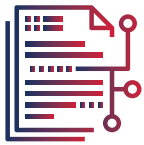




Vila Moravia

Nabídkový list

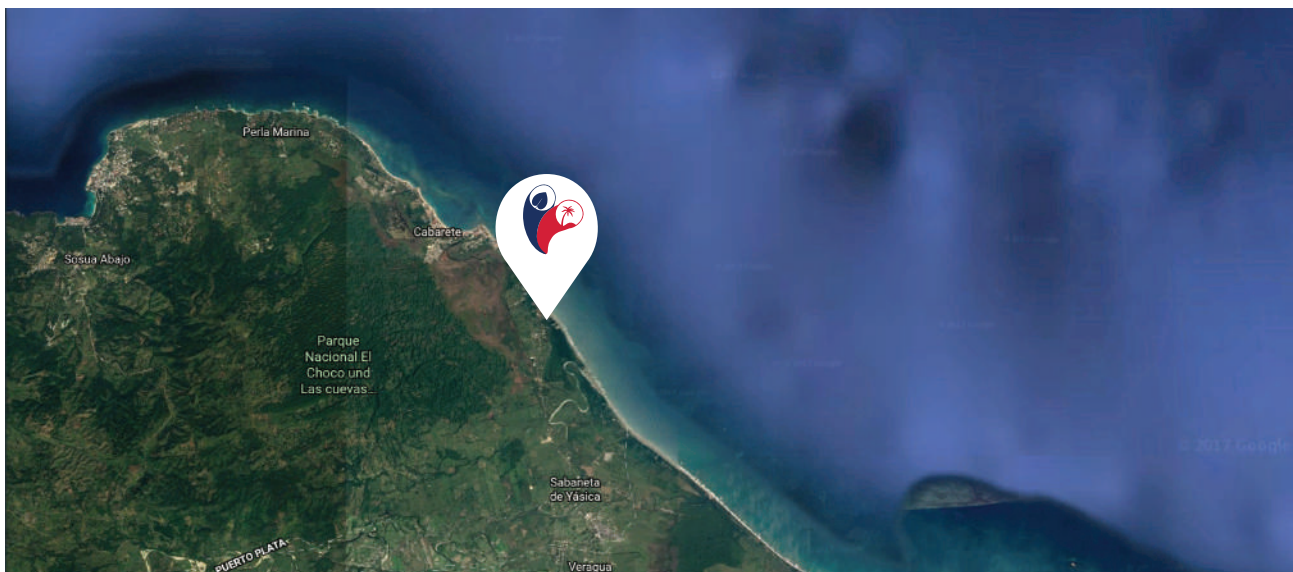


Základní informace

Vlastník nemovitosti: František Žídek **Typ vlastnictví:** osobní

Adresa nemovitosti: Jardin Deportivo, Cabarete, Dominikánská republika

Popis nemovitosti: Nemovitost se nachází na okraji vesnice Jardin Deportivo, jež je součástí města Cabarete v Dominikánské Republice. Dominikánská republika se nachází na ostrově Hispaniola. Nemovitost je postavena u hlavní silnice, vedoucí z Cabarete do města Gaspar Hernandez.



Název	Počet
počet kuchyní	1
počet ložnic	4
počet koupelen	4
počet míst k parkování	3



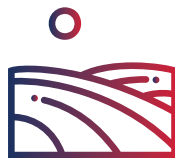
Skvělá pozice

15 minut od mezinárodního letiště Puerto Plata a 5 minut od surfařského a kiteboardového ráje Cabarete. Velký supermarket, školy, restaurace a bary jsou vzdálené 5 minut cesty od vily ve městě Cabarete. Jedná se tedy o velmi dobře umístěnou vilu s vlastním soukromím, ale zároveň s dosahem na vše, co člověk potřebuje.



Zastavěná plocha celkově

566 m²



Pozemek

3451 m²



Břemena a omezení vlastnických práv

Bez omezení



Potřeba rekonstrukce

Plně zrekonstruováno



Vybavení vily

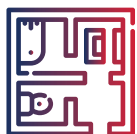
Plně vybaveno



Celková prodejní cena 1 200 000 USD



Vzdálenost od moře: 700 metrů



Vybavení vily

Plně zrekonstruovaná vila má veškeré zabezpečení - 8 kamer okolo celého objektu. V objektu se nachází také strážný domek, který je možno využít jako dílnu či dům pro nářadí. Hlavní objekt je 319 m² velká vila se třemi ložnicemi, společnou kuchyní, prostornou jídelnou a obývacím pokojem v jednom. Nachází se zde také spíž včetně místnosti na pračku a sušičku.

