для Греции.
- Более длинный сезон и тёплая зима, в отличие от Салоников.
- Участок с выходом к морю.
- По расположению: над головой, скорее всего, никогда не вырастет город.

Анализ особенностей участка

	Минус	Плюс
Расположение участка	Вне поселения, земли сельхозназначения, полное отсутствие инфраструктуры	Низкая стоимость земли, нет привязки к стилю застройки. Возможность для существенного роста стоимости земли. Присутствует дорога и электричество, вода рядом. Совместное нахождение равнинной и холмистой частей – свобода выбора по интересам.
Виды	Отсутствует вид на открытое море. Наблюдается полу-затонувший корабль.	Хорошие панорамные виды на залив и окружающие горы. Корабль уберут в ближайшие годы. Зелено даже в диком виде без полива – хороший микроклимат.
Море для купальщиков	Долго идти на глубину (10-15 м)	Хорошо прогревается вода. Нет волны. Детям раздолье.
Море для моряков	Мелковато вдоль границы участка.	Хорошо защищенная бухта, возможность построить собственный пирс и держать яхты. Идеальна для водно-моторных развлечений.
Климат	Не бывало снега. В августе жарко.	Горные лыжи – в трёх часах езды – на Парнасе. Средиземноморский климат без скачков давления – продолжительность жизни наибольшая в Европе.

Стоимость участка

- Цена участка после длительных переговоров – 3.285 млн Евро за 215 тыс.кв.м (1,528 евро/сотка)
- Цена платится в два приема: 2.5 млн после подписания контракта, 785 тыс через 18 месяцев. На отсроченный платеж будут начисляться проценты по ставке ЦБ Греции.
- 1%=55 тыс + НДС – премия адвокату после сделки (30 тыс оплачено)*
- 0.5%= 40 тыс + НДС – премия агентству недвижимости после сделки.
- 50 тыс – оплата топографа
- 10% налог на покупку
- 0.475% от стоимости объекта недвижимости – регистрация перехода права собственности на недвижимость
- 2% стоимость услуг нотариуса

*Примечание: услуги риэлтеров и адвоката оплачиваются от предыдущей цены 5.5 млн.евро

Адвокат

- При заключении договора купли-продажи недвижимости его присутствие обязательно и для продавца и для покупателя, если цена сделки свыше 29,137 евро (за недвижимость, расположенную на территории Афин/ Пирея) и 11,739 евро (за недвижимость на всей остальной части Греции).

Участие нотариуса

- И договор купли-продажи, и договор о передаче недвижимости должны быть нотариально заверены.
- В настоящее время стоимость услуг нотариуса составляет 2 % от цены сделки (*3.285 млн = **65,700 евро**) .

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

- Нотариально заверенный договор купли-продажи недвижимости является действительным только в случае его регистрации в Реестре Недвижимости или в Земельном Реестре (Кадастре).
- В настоящее время стоимость регистрации составляет 0.475%(*3.285млн=**15,604 евро**) от стоимости объекта недвижимости. Расходы оплачиваются покупателем.

ГРЕЧЕСКИЕ НАЛОГИ И ПОШЛИНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

- В Греции налоги, связанные с передачей недвижимости в собственность другим лицам, уплачиваются покупателем. Налог на приобретение недвижимости колеблется от 9 до 11 процентов. Этот налог должен быть уплачен перед подписанием нотариального контракта по передаче собственности. (10%*3.285млн=**328.5 тыс.евро**)
- Необходимо иметь в виду, что в отношении недвижимости уплачивается только один налог – на приобретение недвижимости. **Налоги на владение недвижимостью законодательством не предусмотрены.**

ЕВРОПЕЙСКОЕ ГРАЖДАНСТВО*

- ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ФИНАНСОВО НЕЗАВИСИМЫХ ЛИЦ
- ВИДЫ НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
- ПОЛУЧЕНИЕ ГРЕЧЕСКОГО ГРАЖДАНСТВА

*По материалам сайта <http://vita-property.ru/zakon.htm>

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ФИНАНСОВО НЕЗАВИСИМЫХ ЛИЦ

Получение вида на жительство в Греции позволит путешествовать без визы не только в Грецию, но и во все страны Шенгенского соглашения. Наиболее привлекательными для иностранных граждан, желающих открыть предприятие в Греции, организовать и развивать здесь свой бизнес, являются виды на жительство для ведения независимой финансово-экономической деятельности (так называемые "предпринимательский" и "инвестиционный").

