



Mañanero

Nabídkový list



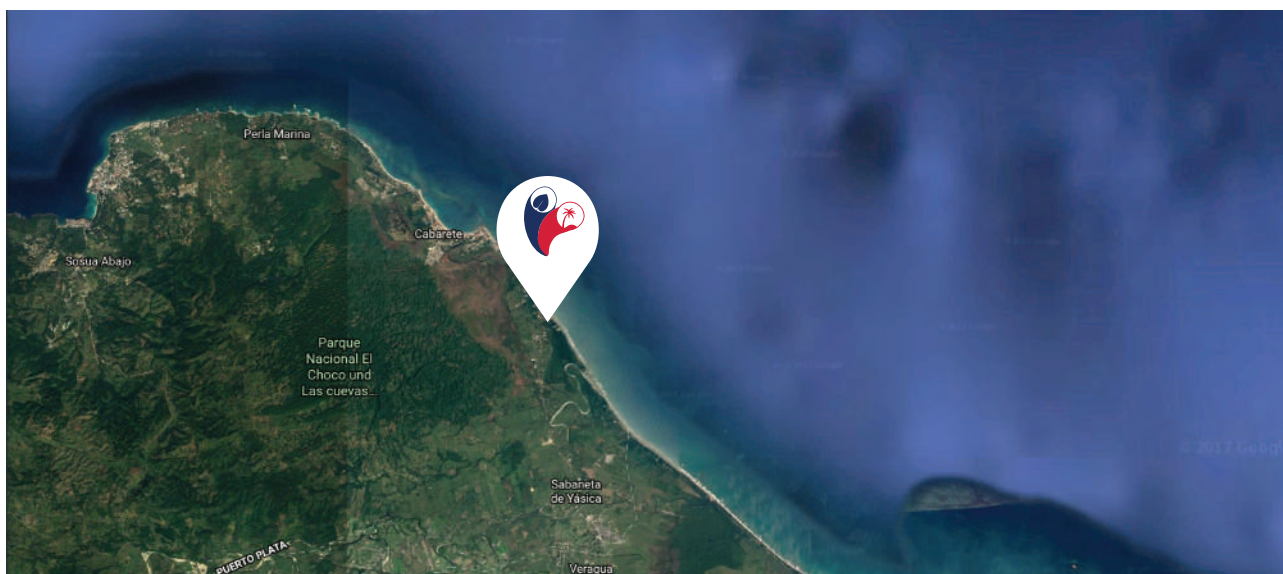


Základní informace

Vlastník nemovitosti: Naše firma **Typ vlastnictví:** firemní

Adresa nemovitosti: Jardin Deportivo, Cabarete, Dominikánská republika

Popis nemovitosti: Nemovitost, se nachází ve vesnici Jardin Deportivo, jež je součástí města Cabarete v Dominikánské Republice. Dominikánská republika leží spolu se státem Haiti na ostrově Hispaniola, který je druhým největším ostrovem v Karibském moři.



Název	Počet
počet kuchyní	10+1(bar)
počet ložnic	10-11
počet koupelen	11
počet míst k parkování	6





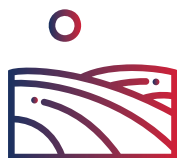
Skvělá pozice

Nemovitost je situována v klidné části vesnice Jardin Deportivo, 35 minut od mezinárodního letiště Puerto Plata a 10 minut jízdy autem či na motorce od ráje turistů a milovníku vodních sportů – města Cabarete, ve kterém se také nachází veškerá občanská vybavenost – supermarket, lékárna, školy, restaurace a bary. Dlouhá písčité pláž je vzdálená asi 10 minut pěšky od hotelu.