Vila má tři vstupy, jeden hlavní, kterým člověk vchází na prostornou terasu, jež se nachází okolo celého popředí vily, zadní, kde je také umístěna terasa, a přístřešek na grilování. Třetí vstup je umístěn u místnosti pro pračku a sušičku a je používán především zahradníkem či uklízečkou. Najdete zde také velký soukromý bazén s Jacuzzi. U bazénu je přístřešek pro hudbu a případný bar (10 m²). Kromě hlavní budovy je zde také druhá budova, která je nepřímo propojená s hlavní budovou. Jedná se o dům o dvou ložnicích, v každé z nich manželská postel a společné sociální zařízení. Tato budova slouží především jako dům pro hosty.

Na parkování je u vily dostatek prostoru a je zde také přístřešek pro auta i motorky. V celém objektu je upravena zeleň dle místních zvyků a je zde také zahrádka pro případné zahrádkáře. Dům je napojen na přípojku vody, elektřiny a kanalizaci. Elektřina je z velké části soběstačná, především díky solárním panelům umístěným za hlavní budovou. Topení není vzhledem k místnímu podnebí potřeba. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler.

Vybavení vily

bazén	✓	klimatizace	✓
dům pro hosty	✓	ochranka	✓
garáž	✓	oplocení	✓
internet	✓	TV	✓
jaccuzi	✓	výhled na moře	✗



Fotogalerie



Pohled z přední části



Pohled na bazén včetně domku pro případný bar



Jedna z ložnic



Pohled na vnitřní prostory



Bazén s prostornou venkovní zahradou



Postup při nákupu

Nákup nemovitostí do osobního vlastnictví

V oblasti Cabarete jsme se už sžili s místními obyvateli, prosadili jsme se ve vedení města, církve, regionální politiky a máme své vlastní dominikánské právníky a bankéře. Proto jsme schopni dostat se k nemovitostem za zajímavou cenu.

Jsou to nemovitosti, které se nacházejí v určité tísní, majitel potřebuje peníze, protože chce odcestovat zpět do své vlasti, nemovitosti v insolvenci anebo nemovitosti zabavené právníky. Vzhledem k této skutečnosti mají nemovitosti značně podhodnocenou cenu. A proto i my našim partnerům zajišťujeme nemovitosti, které kupují za maximálně 70 % - 80 % jejich tržní hodnoty, díky čemuž se již při nákupu mohou nacházet ve 20% - 30% zisku. Nemluvě o potenciálu nárůstu hodnoty nemovitosti díky aspektům, o kterých se zmiňujeme výše, a růstu celkového realitního trhu v DR.

Index nárůstu cen turistických ubytovacích objektů za posledních 10 let (2006 - 2016): **9,84 %** ročně (roční nárůst hodnoty zastavěné plochy turistických komplexů v oblasti Puerto Plata – severní pobřeží – informace zveřejněná na konferenci Turismo v Puerto Plata dne 10. 10. 2017).

Index spekulativního nákupu – nákup pozemků za posledních 10 let (2006-2016): **11,72 %** ročně (roční nárůst hodnoty pozemků v oblasti Puerto Plata – severní pobřeží – informace zveřejněná na konferenci Turismo v Puerto Plata dne 10. 10. 2017).

