



Solcity World Investment & Development S.R.L. проект «SolCity Rio San Juan», Доминиканская Республика.

Участки земли под застройку в Доминикане.

→ В интересах клиентов приобретается привлекательный во всех отношениях участок около 100 Га площадью, пригодный для застройки - как в формате индивидуальной застройки, так и в формате кондоминиума. Участок находится в районе Рио Сан Хуан, Северное побережье Доминиканской Республики. Участок на возвышенной, незначительно всхолмленной местности, что позволяет обеспечивать прекрасную архитектуру застройки и отличные виды, в том числе на океан.

После приобретения основного участка, в процессе его лотификации, производится прокладка внутренних дорог, необходимые согласования и проектирование.

На территории объекта имеются артезианские источники, что обеспечивает собственное водоснабжение пресной водой.

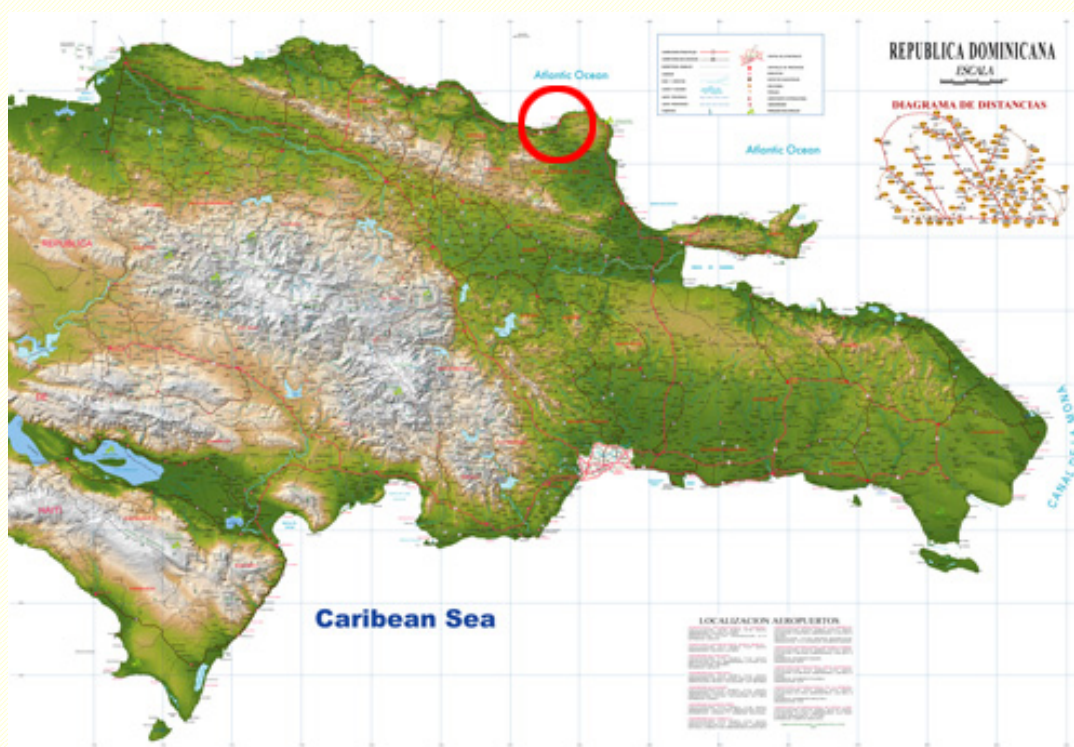
Энергоснабжение зоны будущей застройки рассматривается автономное, (солнечные энергетические системы), но имеется возможность подключения к обычной сети электроснабжения. Линия ЛЭП проходит по границе участка.

Участок приобретается по цене **3,30** доллара за 1 кв. м., в цену не включены дорожные работы, раздел участка, землемерные работы, налоги, все остальные расходы. С учетом всех расходов, себестоимость 1 кв.м. составит **5,21** долларов США.

Далее участок делится на 300 стандартных лотов (**2727,5** кв. м, или **27,275** соток), которые переходят в собственность инвесторов. Цена 1 стандартного лота (участка) составляет **14.215** долларов США.

