

NEMOVITOSTI



KYPR





NEMOVITOSTI NA SEVERNÍM KYPRU



SPOLEHLIVÝ PARTNER NA TRHU SEVERNÍHO KYPRU

- Kontrola zatížení nemovitosti
- Úhrada daní při koupi
- Registrace kupní smlouvy
- Získání povolení k nákupu nemovitosti
- Vydání listu vlastnictví
- Závěť a dědictví
- Pojištění nemovitosti

OPUS Prosperity

OpusProsperity.com

Phone/WhatsApp/Telegram:

+420 596 931 064 +420 608 758 481



PROČ INVESTOVAT DO TRNC?

Rostoucí poptávka

TRNC zaznamenává zvýšený zájem zahraničních kupujících, kteří hledají dostupné nemovitosti u Středozemního moře, přitahováni přírodní krásou regionu a investičním potenciálem

Konkurenční ceny

Ceny nemovitostí v TRNC jsou výrazně nižší než na jižním Kypru a v jiných zemích EU, což činí tento trh atraktivním pro investory



KLÍČOVÁ PRAVIDLA PRO ZAHRANIČNÍ KUPUJÍCÍ



Limity nákupu

Cizinci mohou legálně koupit: až tři byty, nebo dvě vily, nebo jeden pozemek



Požadované povolení

Získání povolení k nákupu (P2P) je nezbytné



Náklady transakce

Kupující musí zohlednit dodatečné daně a poplatky

NEJVĚTŠÍ RIZIKA PŘI NÁKUPU

*Kupující často ignorují právní omezení pro cizince

***Zaměření pouze** na cenu vede ke špatnému výběru nemovitosti

***Odborná pomoc** je nezbytná pro zajištění souladu s předpisy



OMEZENÍ PRO ZAHRANIČNÍ KUPUJÍCÍ



Pravidlo 800 metrů

Nemovitosti musí být vzdáleny více než 800 metrů od strategických objektů



Spoluvlastnictví

Lze domluvit, nicméně nemovitosti se sdíleným vlastnictvím pozemku jsou omezeny