Postup při prodeji

Vykoupíme nemovitost

naše společnost
nemovitost pro klienta
vždy nejdříve vykoupí

Vyřešíme papírování

vyřešíme veškeré právní
záležitosti, aby nemovi-
tost byla po všech
stránkách v pořádku

Klient kupuje bez rizika

klient si poté nemovi-
tost kupuje a převádí ji
do svého osobního
vlastnictví

Klient se podílí na rekonstrukci

na případné rekonstruk-
ci, se může klient podílet
výběrem materiálu a
vybavení nemovitosti

Způsob a možnosti osobního vlastnictví

Vlastnictví v DR je ve všech směrech stejné jako u nás, DR má také svůj katastr, tudíž je možné vlastnit nemovitost buď jako fyzická, anebo právnická osoba. Je možné vlastnit veškeré nemovitosti, které mají své **titulo** (něco jako u nás LV s parcelním číslem) Proto je zde možnost vlastnit pozemky, domky, vily, restaurace, hotýlky i velké hotelové komplexy. Je zde možnost vlastnit i jednotlivé apartmány, i ty ale musí mít své **titulo**. Pro získání titulu, a pro to, aby mohlo být zapsáno v katastrálním úřadě jako samostatný objekt, a mohl tedy mít svého samostatného vlastníka, je potřeba, aby tento nový či nově budovaný apartmán měl velikost alespoň 58 m². Máme ale možnost zajistit i apartmány menší, které měly titulo zřízené již dříve, ještě za starých podmínek, ty jsou o velikosti cca 38 m². Vlastnictví apartmánů je pak stejné jako vlastnictví bytových domů u nás. Je jeden velký objekt, v němž je několik jednotlivých podílníků na objektu (vlastníků jednotlivých bytů). Stejně tomu je tak i u nákupu apartmánu do osobního vlastnictví v DR. Firma, založená za účelem nákupu hotelu či jiného projektu, je vlastníkem celého objektu, a jednotliví vlastníci apartmánů jsou spolupodílníky tohoto objektu, jejichž vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí.

Nákup nemovitostí do osobního vlastnictví

K tomu, abych se mohl stát vlastníkem, potřebuji **pouze platný pas**.

S nemovitostmi i apartmány jsou spjaty roční náklady (daň z nemovitosti, náklady na energie, opravy, atd.), které jsou ve výši cca 3 % z ceny nemovitostí a je potřeba s nimi při vlastnictví počítat. Povinná daň je u nemovitostí s cenou nad 120 000 USD – 1%. Do výše ceny 120 000 USD se daň neplatí – tzv. chudobná daň = 0 USD. Zbylá část nákladů je dle obvyklých cen v posledních 5-10 letech - cca 2% z hodnoty nemovitosti.

Pokud si kupujete nemovitost v DR proto, abyste zde dlouhodobě žili, platíte si tyto náklady sami. Pokud ale chcete v DR bydlet pouze přechodně, například pouze na pár měsíců v roce, přičemž zbytek roku trávit doma, můžeme vám nabídnout možnost, že vám na dobu, po kterou v DR nebudete, zajistíme zpětný pronájem Vámi zakoupené nemovitosti. Tento pronájem vám pokryje výše zmiňované náklady a velmi často ještě také přinese určitý roční zisk.





Předpoklad dobré investice

01 Dominikánská republika leží v krásném slunném karibském ráji, kde by téměř každý člověk chtěl strávit alespoň jednu dovolenou v životě.

02

Rozhodli jsme se pro ni díky milé povaze a ochotě místních obyvatel, krásám přírody a možnosti klidného života, ale hlavně díky velice zajímavým možnostem investice půdy, menších nemovitostí, ale i velkých hotelových komplexů.

03 Nehrozí zde problémy spojené s migrační krizí, které by znehodnocovaly trh nemovitostí a životní pohodu, protože Dominikánská republika pro tyto lidi není nikterak zajímavá. Karibik je totiž dostatečně vzdálen od Evropy, Asie i Afriky.

Dominikánská republika je založená na rodinném sociálním systému, v němž se členové rodiny starají o starší. Stát neposkytuje žádné finanční podpory, proto zde není místo pro migranty, kteří ve většině případů parazitují na Evropském sociálním systému.

04

05

V Dominikánské republice nehrozí ani demografická krize, kvůli které si některé státy sami uprchlíky zvou, protože v DR je normální, že rodiny mají 5 - 6 dětí, a tudíž není potřeba zvyšovat porodnost.

Jako levnou pracovní sílu Dominikánci využívají Haitány. Díky tomu, že Haiti je jednou z nejchudších zemí světa, její obyvatelé pracují v DR i za opravdu nízkou mzdu. (Je to smutné, ale bohužel je to tak.) A Proto DR jinou levnou pracovní sílu ani nehledá.