В указанную суммы включены налоги, иные обязательные платежи и пр., см. таблицу ниже. Участки после землемерных и иных необходимых работ и получения всех необходимых разрешений переводятся в собственность клиентов с оформлением Титула.

Владелец участка вправе распорядиться им по своему усмотрению – застроить, продать, или любым иным законным образом.



Описание проекта:

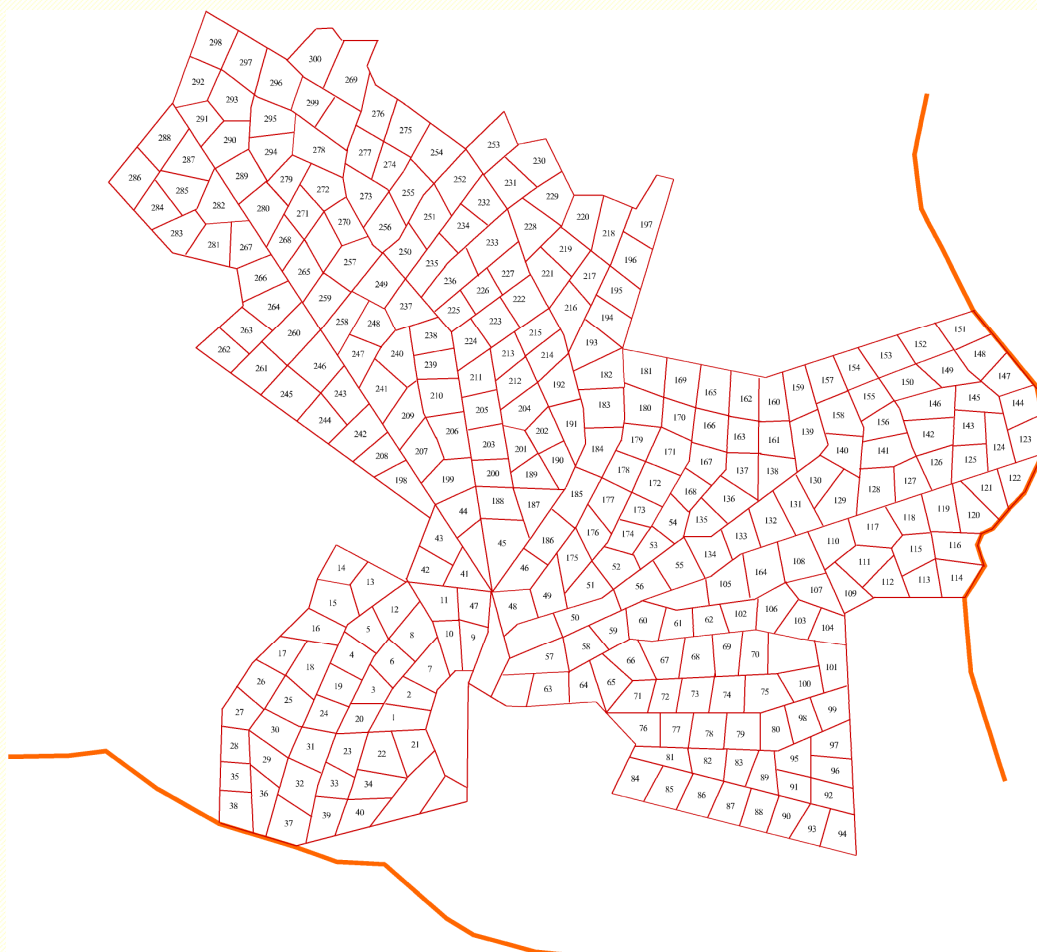
→ Объект 962 650 кв.м., находится на территории Доминиканской республики (Republica Dominicana) район Рио Сан Хуан, северное побережье Атлантики.



Участок расположен в полутора километрах от береговой линии на ровном, слегка всхолмленном плато, удобном под индивидуальную застройку, и застройку в формате таунхаусов и кондоминиумов.

Грунт удобен и безопасен для строительства до 5 этажей, под почвенным слоем - известняк, реликтовый коралловый массив. Рядом расположен городок Рио Сан Хуан, с развитой инфраструктурой - больницы, школы, торговые центры, автосервисы. К участку подведена асфальтированная дорога, в 1,5 км расположено скоростное шоссе Северная Магистраль, море и пляжи.