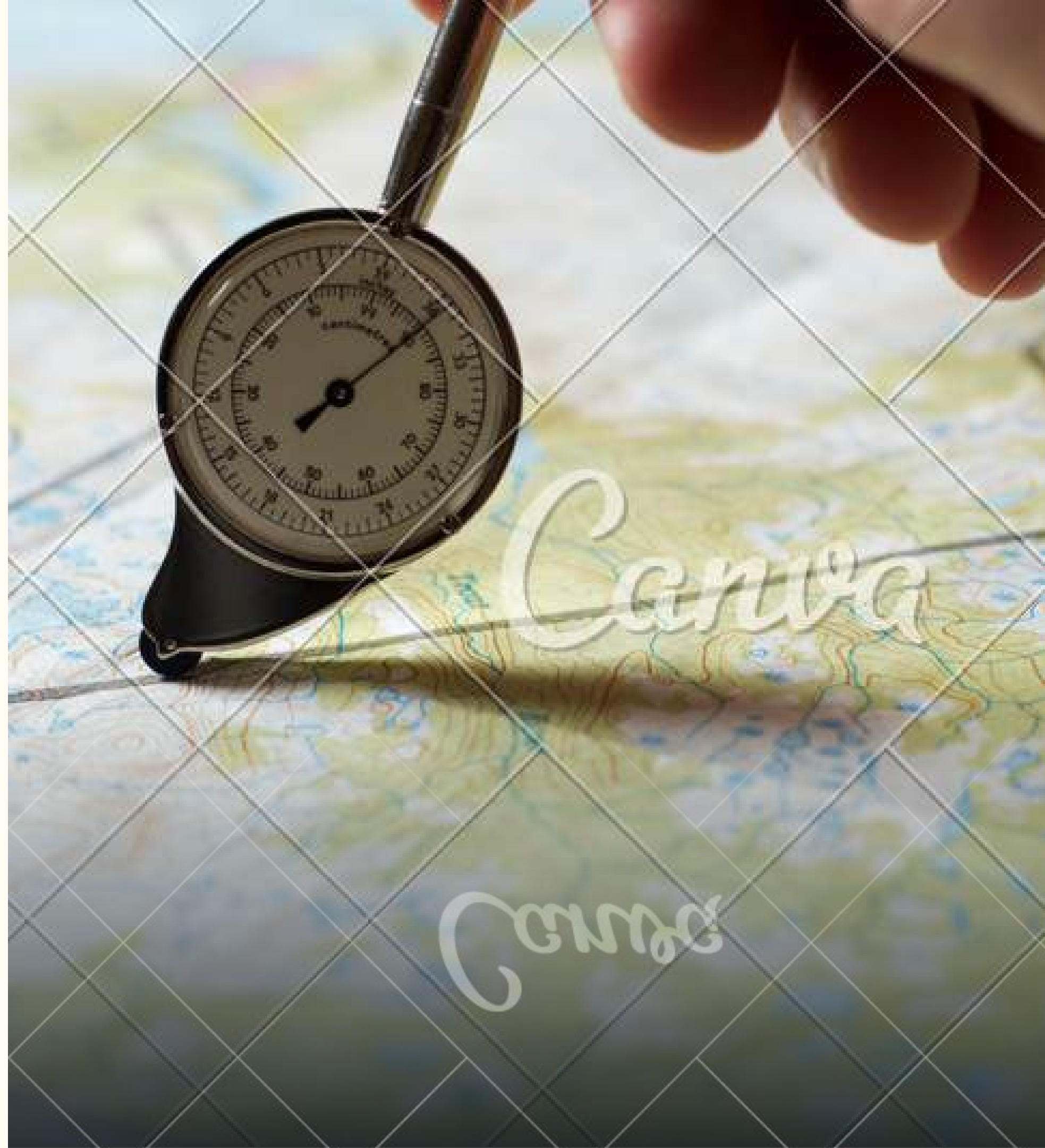


Odmítnutí nákupu

Porušení pravidel vede k odmítnutí povolení k nákupu

PRAVIDLO 800 METRŮ

Toto pravidlo je zásadní — nemovitosti musí být vzdáleny alespoň 800 metrů od strategických objektů, jako jsou: vojenské jednotky, prezidentský palác, rezidence prezidenta, sklady ropy, budova parlamentu, vojenské sklady atd.



SPOLUVLASTNICTVÍ

Lze domluvit například koupi nemovitosti na podíly, což snižuje kupní cenu. Pozor na legalitu a povolení.



ODMÍTNUTÍ NÁKUPU

Špatně připravené smlouvy
vedou k:

- odmítnutí povolení
- nucenému prodeji
- značným finančním rizikům

Pochopení těchto rizik je
zásadní pro ochranu vaší
investice na trhu nemovitostí
TRNC



MINIMALIZACE PRÁVNÍCH RIZIK

Spolupráce s kvalitním právníkem je nezbytná. Před převodem finančních prostředků proveďte důkladné due diligence, ověřte list vlastnictví, zatížení a historii vlastnictví.



ZÍSKÁNÍ P2P

POŽADOVANÉ DOKUMENTY:

- Potvrzení o bezúhonnosti
- Kupní smlouva
- Kopie listu vlastnictví
- Mapa pozemku
- Schválený plán projektu
- Stavební povolení
- Povolení k výstavbě
- Vyplněný formulář žádosti
- Plná moc pro právníka

DANĚ Z NEMOVITOSTI

0.5% z hodnoty – kolikovní
(Stamp Duty)

6% z hodnoty
– daň z nákupu

5% z hodnoty
– DPH

3% z hodnoty – daň
z převodu vlastnictví



POVINNÉ NÁKLADY

- 15 € – registrace smlouvy v katastru
- 600 € – povolení k nákupu (P2P)
- od 2 500 € – transformátor (TRAFO)
- 500–1 000 € – připojení vody
- 300 € – připojení elektřiny
- 2 500 € – právní služby