06

Hlavní důvod, proč v DR migrační krize nehrozí, je však ten, že v DR je 96 % Křesťanské populace, která neuzpůsobuje zákony a výjimky žádným jiným kulturám, proto zde ani není prostor pro rozšiřování jiných náboženských zvyklostí.

07

Dalším důvodem je to, že Dominikánská republika je jediná země v Karibiku, které se dnes, zároveň však i z historického hlediska, nejméně dotýká působení živelných pohrom.

08

Hurikány Irma a Maria Dominikánskou republiku, a ani okolí Cabarete, ve kterém se naše investiční záměry nachází, nijak značně nepoškodily. Vlny byly sice větší než obvykle. A také popadalo několik stromů. Škody na majetku nebyly nijak zvlášť vysoké.

09

Cestovní ruch v DR zaznamenává obrovský nárůst zájmu o dovolené a dlouhodobé pronájmy.

Dle ministerstva turismu je na základě odhadů potřeba vybudovat nových/opravit starých 100 000 turistických obytných jednotek.

10

11

Tato skutečnost přilákala velký zájem mnoha zahraničních investorů převážně z Ameriky a Kanady, díky kterým dochází k čím dál většímu nárůstu hodnoty nemovitostí a pozemků.

Další důvod je příprava budování technologického a informačního zázemí pro nadnárodní společnosti - Silicon Cabarete po vzoru Silicon Valley. Všichni známe dnešní podobu Silicon Valley, a jak nemovitosti poblíž zaznamenaly raketový růst.

12

Projekt Silicon Cabarete je již všemi institucemi odsouhlasený a začíná se s jeho realizací, proto je právě teď ta správná doba, kdy i vy si můžete koupit kus svého karibského ráje, a ne jen na potenciálu růstu jeho hodnoty velice zajímavě vydělat.

13

Index nárůstu cen turistických ubytovacích objektů za posledních 10 let (2006-2016): 9,84 % ročně
- roční nárůst hodnoty zastavěné plochy turistických komplexů v oblasti Puerto Plata – severní pobřeží

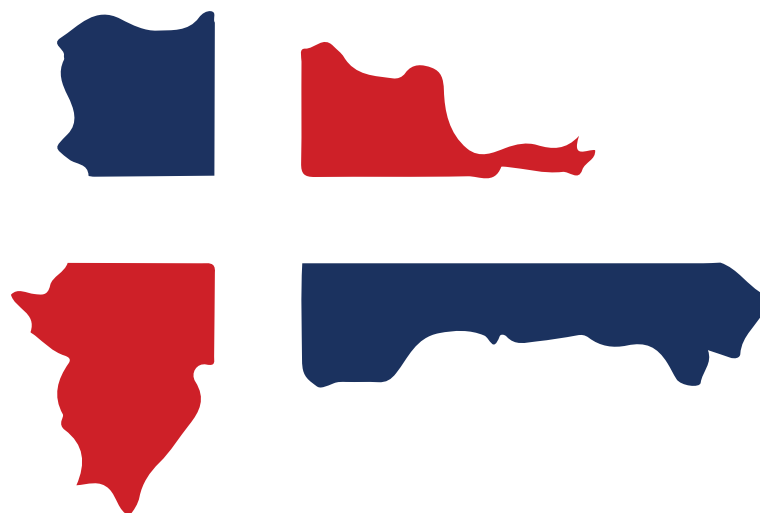
(informace zveřejněná na konferenci Turismo v Puerto Plata 10. 10. 2017)

14

Index spekulativního nákupu – nákup pozemků za posledních 10 let (2006-2016): 11,72 % ročně (roční nárůst hodnoty pozemků v oblasti Puerto Plata – severní pobřeží

(informace zveřejněná na konferenci Turismo v Puerto Plata 10. 10. 2017)

15



Jak jsme však již zmiňovali výše, jedním z největších záměrů je vytvořit zde pro naše partnery a známé místo jejich a našeho - a pokud budete chtít, tak i vašeho - druhého domova v Karibském ráji. Vytvořit zde místo, kde mohou všichni žít šťastný a bezpečný život, ale také místo, ve kterém můžeme řídit a propojovat své businessy.