На всей территории участка есть артезианская вода, неглубокого залегания водоносные слои. На территории участка произрастают фруктовые деревья, - Апельсины, Манго, Нони.





Общая смета проекта, включая налоги, обязательные платежи, разрешения, дорожные и иные необходимые работы.

В Долларах США		Сумма
№	Статья	
1.	Приобретение участка земли 962 650 кв.м. цена \$3.30/кв.м.	3.176.745
2.	Налог на продажу 3%	95.303
3.	Юр. сопровождение (оплата адвокатов) 2,5%	79.420
→ 15% площади уходят на дороги, общественные зоны. Соответственно, площадь каждого из 300 участков-лотов составляет 2727,5 кв. м. или 27,275 соток, или 0,27275 га .		
5.	Получение разрешений на раздел участка, оплата налогов	322.800
6.	Зем. работы по участку, в том числе:	
6.1.	Альтиметрия	8.000
6.2.	Лотификация (раздел на участки) = 300 лотов/участков x \$200	60.000
6.3.	Дислиндо (техпаспорт земли)	10.000
6.4.	Дороги внутри проекта, 12 км.	360.000
7.	Архитектура - проекты дорог, лотов, зел.зон, общ.площадей + разрешение	15.000+25.000
8.	Водопровод (проект), точки скважин, место для танка. + разрешение	10.000+15.000
9.	Электрика (проект) + разрешение	22.000+15.000
10.	Транспортные, экспедиционные, непредвиденные расходы	50.000
→ Цена каждого участка / лота площадью 2.727,5 кв.м. составит 14.215 USD . В эту цену включено все вышеперечисленное. Таким образом, цена квадратного метра застроенного участка с разрешениями составляет для первичного владельца 5,21 USD а за 1 кв.м.		
→ Общая сумма расходов:		4 264 268
→ Срок реализации проекта (месяцев)		12
расчетный курс RUR/USD на дату формирования		28.5

→ Справочно. Ожидаемая цена реализации участков на свободном рынке, на момент завершения проекта, составит от 28 до 32 долларов за 1 кв. м. Содействие в реализации участков готова оказать компания SolCity World Investment & Development S.R.L. Надежная партнерская строительная компания готова возвести для вас дом, коттедж, виллу, благоустроить участок.

→ После формирования первичных активов проекта, средства расходуются исключительно целевым образом, на следующие цели:

1. Приобретение земельного участка.
2. Налоговые и иные обязательные отчисления в Доминиканской Республике.
3. Расходы по оформлению участка (получению Титула), регистрации собственности, необходимых разрешений.
4. Расходы по лотификации (разделу участка на застроенные лоты 2727,5 кв.м.), прокладку дорог, землемерные работы.

Обзор рынка земельных участков в Доминиканской Республике. Северное побережье.

→ Рынок земли в Доминиканской Республике отличается высокой активностью, стабильным ростом и серьезным дефицитом участков под застройку. Участки потребительских размеров (20-30 соток) для индивидуальных застройщиков и мелких девелоперов в развитых районах сегодня торгуются в диапазоне цен 350-800 долларов за 1 кв.м.

Высокий спрос формируют инвесторы (девелоперы, застройщики), не располагающие крупными суммами, однако имеющие как свои, так и заемные средства в объеме 180-250 тыс. долларов. Эти суммы, с учетом заявленной нами цены на земельные участки, позволяют осуществить коттеджную застройку, при этом норма прибыли не опускается у застройщиков ниже, чем 200%.

При массовом интересе к этому виду бизнеса, и сравнительно легких продажах новых объектов, эта деятельность для мелких застройщиков вполне оправдана.

Также, наблюдается прямая зависимость между архитектурным решением объекта, и скоростью его продажи. Интересный и красивый коттедж, пусть и дорогой, продается конечному покупателю намного быстрее и легче, чем традиционная архитектура.

Сегодня все большее количество людей, в силу развития систем связи и энергетических технологий, готовы менять место жительства в сторону более комфортных и экологичных мест, в частности - в Доминикане.