REÁLNÉ NÁKLADY NA BYT ZA 100 000 €

DANĚ:

0.5% = 500 €

6% = 6.000 €

5% = 5.000 €

3% = 3.000 €

CELKEM: 14.500 €

DODATEČNÉ NÁKLADY:

Registrace = 15 €

P2P (povolení k nákupu) = 600 €

TRAFO (transformátor) = 2 500 €

Vodní měřič = 500 €

Elektroměr = 300 €

Právní služby = 2 500 €

CELKEM: 6.415 €

CELKEM:

$100.000 \text{ €} + 14.500 \text{ €} + 6.415 \text{ €} = 120.915 \text{ €}$

Pravidlo cca 21%, vyjednávání s developery o snížení ceny.



SKRYTÉ NÁKLADY PŘI DALŠÍM PRODEJI

* Administrativní poplatek developera
za novou smlouvu tisíce € a výše,
nutno vyjednat předem v 1. smlouvě.

* Rozdíl v daních při prodeji za vyšší
cenu (DPH, srážková daň).

* Daň z příjmu z prodeje:

- 2,8 % (fyzické osoby)
- 4 % (společnosti)



NEJČASTĚJŠÍ CHYBY

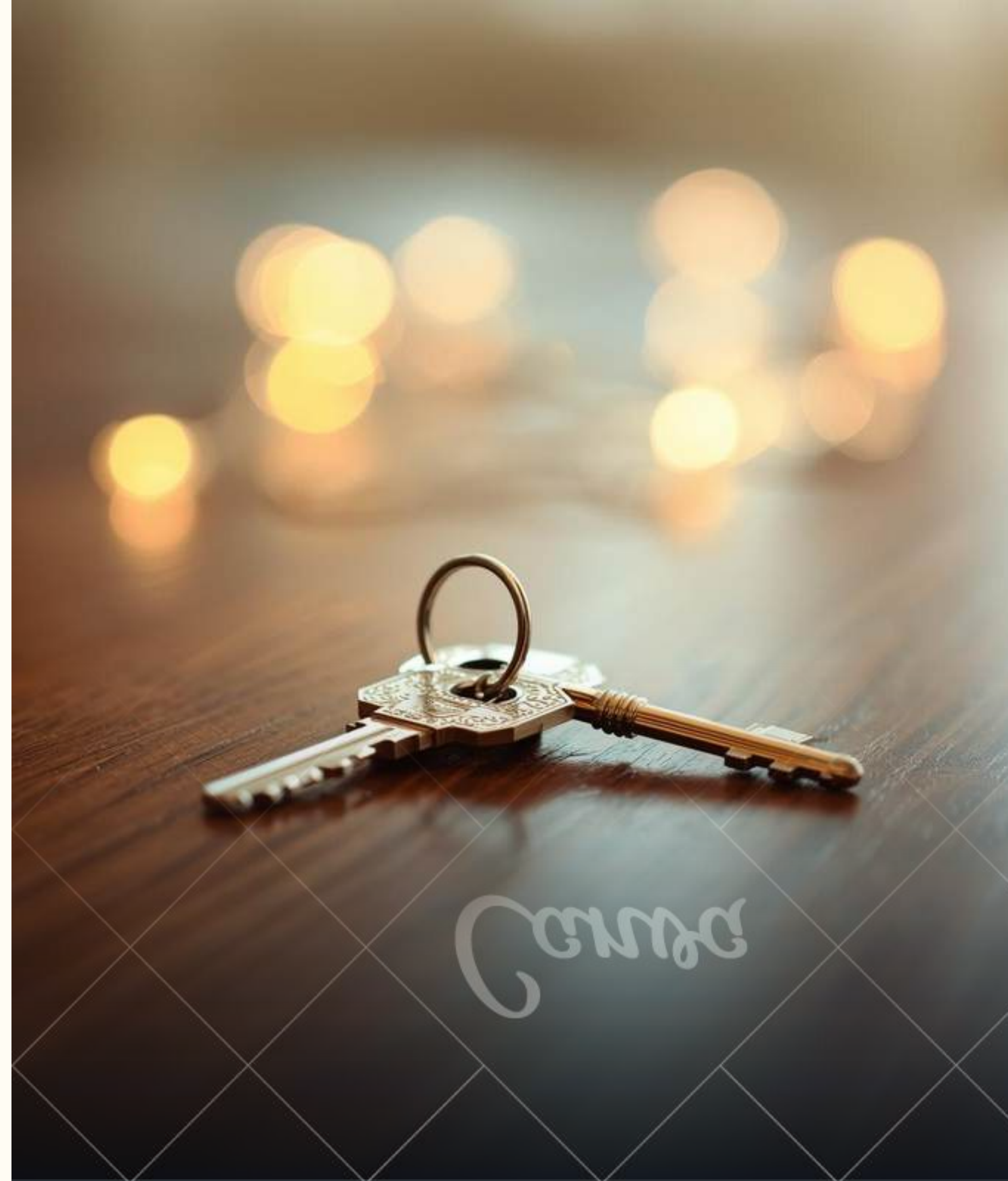
- Důraz na nízkou cenu místo kvality a legality
- Ignorování struktury vlastnictví
- Neověření blízkosti vojenských zón
- Nevyužití právní pomoci