Но если уровень Вашего дохода является достаточно высоким и стабильным, а заниматься какой-либо предпринимательской деятельностью в Греции Вы не собираетесь, Закон 3386 от августа 2005г. предусматривает возможность получения вида на жительство для финансово независимых лиц.

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ФИНАНСОВО НЕЗАВИСИМЫХ ЛИЦ

Выдается гражданам иностранных государств по решению Генерального Секретаря Округа при наличии следующих условий:

- наличие специальной визы, которую иностранец получает в Консульстве Греции по месту своего жительства,
- гражданин иностранного государства располагает достаточными материальными средствами и стабильным годовым доходом для обеспечения бытовых расходов. Размер достаточных материальных средств и форма подтверждения их наличия определяются совместным решением министров Внутренних дел и Экономики.

Вид на жительство выдается на срок до 5 лет и продлевается, если доход получившего вид на жительство иностранца по-прежнему соответствует требованиям совместного решения министерств.

Вместе с иностранцем, получившим такой вид на жительство, особый персональный вид на жительство получают и члены его семьи – супруги, несовершеннолетние дети. Срок действия их вида на жительство заканчивается одновременно со сроком вида на жительство главы.

ВИДЫ НА ЖИТЕЛЬСТВО ДЛЯ ВЕДЕНИЯ НЕЗАВИСИМОЙ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Закон 3386 от августа 2005 г. предусматривает возможность получения иностранными гражданами в Греции двух видов на жительство для ведения независимой финансово-экономической деятельности: так называемых "предпринимательского" и "инвестиционного".

Условием получения вида на жительство для ведения независимой предпринимательской деятельности является наличие средств для её ведения в сумме не менее 60 тыс.евро. Эти денежные средства должны находиться на счету иностранца в крупном известном банке, и после выдачи визы должны быть переведены в банк в Греции. Вид на жительство выдается Генеральным Секретарем Округа на срок до 5 лет. Если иностранец продолжает и развивает свою деятельность, добросовестно уплачивает налоги и страховые сборы, вид на жительство продлевается.

Вид на жительство для развития инвестиционной деятельности выдается гражданину иностранного государства для ведения инвестиционной деятельности в объёме не менее 300 тыс.евро. Если инвестор продолжает осуществлять и развивает свою деятельность, добросовестно уплачивает налоги и страховые сборы, вид на жительство продлевается.

Вся процедура оформления указанных специальных виз и видов на жительство носит достаточно формальный характер

ПОЛУЧЕНИЕ ГРЕЧЕСКОГО ГРАЖДАНСТВА*

Получение "предпринимательского" или "инвестиционного" видов на жительство позволит организовать и вести свой бизнес в Греции и, в перспективе, получить европейское гражданство по Закону 3284 от 2004г. , согласно которому после 10 лет обладания видом на жительство гражданин иностранного государства вправе получить гражданство Греции в порядке натурализации.

Заявление о натурализации на имя Министра Внутренних Дел подается в Мэрию по месту жительства иностранца с приложенными необходимыми документами.

Министром Внутренних Дел принимается Решение о натурализации и публикуется в Правительственной Газете. В течение 1 года после такой публикации гражданин иностранного государства должен принести присягу в присутствии Генерального Секретаря Округа, и с этого момента становится гражданином Греции.

*По материалам сайта <http://vita-property.ru/zakon.htm>

Риски предлагаемого проекта

- Медленная реализация проекта.
 - Группа инвесторов участвует в проекте своими средствами и рассматривает проект, в том числе, как вложение в недвижимость. Понимая при этом, что стоимость недвижимости будет существенно расти по мере реализации проекта и выстраивания инфраструктуры.
 - Существуют другие покупатели предлагаемой земли, которые, возможно, будут готовы выкупить часть.
- Риск будущей свободной ликвидности, связанный с преобладанием русских на территории.
 - Предполагается, в случае выбора варианта с самостоятельным построением инфраструктуры, нанять иностранного девелопера или риэлтора для международных продаж, чтобы обеспечить интернациональный состав будущего поселка.
- Запрет на строительство со стороны Минкультуры в случае обнаружения археологических находок.
 - Перед совершением сделки продавец обязуется предоставить отказное письмо, в котором будет явно указано на отсутствие интереса с точки зрения археологии, иначе сделка не состоится.

Риски

- Земля в настоящее время имеет обременение в виде «межевого спора» с третьей стороной.
 - Заключение договора купли-продажи состоится только при наличии документа от третьей стороны об отсутствии претензий к продавцу.