Наблюдается устойчивый прирост как Российской, так и Европейской, и, в меньшей степени, Американской иммиграции. Зачастую - это весьма состоятельные люди, которые не хотят жить в шумных туристических местах, но при этом приобретение элитных вилл по ценам от 2 млн. долларов (Кап Кана, Каса Де Кампо) - для них неприемлемо.

Предлагаемые архитектурные проекты для застройки будущих участков (арх. конкурс)



→ Таким образом, в настоящее время и в ближайшей перспективе имеется высокий и возрастающий спрос и на конечные объекты - кондоминиумы и коттеджи, виллы - что подталкивает спрос и на земельные участки.

Прозрачность сделок и законодательная ясность в данном вопросе, а также равноправие внутренних и иностранных покупателей в части прав на недвижимость, независимо от гражданства, являются дополнительным фактором стабильного роста.

Быстрое развитие транспортной инфраструктуры Доминиканской республики (в районе приобретаемого участка – 2 международных аэропорта (расстояние 70-50 км), отличное скоростное шоссе по Северному побережью, также весьма способствует перспективному развитию района. Стабильный рост туристического потока в страну обеспечивает ок. 8-10 млн. туристов в год, с ежегодным приростом в 5-8 %. Экономический кризис абсолютно не затронул Доминиканскую Республику, инфляция национальной валюты составляет в реальном выражении не более 5-6%.

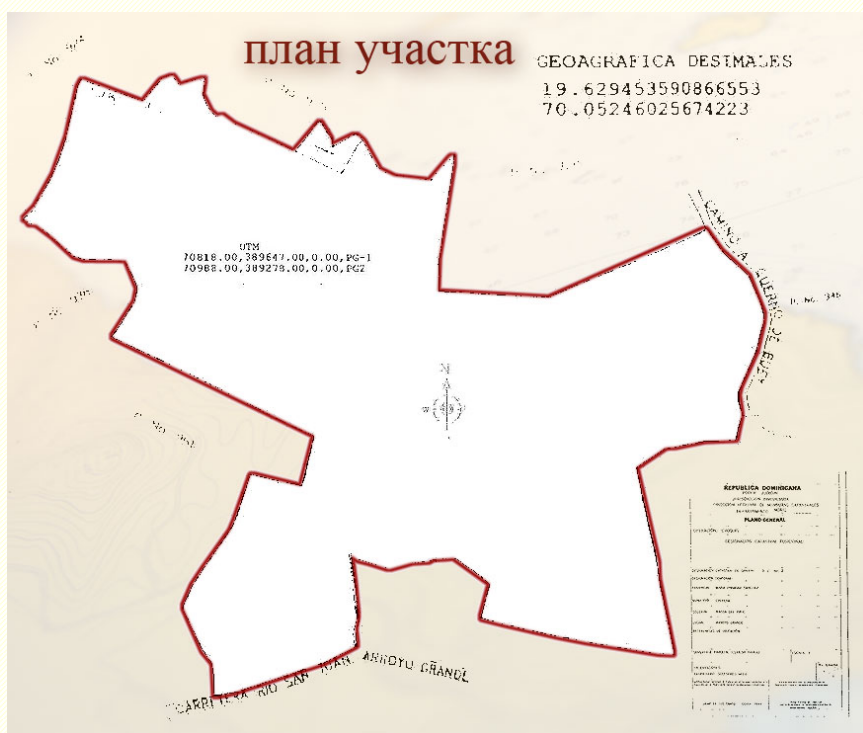
→ Земельный рынок в последние несколько лет существенно активизировался. Значительное число мелких застройщиков, как индивидуальных, так и девелоперов, осуществляют свои проекты, и рост сдерживается исключительно отсутствием, либо крайне высокой ценой на мелкие участки. Так, например, в районе Лас Терренаса (курортный городок) в 2008 году участок в 50 соток предлагался по ценам 70 долларов за метр. В настоящее время тот же самый участок торгуется

около 190 долларов, и это не первая линия.

Практический анализ рынка свидетельствует, что в районах Северного побережья небольших участков под застройку в свободной продаже нет, либо цена даже в не самых удобных районах для застройки составляет от 80 долларов за 1 кв.м.