CHRÁŇTE SVOU INVESTICI – NAKUPUJTE BEZPEČNĚ

Spolupráce se zkušenými právníky
je klíčová.

Vždy si vyžádejte podrobný report
due diligence před jakoukoli platbou.



ÚCHVATNÝ REZIDENČNÍ PROJEKT POUHÝCH 500 METRŮ OD STŘEDOZEMNÍHO MOŘE

Projekt zahrnuje bazén ve tvaru palmy,
krásně upravené okolí a kompletní
infrastrukturu pro sport, volný čas a spa

CENY:

Studio od 107 000 GBP

1+1 od 148 000 GBP

Záloha: 30 %

Splátky: 84 měsíců (7 let)



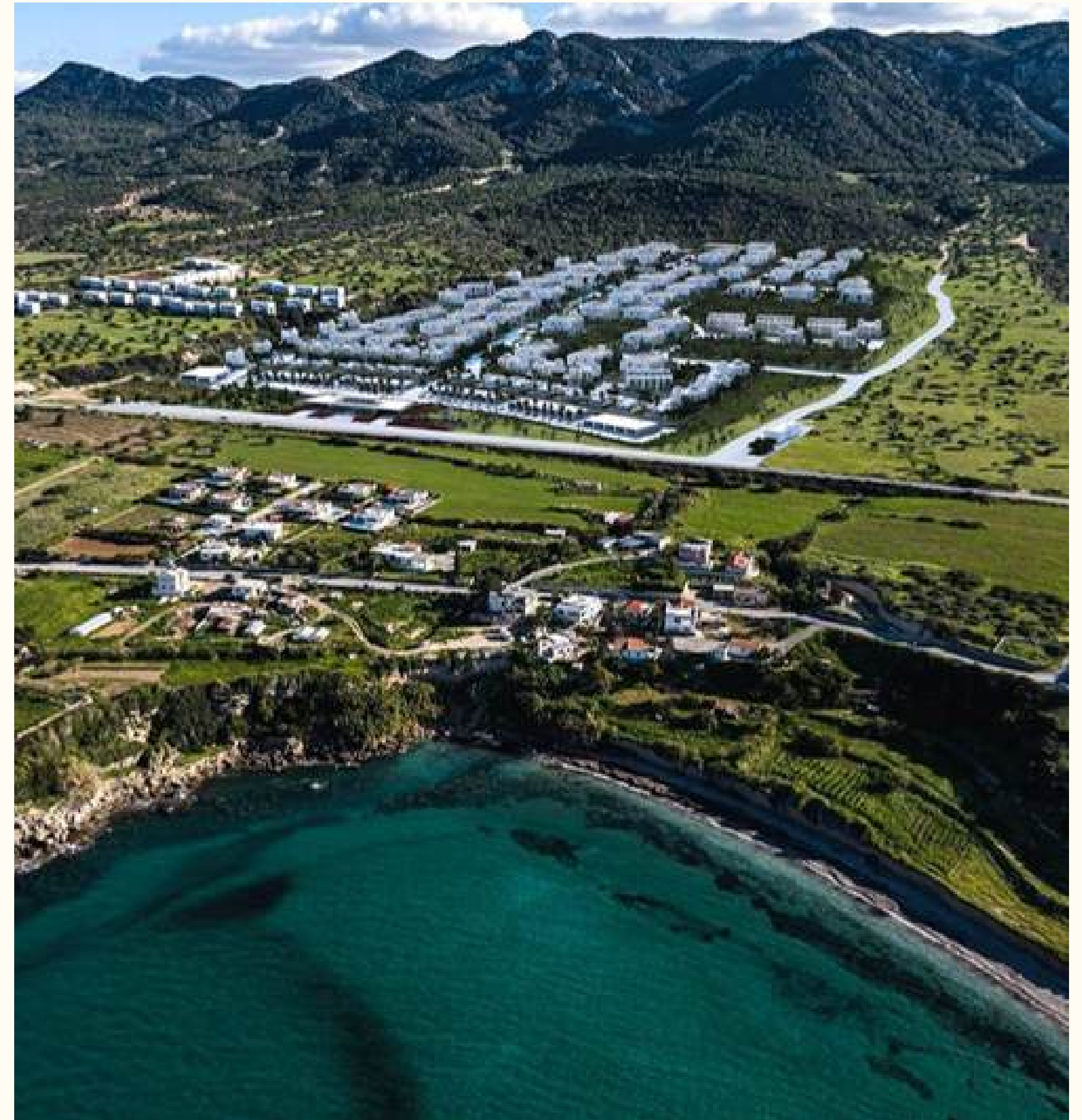


ZNAČKOVÉ REZIDENCE S 10LETOU SPRÁVOU PRONÁJMU A HOTELOVÝMI SLUŽBAMI

Prémiový projekt vytvořený ve
spolupráci Habitat, Arkin a Dedeman