Варианты развития проекта

- Вариант 1.
 - Выкуп земли силами группы 10-20 инвесторов с целью спекуляции: создание инфраструктуры, дробление на участки и продажа земли частным лицам. При первоначальной цене 15 евро/кв.м и необходимых вложениях в инфраструктуру не более 10 евро/кв.м возможная цена продажи от 100 до 300 евро/кв.м, учитывая стоимость аналогичных участков в районе.
 - Вариация варианта: продажа только части участка после оформления концепции и построения инфраструктуры. На оставшейся части инвесторы строят себе всё, что захотят.
- Вариант 2.
 - Аналогично первому варианту, но с продажей части участка девелоперу немедленно после покупки.
- Вариант 3.
 - Участие в проекте крупного инвестора и остальной группы в качестве соинвестров.

Временной график

Действия	Дата
Получение счёта греческой компании	До 30 марта 2011
Подписание предварительного соглашения	1 апреля 2011
Получение на руки скорректированного плана участка	25 апреля 2011
Сбор займов для проведения сделки	До 30 апреля 2011
Подписание договора купли-продажи	15 мая 2011
Изучение особенностей эксплуатации участка	1 июня 2011

Сколько можно построить

- Участок относится к землям сельхозназначения и при существующих условиях (без создания деревни или гостиничного комплекса) действует следующий норматив на строительство: на 4 стремах – 200 кв.м (1 стрема = 1000 кв.м = 10 соток).
- По существующим нормам запрещено строительство на расстоянии менее 50 м от границы пляжа.
- На части покупаемого участка земли (8 га) возможно возведение 20 коттеджей вдоль существующей государственной дороги без получения специальных разрешений и длительных согласований.
- На оставшемся участке земли (12.5 га) по заключению греческого инженера на основании существующих нормативов застройки земель сельхозугодий возможно строительство 26 тыс.кв.м жилья.
- **Пример расчета площади жилья «по-гречески»:** На участке 40 соток строить можно 200 кв.м, при этом по греческим законам в этот метраж не входят балконы и террасы и всё, что ниже уровня 0.00: если по склону идет дорога и строить от дороги вниз, то дорога будет считаться уровнем 0.00 и всё, что ниже неё, считаться не будет.

Сколько можно построить (2)

- При обозначении проекта как гостиничного комплекса 3* и выше снимается ряд ограничений на использование береговой зоны.
- При переводе сельскохозяйственной земли в земли поселений существенно меняется разрешённая площадь застройки: минимальный надел с 40 соток падает до 10-20 и на нём уже можно строить до 200 кв.м.
- Процесс перевода земель из сельхозназначения в земли поселений занимает 8-10 месяцев после разработки концепции застройки поселка.
- Т.о., если считать, что дороги и инфраструктура заберут до 25% общей площади участка, то оставшиеся 16 га можно разбить на 160 участков по 10 соток и построить до 32 тыс кв.м (домиками по 200 кв.м). Если это кому-нибудь надо.
- А можно просто продать наделами по 10тыс евро/сотка и получить 16 млн евро.

Экономика по интенсивному варианту

Цена земли	3.28	млн. евро
Различные услуги и налоги+15%	3.78	млн. евро
Площадь земли	215	тыс.кв.м
Цена кв м	17.57	евро/кв.м
Стоимость проектирования и инфраструктуры	4	млн. евро
ИТОГО расходов	7.8	млн. евро
Итоговая Цена кв м	36.17	евро/кв.м
Продажная цена	100	евро/кв.м
Доход	21.5	млн. евро
Прибыль	13.7	млн. евро
Прибыль	176%	к вложенным средствам

Экономика,

если продать часть земли и остальное оставить себе.

Цена земли	3.28	млн. евро
Различные услуги и налоги+15%	3.78	млн. евро
Площадь земли	215	тыс.кв.м
Цена кв м	17.57	евро/кв.м
Стоимость генплана и «нарезки» участков	0.4	млн. евро
ИТОГО расходов	4.2	млн. евро
Итоговая Цена кв м	19.43	евро/кв.м
Продажная цена	100	евро/кв.м
Можно продать 20 участков по 40 соток	8	млн. евро
Остаток земли как прибыль	125	тыс.кв.м
Прибыль в земле по себестоимости	2.2	млн. евро
Прибыль в деньгах	3.8	млн. евро
Прибыль	144%	к вложенным средствам