→ Инвестиционная привлекательность земельного участка,

входящего в активы проекта, обусловлена рядом очевидных преимуществ и достоинств, среди которых - транспортная доступность участков, экология, наличие ручьев и артезианских вод на территории, качественный грунт, пригодный для безфундаментного строительства, низкая оптовая цена, близость к морю и небольшому городку San Juan.



На увеличение стоимости земли на Северном побережье Доминиканской Республики оказывают влияние такие факторы как:

1. Ограниченность предложения высококачественных земельных участков под коттеджную застройку, под застройку в формате «Кондо»;
2. Ускоренное развитие инфраструктуры данного направления, под которым понимается развитие транспортной сети, ввод в эксплуатацию инфраструктурных коммуникаций, активное строительство объектов жизнеобеспечения и сервиса.
3. Наличие энергетической

инфраструктуры и развитие сетей связи.

4. Защищенность двумя горными массивами обеспечивает Северное побережье безопасностью в плане ураганов.

5. Существенный рост туристического и ПМЖ спроса по всей территории Северного Побережья Доминиканской Республики, высокая потребительская активность туристов из Европы и США, приобретающих как готовые домостроения и апартаменты, так и земельные участки.

Недвижимость (земельные участки) в Доминикане, законы.

→ Декретом № 21-98 от 8 января 1998 года правительством Доминиканской республики были отменены все ограничения для иностранных граждан на приобретение объектов недвижимости на территории республики. Иностранные граждане и граждане Доминиканской республики имеют одинаковые права по приобретению недвижимости. Единственное требование, которое осталось - статистическая отметка в Государственном реестре прав на всех сделках по приобретению недвижимости иностранцами.



Порядок приобретения участков в проекте SolCity Rio San Juan.

1. Клиент самостоятельно, либо с помощью Агента (доверенного лица) заполняет заявку на один или несколько участков в проекте, и направляет заполненную заявку на e-mail info@solcity.info. Заявка считается переданной и принятой компанией SolCity в случае получения клиентом официального подтверждения от компании SolCity. Участок (участки), указанные в Заявке, изымаются из предложения и резервируются на имя Клиента.
2. После акцептования (подтверждения с уведомлением) Клиенту (Агенту) направляется заполненный контракт на имя Клиента, который клиент должен подписать в течение 10 дней с момента получения, и подписанную копию (скан) направить на e-mail info@solcity.info с уведомлением о доставке. В случае неподписания контракта Клиентом в указанный срок, заявка клиента аннулируется, и участки, зарезервированные за Клиентом, возвращаются в свободную продажу.
3. После получения подписанного контракта от Клиента (Агента), компания SolCity направляет клиенту инвойс на оплату. Инвойс может быть в срок, обозначенный в контракте, оплачен Клиентом прямым платежом на расчетный счет компании SolCity, либо, в случае отсутствия у Клиента валютных средств на свободных счетах, его рублевым эквивалентом на день платежа – через Трастовое соглашение с Российским Адвокатским Бюро АВРР «Адвокат Романов и Партнеры».
4. После выполнения в срок, указанный в контракте всех необходимых работ по проекту, участок (участки) поступают в собственность Клиента, что подтверждается Титулом на имя Клиента.

Вопросы по земельным сделкам в Доминиканской Республике:

- ? Насколько надежны и безопасны сделки с земельной собственностью в Доминиканской Республике?
 - ! Вполне безопасны, при правильном подходе и скрупулезной проверке всех документов и прав. Именно поэтому в плане расходов учтены работа адвоката (который готовит контракт, и ведет проверку чистоты объекта), а также расходы на землемерные работы по современным GPS технологиям.
- ? Насколько стабильна политическая обстановка в стране вообще, каков риск резкого изменения законодательства?
 - ! Политическая обстановка стабильна уже многие десятилетия. Более того, эта стабильность представляет особый интерес для США, в силу того, что на территории ДР находятся крупнейшие инвестиционные объекты, и горнодобывающие компании, принадлежащие США. Кроме того, весьма сильны позиции Европейского капитала - крупнейшие объекты туристической инфраструктуры принадлежат Европейским сетям.
- ? Возможно ли, что Инвестор, приобретя недвижимость, останется "при ней" и в дальнейшем будет иметь затруднения с продажей застроенных участков?
 - ! Учитывая, что право собственности охраняется и ранее защищалось всеми законами Доминиканы, проблемы с собственностью как таковой - просто невозможны. Кроме того, в силу значительного дефицита застроенных участков (10-20-30 соток), и высоким спросом на них, собственник не встретит никаких затруднений с их последующей продажей.
- ? Возможно ли, что местные продавцы с адвокатами будут совершать нелегитимные действия?
 - ! Практически невероятно. Во первых, Девелопер жестко контролирует все этапы сделки, и проверку документов и личностей. Во вторых, владелец конкретно данного объекта - имеет достаточно старый "Титул", т.е. является собственником этой земли многие десятилетия.
- ? Из каких соображений сформирована конечная цена застроенных участков (лотов), где можно посмотреть аналогичные продажи?
 - ! Рыночная ситуация такова, что застроенные участки пользуются неизменным и высоким спросом. Минимальная цена, по которой можно приобрести единичный участок под застройку, составляет около 35 долларов за 1 кв.м., причем в районах, где застройка вообще малореальна.



В хороших местах, не первая линия с пляжем, участок можно приобрести по цене от 70 до 160 долларов за кв. м. и земля продолжает дорожать.

Каждый может посмотреть конкурентный уровень цен в интернете.

? Какова вероятность природных катаклизмов, типа ураганов, штормов, наводнений?

! От ураганов район защищен двумя высокими горными цепями, на этой территории ураганов не бывает вообще. Плато находится на высоте порядка 300 метров над уровнем моря, и никакое наводнение ему не грозит ни при каких обстоятельствах.

? Как далеко расположены пляжи и побережье?

! Побережье с прекрасными пляжами находится на расстоянии 1,5 - 3,5 км.

? Кто будет заниматься строительством коммуникаций, дорог, возможно - финишной застройкой объектов?

! Все работы надежно контролируются исключительно Российскими специалистами.

Девелопер

→ Solcity World Investment & Development, S.R.L.,
Restauracion ave. 261 off. 2-a, sector SRLn Anton, Zona Colonial,
SRLnto Domingo, Republica Dominicana
RNC 130567328
NUMERO DE LA CUENTA : 754542736
Banco Popular Dominicano Swift BPDODOSX
Banco Popular, Isabel La Catolica.
Banco Corresponsales en U.S.A.
The Bank of New York ABA 021000018 Swift IRVTUS3NXXX Cta. 8033082461
Bancos Corresponsales en Europa
American Express Bank Frankfurt Am Main Swift AEIBDEFXXX

Компания Solcity WID SRL разработала и завершила аналогичный инвестиционный проект, детали можно посмотреть по ссылке www.1dominicana.ru

Помимо инвестиционной и коммерческой деятельности по купле-продаже и развитию земельных участков, компания Solcity WID SRL успешно занимается элитным туризмом, эксплуатацией и сдачей в аренду вилл, детали можно посмотреть по ссылке www.dominicanatour.ru

Компания Solcity WID SRL успешно работает и на рынке готовой недвижимости, как высокого класса (от 0,5 млн. долларов, так и среднего - до 250 тыс. долларов, детали можно посмотреть по ссылке www.1dominicana.com

Компания Solcity WID SRL имеет фрахтовую авиакомпанию, (местные авиаперевозки пассажиров и грузов), детали можно посмотреть по ссылке: www.solcity.aero

Компания Solcity WID SRL разрабатывает и реализует лучшие в мире электронные GPS Garmin карты Доминиканской республики, имеет интернет-магазин и продает их туристам по всему миру, детали можно посмотреть по ссылке: www.dominicana.cc

и по этой ссылке: <http://dominicana-life.livejournal.com/18091.html>

Компания Solcity WID SRL ведет активную общественную работу - помогает школе в г. Лас Терренас, а также содержит библиотеку и ведет образовательные программы в библиотеке для местных детей детали можно посмотреть по этой ссылке:

<http://dominicana-life.livejournal.com/4447.html>

Компания Solcity WID SRL специально для русских туристов, инвесторов, эмигрантов из России подготовила к изданию путеводитель по Доминикане, наиболее качественный и подробный из существующих. Издание можно посмотреть по этой ссылке: <http://domtravel.livejournal.com/>