Zastavěná plocha celkově

940 m²



Pozemek

974,8 m²



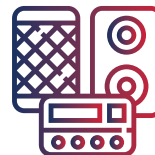
Břemena a omezení vlastnických práv

Bez omezení



Potřeba rekonstrukce

Renovace dle klienta



Vybavení vily

Vybaveno



Celková prodejní cena 800 000 USD



Vzdálenost od moře: 100 metrů





Vybavení vily

Hotel Mañanero nabízí k ubytování celkem 9 apartmánů/studií.

Hotel se skládá z hlavní třípatrové budovy, dvou venkovních komerčních prostorů s prosklenou stěnou s výhledem do ulice a malou koupelnou, která je součástí prostoru, venkovní toalety a samostatného krytého baru s venkovním posezením. Bar je již v provozu.

V přízemí hlavní budovy se nachází čtyři skromně avšak komfortně vybavená samostatná studia a dva větší apartmány. Všechny pokoje mají vlastní kuchyni a samostatnou koupelnu se sprchovým koutem a toaletou.

V prvním patře budovy se nachází větší apartmán a jeden samostatný pokoj s koupelnou, bez kuchyně. V apartmánu jsou dva samostatné pokoje, dvě koupelny se sprchovým koutem a toaletou a vlastní kuchyni s jídelním prostorem. Oba tyto apartmány mají vlastní balkón.

V horním patře, na které je přístup po vnitřním schodišti, je situován apartmán se společenskou místností, třemi pokoji, dva z nich mají samostatnou venkovní terasu. Každý z pokojů má vlastní koupelnu se sprchovým koutem a toaletou. Uprostřed pokojů se nachází kuchyně s jídelním prostorem.

Všechny pokoje jsou vybaveny stropními ventilátory.

K pozemku náleží zahrada nacházející se za budovou hotelu.

Parkování pro 6 vozidel – místo k parkování je nutno rezervovat předem.

Objekt je napojeny na přípojku vody, elektřiny a kanalizaci. Topení vzhledem k místnímu podnebí není potřeba.



Vybavení vily

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

Výhled na moře z vrchních apartmánů



Fotogalerie



Pohled na celý hotel včetně baru





Vstup do jednoho z apartmánů



Pohled na jeden z apartmánů





Pohled na **koupelnu**



Jeden z **apartmánů**





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.



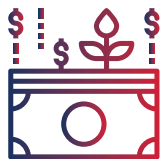
Nákup nemovitostí do osobního vlastnictví

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





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

14

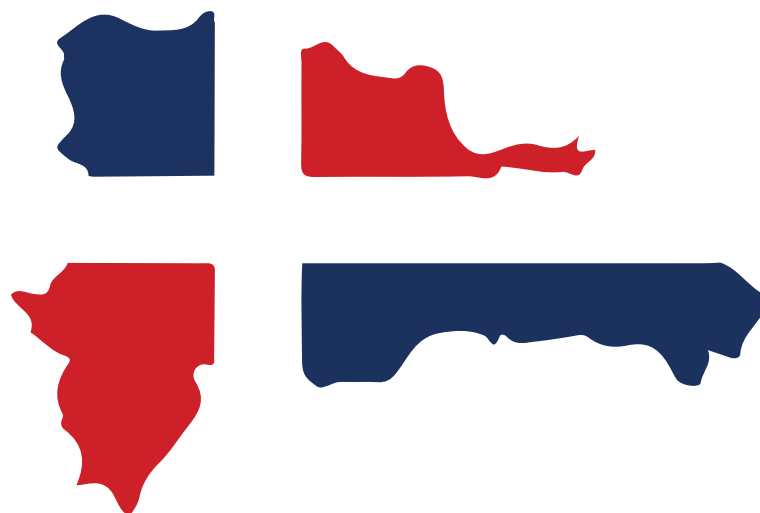
Index nárůstu cen turistických ubytovacích objektů za posledních 10 let (2006-2016): 9,84 % ročně
- roční nárůst hodnoty zastavěné plochy turistických komplexů v oblasti Puerto Plata – severní pobřeží
(informace zveřejněná na konferenci Turismo v Puerto Plata 10. 10. 2017)

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.