600 plně spravovaných rezidencí

Kompletní vybavení a plné zařízení v ceně
10letá garance správy pronájmu
Hotelové služby a profesionální management
1,4 km dlouhý bulvár s vodopády

CENA: 129,950 GBP





INVESTIČNÍ APARTMÁNY S GARANTOVANÝM VÝNOSEM AŽ 12,5 % ROČNĚ

Nachází se v prestižní oblasti Iskele
Severního Kypru

Moderní resort s bazény a
kompletní infrastrukturou

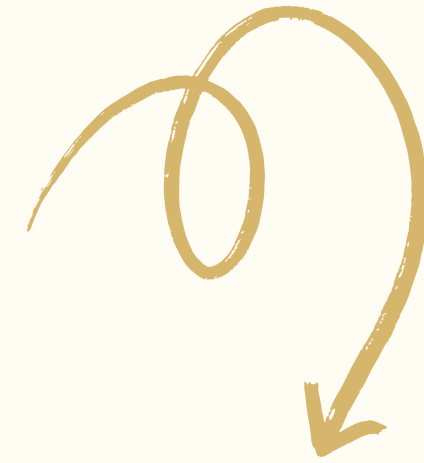
Smluvně garantovaný příjem z
pronájemu až na 8 let

CENA: 117,000 GBP





NAJDĚTE NEMOVITOST NA MÍRU S OPUS PROSPERITY



Vybereme nemovitost podle vašich
individuálních požadavků

Prověřené nemovitosti,
bezpečné ke koupi