В составе холдинга Solcity WID SRL – два адвокатских бюро (Россия, ЕС), компания в США (Сан Хосе, Калифорния) , также компании принадлежит World Online Science Register (online copyright registration) <http://www.scireg.org> а также Клиринговый Банк MarkBank AG – <http://www.markbank.org>



Доминиканская Республика:

→ (исп. Republica Dominicana), - государство в восточной части острова Иspanьола (Карибское море) и на прибрежных островах. Западную треть острова занимает Республика Гаити. Остров входит в состав архипелага Больших Антильских островов. Столица - Санто-Доминго. Население - ок. 9,65 млн. чел. Площадь 48.730 км. Больше Швейцарии, Бельгии, Нидерландов.

Политическая структура:

Конституция от 28 ноября 1966 года утвердила в стране демократический строй. Сейчас действует конституция, принятая Национальной ассамблеей в июле 2002 года.

Президент избирается на 4 года на основе всеобщего прямого голосования, проходящего в один тур, так же как и сенаторы, депутаты и мэры. Президент сам выполняет функции главы правительства, назначает и отзывает министров.

Столица: Санто-Доминго - город размером с Москву, но население около 3-3,5 млн. чел., и застройка преимущественно средне-этажная. Поэтому пробок на дорогах в московском стиле нет.

Еда: Всеми сельскохозяйственными продуктами Доминикана обеспечивает себя сама, и много экспортирует. Качество продуктов - отличное, все экологически чистое.

Туризм: - Около 8 млн в год, примерно 45 - 50 тысяч - из России. Туристический поток растет, как массовый, так и дорогой сегмент.

Торговля: - Торговый оборот Доминиканской Республики и США - вчетверо выше, чем у России-США. В Россию - экспортируется ром, кофе. В США - сахар, кофе, рудные концентраты, фрукты.

Промышленность: - Геология масштаба Норильского Никеля, золото, производство цемента и стройматериалов, строительство, строительный и отделочный камень, развитая легкая, косметическая промышленность, и, разумеется - пищевая - ром, кофе, какао, сахар.

Кризис на Доминикане практически не отразился. Здоровая и не перегруженная кредитами экономика.

Политика: - стабильна и дружелюбна. Доминикана - традиционная территория для встреч и мирных переговоров, примерно как Швейцария в Европе.

Законодательство и налоги: Стабильные законы и умеренные налоги. Не оффшор. Нет соглашения об отсутствии двойного налогообложения с Россией.

Бизнес: - Правительство поддерживает любые проекты, способствующие развитию страны. Строятся новые дороги и аэропорты. Много льгот для самого разного бизнеса. Есть безналоговые зоны (порто-франко).

Здравоохранение: - Продолжительность жизни - в среднем, на 15-20 лет выше, чем в России. Частная медицина - качественная, но, увы, дорогая. Государственная медицина также присутствует, работает лучше Российской, хотя, конечно, многого не хватает. Есть страховки.

Охрана природы: - Много заповедников и охранных зон. И даже вне заповедников - вырубка многих видов деревьев запрещена вообще. Достаточно пресной воды, много подземных рек и артезианских источников. Впрочем, и наземных рек более, чем достаточно. Много красивейших пещер и карстовых озер.

Как прилететь: - от Европы (Париж, Франкфурт, Мадрид) – ок. 8 часов.

Летают: - Эйр Франс, Люфтганза, Кондор, Иберия. Все рейсы - стыковочные, через Париж, Франкфурт, Мадрид. Самолеты из Европы прилетают в Санто Доминго, Пунта Кану, Эль Катеи, Пуэрто Плату.

Про климат и погоду: - умеренный тропический, 300 дней в году - солнце. Соответственно, вода и прочая температура - 24-31 градус в любой сезон. Зимой градуса на 3-4 прохладнее.

web: www.solcity.info e-mail: info@solcity.info skype: [solcity.wid.sa](https://www.skype.com/ru/contacts/solcity.wid.sa)
phones: Russian Federation +7.911.7800110 / Dominican Republic +1.809.8527003 , +1.829.7549679